



Observatoire de l'immobilier d'entreprise n°18

LE HAVRE POINTE DE CAUX ESTUAIRE - BILAN DU MARCHÉ 2013





© Eric Hourti

Selon l'INSEE Haute-Normandie⁽¹⁾, « l'année économique 2013 s'inscrit pleinement dans une période longue et particulièrement dure, celle d'une crise installée aux effets persistants. Il ne s'agit pas d'un krach, mais de la succession d'années difficiles. De 2008 à 2013, la région a perdu 30 000 emplois salariés marchands, 50 000 Hauts-Normands de plus sont au chômage. »

La place havraise ne peut malheureusement échapper à ces effets de crise nationale et régionale.

Si l'année 2012 a été faste tant pour les entrepôts que les bâtiments industriels, avec une stabilité en bureaux, laissant espérer une embellie, force nous est de constater des résultats mauvais en 2013 : chute des transactions, augmentation des stocks et chute des constructions neuves. Le suivi sur plusieurs années montre des effets de yoyo, aujourd'hui plutôt tous en bas, que 2014 pourrait voir remonter.

Les activités économiques du Havre entrent en métamorphose. Les énergies, la logistique, la chimie, les activités portuaires et logistiques et les industries mécaniques restent des ADN forts, qui aujourd'hui s'ouvrent à l'économie circulaire, la haute technologie et les industries de pointe, l'aéronautique, la transition énergétique et les chaînes logistiques performantes. L'innovation les accompagne, elle mobilise également l'enseignement supérieur que Le Havre développe en particulier sur les thèmes de l'excellence maritime et les alliances entre les industries et les universités.

La fondation scientifique Paris Saclay Efficacité Énergétique (PS2E), soutenue par le programme national des investissements d'avenir, regroupe universités et entreprises maîtrisant la grande échelle de l'énergie, des grandes zones industrielles, de l'agriculture et des agglomérations urbaines. Elle a noué des accords avec la Communauté d'agglomération, la Chambre de commerce et d'industrie du Havre, le Grand

port maritime du Havre, ainsi que l'Université du Havre pour mettre en place une gestion innovante de l'énergie, de l'économie circulaire et de la transition énergétique à l'échelle des plateformes industrielles de l'Estuaire de la Seine : celle du Grand port maritime du Havre et la plateforme du Grand port maritime de Rouen située à Port Jérôme.

L'éolien offshore met en œuvre la transition énergétique et implante sur le port du Havre une industrie maritime de pointe. Si l'on ajoute aux locaux industriels gigantesques d'assemblage et d'embarquement de ces géants de plus de 200 m de haut, les locaux de production de sous-ensembles qui pourront être réalisés dans l'agglomération du Havre, et des surfaces de bureaux et de services qui seront nécessaires, il est certain que notre observation immobilière va faire un bond.

La vallée de la Seine est le corridor mettant en relation Paris avec sa façade maritime. Elle constitue un projet majeur d'aménagement du territoire français, qui a du sens à l'échelle européenne. Le Havre en est la porte maritime et en fait l'opportunité première de notre territoire pour relancer les industries en place, les moderniser et les diversifier. C'est le garant de la Ligne Nouvelle Paris Normandie qui est également en jeu, avec de meilleures relations ferroviaires entre Le Havre et les autres territoires. Ce corridor marchandises et voyageurs va être accompagné par l'Europe, qui vient de mettre en place des dotations inégalées sur les corridors majeurs pour soutenir la modernisation de notre continent.

Tout ceci prend du temps et est issu de travaux qui, au départ, ont surpris et, progressivement, portent et porteront leurs fruits.

Édouard PHILIPPE

Président de l'Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine

(1) INSEE Haute-Normandie, bilan de l'année économique 2013

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.

