



## Observatoire de l'immobilier d'entreprise n° 23

LE HAVRE POINTE DE CAUX ESTUAIRE - BILAN DU MARCHÉ 2018







## ÉDITO

### OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE 2018

---

L'observatoire de l'immobilier d'entreprise permet d'apprécier les tendances du marché des bureaux, locaux d'activité et entrepôts ainsi que la dynamique de la construction sur le territoire de la Pointe de Caux et de la rive sud de l'Estuaire de la Seine. Animé par l'AURH, l'observatoire s'appuie sur les données fournies par un réseau de commercialisateurs, agences immobilières et institutionnels gérant un parc immobilier.

Cette édition présente les résultats de l'année 2018, dernière édition où seront encore présentés les résultats qui distinguent la Codah et Caux Estuaire aujourd'hui réunies avec l'intercommunalité du canton de Criquetot-l'Esneval au sein de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

L'année 2018 montre les signes de l'attractivité du système portuaire HAROPA - Port du Havre et de la filière logistique. Sur cette seule année, plus de 50 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques neufs de dernière génération ont été placés. Symbole de ces succès le plus grand porte-conteneurs sous pavillon français a été baptisé au Havre : 400 mètres de long et pouvant transporter jusqu'à 20 600 Equivalent Vingt Pieds. Le *Antoine de Saint-Exupéry* de la CMA CGM traduit l'intensité et la force des échanges internationaux.

Imaginer les solutions pour demain nous interroge aussi sur les solutions immobilières qui seront à offrir pour accueillir les actifs. En 2018, l'arrivée d'espaces de co-working, la Hune, le 139 ou encore Le Lab'O, nous donne en cela quelques indications : espaces partagés, collaboratifs où le bureau devient autant un lieu de travail qu'un environnement pour activer des réseaux et permettre de nouvelles collaborations.

**Jean-Baptiste Gastinne**

Président de l'agence d'urbanisme de la Région du Havre  
et de l'Estuaire de la Seine



## SOMMAIRE ET DÉFINITIONS

---

<b>LE MARCHÉ DES BUREAUX</b>	5
Les transactions	6
L'offre	8
<b>LE MARCHÉ DES BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET ATELIERS</b>	10
<b>LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS</b>	12
<b>AU-DELÀ DU PAYS LE HAVRE POINTE DE CAUX ESTUAIRE</b>	14
<b>LES CONTACTS DE L'OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE</b>	16

### DÉFINITIONS

---

**Neuf** : construction neuve de moins de cinq ans ou immeuble ayant fait l'objet de réhabilitations lourdes avec permis de construire et n'ayant jamais été occupé. Les locaux « clé en main » et pour « compte propre » sont comptabilisés dans les statistiques de commercialisation.

**Seconde main** : toute opération immobilière ayant déjà été occupée, quelle que soit la date de libération de l'occupant précédent (6 mois, 5 ans, 10 ans et plus) ou opération de plus de cinq ans n'ayant jamais été occupée.

**Clé en main** : opération conçue pour un client bien déterminé, à la location ou à la vente.

**Compte propre** : opération conçue et réalisée directement par ses futurs utilisateurs.

**Locaux en blanc** : locaux destinés à être vendus ou loués sans connaissance de leur utilisateur final lors du démarrage du projet.

### À NOTER

---

Les informations sur le marché immobilier sont recueillies à la fin de chaque année auprès des commercialisateurs en immobilier d'entreprise.

**En rapport avec le marché étudié qui porte sur l'année 2018, le territoire d'analyse s'appuie sur le découpage intercommunal en place au 1<sup>er</sup> janvier 2018.**

Une première partie s'intéresse au périmètre d'étude historique de la région havraise composée des 33 communes appartenant aux intercommunalités de la CodaH et de Caux Estuaire à l'époque.

Un second chapitre permet, pour la 3<sup>e</sup> année consécutive, d'aborder la question de l'offre et de la construction des bâtiments industriels/ateliers et des entrepôts dans un périmètre étendu aux intercommunalités voisines du périmètre d'étude historique.

**Les transactions** comprennent l'ensemble des locaux loués ou vendus (par une agence immobilière ou en direct par le propriétaire) à un utilisateur. Les surfaces vendues aux investisseurs ne sont pas prises en compte. Les opérations en compte propre et clé en main sont incluses dans les transactions, le terrain ayant généralement fait l'objet d'une transaction au préalable.

**L'offre immédiate** (neuf et seconde main) correspond à l'ensemble des locaux vacants au dernier jour de l'année, proposés sur le marché, occupables immédiatement, sans tenir compte du délai lié aux travaux d'installation.

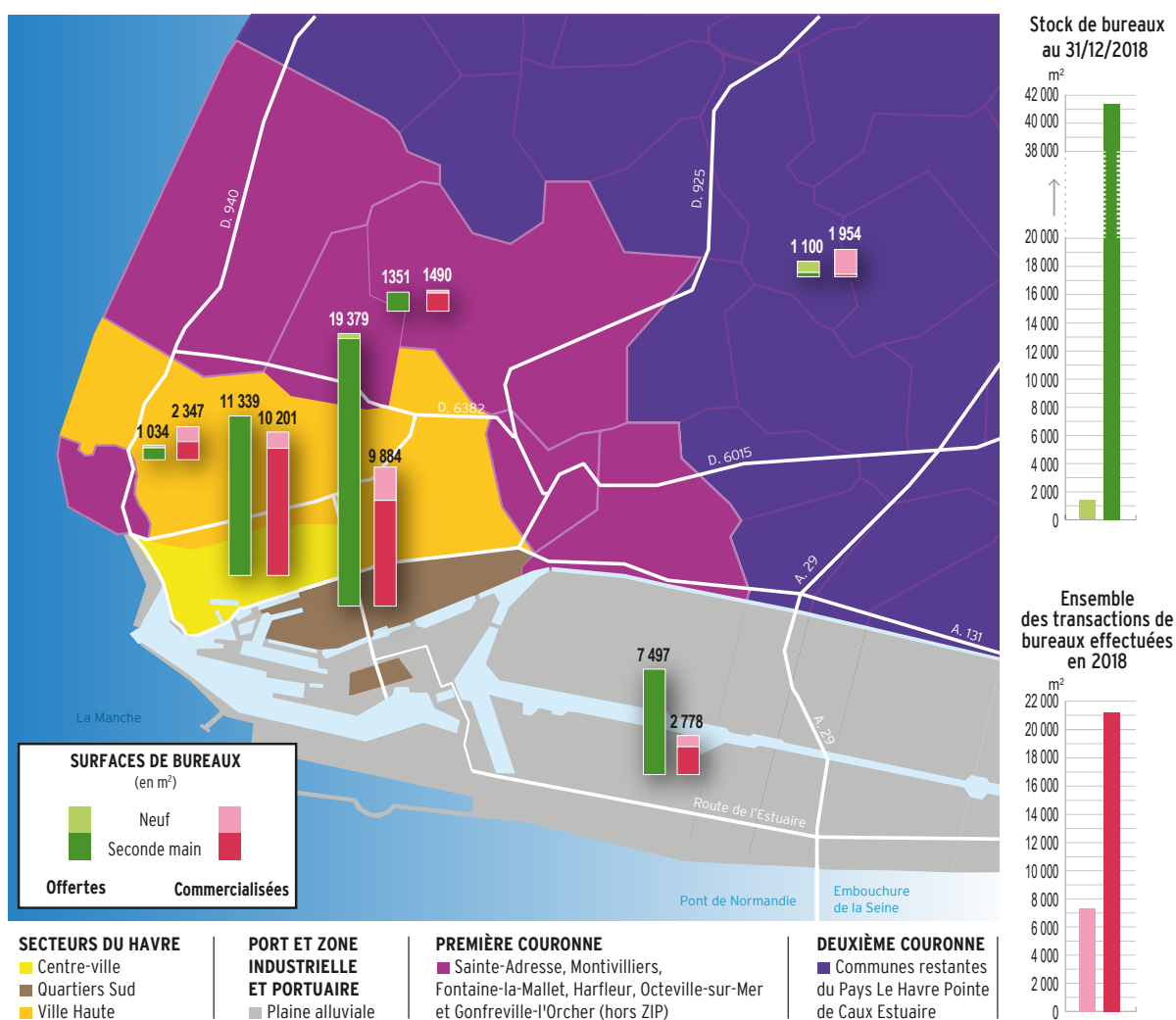
**Pour les locaux construits dans la région havraise**, seules les constructions neuves livrées sont prises en compte dans les statistiques communiquées. Celles-ci sont vérifiées à partir des surfaces de plancher annoncées dans les fichiers mensuels des constructions des locaux d'activités commencées, Sitadel2, mis à disposition par le ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer.

