



---

## LA CONSTRUCTION DE LOCAUX D'ACTIVITÉ : QUELLES TENDANCES ?

Estuaire de la Seine

Découvrez la dynamique de construction des locaux d'activité à vocation économique dans l'estuaire de la Seine depuis 2014.

Janvier 2024 [aurh]

# SOMMAIRE

<b>1. Les grandes tendances de la construction</b>	<b>4</b>
<b>2. Zoom sur les projets par destination</b>	<b>12</b>
<b>3. Synthèse</b>	<b>18</b>

# INTRODUCTION

L'immobilier d'entreprise regroupe les biens immobiliers utilisés par des entreprises, tels que les locaux commerciaux, les terrains, les bureaux, les entrepôts. L'entreprise, de sa création à sa pérennisation, connaît un parcours résidentiel propre à ses ambitions et à son développement. L'entrepreneur, qu'il soit propriétaire ou locataire, est amené à faire évoluer ses locaux d'activité. Les constructions ou travaux envisagés sont alors soumis à autorisation d'urbanisme.

Ainsi, l'instruction de ces demandes d'urbanisme permet de regrouper et croiser de nombreuses informations utiles à l'analyse de la dynamique de construction de locaux à vocation économique. En 2022, on observe :

- 】 335 déclarations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable) à vocation économique déposées, soit un quart des déclarations à l'échelle normande ;
- 】 54 % des demandes concernent des travaux sur construction existante, et 46 % des demandes pour une nouvelle construction ;
- 】 Une stabilité du nombre de dossiers déposés sur 10 ans (-0,3 %).

Ce document s'inscrit dans le cadre de l'observatoire de l'immobilier d'entreprise (OIE) mené par l'Agence d'urbanisme Le Havre - Estuaire de la Seine depuis plus de 15 ans. Il a vocation à compléter l'enquête annuelle menée sur les transactions réalisées auprès des agences immobilières et autres propriétaires institutionnels du territoire (HAROPA, CCI Seine Estuaire...). Il apporte des éléments de connaissance sur les dynamiques à l'œuvre sur le territoire en matière de construction de locaux d'activité.

## Source mobilisée

Ce travail s'appuie sur la **base de données SITADEL** qui recense l'ensemble des opérations de construction, de démolition et d'aménagement à usage d'habitation (logement) et à usage non résidentiel (locaux), soumises à la procédure d'instruction du permis de construire, d'aménager, de démolir et des déclarations préalables.

## Définitions

**Déclaration d'urbanisme (DU)** : autorisation obligatoire pour la réalisation de certains travaux. Selon le type de projet et le lieu, il faut déposer une demande de permis (permis de construire, d'aménager...) ou une déclaration préalable de travaux.

**Permis de construire (PC)** : autorisation d'urbanisme que vous devez obtenir avant de construire un bâtiment ou de faire certains travaux sur une construction existante (agrandissement d'un bâtiment supérieur à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher...).

**Déclaration préalable (DP)** : construction, travaux, installations et aménagements non soumis à permis de construire.

# 1.

## Les grandes tendances de la construction

# LA CONSTRUCTION DE LOCAUX D'ACTIVITÉ RESTE STABLE CES 10 DERNIÈRES ANNÉES

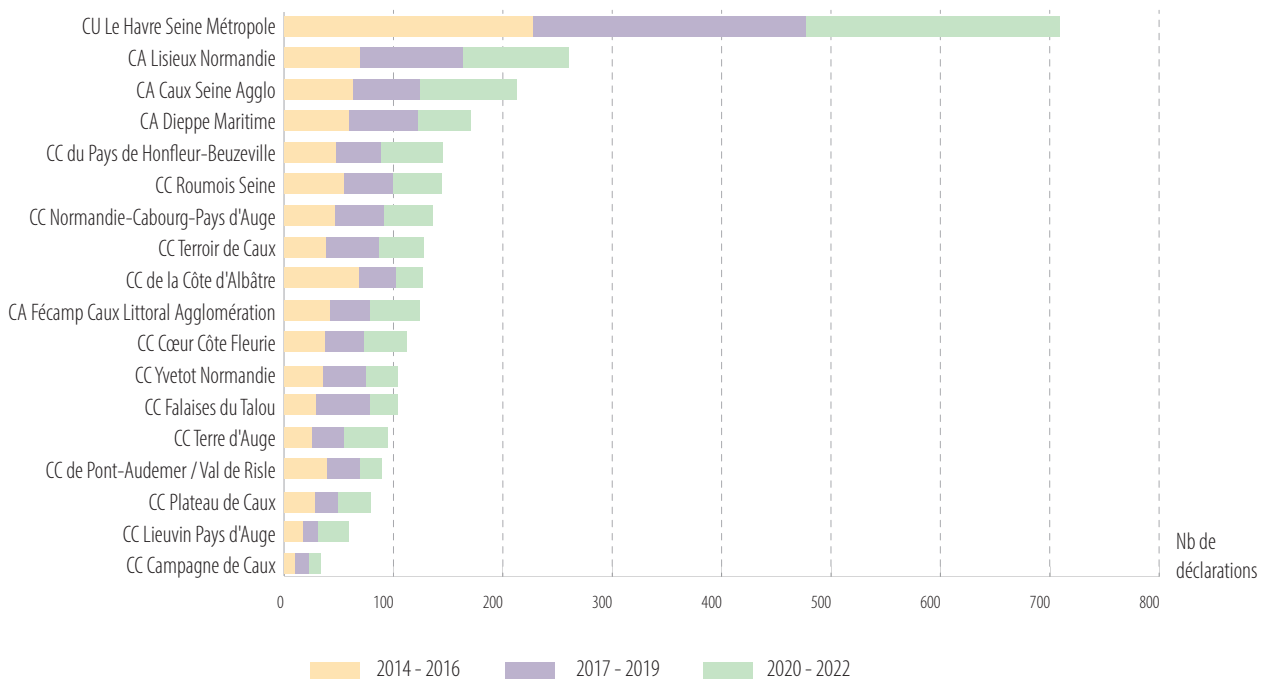
Dans l'estuaire de la Seine, 2832 déclarations préalables (DP) et demandes de permis de construire (PC) à vocation économique ont été déposées entre 2014 et 2022. La dernière période observée (2020-2022) comptabilise 948 déclarations d'urbanisme.

l'estuaire de la Seine (plus de 700 depuis 2014). Lisieux Normandie et Caux Seine Agglo arrivent à la suite avec plus de 200 déclarations chacune.