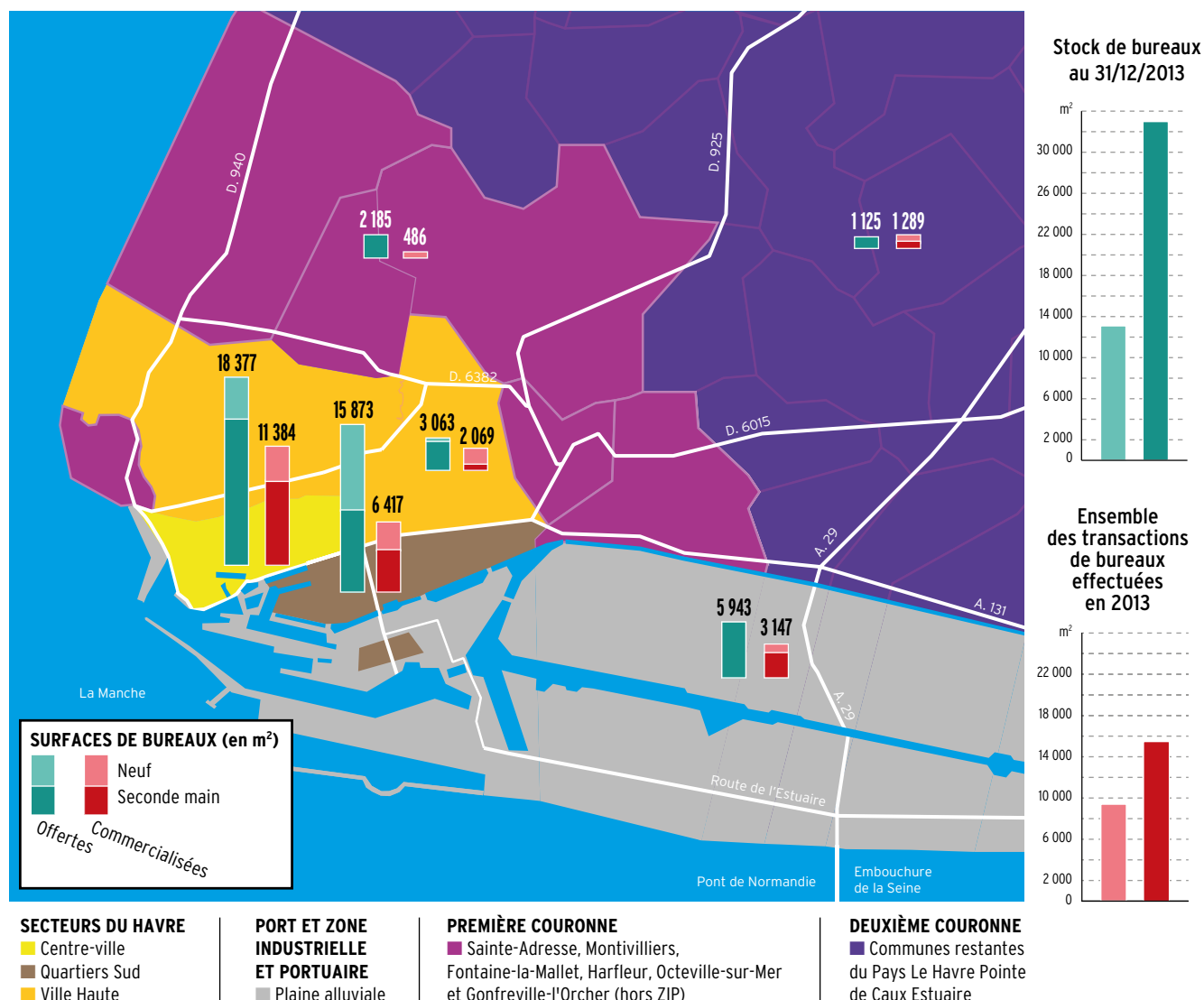
Clé en main : Opération conçue pour un client bien déterminé proposée à la location ou à la vente.

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.

LE MARCHÉ DES BUREAUX

Offre et transactions de bureaux en 2013 par secteur de marché
Territoire Le Havre Pointe de Caux Estuaire (33 communes)



Transactions en 2013

24 790 m² placés

(dont 9 300 m² placés dans le neuf)

Offre disponible au 31/12/2013

46 565 m² disponibles

(dont 13 090 m² neufs disponibles)

Construction sur l'année 2013

4 085 m² SHON

Évolution du marché de bureaux

Surfaces	2011	2012	2013	Évolution 2012-2013
Transactions	36 550 m ²	31 235 m ²	24 790 m ²	-20,6 %
Stock	41 500 m ²	42 010 m ²	46 565 m ²	+10,8 %
Construction*	4 470 m ²	6 325 m ²	4 085 m ²	-35,3 %

(*) Les surfaces construites (m² SHON autorisés) sont incluses dans les chiffres de stock (si construit en blanc) ou de transactions (si locaux construits en compte propre ou clé en main).



LE MARCHÉ DES BUREAUX LES TRANSACTIONS

APRÈS UN PREMIER REPLI OBSERVÉ EN 2012, LE MARCHÉ DES BUREAUX FLÉCHIT DE NOUVEAU EN 2013

Atteignant 24 790 m² placés, soit une baisse de 21 % par rapport à 2012, la surface totale de bureaux commercialisés au cours de l'année 2013 est sous le seuil habituel des 30 000 m² placés.

Le Centre-ville reste la valeur sûre du marché des bureaux

Centre-ville et Quartiers Sud demeurent les secteurs où se fait l'essentiel du marché de bureaux (72 % des surfaces commercialisées en 2013, proportion comparable à celle de 2012) :

- 11 385 m² ont été placés dans le Centre-ville, soit 46 % de la surface totale négociée en 2013 ;
- 6 417 m² placés dans les Quartiers Sud, soit 26 % de la surface totale négociée en 2013.

