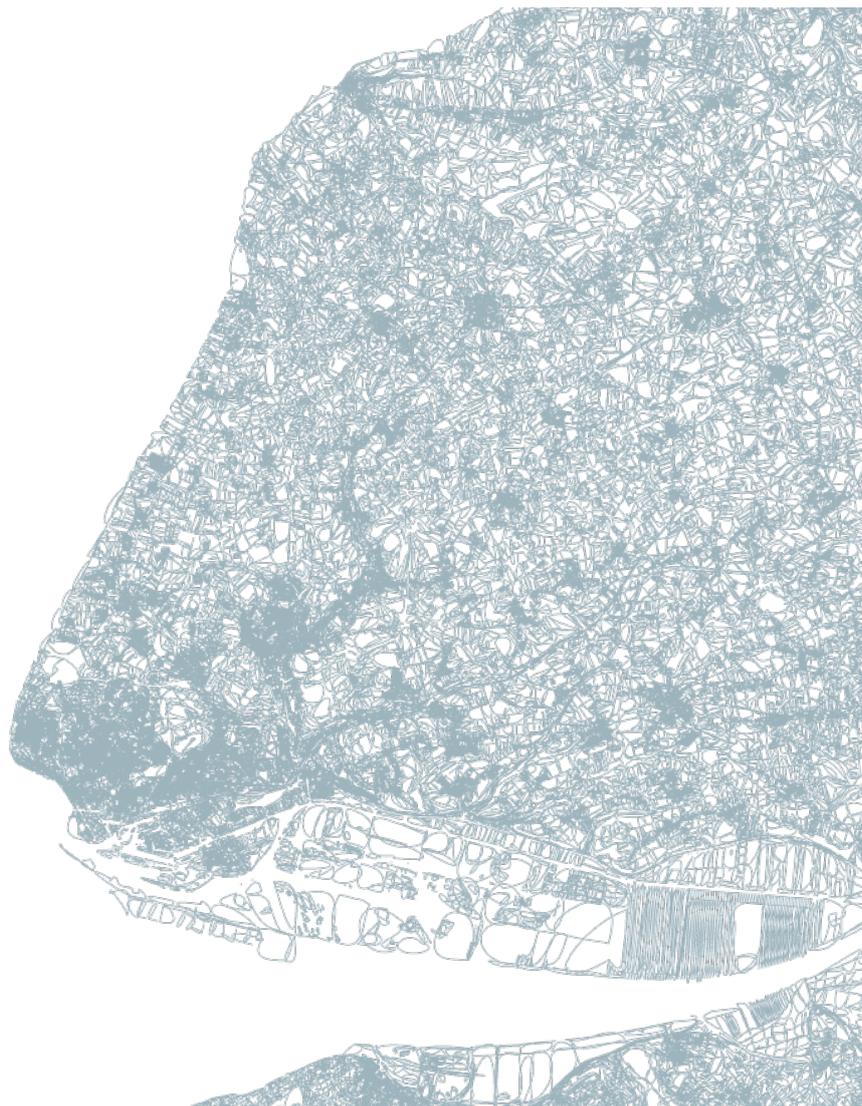


# IMMOBILIER D'ENTREPRISE



#25

---

## OBSERVATOIRE DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE [Marché 2020]

Découvrez l'état des marchés de bureaux, d'entrepôts et de bâtiments industriels / ateliers. Quelles sont les dynamiques de construction, de commercialisations et de disponibilités ?

*Décembre 2021*



## SOMMAIRE

<b>1. Le marché des bureaux</b>	4
LES TRANSACTIONS DE BUREAUX	5
LE STOCK DE BUREAUX	10
LA CONSTRUCTION DE BUREAUX	12
<b>2. Le marché des bâtiments industriels / ateliers</b>	14
LES TRANSACTIONS DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS / ATELIERS	15
LE STOCK DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS / ATELIERS	17
LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS / ATELIERS	19
<b>3. Le marché des entrepôts</b>	22
LES TRANSACTIONS D'ENTREPÔTS	23
LE STOCK D'ENTREPÔTS	25
LA CONSTRUCTION D'ENTREPÔTS	27
<b>4. Au-delà de la CU Le Havre Seine Métropole</b>	30
CHIFFRES CLÉS	32
DÉFINITIONS	34
À NOTER / CONTACTS	35

## [ P r é a m b u l e ]

Bien qu'ayant complexifié l'exercice, la crise sanitaire rend plus que jamais nécessaire l'analyse fine et précise du marché de l'immobilier d'entreprise. Transactions et stock de bureaux, de bâtiments industriels, d'ateliers et d'entrepôts sont ainsi récoltés auprès des acteurs du marché et exploités par l'AURH.

Au-delà de l'observation quantitative, la COVID a-t-elle eu des conséquences sur le marché ?

Assurément sur certains secteurs : prudence et attentisme ont occasionné un recul des transactions de bureaux, une diminution de la surface commercialisée en bâtiments industriels et ateliers, une réduction de moitié de la surface d'entreposage commercialisée. Et pourtant, quelques signaux encourageants sont d'ores et déjà à relever : continuité des chantiers pour les bureaux et locaux d'activités - au pire, la crise risque-t-elle de reporter quelques délais de livraison au regard de la pénurie de certaines matières premières-, réinvestissement de fonciers délaissés, projets d'envergure en cours pour l'entreposage, maintien des projets en compte propre, ... D'une manière plus générale, la région havraise a mieux résisté à la crise comparativement à d'autres territoires. Seule l'analyse sur le long terme confirmera ces tendances sur lesquelles le territoire devra capitaliser.

Cette analyse prospective contribuera à relever les défis à venir : poursuite et amplification du développement économique de la vallée de la Seine (la création d'HAROPA en juin 2021 scelle cette ambition) et optimisation de la gestion foncière constitueront sans nul doute les pistes d'évolution du marché de l'immobilier... et de son observatoire.