Le **volume de déclarations est stable** sur les trois périodes observées : 2014-2016, 2017-2019, 2020-2022.

La Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole a le volume le plus important de déclarations déposées dans

**NOMBRE DE DÉCLARATIONS D'URBANISME À VOCATION ÉCONOMIQUE**



# UN ÉQUILIBRE ENTRE NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

Les déclarations d'urbanisme concernent **trois types de projet** :

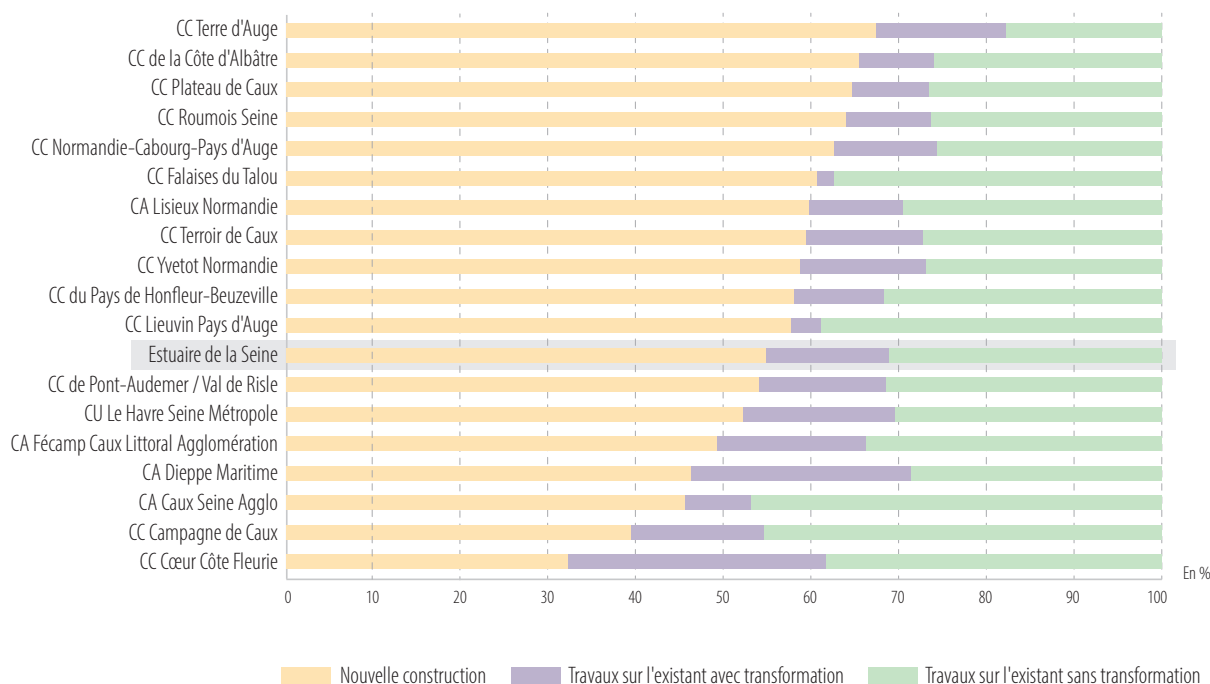
- 】 Une **nouvelle construction** ;
- 】 Des **travaux sur construction existante avec transformation** (changement de destination, regroupement, scissions...) sans modification de surface ;
- 】 Des **travaux sur construction existante sans transformation**, avec extension ou diminution de surface.

Sur la période 2014-2022, les nouvelles constructions représentent 55 % des projets dans l'estuaire de la Seine, soit plus de 1 500. Onze intercommunalités possèdent un nombre de nouvelles constructions supérieur à cette moyenne estuarienne, notamment la Communauté de communes Terre

d'Auge (67 %), la Communauté de communes de la Côte d'Albâtre (65 %) et la Communauté de communes Plateau de Caux (65 %).

Les autres projets concernent des travaux sur constructions existantes, c'est-à-dire l'adaptation d'un bâti existant. Certaines intercommunalités sont au-dessus de la moyenne estuarienne (45 %) dont la Communauté de communes Cœur Côte Fleurie (68 %), la Communauté de communes Campagne de Caux (61 %), la Communauté d'agglomération Caux Seine Agglo (55 %). La majorité de ces déclarations (69 %) concerne des projets d'extension de surface sans transformation, c'est-à-dire en conservant le type d'activité initiale.

RÉPARTITION DES PROJETS PAR TYPE ET PAR INTERCOMMUNALITÉ ENTRE 2014 ET 2022



## DES PROJETS IMMOBILIERS TOURNÉS VERS LE BUREAU ET LE COMMERCE

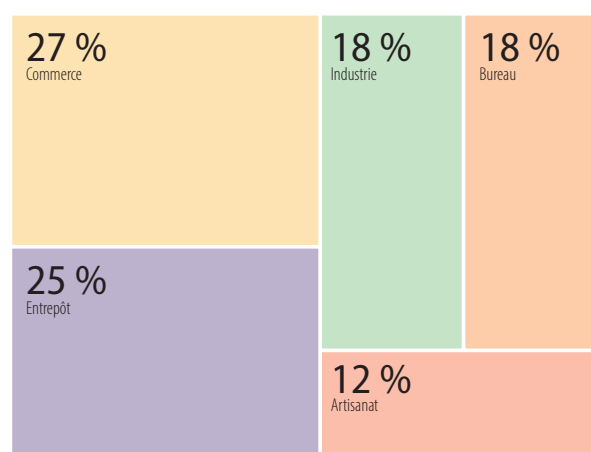
Les déclarations d'urbanisme à vocation économique ont **cinq destinations** recensées :

- 】 Commerce ;
- 】 Entrepôt ;
- 】 Industrie ;
- 】 Bureau ;
- 】 Artisanat.

Entre la période d'observation la plus ancienne (2014-2016) et la plus récente (2020-2022), le nombre de projets ayant pour destination le bureau et le commerce a augmenté respectivement de 9 % et 30 %.