Si les transactions ont concerné de façon équilibrée le Centre-ville et les Quartiers Sud en 2012, les Quartiers Sud n'ont pas, contrairement au Centre-ville, maintenu le même niveau de commercialisation en 2013 et connaissent une baisse importante du volume de bureaux placés (11 559 m² avaient été commercialisés en 2012). Viennent ensuite les secteurs de la ZIP avec 12,5 % des surfaces de bureaux commercialisés en 2013, soit 3 150 m² placés, et plus marginalement de la Ville Haute avec 2 069 m² placés et de la 2^e couronne avec 1 290 m² placés.

Une meilleure représentation du neuf dans le marché

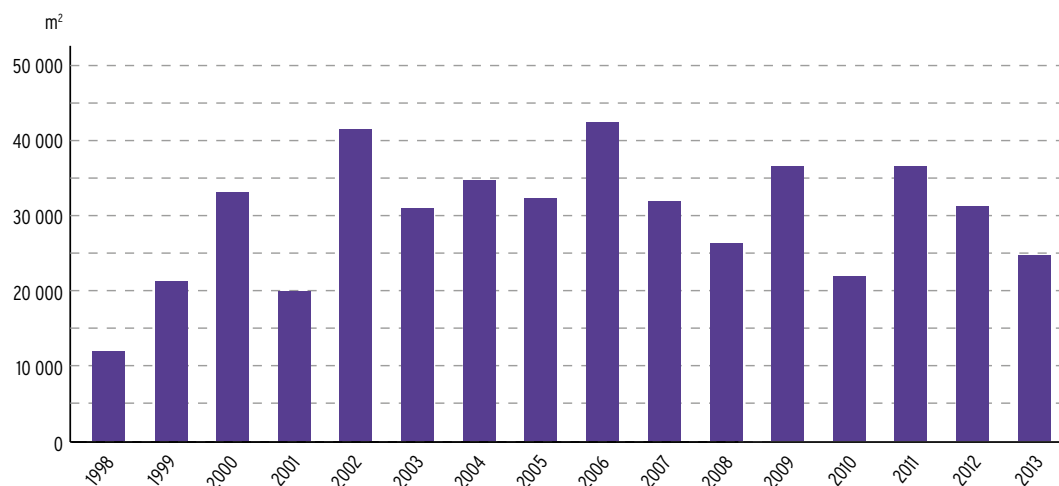
La part des surfaces neuves des bureaux négociés est de 37,5 % en 2013, elle était de 23,7 % en 2012 et de 23,2 % en 2011. Le total des bureaux neufs négociés représente un volume de 9 300 m², volume un peu supérieur aux années précédentes (7 390 m² en 2012, 8 465 m² en 2011)

Le nombre total de transactions de bureaux est de 127 en 2013 (156 en 2012). 37 ont porté sur du neuf (44 en 2012). Certains programmes neufs, disponibles depuis plusieurs années, ont trouvé leurs occupants (950 m² placés dans l'immeuble Helvetia, 888 m² dans le Vendôme, 750 m² dans le Normandie Building).

24 790 m²
de bureaux placés

- 21 % par rapport à 2012

Évolution annuelle des transaction de bureaux



Des bureaux de petite taille et essentiellement proposés à la location

Comme les années antérieures, le marché est caractérisé par la commercialisation de bureaux de petites surfaces : 46,5 % de bureaux de moins de 100 m² et plus de 3/4 de moins de 250 m². Ainsi la surface moyenne des bureaux commercialisés s'établit à 195 m² en 2013 contre 200 m² en 2012 et 228 m² en 2011.

Autre caractéristique confirmée par les statistiques, il s'agit d'un marché avant tout locatif comptant 78 % de biens loués en 2013 sur la totalité des bureaux placés (contre 70,5 % en 2012). L'offre de bureaux disponibles est avant tout proposée à la location, à 83,9 % fin 2013. En 2013, les bureaux vendus ont concerné 18 transactions (27 ventes totalisées en 2012 et 29 ventes en 2011).

Une tendance baissière qui n'a pas eu d'effet sur les prix

La baisse du marché des bureaux en 2013 n'a pas eu d'incidence sur les prix négociés. Les prix apparaissent relativement stables en moyenne depuis 2010.

Ainsi le prix du loyer moyen d'un bureau de seconde main s'élève à 115 €/m²/an en 2013 tout comme en 2012. Il était de 116 €/m² en 2011 et de 115 €/m² en 2010. Le prix de vente moyen des bureaux de seconde main s'établit à 1 495 €/m² en 2013 ; il était de 1 420 €/m² en 2012.