**Le marché  
des bureaux**

**1.**

# LES TRANSACTIONS DE BUREAUX

## La crise sanitaire n'a pas favorisé la reprise du marché

La commercialisation de bureaux accuse un repli pour la 2<sup>e</sup> année consécutive.

Le nombre de transactions baisse de près du quart, 146 en 2020 contre 181 en 2019.

Le volume total commercialisé résiste mieux et atteint 21 390 m<sup>2</sup> en 2020 soit 9 % de moins qu'un an auparavant.

### Un intérêt limité pour les Quartiers Sud en 2020

Observé depuis plusieurs années, l'attrait grandissant pour le tertiaire des Quartiers Sud ne s'exprime pas dans les résultats de 2020.

La surface de bureaux commercialisés dans ce secteur, qui profite d'une rénovation du parc immobilier déjà bien engagée, accuse un net recul en 1 an, passant de 11 520 m<sup>2</sup> commercialisés en 2019 à 5 100 m<sup>2</sup> en 2020.

À l'échelle de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, c'est près du quart du volume de tertiaire commercialisé qui se situe dans les Quartiers Sud en 2020. Il concernait la moitié en 2019.

La commercialisation de bureaux dans ce secteur a été principalement animée par les multiples locations de petites surfaces de bureaux proposées dans les hôtels et villages d'entreprises de la CC Seine Estuaire et dans la Fonderie, hôtel d'entreprise privé plus récemment ouvert.

Une dizaine de bureaux de plus grande taille ont également trouvé acquéreur, tous localisés dans la moitié Ouest des Quartiers Sud, limitée par le boulevard de Graville.

Dans le Centre-ville du Havre, la surface de bureaux commercialisés se maintient en 2020 au niveau de 2019 avec 5 730 m<sup>2</sup> négociés au cours de l'année.

Moins nombreuses cependant, les transactions ont intéressé pour les plus importantes, la négociation de plateaux tertiaires neufs dans l'immeuble le KAE.

Les Quartiers Sud et le Centre-ville concentrent 60 % des commercialisations de 2020 soit un peu moins qu'en 2019 où ces secteurs polarisaient 65 % des transactions.

Dans les autres secteurs de marché où la demande de tertiaire est plus réduite, le chiffre de la commercialisation dépend beaucoup plus du dynamisme de la construction des bureaux en compte propre livrés.

En 2020, les secteurs de la 1<sup>ère</sup>, 2<sup>e</sup> couronne et de la ZIP, bénéficient d'une croissance plus ou moins marquée des surfaces placées et des comptes propres finalisés :

» Autour d'une dizaine de transactions comparable à 2019 en nombre, la progression de la commercialisation en 1<sup>ère</sup> couronne (1 590 m<sup>2</sup> en 2019 - 4 190 m<sup>2</sup> en 2020) comprend l'installation de Santra Plus, service de santé au travail, dans ses nouveaux locaux à Gonfreville-l'Orcher (2 500 m<sup>2</sup>).

» Dans la 2<sup>e</sup> couronne, la commercialisation de bureaux s'établit à 2 750 m<sup>2</sup> commercialisés en 2020, haut niveau pour ce secteur. La demande placée se maintient, principalement caractérisée par des mouvements locatifs au sein de l'hôtel d'entreprises du Drakkar. Mais le chiffre de la commercialisation bénéficie surtout de la livraison à leurs commanditaires des bureaux construits (2 280 m<sup>2</sup> construits en compte propre), dont deux localisés dans le Parc Eco-Normandie.

» Diffuse dans l'ensemble de la ZIP, la commercialisation de bureaux passe de 1 070 m<sup>2</sup> en 2019 à 1 795 m<sup>2</sup> en 2020. Cette hausse est partagée de façon équilibrée entre celle des



**Transactions**

**146**

(locations, ventes, comptes propres)



**21 390** m<sup>2</sup>  
de surfaces  
commercialisées

dont  
**8 900** m<sup>2</sup>  
neufs

comprenant  
**7 075** m<sup>2</sup>  
de comptes propres

bureaux placés et celle des comptes propres construits et livrés pour des acteurs logistiques et industriels.

À l'inverse en Ville Haute, la commercialisation de bureaux diminue. La dizaine de transactions réalisées, des locations pour l'essentiel, portent à 1 830 m<sup>2</sup> la surface totale de bureaux négociés en 2020 contre 3 240 m<sup>2</sup> commercialisés en 2019.

La plus importante commercialisation concerne la réhabilitation complète de 500 m<sup>2</sup> de l'ancien supermarché du centre commercial Bruneval à Caucriauville, pour devenir le W-ant, nouvel espace de coworking spécialisé dans les métiers du numérique.

### Une commercialisation dans le neuf soutenue par la livraison de comptes propres

À hauteur de 8 900 m<sup>2</sup> pour près d'une trentaine de transactions, le volume de neuf commercialisé en 2020 diffère peu de celui de 2019, tout comme son poids dans la commercialisation totale de bureaux, 42 % de la surface commercialisée en 2020.

Les comptes propres livrés en 2020, près d'une dizaine, représentent 80 % de la surface de bureaux neufs commercialisés. En 2019, ils caractérisaient 28 % du volume de neuf négocié.

En 2020, les transactions de neuf les plus importantes concernent les ventes déjà évoquées dans le nouvel immeuble du KAE, livré la même année.

Le contexte pandémique a ici reporté à 2021 la négociation de surfaces neuves restantes dans l'immeuble du Quai Marceau notamment, surfaces disponibles depuis 1 an.

### Une place encore plus restreinte accordée aux ventes

Relative à l'ambiance attendiste et au contexte particulier suscités par la pandémie, la réduction du nombre de transactions enregistrées entre 2019 et en 2020 est une réalité pour tous les types de commercialisation, locations, ventes comme comptes propres.