L'observatoire de l'immobilier d'entreprise du Havre fait partie du **Réseau national des observatoires de l'immobilier d'entreprise**, réseau informel regroupant actuellement une quinzaine d'observatoires (Lille, Lyon, Toulouse, Nantes, Bordeaux, Nice, Rennes, Saint-Nazaire, Marseille...). Le réseau assure une mission d'observation de la conjoncture concernant l'offre et la demande en immobilier de bureaux. Il organise deux fois par an des rencontres permettant à ses membres d'échanger avec des spécialistes et des professionnels du secteur.



# LE MARCHÉ DES BUREAUX

## OFFRE ET TRANSACTIONS DE BUREAUX EN 2018 PAR SECTEUR DE MARCHÉ TERRITOIRE LE HAVRE POINTE DE CAUX ESTUAIRE (33 COMMUNES)



### Transactions en 2018

**28 650 m² placés**

dont 7 360 m² placés dans le neuf

### Offre disponible au 31/12/2018

**41 700 m² disponibles**

dont 1 335 m² neufs disponibles

### Construction en 2018

**3 690 m² de surface de plancher**

### Évolution du marché de bureaux

Surfaces	2016	2017	2018	Évolution 2017-2018
Transactions	22 100 m²	27 640 m²	<b>28 650 m²</b>	<b>+ 3,7 %</b>
Stock	43 730 m²	41 845 m²	<b>41 700 m²</b>	<b>- 0,3 %</b>
Construction*	1 895 m²	7 630 m²	<b>3 690 m²</b>	<b>- 51,7 %</b>

(\*) Les surfaces construites (m² surface de plancher) sont incluses dans les chiffres de stock (si construit en blanc) ou de transactions (si locaux construits en compte propre ou clé en main). Elles concernent les constructions livrées au cours de l'année.



# LE MARCHÉ DES BUREAUX

## LES TRANSACTIONS

### LA COMMERCIALISATION DE BUREAUX SE MAINTIENT À UN BON NIVEAU, LES DERNIERS PROGRAMMES NEUFS SONT TOTALEMENT OCCUPÉS

**Avec 28 650 m<sup>2</sup> commercialisés au cours de l'année, le marché des bureaux dans la région havraise se maintient à un bon niveau, proche du seuil des 30 000 m<sup>2</sup>. Les transactions ont permis notamment de réduire les stocks des surfaces neuves restant à pourvoir en Ville Haute et dans les Quartiers Sud.**

#### Une position dominante des Quartiers Sud sur le marché de bureaux

Localisation historique pour le tertiaire, le Centre-ville enregistre 10 200 m<sup>2</sup> placés en 45 transactions soit plus du tiers de la surface totale commercialisée en 2018. Le secteur connaît notamment la transaction la plus importante de l'année avec la création de la Hune, nouvel espace de coworking, qui a permis de réaménager 2 880 m<sup>2</sup> vacants. Proche de la gare du Havre, dans l'immeuble Le Colbert, la location de 830 m<sup>2</sup> figure aussi parmi les négociations les plus remarquables.

Principal soutien au développement tertiaire, la commercialisation de bureaux dans les Quartiers Sud atteint 9 900 m<sup>2</sup>. À travers 74 transactions, le nombre des négociations supplante désormais la dynamique tertiaire du Centre-ville. Ce secteur capte ainsi un deuxième tiers de la surface commercialisée en 2018.

En position stratégique à l'interface ville-port, les Quartiers Sud permettent aujourd'hui un renouvellement du parc de bureaux peu contraints et présentent une localisation favorable aux installations de tertiaire en prise avec l'économie portuaire, tout en restant centrale.

Entre 1 500 et 3 000 m<sup>2</sup> négociés pour chacun, les quatre autres secteurs de marché (cf carte page 5) enregistrent une commercialisation des bureaux plus mesurée au cours de l'année. À noter, en 2<sup>e</sup> couronne, l'intérêt exclusif porté au parc Éco-Normandie à Saint-Romain-de-Colbosc qui enregistre près de 2 000 m<sup>2</sup> placés : locations dans le Drakkar, hôtel d'entreprises de la CCI Seine Estuaire, installations de HISA Ingénierie, bureaux d'études pluraliste et SASP, spécialiste en informatique industriel.

#### Une occupation totale des derniers programmes tertiaires neufs construits

À hauteur de 7 360 m<sup>2</sup>, les surfaces de bureaux neufs commercialisés en 2018 représentent plus du quart de la surface placée.

Les constructions pour compte propre livrées en 2018, intégrées aux transactions de neuf de l'année pèsent pour 40 % de la surface commercialisée contre plus de la moitié en 2017.