Les projets destinés à l'artisanat, l'industrie et l'entrepôt ont été moins nombreux (respectivement -23 %, -10 % et -6 %).

RÉPARTITION DES PROJETS PAR DESTINATION ENTRE 2014 ET 2022



NOMBRE DE DÉCLARATIONS D'URBANISME (PC, DP) ENTRE 2014 ET 2022

	BUREAUX	COMMERCE	ARTISANAT	INDUSTRIE	ENTREPÔT	TOTAL
CA Caux Seine Agglo	41	38	36	52	46	213
CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge	21	34	29	12	40	136
CC de Pont-Audemer / Val de Risle	14	29	15	13	18	89
CC Lieuvin Pays d'Auge	7	13	19	4	16	59
CC Roumois Seine	27	42	22	10	43	144
CC du Pays de Honfleur-Beuzeville	19	40	21	19	46	145
CC Terroir de Caux	28	38	14	13	35	128
CA Lisieux Normandie	23	56	46	39	96	260
CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	22	38	13	29	22	124
CC de la Côte d'Albâtre	16	19	7	46	39	127
CC Plateau de Caux	11	12	13	8	35	79
CU Le Havre Seine Métropole	165	206	46	161	131	709
CC Cœur Côte Fleurie	17	53	15	1	26	112
CC Terre d'Auge	14	35	11	10	25	95
CC Campagne de Caux	3	11	6	2	11	33
CC Yvetot Normandie	13	42	11	10	28	104
CC Falaises du Talou	37	9	5	33	20	104
CA Dieppe Maritime	36	58	12	35	30	171
<b>ESTUAIRE DE LA SEINE</b>	<b>514</b>	<b>773</b>	<b>341</b>	<b>497</b>	<b>707</b>	<b>2 832</b>

## NOUVELLES CONSTRUCTIONS : DES PORTEURS DE PROJET ESSENTIELLEMENT LOCAUX

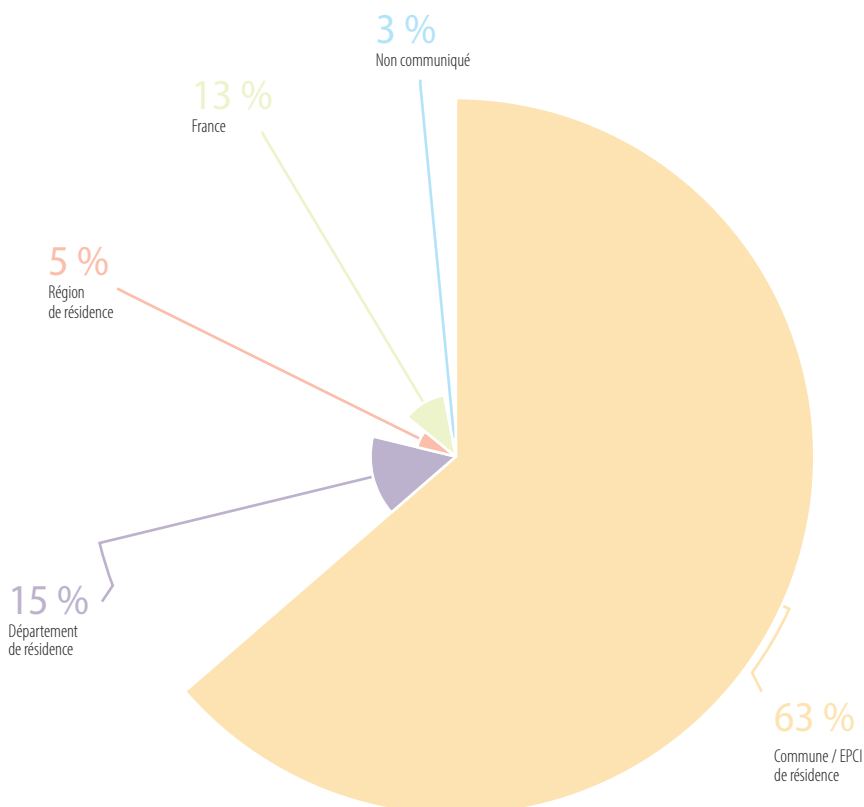
L'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050, introduit par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, générera à terme une diminution du foncier disponible à destination des entreprises. Caractériser les demandes pour de nouvelles constructions apporte des clés de lecture quant aux réflexions menées pour toute ouverture à l'urbanisation à vocation économique.

Une grande partie des **nouvelles constructions** sont conduites par des porteurs de projet déjà implantés sur le territoire :

- » 45 % des porteurs sont déjà situés dans la commune ;
- » 18 % sont dans la même intercommunalité.

À l'échelle estuarienne, cette répartition est stable sur les trois périodes d'observation.

**ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES PORTEURS DE PROJET DE NOUVELLE CONSTRUCTION  
DANS L'ESTUAIRE DE LA SEINE**





## ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES PORTEURS DE PROJET DANS LES INTERCOMMUNALITÉS DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE

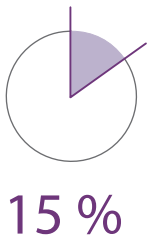
Porteurs de projet **originaires de la commune ou de l'intercommunalité**

- Trois intercommunalités ont un taux de propriétaires originaires de la commune ou de l'intercommunalité particulièrement supérieur à la moyenne de l'estuaire. Cette forte part de porteurs de projet déjà présents sur le territoire montre un **fort ancrage local** et une dynamique économique permettant aux entrepreneurs locaux de développer des projets immobiliers. Ce taux peut aussi être le signe de **difficultés à attirer** des entreprises externes au territoire.

## TOP 3 DES EPCI



CC de la Côte d'Albâtre (84 %)  
CA Lisieux Normandie (74 %)  
CC Terroir de Caux (74 %)

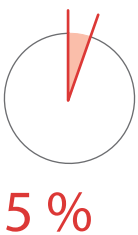
Porteurs de projet **originaires du même département**

- Pour une dizaine d'intercommunalités, la part des demandeurs originaires du même département (hors commune et intercommunalité) est supérieure à la moyenne estuarienne (15 %). Cette influence départementale est aussi bien de proximité, avec des coordonnées de porteurs de projet appartenant aux **EPCI limitrophes**, que sous influence des **métropoles départementales (Le Havre, Rouen, Caen)**.