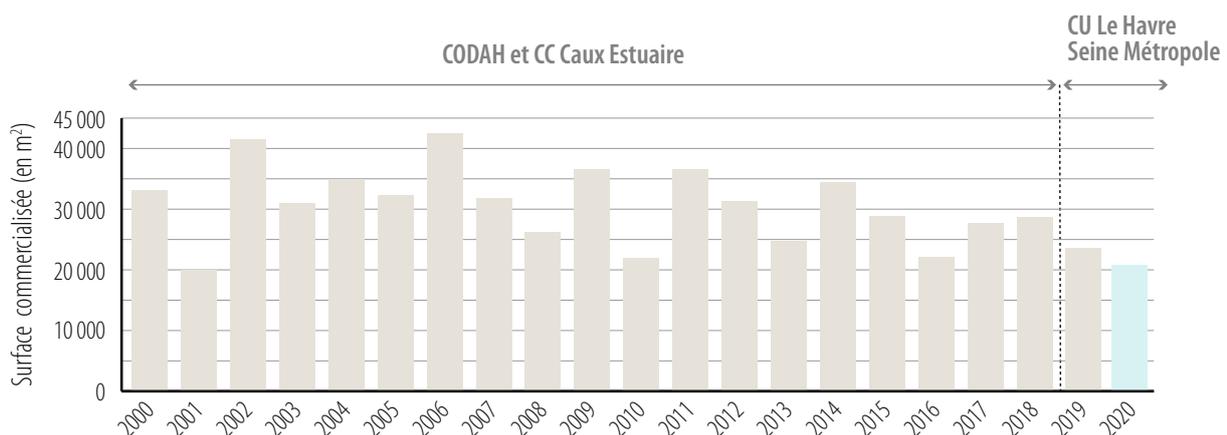
Le poids des locations dans le marché tertiaire de la région havraise ne faiblit pas : 84 % des transactions de 2020. La moitié des bureaux loués font moins de 43 m<sup>2</sup>. À l'inverse, les locations de plus de 500 m<sup>2</sup> sont encore plus marginales qu'à l'habitude, constat à mettre en relation avec la baisse de la demande placée dans les Quartiers Sud.

La vente de bureaux accuse le repli le plus prononcé. Comptant moins de 10 ventes conclues au cours de 2020, leur nombre se trouve divisé par deux comparé à l'année précédente.

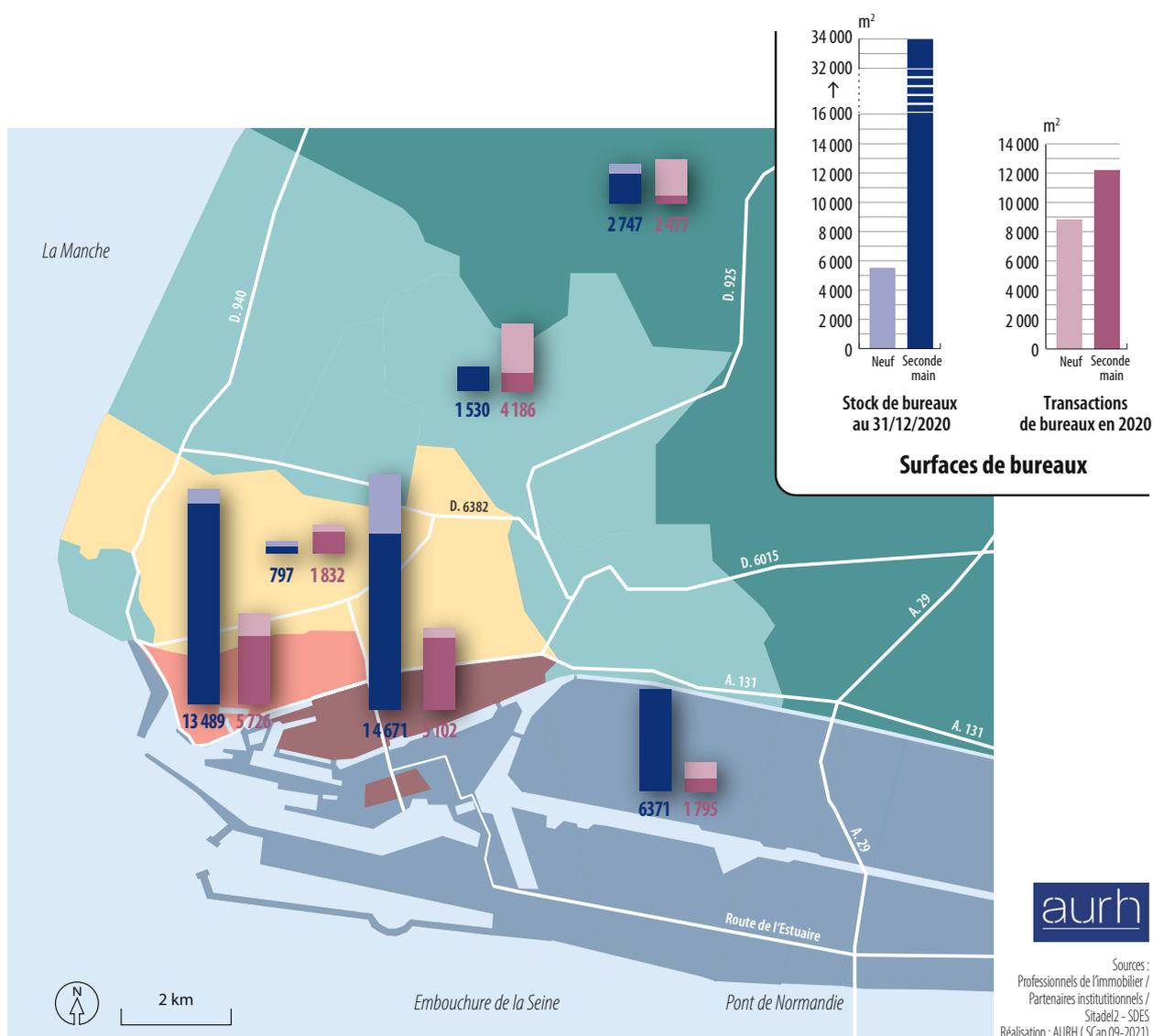
Orientées vers des plateaux plus grands, les quelques surfaces vendues en 2020 offrent toutes plus de 250 m<sup>2</sup> de bureaux. En 2019, les ventes débutaient à partir de 80 m<sup>2</sup>.