Au-delà des comptes propres, la commercialisation de neuf caractérise surtout la négociation des dernières disponibilités proposées dans les immeubles tertiaires réalisés ces dernières années.

En Ville Haute, elle comprend la location de 640 m<sup>2</sup> neufs, dernier plateau disponible dans l'immeuble du Havre. Le plateau livré en 2017 a été investi par l'Hôtel d'entreprises du Havre Seine Métropole à l'ouverture.

Dans les Quartiers Sud, finalisant l'occupation du bâtiment, Teletech, centre d'appels spécialisé en assurances, a loué 1 890 m<sup>2</sup> dans le Courbet Plaza.

#### Des surfaces vendues deux fois plus grandes que celles des locations

Le marché des bureaux est principalement locatif et tourné vers de petites surfaces tertiaires. En 2018, plus de trois quarts des transactions de bureaux sont des locations dont près de la moitié font moins de 50 m<sup>2</sup>.

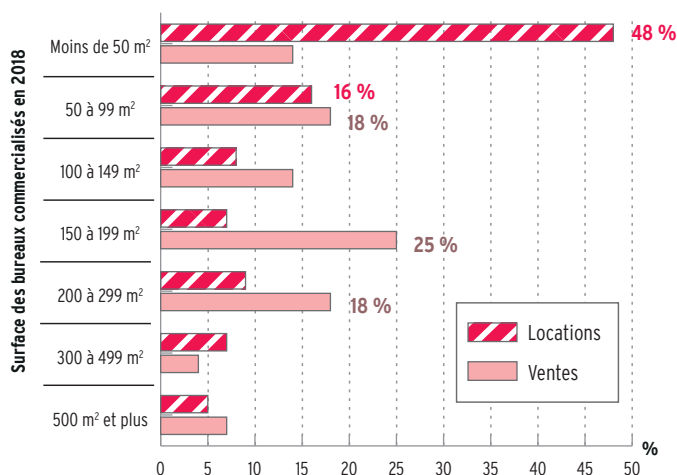
Bien moins nombreux (37 ventes hors compte propre en 2018), les bureaux vendus sont de plus grande taille tout en n'excédant que rarement 300 m<sup>2</sup>. Les ventes les plus nombreuses intéressent des produits de 150 à 200 m<sup>2</sup>.

#### Des prix en baisse dans la seconde main, l'heure est à la négociation

L'offre supérieure à la demande met en position favorable le client qui n'hésite plus à négocier le premier prix proposé. Ainsi, le prix moyen des locations de seconde main réalisées s'élève à 111 euros/m<sup>2</sup> en 2018 dans la région havraise contre 118 euros/m<sup>2</sup> en 2017.

Pour la vente, le recul des prix apparaît encore plus criant (1 072 euros/m<sup>2</sup> dans le Centre-ville). Cette baisse moyenne est à nuancer au regard d'un nombre plus limité des prix de vente connus.

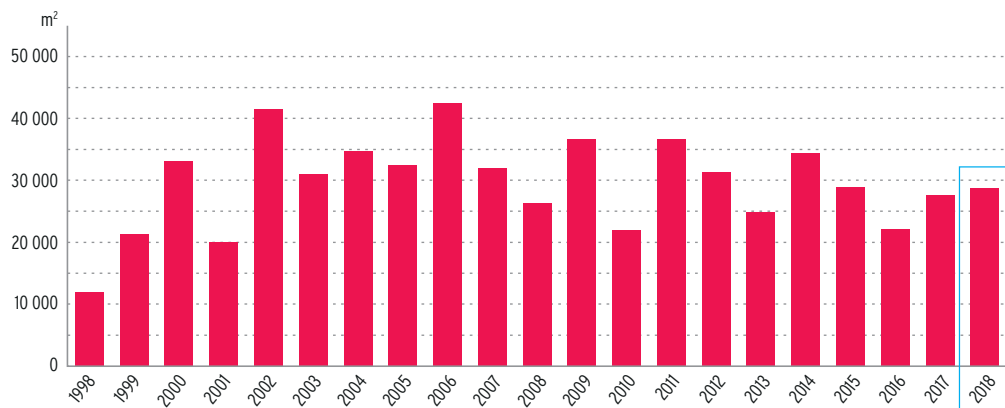
### Répartition des transactions de bureaux selon la surface et le type



Surfaces de - 50 m<sup>2</sup>  
41 % des bureaux négociés

28 650 m<sup>2</sup>  
de bureaux placés  
➔ +3,7 % par rapport à 2017

### Évolution annuelle des transactions de bureaux



### Prix des bureaux de seconde main commercialisés en 2018

	Loyer moyen			Loyer 2018 Min <-> Max
	2016	2017	2018	
<b>Location</b>				
Centre-ville	123	123	113	77 <-> 152
Périphérie du Havre	101	113	109	74 <-> 151
Ensemble région du Havre	108	118	111	74 <-> 152
<b>Vente</b>				
Centre-ville	1 395	1 447	1 072	980 <-> 1 260

Les prix de location annuels sont indiqués en €/m<sup>2</sup> hors taxes, hors charges et hors frais d'agence.  
Les prix de vente sont en €/m<sup>2</sup> hors taxes et hors frais de mutation.

### Volumes des transactions dans d'autres territoires français en 2018

#### Métropole Rouen Normandie

27 400 m<sup>2</sup> placés

#### Brest Métropole

25 281 m<sup>2</sup> placés

#### Département de la Côte-d'Or-Dijon

25 771 m<sup>2</sup> placés

#### Région montpelliéraine (40 communes)

81 400 m<sup>2</sup> placés

#### Bordeaux Métropole

149 000 m<sup>2</sup> placés

Sources : Observatoire du Bureau et de l'Activité en Normandie (OBAN)/CCI Côte-d'Or/Montpellier Méditerranée Métropole/ADEUPa Brest Bretagne



# LE MARCHÉ DES BUREAUX

## L'OFFRE

### UNE AUGMENTATION AVÉRÉE DU STOCK DANS LES QUARTIERS SUD

**Incluant les négociations de la plupart des bureaux neufs encore disponibles, la bonne année de commercialisation a permis de stabiliser le stock de bureaux à 41 700 m<sup>2</sup> fin 2018, volume comparable un an auparavant avec 41 850 m<sup>2</sup> disponibles fin 2017.**

#### Un Centre-ville en attente de renouveau

Comme l'an passé, les Quartiers Sud affirment leur intérêt pour l'immobilier de bureaux à travers 65 offres proposées fin 2018. Les bureaux disponibles y représentent le quart du stock de la région havraise soit près de 20 000 m<sup>2</sup> à pourvoir au total. Fin 2017, déjà en hausse, l'offre s'établissait à près de 15 000 m<sup>2</sup>.