Des prix stables depuis 2010

46,5 % des bureaux négociés font moins de 100 m²

Hôtel d'entreprises Dombasle 2, Le Havre



© CCI Le Havre

Prix des bureaux de seconde main commercialisés en 2013 (en €/m²)

Les prix de location sont indiqués en €/m² hors taxes, hors charges et hors frais d'agence. Les prix de vente sont en €/m² hors taxes et hors frais de mutation.

Location	Loyer moyen			Loyer 2013 Min <-> Max
	2011	2012	2013	
Centre-ville	122	121	123	100 <-> 165
Périphérie	104	108	111	67 <-> 132
Ensemble région du Havre	116	115	115	67 <-> 165

Vente	Prix moyen			Prix 2013 Min <-> Max
	2011	2012	2013	
Centre-ville	1 289	1 420	1 495	1 130 <-> 1 950



LE MARCHÉ DES BUREAUX L'OFFRE

UN FLÉCHISSEMENT DU MARCHÉ QUI PÈSE SUR L'OFFRE PROPOSÉE

Accompagnant la baisse des transactions, le stock a augmenté de 11% pour passer de 42 010 m² disponibles fin 2012 à 46 565 m² fin 2013.

Centre-ville et Quartiers Sud sont les deux secteurs de l'offre de bureaux

Comme l'année passée, près des 3/4 des surfaces disponibles sont localisées dans le Centre-ville (39,5% du stock) et les Quartiers Sud (34,1% du stock).

Avec 18 377 m² de bureaux disponibles dans le Centre-ville, l'offre en 2013 est comparable à celle de fin 2012 (18 366 m² disponibles).

Les Quartiers Sud offrent 15 873 m² de bureaux fin 2013 (13 205 m² fin 2012). L'offre s'est enrichie de la livraison de l'immeuble Ferrer III, soit 3 200 m² de nouveaux bureaux mis sur le marché.

Un stock de bureaux en augmentation en neuf et en seconde main

13 090 m² des surfaces en stock fin 2013 concernent des bureaux neufs, comptant pour 28,1 % de l'ensemble des surfaces totales disponibles (11 266 m² de bureaux neufs disponibles fin 2012).

Avec 33 477 m² fin 2013, le stock de seconde main retrouve son niveau de fin 2011, après avoir connu une baisse en 2012 (30 744 m² de bureaux de seconde main disponibles). Pour autant, il est à noter que le stock de seconde main reste en deçà des niveaux atteints durant les années succédant au choc économique (2009 et 2010).

Fin 2013, 13 090 m² de bureaux neufs sont disponibles (11 265 m² à fin 2012) comprenant la mise sur le marché des 3 200 m² de bureaux de l'immeuble Ferrer III dans les Quartiers Sud. L'offre de bureaux neufs sur le marché depuis plusieurs années (Le Vendôme, Normandie Building et Helvetia) a eu, elle, tendance à se résorber.

La quasi-intégralité de l'offre neuve se situe dans les Quartiers Sud (8 318 m²) et le Centre-ville (4 453 m²) du Havre, comme en 2012. Les disponibilités de bureaux neufs les plus importantes fin 2013 sont :

- 3 200 m² dans Ferrer III dans les Quartiers Sud ;
- 1 540 m² dans l'immeuble Helvetia (Ex Groupama Transports) en Centre-ville ;
- 1 430 m² dans l'immeuble Normandie Building en Centre-ville ;
- 1 050 m² dans l'ex-Halle Caillard, Quartiers Sud ;
- 1 035 m² boulevard de Gravelle, Quartiers Sud.