Quant à la vingtaine de comptes propres livrés, les bureaux construits concernent des surfaces très diversifiées allant de 10 à 2 500 m<sup>2</sup>.

## Évolution annuelle des transactions de bureaux



### Offre et transactions de bureaux par secteur de marché dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole



#### Secteurs de marché

##### Le Havre

- Centre-ville
- Quartiers Sud
- Ville Haute

##### Première couronne

- Fontaine-la-Mallet, Gonfreville-l'Orcher, Harfleur, Montivilliers, Octeville-sur-Mer et Sainte-Adresse

##### Deuxième couronne

- Communes restantes de la CU Le Havre Seine Métropole

##### Port et ZIP

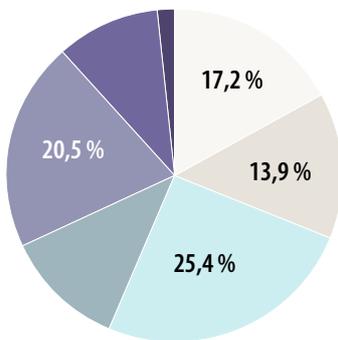
- Plaine alluviale

### Taille des bureaux commercialisés en 2020

#### LOCATIONS

122 locations

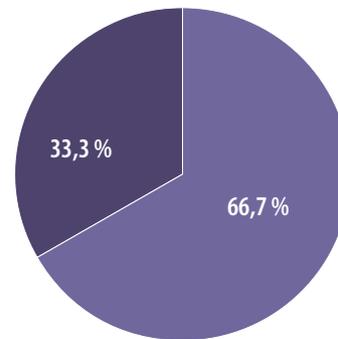
⇒ 57 % < 50 m<sup>2</sup>



#### VENTES

Moins de 10 ventes

⇒ 100 % > 200 m<sup>2</sup>

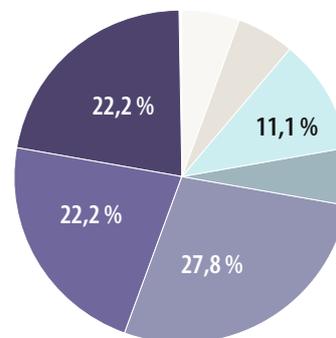
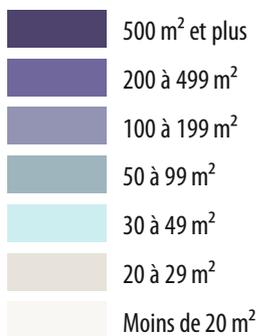


#### COMPTES PROPRES

18 comptes propres

⇒ 72 % > 100 m<sup>2</sup>

#### Taille des bureaux commercialisés



## Une année favorable à la négociation des prix

Le futur moins prévisible inhérent aux débuts de la pandémie profite aux entreprises qui ont mieux négocié les prix des bureaux loués en 2020.

Dans la CU Le Havre Seine métropole, le prix moyen d'une location de bureau de seconde main s'élève à 106 euros / m<sup>2</sup> en 2020 ; il était de 114 euros / m<sup>2</sup> un an auparavant.

Dans les sous-divisions du Centre-ville et des Quartiers sud, secteurs préférentiels pour le marché du tertiaire, la baisse des prix est également mesurable. Elle s'avère particulièrement marquée dans les Quartiers Sud. En matière d'amplitude tarifaire des bureaux loués dans ces secteurs, la fourchette se déplace en faveur d'un prix minimum plus bas et un prix plafond moins haut.

Dans le Centre-ville comme dans les Quartiers Sud, ce sont des bureaux loués à des centres de formation qui recueillent les prix les plus élevés.

La localisation des bureaux les moins chers n'est pas concentrée en un secteur particulier mais semble plutôt pointer la moindre qualité du bien.

### Prix des bureaux de seconde main commercialisés

Locations	Loyer moyen* 2019	Loyer moyen* 2020	Loyer 2020 Min <=> Max
Centre-Ville	120	112	69 <=> 145
Quartiers Sud	113	100	61 <=> 141
CU Le Havre Seine Métropole	114	106	61 <=> 145

\*Les prix de location sont indiqués en euros / m<sup>2</sup> hors taxe, hors charge et hors frais d'agence.

## Volumes des transactions dans d'autres agglomérations françaises en 2020 et évolution par rapport à 2019

CU Le Havre  
Seine Métropole

21 390 m<sup>2</sup>  
- 9 %



Métropole Rouen Normandie

22 860 m<sup>2</sup>  
- 49 %



Caen la Mer

19 500 m<sup>2</sup>  
- 24 %



Angers Loire Métropole

22 600 m<sup>2</sup>  
- 17 %



Métropole de Metz

23 000 m<sup>2</sup>  
- 26 %

# LE STOCK DE BUREAUX

## Une hausse limitée du stock

À travers 231 offres variées, 39 225 m<sup>2</sup> de bureaux sont disponibles fin 2020 soit 4 % de plus qu'un an auparavant.

### Un stock partagé entre Centre-ville et Quartiers Sud du Havre

Au sein du Havre Seine Métropole, les secteurs du Centre-ville et des Quartiers Sud du Havre concentrent la moitié des offres de bureaux fin 2020. 72 % de la surface totale disponible se situent dans un de ces deux secteurs de marché, 28 160 m<sup>2</sup> disponibles au total.