Désormais en retrait devant les Quartiers Sud, le stock de tertiaire en Centre-ville atteint 11 340 m<sup>2</sup> pour une soixantaine de bureaux proposés, situés pour beaucoup entre l'Hôtel de Ville et le pôle des Gares. Les produits neufs y sont totalement absents. Sans véritable renouvellement, le nombre de bureaux disponibles n'a jamais été aussi faible depuis 10 ans.

Dans le secteur de la ZIP, le recensement exhaustif du patrimoine bâti d'HAROPA - Port du Havre porte à 7 500 m<sup>2</sup> les bureaux disponibles fin 2018, niveau comparable à fin 2017 avec 7 730 m<sup>2</sup> disponibles.

Fin 2018, l'offre de bureaux se trouve ainsi concentrée à 90 % dans ces trois secteurs du Centre-ville, des Quartiers Sud et de la ZIP.

Proposant guère plus de 1 000 m<sup>2</sup> pour 6 à 8 offres chacun, les secteurs de la Ville Haute, de la 1<sup>re</sup> et de la 2<sup>e</sup> couronnes, apportent de la diversité dans l'offre à leur mesure, notamment en termes de surfaces neuves.

Ce stock est composé de bureaux à la location pour 9 biens sur 10 proposés. Les quelques bureaux à la vente sont implantés dans le Centre-ville pour des surfaces de moins de 200 m<sup>2</sup> et dans les Quartiers Sud pour les surfaces de dimensions supérieures.

#### Un stock de neuf à reconstituer

La très bonne commercialisation du tertiaire neuf encore inoccupé dans les immeubles des plateaux nord-ouest et dans les Quartiers sud porte à 1 335 m<sup>2</sup> la surface disponible des 6 offres de bureaux neufs contre 8 370 m<sup>2</sup> neufs pour 19 bureaux en 2017.

Il faudra attendre 2019 pour compter sur le début de

la reconstitution d'une offre neuve dans les Quartiers Sud avec l'opération Quai Marceau. L'opération rue de Bretagne conduite par Seri Ouest pourra apporter quant à elle une réponse immédiate aux besoins d'une localisation en Centre-ville.

#### Une construction composée exclusivement d'opérations pour compte propre

La surface de bureaux créée en 2018, 3 690 m<sup>2</sup>, n'égale pas celle de l'an passé, 5 830 m<sup>2</sup> en 2017.

L'année 2018 n'a pas connu de construction tertiaire de grande ampleur mais des constructions variées, 12 réalisations souvent de petite taille, de moins de 200 m<sup>2</sup>.

Les implantations d'HISA Ingénierie et SASP dans le parc Eco-normandie, respectivement 980 m<sup>2</sup> et 350 m<sup>2</sup> alloués à la fonction tertiaire, font partie des plus importantes réalisations de 2018.

Construits pour accompagner les nouveaux entrepôts logistiques d'Alsei pour AEW, 800 m<sup>2</sup> de bureaux y ont également été finalisés en 2018.

Les autres constructions de 2018 se situent toutes au Havre. Pour moitié, il ne s'agit pas de construction pure mais d'un changement d'utilisation d'une surface existante, souvent un logement, vers une fonction tertiaire.

Considérées comme neuves car nécessitant l'obtention d'un permis de construire pour réaliser d'importants travaux, ces nouvelles surfaces de bureaux se situent toutes en Centre-ville du Havre.

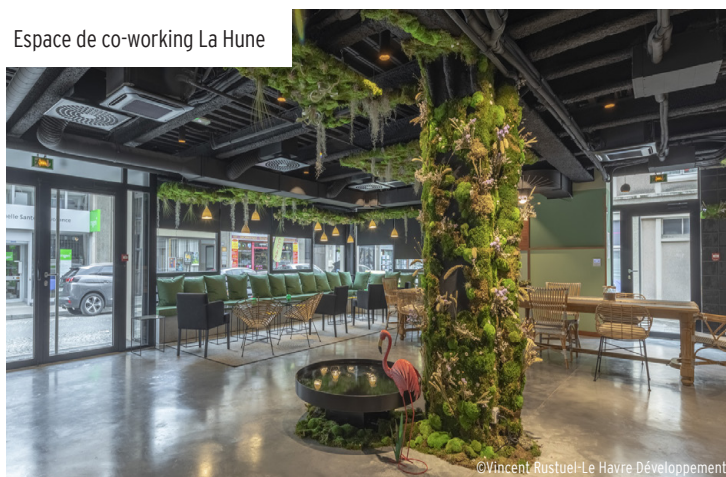
Enfin, les constructions havraises restantes de 2018 sont constituées des travaux d'extension réalisés pour contribuer aux bonnes conditions de croissance de l'entreprise.



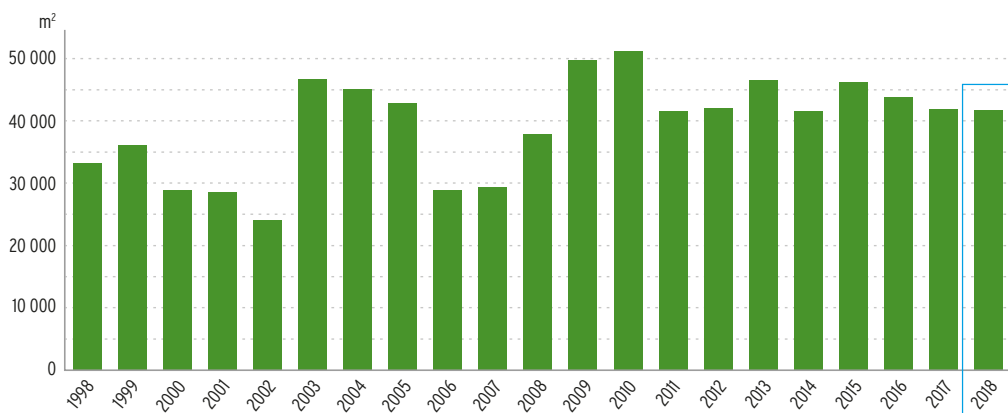
41 700 m<sup>2</sup>  
de bureaux en stock

3 690 m<sup>2</sup>  
de bureaux construits

Espace de co-working La Hune



#### Évolution annuelle de l'offre en bureaux



## EN CONCLUSION

Dans le prolongement de la dynamique de rénovation, la constitution d'une nouvelle offre tertiaire se poursuit dans les Quartiers Sud du Havre.