## TOP 3 DES EPCI



CC Falaises du Talou (33 %)  
CC Lieuvin Pays d'Auge (26 %)  
CC Yvetot Normandie (25 %)

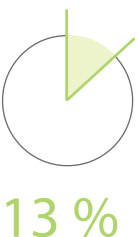
Porteurs de projet **originaires de la région**

- La contribution de la **région** (hors département de résidence) au nombre de déclarations d'urbanisme est limitée pour les intercommunalités. Dans ces trois territoires, l'influence régionale peut s'expliquer par la **localisation géographique de l'EPCI**, au cœur de la Normandie.

## TOP 3 DES EPCI



CC Roumois Seine (20 %)  
CC du Pays de Honfleur-Beuzeville (15 %)  
CC Pont-Audemer / Val de Risle (15 %)

Porteurs de projet **originaires du reste de la France**

- Plusieurs intercommunalités ont une part de projets **exogènes (France)** au-dessus de la moyenne estuarienne pour de nouvelles constructions. Le bassin parisien et le nord de la France sont deux territoires pourvoyeurs de projets d'immobilier d'entreprise dans l'estuaire de la Seine. Ils sont dotés de nombreux **sièges sociaux**, notamment dans l'industrie pour le premier et le commerce pour le second.

## TOP 4 DES EPCI



CU Le Havre Seine Métropole (22 %)  
CC Lieuvin Pays d'Auge (21 %)  
CC du Pays de Honfleur-Beuzeville (19 %)  
CA Dieppe Maritime (19 %)

# FOCUS

## LES CHANGEMENTS DE DESTINATION : UN OUTIL DE L'AMÉNAGEMENT POUR FAVORISER LE RECYCLAGE FONCIER

Dans l'estuaire de la Seine, plusieurs projets ont nécessité un changement de destination pour donner une nouvelle vocation au bâti concerné, et ainsi installer une activité économique différente.

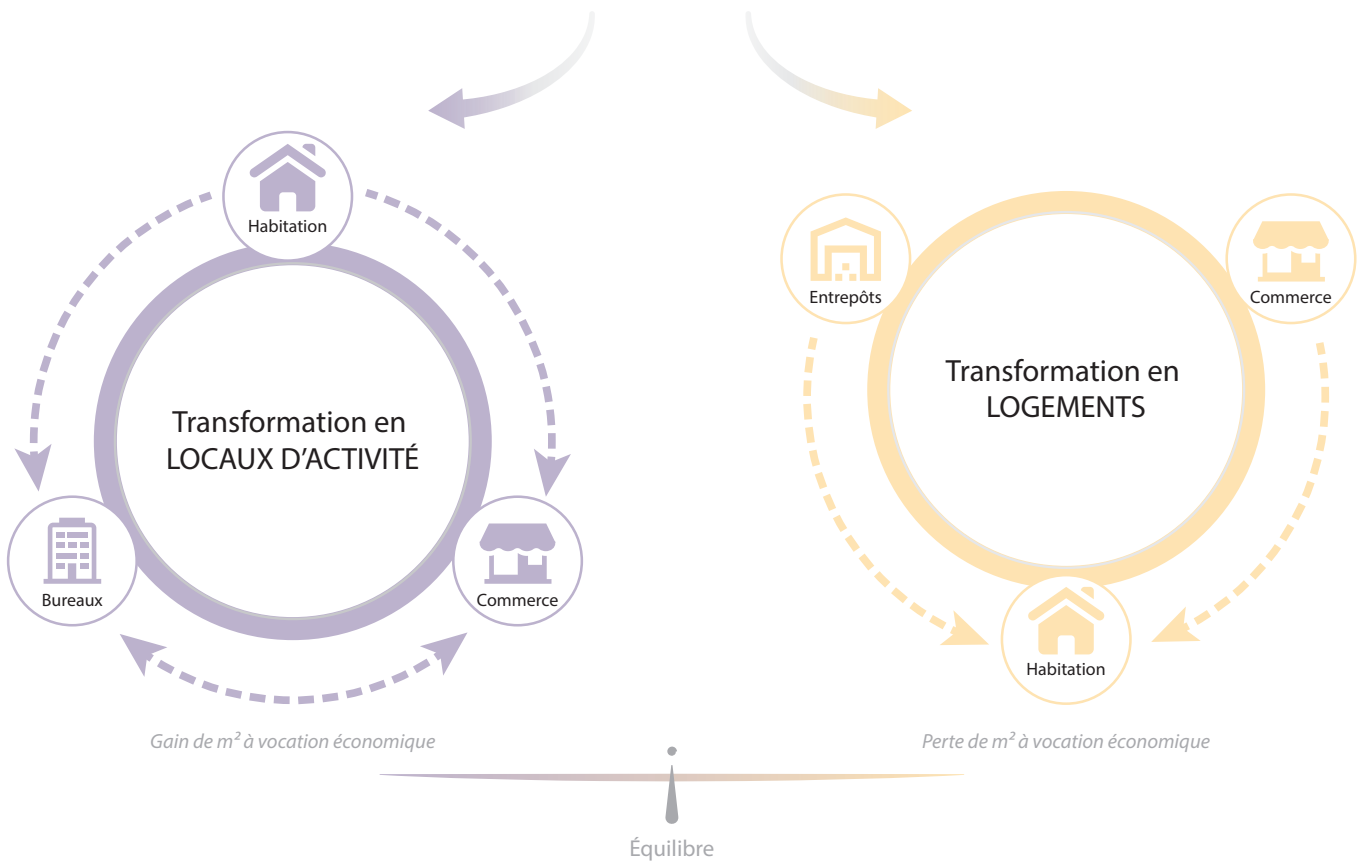
Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. Il y a changement de destination lorsque le bâti passe d'une destination à une autre (ex. : habitation à commerce) ou d'une sous-destination à une autre (ex. : logement à hébergement). Une DP ou un PC est nécessaire pour obtenir l'autorisation de faire un changement de destination.

Dans l'estuaire de la Seine, le **changement de destination est majoritairement utilisé pour le commerce et le bureau**. La destination « habitation » est souvent la destination d'origine.

Au même titre que des locaux d'habitation sont transformés en locaux d'activités, **l'immobilier économique perd également des m<sup>2</sup> au profit de projets résidentiels**. Ainsi, les entrepôts et les commerces sont les deux destinations d'origine les plus converties en logements.