Depuis 2017, l'offre tertiaire des Quartiers Sud supplantait nettement celle du Centre-ville. Fin 2020, le partage est de nouveau plus équilibré entre ces deux secteurs phares pour le marché des bureaux : le stock de bureaux du Centre-ville progresse entre 2019 et 2020 quand celui des Quartiers sud se réduit au contraire.

Avec la livraison de l'immeuble de bureaux Le KAE, le tertiaire du Centre-ville s'est enrichi de 2 130 m<sup>2</sup> de plateaux neufs en 2020. Le retour en stock d'une dizaine de bureaux de plus 100 m<sup>2</sup> participe aussi à l'augmentation de l'offre en Centre-ville. Pour un tiers, les nouvelles disponibilités se situent sur l'axe du boulevard de Strasbourg.

Pour les Quartiers Sud, la baisse du stock exprime le faible renouveau de l'offre au cours de 2020 et une commercialisation limitée à des bureaux de seconde main, de petite taille pour beaucoup.

Avec pour cible les activités tertiaires portuaires, l'offre locative du Grand Port Maritime du Havre complète l'essentiel de l'offre de bureaux. Elle représente plus des deux tiers de la surface de bureaux disponibles sur la zone industrielle et portuaire. Ce stock s'est enrichi des 1 050 m<sup>2</sup>

offerts dans un bâtiment situé près des terminaux de Normandie, secteur à enjeux identifié dans le Business Plan Hangars et Bâtiment du GPMH.

Complété de quelques autres offres, 6 371 m<sup>2</sup> sont à pourvoir à la location dans la ZIP fin 2020.

### La rénovation du tertiaire s'est poursuivie en centre-ville en 2020

Fin 2020, le stock de bureaux neufs s'élève à 5 635 m<sup>2</sup> ; il représente 14 % de la surface tertiaire disponible.

Pour les entreprises à la recherche de bureaux les plus récents, "durables" et respectueux des nouvelles normes d'accessibilité, il fallait jusqu'alors se tourner vers le tertiaire construit ces dernières années dans les Quartiers Sud et la Ville Haute du Havre.

Les Quartiers Sud demeure le premier contributeur au stock de tertiaire neuf, 65 % de la surface neuve disponible fin 2020. 95 % du volume de neuf se situaient dans ce secteur de marché un an auparavant.

Deux nouvelles offres de bureau se sont ajoutées à l'offre en neuf préexistante, l'une située en centre-ville du Havre, l'autre à Saint-Romain-de-Colbosc, plus spécifique car à destination des professionnels de santé.

La construction du KAE marque le début d'un renouveau attendu du tertiaire dans le centre-ville havrais. 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux restent disponibles à la vente en fin d'année dans ce nouvel immeuble de bureaux situé en bordure de bassin, à proximité de l'hyper-centre.



Offres

231



39 335 m<sup>2</sup>  
de surfaces  
disponibles

dont  
5 635 m<sup>2</sup>  
neufs

Mais c'est autour du pôle des gares que sont en construction les bureaux neufs à venir, intégrés dans des programmes mixtes d'envergure et participant à la densification de ce site stratégique à développer.

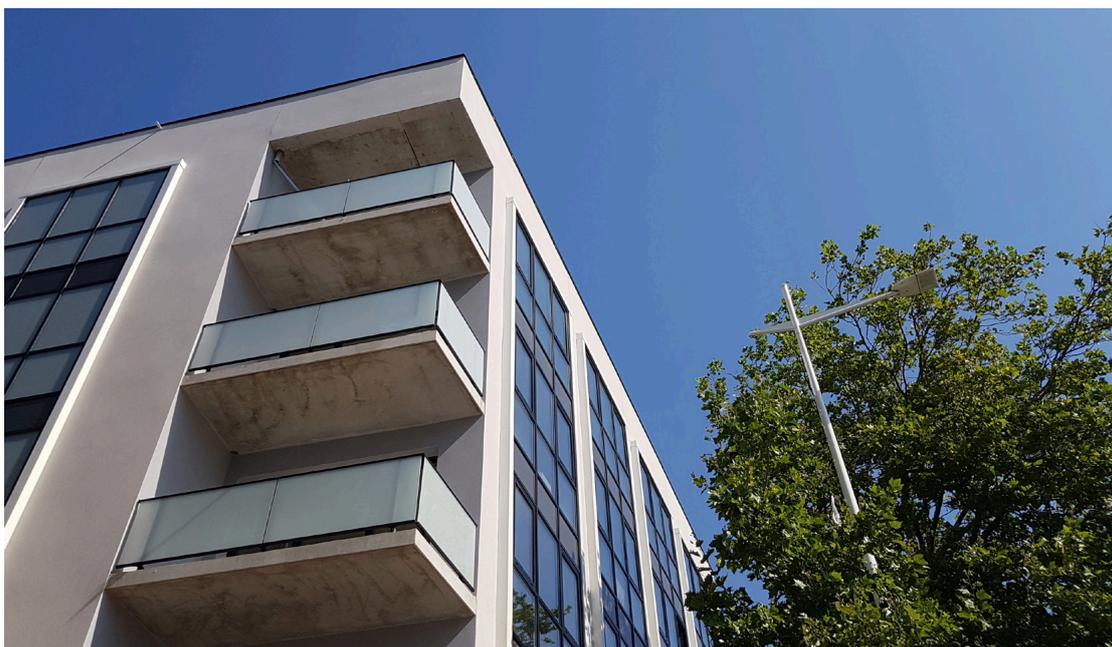
Dans la 2<sup>e</sup> couronne, 2020 voit aussi se concrétiser la mise sur le marché de 650 m<sup>2</sup> de bureaux neufs à destination des professionnels de la santé. Fort de son succès, la maison de santé de Saint-Romain-de-Colbosc a procédé à l'aménagement du premier étage pour accueillir une quinzaine de professionnels supplémentaires. Cinq cabinets avaient réservé leur installation avant le début des travaux.