Dans l'aire d'impact des Docks Vauban, l'opération Quai Marceau par Legendre Immobilier, 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur 4 étages, comptera parmi les réalisations de 2019. L'ouverture de la Fonderie, hôtel d'entreprises d'initiative privée situé sur l'ancien site des Tréfileries complètera l'offre neuve en bureaux de très petite taille, au nom symbolique du lieu d'implantation.

D'autres projets mixtes mêlant bureaux et locaux d'activités participeront à la rénovation du parc tertiaire et plus généralement à l'amélioration des espaces urbains de cette étendue à l'interface ville-port : le Parc Desmarais, programme de Promotram conçu par le cabinet d'architectes Jean Amoyal et la Halte de Graville, proposition de CBA Architectes.

En Ville Haute du Havre, un deuxième immeuble tertiaire prendra place prochainement dans la ZA du Havre Plateau, au côté du premier accueillant l'Hôtel d'entreprise du Havre Seine Métropole.

Le Centre-ville reste attractif mais pâtit d'un manque de bureaux neufs ou profondément remaniés. La présence d'une offre de stationnement à proximité demeure un critère décisif pour le choix d'implantation des entreprises.



# LE MARCHÉ DES BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET ATELIERS

## PLUS DE 50 000 M<sup>2</sup> NÉGOCIÉS POUR LA 3<sup>e</sup> ANNÉE CONSÉCUTIVE

**Avec 52 870 m<sup>2</sup> placés en 2018, la commercialisation de bâtiments industriels et ateliers se maintient à un niveau élevé avec de plus petites mais bien plus nombreuses transactions.**

La dynamique s'est exprimée différemment dans les trois secteurs phares du marché des locaux d'activité :

- Affirmation de la ZIP pour les produits de grande taille. Hausse significative en nombre et volume de transactions. 21 890 m<sup>2</sup> placés en 12 transactions en 2018 (16 680 m<sup>2</sup> en 7 transactions en 2017) représentant 41 % de la surface commercialisée totale. Les commercialisations portent sur des biens de grande taille à partir de 1 000 m<sup>2</sup>, à plus de 5 000 m<sup>2</sup>.
- Contribution stable des Quartiers Sud. 27 transactions pour une surface totale de 13 920 m<sup>2</sup> placés en 2018 (24 transactions pour 13 960 m<sup>2</sup> en 2017).
- Situation équilibrée en 1<sup>re</sup> couronne avec un même nombre de négociations (17 transactions) pour une surface commercialisée totale de 10 900 m<sup>2</sup> en 2018 contre 14 790 m<sup>2</sup> en 2017. La plus petite taille des locaux d'activité placés en 2018 est à l'origine de ce repli de la surface. Une seule transaction supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> en 2018 contre 6 en 2017.

Les autres secteurs de marché, Centre-ville, Ville Haute et 2<sup>e</sup> couronne interviennent plus ponctuellement dans le marché des locaux d'activités avec respectivement 1 585 m<sup>2</sup>, 3 013 m<sup>2</sup> et 1 565 m<sup>2</sup> placés.

Relatif à la poursuite des négociations des cellules Activa dans le Parc du Mesnil et des constructions pour compte propre, la 2<sup>e</sup> couronne affiche cependant une présence manifeste dans la commercialisation de locaux neufs de 2018. Sur 14 négociations de locaux neufs, la moitié se situait en 2<sup>e</sup> couronne essentiellement dans le Parc du Mesnil en cours de développement.

En rapport avec l'offre, la commercialisation de locaux neufs reste limitée ; elle représente 11 % de la surface négociée en 2018. Sur 5 680 m<sup>2</sup> neufs placés, près de la moitié concerne des constructions réalisées pour compte propre.

Livrés à leur commanditaire en 2018, les 5 ateliers et bâtiments industriels construits sont de types et localisations variés :

- 800 m<sup>2</sup> pour la rénovation et l'extension du centre technique municipal d'Harfleur ;
- 650 m<sup>2</sup> d'atelier à destination du chauffagiste Duquesne en Ville Haute du Havre.

- 640 m<sup>2</sup> relatif à l'installation d'IMS Sécurité dans le Parc du mesnil ;
- 300 m<sup>2</sup> d'extension pour Emmaüs à Cauville-sur-Mer ;
- 81 m<sup>2</sup> de centre de collecte et de transfert des matériaux au Havre.

Les locations caractérisent près des trois quarts des locaux négociés en 2018. Pour moitié, ces locations concernent des biens de moins de 400 m<sup>2</sup> ; pour les ventes, la moitié des ateliers mesurent moins de 800 m<sup>2</sup>.

Le stock de locaux poursuit sa lente érosion ; il s'établit à 62 070 m<sup>2</sup> disponibles fin 2018 contre 67 940 m<sup>2</sup> fin 2017. Les 77 offres proposées caractérisent des locaux de qualité variée, de seconde main pour 62 d'entre elles. 80 % de ces offres étaient déjà à pourvoir un an auparavant. Le neuf disponible se situe pour l'essentiel dans le Parc du Mesnil en 2<sup>e</sup> couronne proposant des cellules de petites tailles (100 à 150 m<sup>2</sup>) dans le programme Activa construit l'an dernier. En 1<sup>re</sup> couronne, des opportunités dans le neuf sont à louer dans le village Le Rimbaud à Harfleur.

En Ville Haute du Havre, dans le parc d'activité Le Havre Plateau, un bâtiment Les Entrepreneurs livré en 2019 apportera une réponse pour satisfaire la demande en ateliers neufs en milieu urbain. De 200 m<sup>2</sup> minimum, les locaux bénéficieront d'un accès facilité par la rocade nord.