Espace Caillard, Le Havre



46 565 m²
de bureaux en stock

L'année 2013 marquée par une activité de la construction limitée

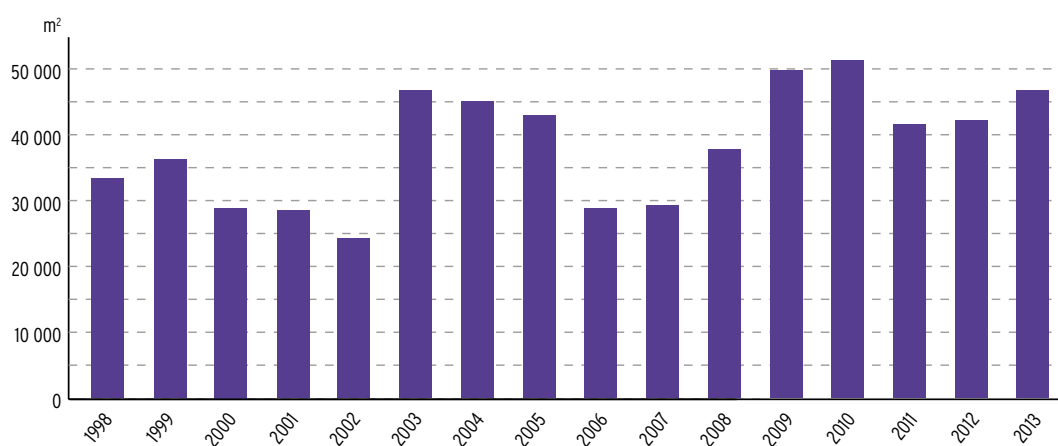
Au total, ce sont 4 085 m² de bureaux qui ont été construits et livrés durant l'année 2013 contre 6 325 m² en 2012. Le nombre de constructions en 2013 s'élève à 10, elles étaient 19 en 2012. Les opérations sont de petites tailles (3 de plus de 500 m² ; 4 entre 300 et 400 m² ; 3 de moins de 250 m²).

Aucune construction n'a concerné le Centre-ville, une a concerné les Quartiers Sud. Trois constructions sont localisées dans la ZIP. Les secteurs de la Ville Haute, de la 1^{ère} couronne et de la 2^e couronne ont chacun totalisé 2 constructions.

4 085 m²

de bureaux ont été construits cette année

Évolution annuelle de l'offre en bureaux



Immeuble Turgot Magellan, Le Havre



EN CONCLUSION

L'année 2013 a montré que le marché de bureaux havrais est encore étroit et qu'il reste en lien direct avec les trafics maritimes et les activités portuaires (bureaux occupés par les compagnies maritimes, les commissionnaires de transport, les assureurs...). Le rythme de construction et de consommation n'a pas atteint sa pleine maturité. L'immeuble « Turgot Magellan », dont la livraison est prochaine, situé au Nord de la gare, constituera l'un des « baromètres » du redémarrage du tertiaire havrais.



LE MARCHÉ DES BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET ATELIERS

UN MARCHÉ EN REPLI EN 2013, EN ATTENTE D'UN NOUVEAU SOUFFLE

Après deux années successives de hausse, le marché des bâtiments industriels et ateliers a connu un repli en 2013 totalisant 40 850 m² placés, soit 35 % de moins qu'en 2012 (62 415 m² placés).

Avec 16 623 m² négociés, soit 41 % de la surface totale commercialisée en 2013, le marché des bâtiments industriels s'est montré particulièrement dynamique en 1^{ère} couronne sur le Parc de l'Estuaire notamment, ou encore à Harfleur dans le nouveau village d'entreprises Le Rimbaud (2 000 m² d'ateliers placés).

Le secteur de la ZIP confirme sa position privilégiée dans le marché des bâtiments industriels avec 13 992 m² placés en 2013 (34 % de la surface totale commercialisée). Totalisant 6 008 m² placés en 2013, les Quartiers Sud accusent un recul important après avoir connu une année particulièrement exceptionnelle en 2012 avec 33 893 m² placés. Le reste des commercialisations s'est réparti entre les trois secteurs de marché de la Ville Haute (2 440 m²), la 2^e couronne (1 033 m²) et le Centre-ville (753 m²).

Le total des surfaces neuves commercialisées au cours de l'année s'établit à 9 304 m², soit 23% de l'ensemble des transactions de bâtiments industriels et ateliers de 2013.

Comme en 2012, le volume de bâtiments industriels et ateliers négociés en 2013 est composé pour les 3/4 d'opérations réalisées en compte propre.

Avec 12 opérations de construction de bâtiments industriels et ateliers représentant au total 7 055 m², on dénombre deux fois moins, en nombre comme en surface, de bâtiments construits par rapport à l'année 2012. Cette année 2013 n'a pas bénéficié, comme en 2011 et 2012, des constructions d'envergure de Total relatives à son programme de modernisation.

Toutes les opérations de construction concernent le secteur de la ZIP à l'exception d'une construction de 1 000 m² située à Épouville.

Les deux autres constructions majeures, de plus de 1 000 m², situées dans la ZIP portent sur :

- 1 722 m² construits à destination de la plateforme multimodale en cours de réalisation à Sandouville ;
- 1 452 m² construits pour EDF route du Môle central.

Évolution du marché de bâtiments industriels / ateliers

Location	2011	2012	2013	Évolution 2012/2013
Transactions	53 125 m ²	62 415 m ²	40 850 m²	- 34,6 %
Stock	44 420 m ²	41 745 m ²	62 575 m²	+ 49,9 %
Construction*	8 440 m ²	14 225 m ²	7 055 m²	- 50,4 %

(*) Les surfaces construites (m² SHON autorisés) sont incluses dans les chiffres de stock (si construit en blanc) ou de transactions (si locaux construits en compte propre ou clé en main).