### **Un renforcement de l'offre de bureaux de plus de 50 m<sup>2</sup>**

Le marché des bureaux est animé par des locations de petite taille dans la région havraise. L'offre en tertiaire est orientée pour y répondre : 88 % des bureaux disponibles sont à louer fin 2020 - des bureaux de moins de 50 m<sup>2</sup> pour plus de la moitié.

L'offre plurielle de bureaux en Hôtel et village d'entreprises est une des réponses pour soutenir la création d'entreprises. La pandémie n'aura pas eu d'impact sur la dynamique du marché des bureaux de très petite taille. En revanche, la présence en stock d'un nombre plus important de bureaux de plus de 50 m<sup>2</sup> dans ces structures est mesurable en fin d'année.

Plus généralement, un renforcement mesuré du stock est surtout appréciable au-delà de 50 m<sup>2</sup> et les offres significativement plus nombreuses pour les bureaux de 100 à 300 m<sup>2</sup>.



# LA CONSTRUCTION DE BUREAUX

## Une construction de comptes propres diffuse dans l'agglomération, un nouvel immeuble de bureaux dans le centre-ville du Havre

Proche des 10 000 m<sup>2</sup>, le niveau de construction de tertiaire en 2020 est honorable au vu du contexte pandémique et surtout dans le cadre d'un marché du tertiaire qui reste principalement endogène.

Parmi la vingtaine de bureaux construits et livrés en 2020, l'immeuble de bureaux du KAE représente l'unique construction en blanc de 2020. Situé dans le Centre-ville du Havre, quai Casimir Delavigne, le KAE offre une surface totale de 2 130 m<sup>2</sup>, dont la moitié reste disponible à la vente fin 2020.

Les 18 comptes propres finalisés en 2020 intéressent prioritairement les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>e</sup> couronnes ainsi que la ZIP.

La construction la plus importante concerne Santra Plus, service de santé au travail, qui a quitté sa location au Havre pour construire ses

propres locaux à Gonfreville-l'Orcher, 2 550 m<sup>2</sup> au total.

En 2<sup>e</sup> couronne, la construction la plus emblématique de 2020 porte sur la réalisation de 1 150 m<sup>2</sup> de bureaux à Criquetot-l'Esneval pour accueillir un cabinet notarial et d'experts comptables.

Parallèlement à Saint-Romain-de-Colbosc, le Parc Eco-Normandie poursuit son développement, comptant deux nouvelles implantations : MCE Automation (ingénierie et assistance technique en informatique industrielle et en conception électrique) et SCOGEX76 (conseil en organisation et gestion d'expertise comptable), 590 m<sup>2</sup> et 310 m<sup>2</sup> respectivement.

Dans la ZIP, Matériaux Baie de Seine (MBS), spécialiste de l'exploitation de gravières et sablières, emménage dans ses 400 m<sup>2</sup> de bureaux neufs.



**Programmes**

**19**

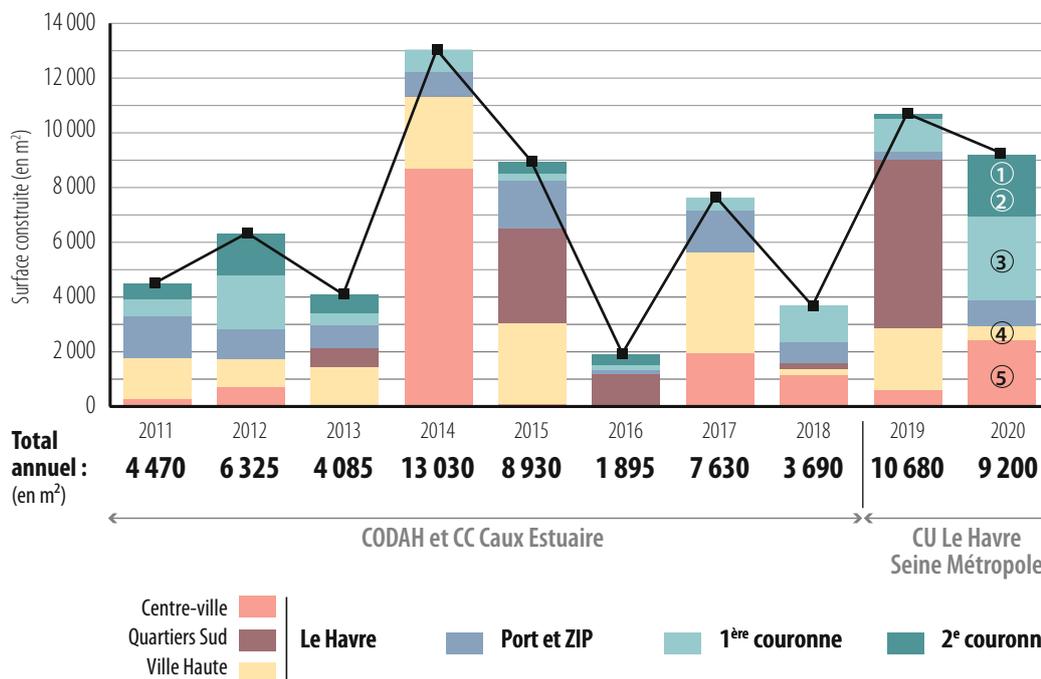
(construits et livrés)



**9 200** m<sup>2</sup>

de surface totale construite et livrée

### Les surfaces de bureaux construites par secteur de marché depuis 10 ans



### Principaux chantiers livrés en 2020

- ① Notaires / Experts comptables
- ② MCE - Automation (Ingénierie)
- ③ Santra Plus (service de santé au travail)
- ④ W'ant Coworking
- ⑤ KAE (tertiaire construit en blanc)

# LE MARCHÉ DES BUREAUX

## En conclusion

Le marché des bureaux dans la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole n'a pas échappé aux effets de la crise sanitaire. Associé à une baisse de la demande placée, le volume de bureaux commercialisés en 2020 recule de 10 % par rapport à 2019. Ce repli limité témoigne d'une bonne résistance de la communauté urbaine comparé à d'autres intercommunalités de même ordre et par rapport aux grandes métropoles qui ont été plus affectées.