### Transactions en 2018

**52 870 m<sup>2</sup> placés**

dont **5 680 m<sup>2</sup>** placés dans le neuf

### Offre disponible en 31/12/2018

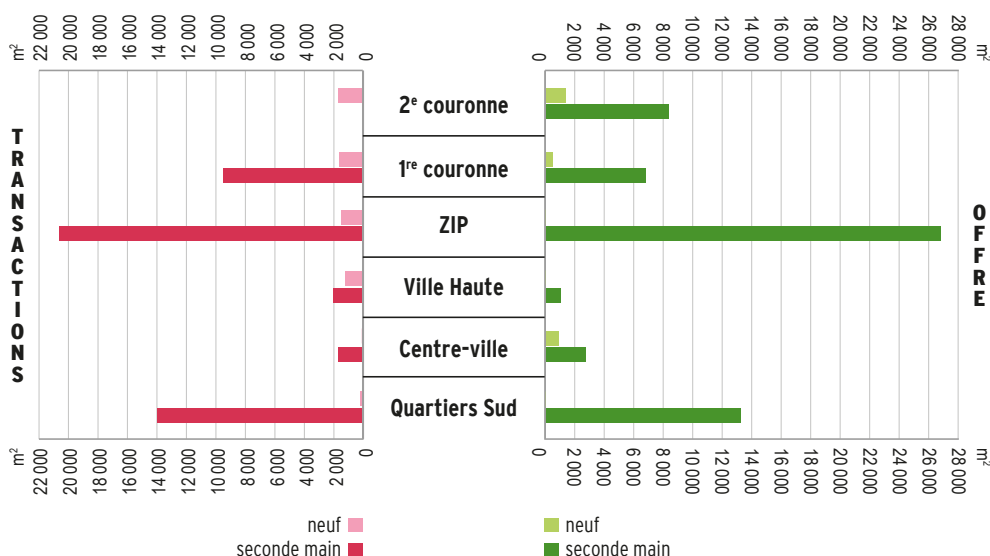
**62 070 m<sup>2</sup> disponibles**

dont **2 700 m<sup>2</sup>** neufs disponibles

### Construction en 2018

**2 470 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

#### Répartition de l'offre et des transactions des bâtiments industriels en 2018, classés géographiquement et par surface



#### Évolution du marché de bâtiments industriels / ateliers

Location	2016	2017	2018	Évolution 2017/2018
Transactions	56 930 m <sup>2</sup>	55 860 m <sup>2</sup>	<b>52 870 m<sup>2</sup></b>	<b>-5,4 %</b>
Stock	70 690 m <sup>2</sup>	67 940 m <sup>2</sup>	<b>62 070 m<sup>2</sup></b>	<b>- 8,6 %</b>
Construction*	5 560 m <sup>2</sup>	7 145 m <sup>2</sup>	<b>2 470 m<sup>2</sup></b>	<b>- 64 %</b>

(\*) Les surfaces construites (m<sup>2</sup> surface de plancher) sont incluses dans les chiffres de stock (si construit en blanc) ou de transactions (si locaux construits en compte propre ou clé en main). Elles concernent les constructions livrées au cours de l'année.

## EN CONCLUSION

Si un réinvestissement des zones d'activités existantes reste d'actualité avec une identification en cours des potentiels de densification, le déploiement de nouvelles zones d'activité en périphérie du Havre apporte une réponse immédiate aux besoins d'espaces et de renouveau des entreprises. C'est notamment le cas du Parc du Mesnil, où vient de s'implanter Chronopost.

À partir de 2019, le renouvellement de l'offre d'ateliers concernera Le Havre. Il débutera dans la zone d'activités du Havre Plateau avec Les Entrepreneurs et sera complété dans les Quartiers Sud par les projets du parc d'activités Desmarais et de la Halte de Graville.



## LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

### LE RENOUVELLEMENT DU PARC LOGISTIQUE PARTICIPE À LA VITALITE DU MARCHÉ DES ENTREPÔTS

**Avec 116 240 m<sup>2</sup> placés en 2018, la commercialisation d'entrepôts dépasse pour la première fois depuis 2012 le seuil des 100 000 m<sup>2</sup>.**

La construction en blanc d'entrepôts logistiques de dernière génération s'est poursuivie en 2018. Après ceux construits par Prologis dans le parc du Hode en 2016-2017, c'est ALSEI pour le fond logistique AEW Europe qui a entrepris la réalisation d'entrepôts classe A, dernière tranche attendue dans le stockspace du PLPN 1, dans la zone industrielle et portuaire. Ce sont ainsi 20 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques neufs qui ont été livrés en 2018 et rapidement loués au groupe SIFA, partenaire logistique privilégié des départements et collectivités d'Outre-Mer. Les dernières cellules de ce programme de 140 800 m<sup>2</sup> au total, ont été finalisées début 2019.

Figurant également parmi les constructions de plus grande ampleur de 2018, 13 600 m<sup>2</sup> d'entrepôts frigorifiques ont été livrés à SeaFrigo, spécialiste de la logistique internationale, réalisés dans le cadre du Projet Logistique SeaFrigo (PLS).

La seconde phase du projet se poursuit en 2019 par la construction d'entrepôts à température ambiante.

Au total, la surface d'entrepôts neufs commercialisés s'élève à 54 090 m<sup>2</sup> et représente près de la moitié du volume total négocié en 2018 tout comme en 2017. Parmi ces transactions figurent des locations d'importance dans le parc du Hode, dans le stockspace et compte l'installation dans de nouveaux locaux boulevard de Graville, de Lebourgeois, distributeur de pièces détachées et utilitaires automobiles.

Si la commercialisation d'entrepôts neufs s'est très bien portée en 2018 bénéficiant principalement à la ZIP (94 % de la surface neuve commercialisée), elle ne doit pas occulter une très bonne année pour les entrepôts de seconde main, 61 610 m<sup>2</sup> négociés en 2018 contre 36 880 m<sup>2</sup> en 2017.

Qu'il s'agisse de neuf comme de seconde main, le secteur de la ZIP conforte sa position de leader sur le marché des entrepôts enregistrant 70 % de la surface d'entrepôts placés de 2018.

Dans les Quartiers sud, en appui aux activités industrielles et de production, le marché des entrepôts n'est pas sans dynamisme. Il enregistre 24 transactions en 2018, de plus petites tailles que dans la ZIP, permettant à ce secteur de se maintenir à près de 20 000 m<sup>2</sup> placés, essentiellement dans le seconde main, des locations en très grande majorité.

Les quelques négociations en première couronne, principalement des ventes dans les zones d'activités existantes, apportent 15 335 m<sup>2</sup> à la commercialisation de 2018 soit près du double de l'an passé pour ce secteur (8 780 m<sup>2</sup> en 2017).

Dans les autres secteurs de marché, les transactions d'entrepôts sont plus anecdotiques.

Si la location domine plus des trois quarts des transactions de la ZIP et des Quartiers Sud en 2018, la 1<sup>re</sup> couronne intéresse plus couramment les ventes.

À volume constant, 229 400 m<sup>2</sup> d'entrepôts disponibles fin 2018 contre 230 790 m<sup>2</sup> disponibles fin 2017, le nombre d'offres a quant à lui augmenté significativement passant de 43 à 59. Ces nouvelles disponibilités diversifient l'offre des Quartiers Sud (16 offres soit 29 % de la surface disponible), derrière le stock d'entrepôts toujours importante de la ZIP (33 offres soit 62 % de la surface disponible).

Présent épisodiquement dans le marché, le stock s'est quelque peu reconstitué en 2<sup>e</sup> couronne fin 2018.

Renforcée ces dernières années, l'offre d'entrepôts neufs classe A se résorbe, accompagnant les installations d'acteurs de la logistique. Fin 2018, 17 800 m<sup>2</sup> neufs demeurent disponibles dans le parc du Hode contre 29 800 m<sup>2</sup> en 2017.