Ces changements de destination, qu'ils ajoutent ou retirent des surfaces bâties à vocation économique, concernent tous les EPCI de l'estuaire de la Seine.

Les changements de destination les plus observés dans l'estuaire de la Seine



**Zoom sur les projets  
par destination**

**2.**

# LES LOCAUX COMMERCIAUX



## Nb de déclarations d'urbanisme

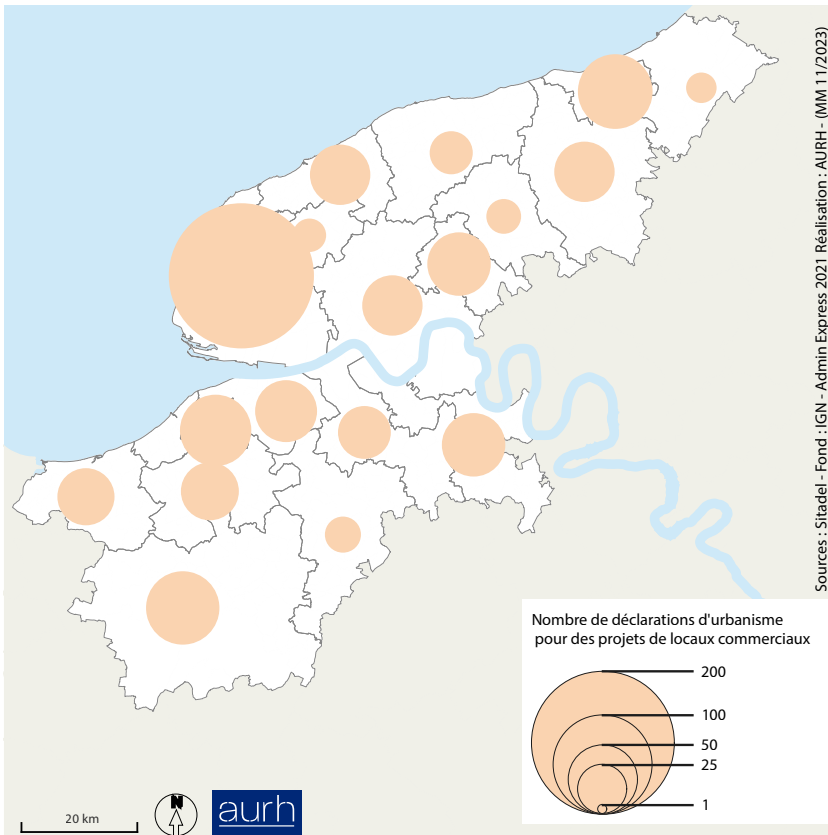
**773** déclarations en 10 ans  
+ 30 % entre les périodes 2014-2016 et 2020-2022



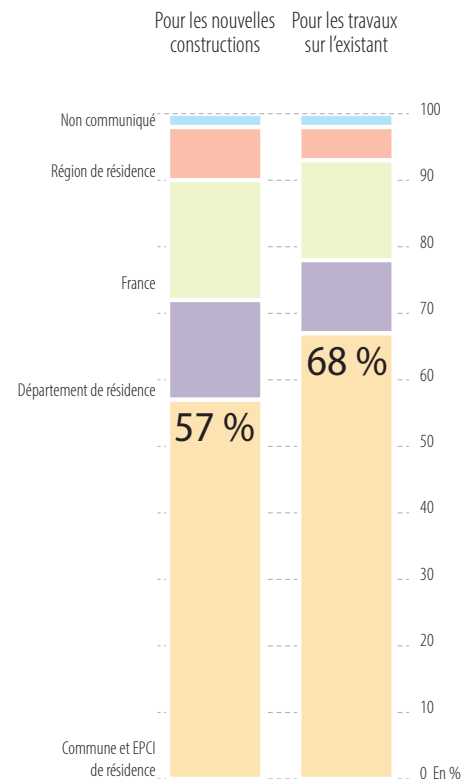
## Principales localisations des projets Répartition et tendances d'évolution

- CU Le Havre Seine Métropole (27 %)
- CA Dieppe Maritime (8 %)
- CA Lisieux Normandie (7 %)
- CC Cœur Côte Fleurie (7 %)

### LOCAUX COMMERCIAUX : NOMBRE DE DÉCLARATIONS D'URBANISME ENTRE 2014 ET 2022 PAR INTERCOMMUNALITÉ



### ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES PORTEURS DE PROJET



#### En détail



- › 59 % des projets concernent des travaux sur un bâti existant, dont 66 % pour une modification de surface (extension...) et 34 % pour une transformation sans modification de surface (changement de destination...);
- › 41 % des projets restants concernent une nouvelle construction;
- › Entre 2014 et 2022, cette répartition est **stable**.

# LES ENTREPÔTS



## Nb de déclarations d'urbanisme

**707** déclarations en 10 ans

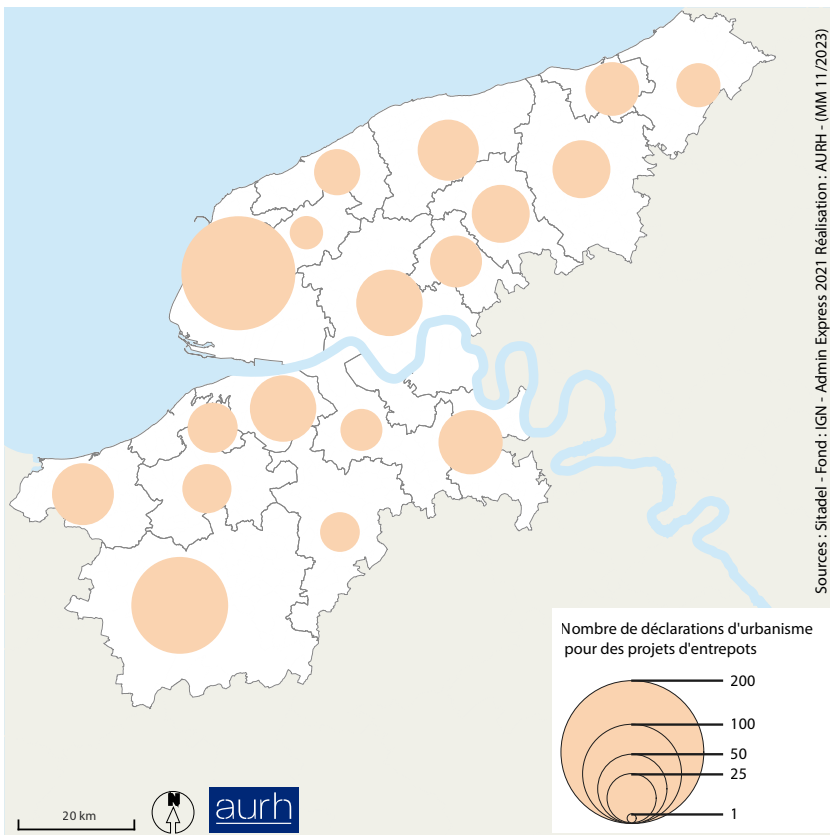
- 6 % entre les périodes 2014-2016 et 2020-2022