**Transactions
en 2013**

40 850 m² placés

(dont 9 300 m² placés
dans le neuf)

**Offre disponible
au 31/12/2013**

**62 575 m²
disponibles**

(dont 2 430 m² neufs disponibles)

**Construction
sur l'année 2013**

**7 055 m²
SHON**

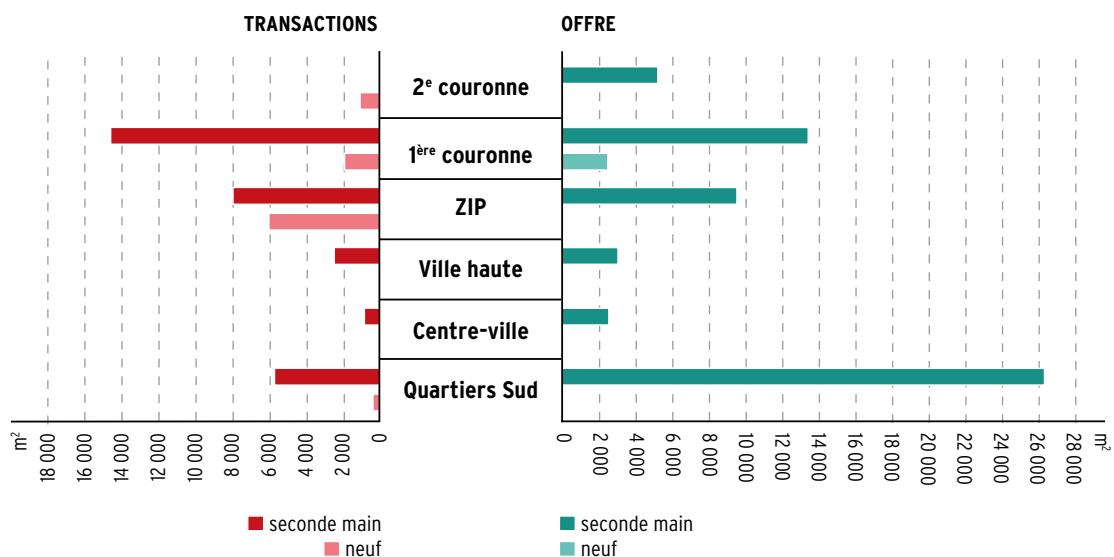
Corrélié à la baisse des surfaces de bâtiments commercialisés, le stock de bâtiments industriels a augmenté de 50 % entre 2012 et 2013 atteignant 62 575 m² disponibles fin 2013. La hausse du stock ne concerne pas tous les secteurs de marché. Les Quartiers Sud sont, avec la ZIP plus secondairement, les principaux secteurs concernés.

Secteurs préférentiels du marché des bâtiments, les Quartiers Sud et la 1^{ère} couronne concentrent à eux deux les 2/3 de

l'offre fin 2013 contre plus des 3/4 à la fin 2012.

Si le stock en 1^{ère} couronne s'est quelque peu résorbé (15 853 m² disponibles fin 2013, 17 116 m² fin 2012), celui des Quartiers Sud a fortement augmenté (26 446 m² disponibles fin 2013, 15 609 m² fin 2012). L'offre de la ZIP en bâtiments industriels est mieux représentée que les années antérieures (9 534 m² disponibles fin 2013 contre 2 472 m² fin 2012).

Répartition de l'offre et des transactions des bâtiments industriels classés géographiquement et par surface



Parc Éco-Normandie, Saint-Romain-de-Colbosc

© J Refuveille Altivolus



EN CONCLUSION

Après avoir longtemps souffert du manque de foncier disponible pour l'économie, le territoire va disposer à nouveau d'un portefeuille d'offre foncière grâce à la réalisation de la zone d'activité du Mesnil et l'extension du Parc Eco-Normandie. Cette nouvelle offre aura probablement des répercussions sur le marché des bâtiments industriels / ateliers (relocalisations d'entreprises...).



LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS

UN MARCHÉ À LA BAISSÉ, UNE OFFRE DÉFAILLANTE EN NEUF MAIS DES PERSPECTIVES DE NOUVEAUX PARCS DÉDIÉS SUR LA ZIP

Avec 76 320 m² placés, le marché des entrepôts a connu un repli important en 2013 en comparaison de l'an dernier qui comptait près du double de surfaces d'entrepôts négociés.

Bien que portant sur des volumes moins importants, la répartition des transactions diffère peu en 2013 de celle de 2012.

Ainsi, totalisant 44 552 m² d'entrepôts placés en 2013, la ZIP concentre 58,4 % de la demande placée (57 % en 2012).