Bâtiment industriel Ateliers Lebourgeois



©Lebourgeois

### Transactions en 2018

116 240 m<sup>2</sup> placés

dont 54 090 m<sup>2</sup> placés dans le neuf

### Offre disponible au 31/12/2018

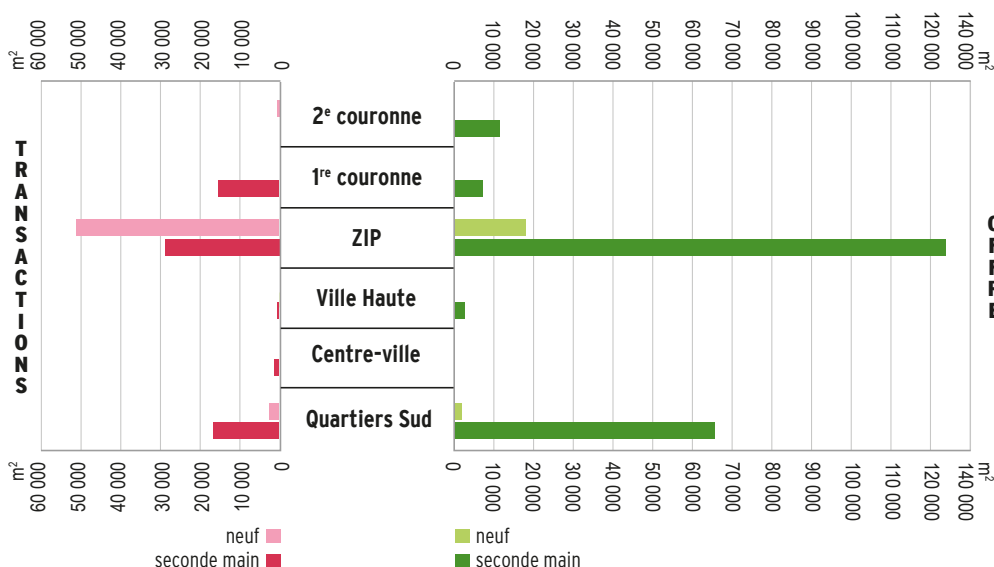
229 400 m<sup>2</sup> disponibles

dont 19 600 m<sup>2</sup> neufs disponibles

### Construction en 2018

38 470 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### Répartition de l'offre et des transactions des entrepôts en 2017 classés géographiquement et par surface



#### Évolution du marché d'entrepôts

Location	2016	2017	2018	Évolution 2017/2018
Transactions	78 610 m <sup>2</sup>	75 735 m <sup>2</sup>	116 240 m <sup>2</sup>	+ 53,5 %
Stock	224 910 m <sup>2</sup>	230 785 m <sup>2</sup>	229 400 m <sup>2</sup>	- 0,6 %
Construction*	53 815 m <sup>2</sup>	62 020 m <sup>2</sup>	38 470 m <sup>2</sup>	- 38 %

(\*) Les surfaces construites (m<sup>2</sup> surface de plancher) sont incluses dans les chiffres de stock (si construit en blanc) ou de transactions (si locaux construits en compte propre ou clé en main). Elles concernent les constructions livrées au cours de l'année.

## EN CONCLUSION

Réaffirmé ces dernières années, le positionnement dominant de la logistique havraise se verra confirmé dans la zone industrielle et portuaire en 2019.

Après les entrepôts développés par Prologis dans le parc du Hode, l'implantation d'un hub logistique multimodal par SVD-Bolloré dans le PLPN2, c'est ALSEI qui finalise en 2019 le programme stockespace dans le PLPN1. Panhard, quant à lui, débute la construction d'un programme de 49 000 m<sup>2</sup> dont la moitié serait déjà réservée. En réponse aux besoins d'espace inhérents au développement d'infrastructures logistiques, HAROPA - Port du Havre s'est vu accordé fin 2018 l'aménagement d'un 3<sup>e</sup> parc logistique d'une surface foncière de 50 hectares, situé à l'est du PLPN2.

Parallèlement, le volume important du stock interpelle et pose la question d'un réinvestissement des bâtiments existants ou d'opérations de renouvellement urbain qui permettraient de remettre sur le marché, une offre attendue. C'est le sens de la démarche initiée par HAROPA - Port du Havre, sur le territoire portuaire.



## DANS LE RESTE DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE L'OFFRE EN LOCAUX D'ACTIVITE ET ENTREPÔTS

### PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE ÉTENDU DU MARCHÉ DES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET DES ENTREPÔTS : UN TERRITOIRE RICHE EN FONCIER DISPONIBLE

*S'intéressant à l'année 2018, les stocks de locaux d'activité et d'entrepôts seront commentés au regard du découpage intercommunal en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018 dans le Pays de Caux.*

**Attendu dans la logistique, le développement d'entrepôts de dernière génération a débuté dans la ZA de Port-Jérôme. Liées aux nouveaux modes de consommation, les grandes surfaces investissent pour augmenter leur capacité de distribution.**

#### Bâtiments industriels / ateliers : une offre partagée entre les agglomérations Fécamp Caux Littoral et de Caux Seine Agglo

D'une vingtaine d'offres, le stock de locaux d'activités proposé dans la Pointe de Caux (hors Codah et Caux Estuaire) représente 31 240 m<sup>2</sup> disponibles fin 2018 ; près de 26 000 m<sup>2</sup> étaient à pourvoir un an auparavant.

Localisé majoritairement dans Caux Seine Agglo (17 000 m<sup>2</sup> disponibles), c'est aussi dans ce territoire que le marché des locaux d'activités est le plus dynamique. Les 14 locaux à pourvoir fin 2018 comprennent 8 nouvelles offres non présentes dans le stock fin 2017.

L'intercommunalité compte sur une nouvelle offre de taille, 11 630 m<sup>2</sup> anciennement occupés par Martin Calais dans la zone d'activités du Nouveau Monde, à Saint-Nicolas-de-la-Taille.

Le stock de locaux d'activités situé dans l'agglomération Fécamp Caux Littoral, pour l'essentiel dans le parc des Hautes Falaises, ne s'est pas enrichi. Il s'est au contraire réduit de 8 à 6 offres pour un total de 14 245 m<sup>2</sup> fin 2018 contre 18 080 m<sup>2</sup> un an auparavant.

Côté construction, les 5 réalisations débutées en 2018 sont toutes implantées dans le territoire de Caux Seine Agglo pour un total de 2 420 m<sup>2</sup>.

Le repli de la construction, 15 440 m<sup>2</sup> commencés en 2017, exprime une baisse du nombre comme de la surface des opérations lancées.