Le contexte pandémique favorable aux négociations conduit à la baisse des loyers enregistrée en 2020.

La conjoncture économique a aussi poussé les propriétaires à plus de souplesse dans la relation contractuelle avec les locataires.

Sans pour autant tirer de conclusions sur le long terme, la crise a révélé des tendances de fond dont il faudra désormais tenir compte : télétravail, baux flexibles, bien-être au travail ...

L'expérience du télétravail imposé pendant le confinement a permis de réinterroger les besoins véritables en surfaces de bureaux.

Aux dires des professionnels de l'immobilier, les potentialités de voir se développer des surfaces de bureaux anonymes et sous-réservation dans les entreprises n'intéresseraient pas la région havraise aujourd'hui.

En revanche, il est fort possible que la surface de bureau par actif continue de se réduire dans les entreprises et les solutions ponctuelles de tiers lieux de se développer pour limiter les migrations professionnelles.

L'attentisme vécu pour la demande placée, a été sans effet sur la bonne conduite des constructions commencées et livrées en 2020, l'immeuble Le KAE en centre-ville du Havre notamment.

Dans le secteur très bien connecté du pôle des gares au Havre, les premiers bâtiments de programmes mixtes et de très grande ampleur projetés, "Horizons 360" et "Quai en Seine", sont en construction.

Les surfaces tertiaires prévues participeront au renforcement et à la modernisation du parc tertiaire nécessaire dans le centre du Havre.

**Le marché  
des bâtiments  
industriels /  
ateliers**

**2.**

# LES TRANSACTIONS DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS / ATELIERS

## Une stabilité du nombre de transactions ... des transactions de plus petite taille

Avec plus de 80 transactions réalisées en 2020, le nombre de locaux d'activités commercialisés est comparable à celui de 2019.

Composée de locaux de plus petite taille, la surface totale des locaux négociés diminue en revanche de 15 % pour atteindre 37 280 m<sup>2</sup> commercialisés en 2020.

### Une commercialisation dynamique dans les Quartiers Sud

De 57 000 m<sup>2</sup> en 2016, la surface totale d'ateliers et de bâtiments industriels commercialisés diminue depuis cette date. La situation pandémique n'aura pas dynamisé ce marché. La commercialisation de locaux d'activités en 2020 se positionne au niveau des plus basses valeurs connues avec moins de 40 000 m<sup>2</sup> commercialisés.

Si le contexte pandémique n'a pas entraîné de réduction du nombre de transactions, il aura certainement favorisé la commercialisation de locaux moins grands.

1<sup>ère</sup> couronne, Quartiers Sud du Havre et ZIP demeurent les secteurs phares du marché des locaux d'activités et concentrent l'essentiel des transactions : 83 % des transactions et 87 % de la surface commercialisée en 2020.

Dans chacun de ces trois secteurs, la commercialisation est fortement liée aux types d'activités dominantes implantées.

Liée aux activités portuaires et industrielles, la commercialisation de locaux dans les Quartiers Sud et la ZIP semble moins impactée par la crise sanitaire. Les activités implantées en 1<sup>ère</sup> couronne moins dépendantes du port, mêlant commerce et artisanat/BTP en direction des particuliers, apparaissent bien plus touchés.

Ainsi, après un repli observé en 2019, les Quartiers Sud recouvrent un bon niveau de transactions en 2020, près de 15 000 m<sup>2</sup> commercialisés à travers une vingtaine de transactions. C'est principalement dans ce secteur que sont

enregistrés les transactions les plus importantes, des locaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> portant des activités artisanales (peinture/vitrierie, isolation) et d'import/export.

Dans la ZIP, le volume de locaux d'activités commercialisés en 2020 est légèrement inférieur à celui de 2019, avec 12 910 m<sup>2</sup> commercialisés en 2020 contre 14 290 m<sup>2</sup> en 2019. Cette baisse témoigne surtout de la réduction de la taille des locaux placés en 2020 - meilleure représentation de locaux négociés de moins de 1 000 m<sup>2</sup> contrairement à 2019 où primaient les transactions de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

La ZIP connaît également en 2020 la livraison de multiples petites surfaces construites en compte propre pour de grands acteurs industriels (Safran, Chevron, Lubrizol ...).

En 1<sup>ère</sup> couronne, la baisse du nombre de transactions, deux fois moins en 2020 qu'en 2019, se traduit par une réduction importante de la surface commercialisée : 4 970 m<sup>2</sup> commercialisés en 2020 contre 13 980 m<sup>2</sup> en 2019. Ces résultats renvoient à une demande placée de locaux de plus petite taille, de 100 à 750 m<sup>2</sup>, et à un nombre très réduit de constructions finalisées dans ce secteur.

Intervenant plus secondairement dans ce marché des locaux d'activités, la 2<sup>e</sup> couronne enregistre 2 060 m<sup>2</sup> commercialisés, cumul de quelques comptes propres de petite taille à une demande placée d'ateliers de plus de 600 m<sup>2</sup> à Épouville et à St-Romain-de-Colbosc.

Dans le centre-ville, la commercialisation de locaux atteint le même niveau qu'en 2<sup>e</sup> couronne, totalisant 2 270 m<sup>2</sup> commercialisés en 2020.



Transactions

87

(locations, ventes, comptes propres)



37 280 m<sup>2</sup>  
de surfaces commercialisées

dont  
5 385 m<sup>2</sup>  
neufs

comprenant  
4 920 m<sup>2</sup>  
de comptes propres

## Les comptes propres animent la commercialisation du neuf

Représentant plus du tiers des transactions, les locaux d'activités neufs sont des constructions en compte propre quasi-exclusivement, au total 5 395 m<sup>2</sup> commercialisés.