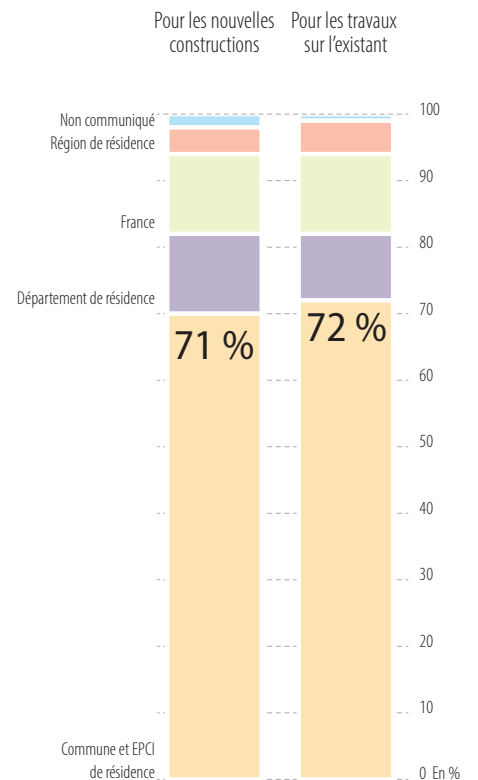
## Principales localisations des projets Répartition et tendances d'évolution

- CU Le Havre Seine Métropole (19 %) ↘
- CA Lisieux Normandie (14 %) ↗
- CC du Pays de Honfleur-Beuzeville (7 %) ↗
- CA Caux Seine Agglo (7 %) ↗
- CC Roumois Seine (6 %) ↘

### ENTREPÔTS : NOMBRE DE DÉCLARATIONS D'URBANISME ENTRE 2014 ET 2022 PAR INTERCOMMUNALITÉ



### ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES PORTEURS DE PROJET



**En détail** ➤ 65 % des projets concernent une nouvelle construction ;



➤ 35 % des projets restants concernent des travaux sur un bâti existant dont 64 % pour une modification de surface (extension...) et 36 % pour une transformation sans modification de surface (changement de destination...);

➤ Entre 2014 et 2022, cette répartition est **stable**.

# LES LOCAUX INDUSTRIELS



## Nb de déclarations d'urbanisme

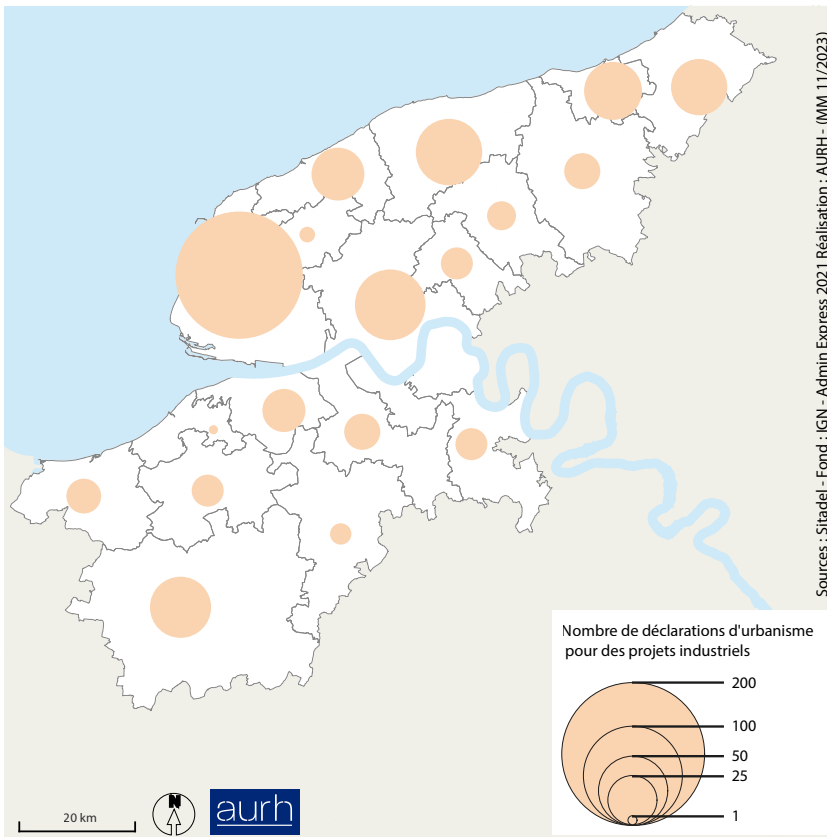
**497** déclarations en 10 ans  
- 10 % entre les périodes 2014-2016 et 2020-2022



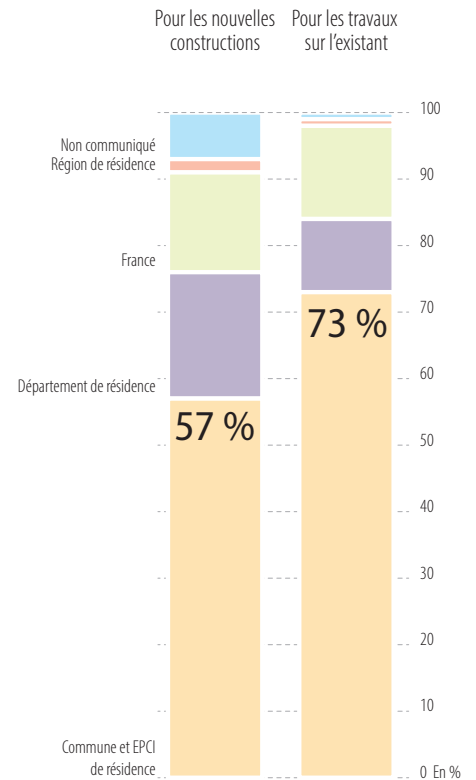
## Principales localisations des projets Répartition et tendances d'évolution