C'est à Petitville que l'on enregistre la réalisation la plus importante, 1 430 m<sup>2</sup> pour Unifer-Quaisse.

Les autres constructions, d'une surface comprise entre 150 et 350 m<sup>2</sup>, concernent soit des garages automobiles, à La Frenaye et Alvimare, soit des extensions à Port-Jérôme-sur-Seine et à Bolbec pour TMGE, spécialiste en montage de structures métalliques.

#### Les entrepôts : le développement des infrastructures logistiques débute dans Port Jérôme II

En stock depuis trois ans, les anciens locaux Baccardi - Martini de Tourville-des-Iles, ont trouvé acquéreur auprès de Morphosis, entreprise de recyclage de déchets électroniques.

Ces 14 000 m<sup>2</sup> négociés en 2018 génèrent une baisse du stock d'autant ; fin 2018, 13 210 m<sup>2</sup> d'entrepôts étaient disponibles contre 27 010 m<sup>2</sup> en 2017.

Délesté de cette offre majeure, le stock à fin 2018 ne s'en est pas moins renouvelé autour de 8 propositions d'entrepôts contre 5 un an auparavant.

Enrichies dans l'agglomération de Fécamp Caux Littoral, les disponibilités d'entrepôts portent sur 4 biens de plus de 1 000 m<sup>2</sup> à pourvoir pour un total de 8 560 m<sup>2</sup> disponibles.

Dans Caux Seine Agglo, 2 surfaces d'entrepôts sont disponibles limitant l'offre à 3 300 m<sup>2</sup> contre 7 620 m<sup>2</sup> l'an passé.

Plus rares sur le marché, deux entrepôts de petite taille, moins de 1 000 m<sup>2</sup>, cherchent des occupants dans les communautés de communes du Roumois Seine et du Pays de Honfleur-Beuzeville.

Concernant la construction d'entrepôts, 61 790 m<sup>2</sup> ont été commencés en 2018, une activité plus dynamique qu'en 2017 (37 700 m<sup>2</sup> commencés).

Sur 12 constructions d'entrepôts, 2 se distinguent par leur ampleur : Logistique Val de Seine / Katoen Natie, 51 600 m<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques dans la zone d'activités de Port Jérôme II, et Super U, 8 900 m<sup>2</sup> construits à Beuzeville pour mettre en place un système de préparation des commandes automatisé.

De moins de 500 m<sup>2</sup>, les autres créations supportent le développement des entreprises et intéressent l'ensemble du territoire d'analyse.

## Marché des bâtiments industriels et ateliers



■ Périmètre d'étude historique      □ Intercommunalités au 1<sup>er</sup> janvier 2018  
■ Périmètre d'analyse élargi      ⋯ Départements

Offre disponible<sup>1</sup> au 31/12/2018

**31 240 m<sup>2</sup> disponibles**  
dont **1 230 m<sup>2</sup> neufs**

Construction<sup>2</sup> commencée en 2017

**2 420 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

## Marché des entrepôts



■ Périmètre d'étude historique      □ Intercommunalités au 1<sup>er</sup> janvier 2018  
■ Périmètre d'analyse élargi      ⋯ Départements

Offre disponible<sup>1</sup> au 31/12/2018

**13 210 m<sup>2</sup> disponibles**

Construction<sup>2</sup> commencée en 2017

**61 790 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

Extension Logistique Val de Seine / Katoen Natie



<sup>1</sup> Sources de l'information : Caux Seine Développement, Seine-Maritime Attractivité.

<sup>2</sup> L'analyse de la construction porte sur les constructions commencées dans l'année, extraites des fichiers Sitadel2, disponibles sur le site du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire. Cette source d'information est ensuite confortée auprès des institutions, en charge d'instruire les permis de construire.

## EN CONCLUSION

La rotation des offres en entrepôts et ateliers illustre la dynamique du marché.

Si les projets logistiques de Panhard dans la ZA de Port Jérôme II et de Concerto en rive sud de la Seine n'ont pas encore débuté, ils n'en demeurent pas moins toujours d'actualité, illustrant ainsi les atouts dont disposent Caux Seine Agglo et l'intercommunalité du Pays de Honfleur-Beuzeville en matière de logistique.

# LES CONTACTS DE L'OIE

## Animation de l'OIE

### AURH

Sophie CAPITAINE  
02 35 42 17 88

## Partenaires institutionnels

### CAUX SEINE DÉVELOPPEMENT

Élodie DUPARC/Pierre VAN CAENEGEM  
02 32 84 40 26

### CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE SEINE ESTUAIRE

Catherine HOUSSARD-PRESSARD  
02 35 24 76 00

### LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE

Frédéric MÉRIGEAU  
02 76 40 23 77

### HAROPA - PORT DU HAVRE

Olivier FORGET  
02 32 74 74 00

### LE HAVRE DÉVELOPPEMENT

Antoine SIMON/Emmanuel ZERVUDACKI  
02 76 40 23 20

### VILLE DU HAVRE

Hervé COLLETTE  
02 35 19 45 45

### VILLE DE MONTIVILLIERS

Émilie LEBRUN  
02 35 55 15 27

### SEINE-MARITIME ATTRACTIVITÉ

Isabelle DUBOS/Xavier PRÉVOTAT  
02 35 82 20 20

### SHEMA - LDA

Wilfrid GALLAIS  
02 35 19 77 00

## Professionnels de l'immobilier : agences immobilières

### ADRIAN PARKER/NORMANDIE IMMO DE FRANCE

Émilie LEBLEU/Vincent ARZEL  
02 32 74 97 05

### AIC IMMOBILIER

Gérard CODÉLUPPI  
02 35 15 16 17

### ARTHUR LOYD

Sylvain MONNIER  
02 35 42 32 00

### CENTURY 21

David FIDELIN  
02 35 44 53 33

### CRIC SA

Eric SCHEUBLÉ  
02 35 21 04 04

### HM IMMO-PRO

Fabrice HASPOT/Christelle DAMBRY  
02 35 22 00 22

### ORPI ENTREPRISES

Sébastien BLONDEL/Laura SOLAS  
02 35 22 26 66

## Professionnels de l'immobilier : promoteurs

### ADIM NORMANDIE CENTRE

Franck BLEUZEN  
02 32 11 46 04

### NOUVELLE COMPAGNIE MARCHANDE - CMFI

Bernard MOUREAU  
01 40 88 37 80

## Partenaires institutionnels



## Agences immobilières et promoteurs



@aurh\_officiel  
@aurh\_veille



## Agence d'urbanisme de la région du Havre et de l'Estuaire de la Seine

76063 LE HAVRE cedex

[www.aurh.fr](http://www.aurh.fr) / Tél. : 02 35 42 17 88 / Fax : 02 35 21 51 57