Les Quartiers Sud (16 065 m² placés soit 21 % des surfaces placés) et la 2^e couronne (13 321 m² soit 17,5 % des surfaces placés) sont les autres localisations préférentielles du marché de l'entrepôt.

46 865 m² d'entrepôts neufs ont été commercialisés en 2013, soit près des 2/3 de la surface totale des entrepôts placés.

Hors compte propre, ce sont 32 900 m² d'entrepôts neufs qui ont été placés en 2013, résorbant la quasi-totalité des entrepôts neufs jusqu'alors disponibles. Les surfaces neuves commercialisées ont concerné à 62 % la ZIP (38 538 m² placés,

dont 17 300 m² placés dans le PLPN) et la seconde couronne, avec 10 000 m² d'entrepôts neufs commercialisés dans le parc Prologis à Étainhus. Les Quartiers Sud ont également enregistré une commercialisation d'importance avec la vente de 5 000 m² d'entrepôts neufs rue du Pont VI.

Neuf constructions d'entrepôts ont été livrées en 2013 totalisant 13 965 m². Le volume d'entrepôts construit était bien supérieur en 2012 (33 309 m²) pour un nombre identique de neuf constructions. En effet, la construction sur l'année 2012 enregistrait une opération d'envergure dans les Quartiers Sud : les 24 000 m² d'entrepôts de Slaur-Sardet, fabricant et exportateur de spiritueux et alcools.

Évolution du marché d'entrepôts

Location	2011	2012	2013	Évolution 2012/2013
Transactions	91 210 m ²	152 065 m ²	76 320 m²	- 49,8 %
Stock	201 175 m ²	159 705 m ²	202 300 m²	+ 26,7 %
Construction*	9 420 m ²	33 310 m ²	13 965 m²	- 58,1 %

(*) Les surfaces construites (m² SHON autorisés) sont incluses dans les chiffres de stock (si construit en blanc) ou de transactions (si locaux construits en compte propre ou clé en main).

**Transactions
en 2013**

76 320 m² placés

(dont 46 865 m² placés
dans le neuf)

**Offre disponible
au 31/12/2013**

**202 300 m²
disponibles**

(dont 2 000 m² neufs disponibles)

**Construction
sur l'année 2013**

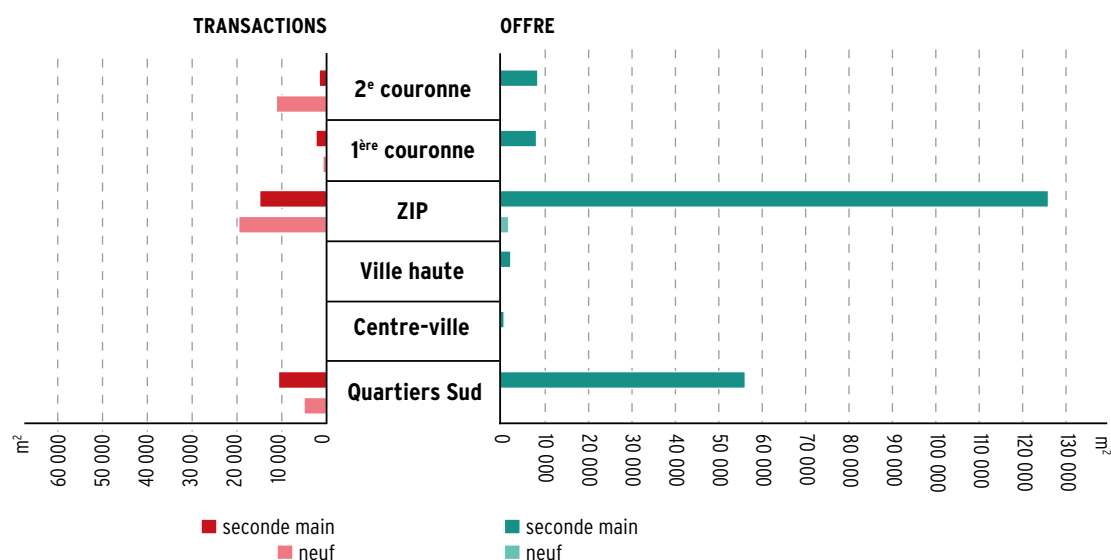
**13 965 m²
SHON**

Comparé à la fin 2012, le stock d'entrepôts a augmenté de 27 % pour atteindre 202 300 m² d'entrepôts disponibles fin 2013. Cette hausse est en relation directe avec la mise sur le marché de 45 000 m² d'entrepôts de seconde main situés dans les Quartiers Sud ; il s'agit du site anciennement nommé « Entrepôts Sage » et désormais connu sous le nom « Eurasia ».