- CU Le Havre Seine Métropole (32 %)
- CA Caux Seine Agglo (10 %)
- CC de la Côte d'Albâtre (9 %)

**LOCAUX INDUSTRIELS : NOMBRE DE DÉCLARATIONS D'URBANISME ENTRE 2014 ET 2022  
PAR INTERCOMMUNALITÉ**



**ORIGINE GÉOGRAPHIQUE  
DES PORTEURS DE PROJET**



**En détail** **67 %** des projets concernent une nouvelle construction ;



**33 %** des projets restants concernent des travaux sur un bâti existant, dont 81 % pour une modification de surface (extension...) et 9 % pour une transformation sans modification de surface (changement de destination...) ;

Entre 2014 et 2022, cette répartition est **stable**.

# LES BUREAUX



## Nb de déclarations d'urbanisme

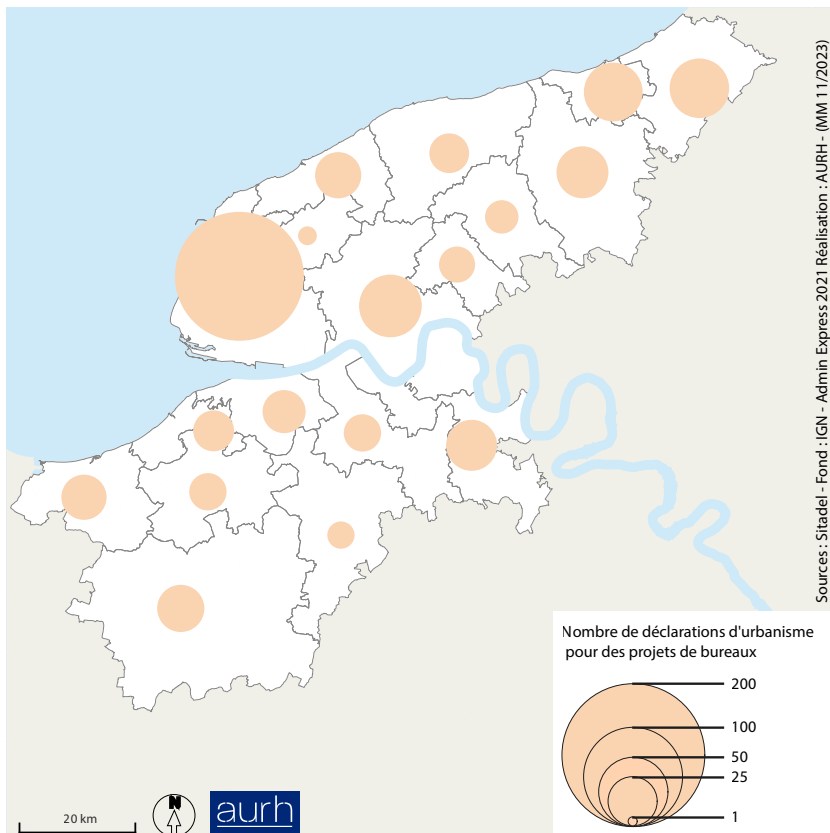
**514** déclarations en 10 ans  
+ 9 % entre les périodes 2014-2016 et 2020-2022



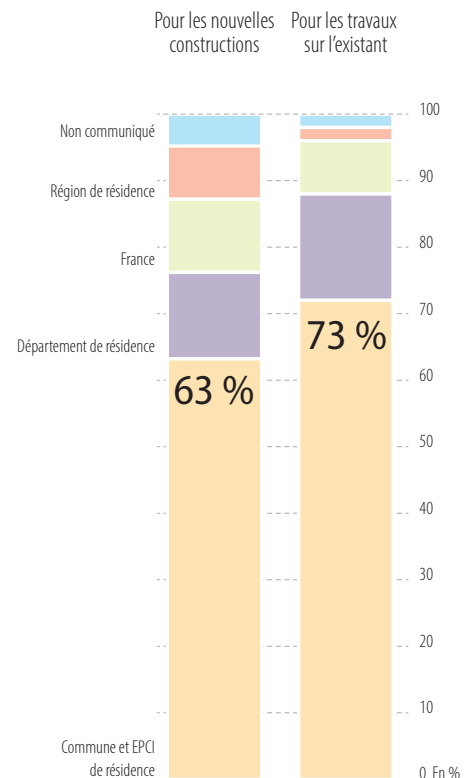
## Principales localisations des projets Répartition et tendances d'évolution

- CU Le Havre Seine Métropole (32 %) ➔
- CA Caux Seine Agglo (8 %) ↗
- CA Dieppe Maritime (7 %) ↘
- CC Falaises du Talou (7 %) ↗

### BUREAUX : NOMBRE DE DÉCLARATIONS D'URBANISME ENTRE 2014 ET 2022 PAR INTERCOMMUNALITÉ



### ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES PORTEURS DE PROJET



#### En détail



- › 54 % des projets concernent essentiellement des travaux sur un bâti existant, dont 72 % pour une modification de surface (extension...) et 28 % pour une transformation sans modification de surface (changement de destination... ;
- › 46 % des projets restants concernent une nouvelle construction ;
- › Entre 2014 et 2022, cette répartition est **stable**.



# LES LOCAUX DÉDIÉS À L'ARTISANAT



## Nb de déclarations d'urbanisme

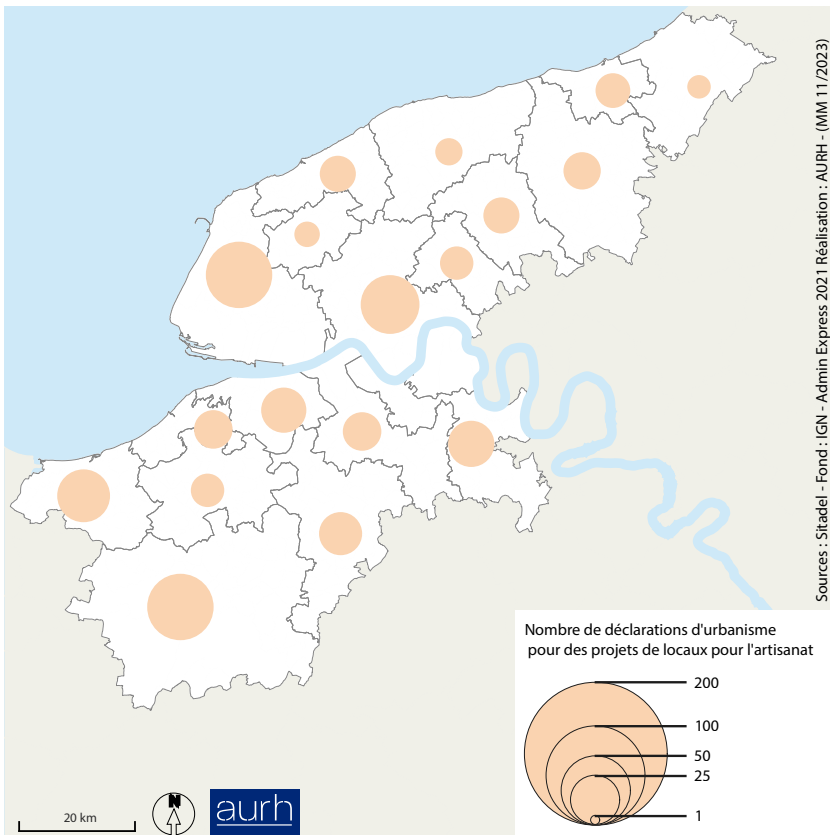
**341** déclarations en 10 ans  
+ 23 % entre les périodes 2014-2016 et 2020-2022



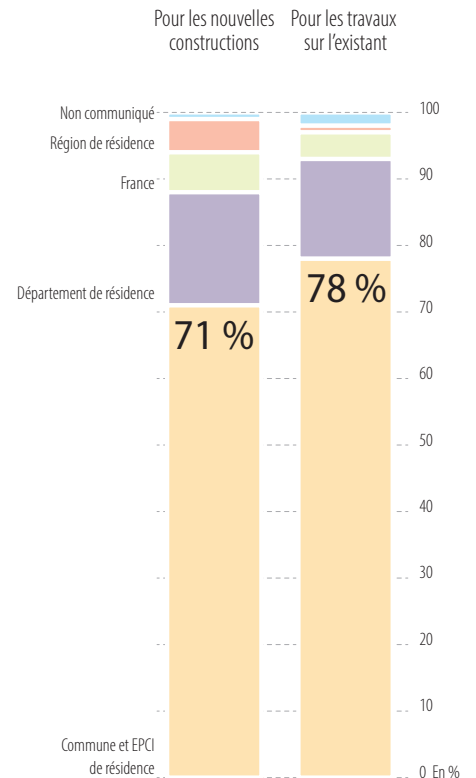
## Principales localisations des projets Répartition et tendances d'évolution

- CA Lisieux Normandie (13 %)
- CU Le Havre Seine Métropole (13 %)
- CA Caux Seine Agglo (11 %)
- CC Normandie-Cabourg-Pays d'Auge (9 %)

### LOCAUX DÉDIÉS À L'ARTISANAT : NOMBRE DE DÉCLARATIONS D'URBANISME ENTRE 2014 ET 2022 PAR INTERCOMMUNALITÉ



### ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES PORTEURS DE PROJET



**En détail** **59 %** des projets concernent une nouvelle construction ;



**41 %** des projets restants concernent des travaux sur un bâti existant, dont **70 %** pour une modification de surface (extension...) et **30 %** pour une transformation sans modification de surface (changement de destination...);

Entre 2014 et 2022, cette répartition est **stable**.

# SYNTHÈSE

L'observation des grandes dynamiques de projets sur les locaux d'activité dans l'estuaire de la Seine entre 2014 et 2022 montre que :

- › **La construction des locaux d'activités reste globalement stable ces 10 dernières années** avec en moyenne 315 déclarations d'urbanisme déposées par an. Dans l'estuaire de la Seine, la dynamique de projets autour des locaux d'activités est particulièrement importante dans la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole ainsi que dans les Communautés d'agglomération Lisieux Normandie et Caux Seine Agglo.
- › Au sein de l'estuaire de la Seine, **les déclarations d'urbanisme déposées concernent pour moitié des projets de nouvelles constructions et pour l'autre moitié des projets de travaux sur l'existant**. Certains territoires ont une dynamique de projets de nouvelles constructions particulièrement importante ces dernières années. C'est le cas des Communautés de communes Terre d'Auge, Côte d'Albâtre et Plateau de Caux.
- › **Les projets immobiliers autour des bureaux et des locaux commerciaux sont en hausse ces dernières années**. À l'inverse, les projets immobiliers autour des locaux pour l'artisanat, l'industrie et les entrepôts sont en baisse dans l'estuaire de la Seine.
- › **Les porteurs de projets sont essentiellement originaires de la commune ou de l'intercommunalité** dans laquelle est déposée la déclaration d'urbanisme.

---

Direction de la publication : Max YVETOT  
Équipe projet : Émilie LEBRUN / Mathilde MUS  
Communication : Aurore LE ROUX  
Mise en page : Céline CARRIER  
Cartographie : Mathilde MUS

La réalisation de cette publication a mobilisé l'ensemble des expertises et compétences de l'AURH.

[PA343 - 1.2024 - Illustration de couverture : © Benjamin DÉAL - Imprimerie : alph@plan.fr]

Édition et réalisation AURH

L'AURH est une association d'intérêt public. Elle accompagne les élus et les partenaires dans leurs projets d'aménagement du territoire.

Agence d'urbanisme  
Le Havre - Estuaire de la Seine

4 quai Guillaume Le Testu  
76063 Le Havre cedex

**aurh@aurh.fr**  
**aurh.fr**  
**[02 35 42 17 88]**