En lien avec la très bonne commercialisation du neuf, l'offre d'entrepôts fin 2013 est composée quasi-exclusivement d'entrepôts de seconde main. La seule offre d'entrepôts neufs disponibles concerne le Parc du Hode (2 000 m²).

Les disponibilités d'entrepôts fin 2013 demeurent majoritairement localisées dans la ZIP, qui concentre 63 % des surfaces disponibles, soit un volume de 127 825 m². Le stock d'entrepôts des Quartiers Sud s'est alourdi et compte 55 507 m² d'entrepôts disponibles, soit 27,4 % de l'offre (résultant de la mise sur le marché des 45 000 m² de « Eurasia », offre de seconde main). Les autres secteurs de marché sont marginaux : 8 195 m² d'entrepôts disponibles pour la 1^{ère} couronne et 8 500 m² pour la 2^e couronne.

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



Entrepôt XP Log, Saint-Vigor-d'Ymonville



EN CONCLUSION

Si le marché des entrepôts a marqué le pas en 2013, l'arrivée d'une nouvelle offre témoigne du dynamisme portuaire et logistique havrais. Cette offre à venir concerne le Parc du Hode (permis de construire déposé de Prologis) et la réalisation des parcs PLPN 2 et PLPN 3 bénéficiant de la proximité de la future plateforme multimodale. De par leur localisation et leurs connexions, ces parcs d'entrepôts joueront un rôle majeur pour la fixation de la valeur ajoutée portuaire sur notre territoire.

LES CONTACTS DE L'OIE

Animation de l'OIE

AURH

Juliette DUSZYNSKI / Sophie CAPITAINE
02 35 42 17 88

Partenaires institutionnels

CAUX ESTUAIRE

Jannick LEFEVRE / Emilie ESPINASSE
02 35 13 36 90

CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU HAVRE

Catherine HOUSSARD-PRESSARD
02 35 24 76 00

COMMUNAUTÉ DE L'AGGLOMÉRATION HAVRAISE

Bruno JACQUIN
02 32 22 25 25

DREAL HAUTE-NORMANDIE

Jean-Paul RAYMOND
02 35 58 52 86

GRAND PORT MARITIME DU HAVRE

Anne TROMBINI
02 32 74 74 00

LE HAVRE DÉVELOPPEMENT

Emmanuel ZERVUDACKI
02 32 74 00 20

VILLE DU HAVRE

Hervé COLLETTE
02 35 19 45 45

VILLE DE MONTIVILLIERS

Alexandre PERDRIEL
02 35 30 28 15

SHEMA - LDA

Wilfrid GALLAIS
02 35 19 77 00

Professionnels de l'immobilier : agences immobilières

ADRIAN PARKER

Emilie LEBLEU
02 32 74 97 05

ARTHUR LOYD

Sylvain MONNIER
02 35 42 32 00

CRIC SA

Eric SCHEUBLÉ
02 35 21 04 04

IMMOBILIER DELAMARE

Charlotte LE MORVAN
02 35 44 53 33

GEMOFIS

Gérard CODELUPPI
02 35 15 16 17

LABEL ENTREPRISE

Christophe PELFRESNE
02 35 22 20 00

ORPI ENTREPRISES

Sébastien BLONDEL
02 35 22 26 66

Professionnels de l'immobilier : promoteurs

ADIM Normandie Centre

Franck BLEUZEN
02 32 11 46 04

BOUYGUES IMMOBILIER

Denis RIOULT
02 32 76 80 80

CMFI

Bernard MOUREAU
01 40 88 37 80

ESTATE AMENAGEMENT

Aldéric LESUEUR
02 32 94 96 00

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 régulièrement des rencontres permettant à ses membres d'échanger avec des spécialistes et des professionnels du secteur.

Pour en savoir plus : <http://rnoie.fr>

À noter

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

L'aire d'étude est le Pays Le Havre Pointe de Caux Estuaire qui comprend la communauté de l'agglomération havraise (CODAH) et Caux Estuaire (auparavant appelée communauté de communes de Saint-Romain-de-Colbosc), soit 33 communes (environ 270 000 habitants).

Ce territoire correspond également au périmètre du schéma de cohérence territoriale Le Havre Pointe de Caux Estuaire.

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, seules les constructions neuves livrées sont prises en compte dans les statistiques. Celles-ci sont vérifiées à partir des surfaces hors œuvre nettes (SHON locaux commencés) figurant dans les fichiers mensuels de locaux construits fournis par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Haute-Normandie.

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



aurh.fr



@aurh_officiel

4 quai Guillaume Le Testu
76063 LE HAVRE cedex
Tél. : 02 35 42 17 88 / Fax : 02 35 21 51 57