La surface construite en compte propre est comparable à celle des années précédentes. La construction de ces nouveaux locaux a bien eu lieu ; elle était engagée avant 2020.

En 2019, la commercialisation de locaux neufs atteignait le double de la surface comptabilisée en 2020. Elle cumulait aux habituels comptes propres livrés dans l'année, les locations des disponibilités restantes dans l'espace Activa du Parc du Mesnil et celles du nouveau Parc Léonard de Vinci en 1<sup>ère</sup> couronne.

## Un intérêt confirmé des entreprises pour acheter ou construire ses propres locaux

Observée l'an passé, la tendance à un rééquilibrage entre les différents types de transactions se poursuit en 2020. La location demeure l'acte dominant, 40 % des locaux d'activités sont loués. Mais contrairement aux locations dont le nombre se réduit une fois de plus, le nombre de ventes et d'opérations en compte propre continue de progresser entre 2019 et 2020. L'augmentation du poids des ventes et constructions en compte propre dans le marché des locaux d'activités sera à confirmer ces prochaines années hors contexte pandémique.

En termes de surface, les locaux loués représentent toujours plus de la moitié de l'ensemble commercialisé, 21 260 m<sup>2</sup> loués en 2020. Les plus grands locaux ont été loués.

La crise sanitaire pouvait laisser présager d'une baisse des prix pratiqués. La plus forte proportion des transactions de locaux de petite taille, plus petit donc plus cher au m<sup>2</sup>, tend au contraire à élever le prix moyen.

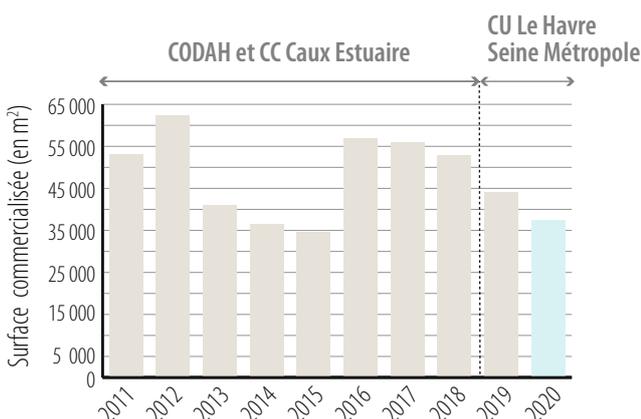
Les ventes de locaux d'activités de seconde main se sont négociées entre 415 et 1 000 euros / m<sup>2</sup>. C'est dans les Quartiers Sud où les biens sont de qualité très hétérogène que l'on observe les prix les plus bas pratiqués. La 1<sup>ère</sup> couronne enregistre au contraire les prix au m<sup>2</sup> les plus élevés car disposant d'un parc immobilier plus récent et de qualité, dans les zones d'activités du Parc de l'Estuaire et du Mesnil notamment.

700 euros / m<sup>2</sup> est le prix le plus représentatif des locaux d'activités vendus en 2020.

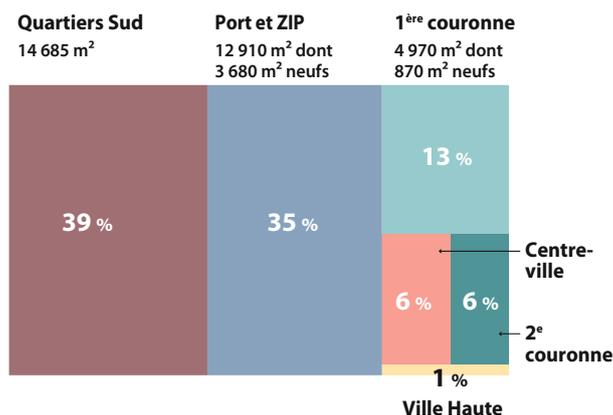
En ce qui concerne les locations, les prix négociés débutent à 35 euros / m<sup>2</sup>. À ce prix, il s'agit de bâtiments de très grande taille situés dans la ZIP. Mais c'est entre 60 et 70 euros / m<sup>2</sup> qu'ont été loués le plus grand nombre de locaux.

Le prix des locaux loués peut atteindre plus de 100 euros / m<sup>2</sup> mais dans ce cas, la surface louée comprend très souvent des bureaux ou d'autres équipements qualitatifs.

## Évolution annuelle des transactions de bâtiments industriels / ateliers



## Localisation des surfaces commercialisées de bâtiments industriels / ateliers



# LE STOCK DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS / ATELIERS

## Une année pour actualiser les stocks

Allégé de quelques offres non viables et enrichi de nouvelles disponibilités, le stock d'ateliers et bâtiments industriels comprend une soixantaine d'offres pour un total de près de 63 000 m<sup>2</sup> disponibles fin 2020. La surface en stock était de 59 150 m<sup>2</sup> un an auparavant.

### Une hausse du stock sauf dans les Quartiers Sud

Le "nettoyage" du stock (retrait de quelques locaux qui s'avèrent non commercialisables) aura principalement concerné des offres de qualité très médiocre implantées dans les Quartiers Sud. Cumulé à un bon niveau de la demande placée, les Quartiers Sud renferment un tiers des locaux disponibles fin 2020 soit une vingtaine d'offres ; ce secteur concentrait 42 % des offres un an auparavant.

Avec 20 940 m<sup>2</sup> cherchant occupants, les Quartiers Sud proposent toujours l'offre la plus importante, bien que réduite de 5 000 m<sup>2</sup> en 1 an.

Dans tous les autres secteurs actifs pour le marché des locaux d'activités, la surface de locaux disponibles augmente fin 2020 comparé à fin 2019 :

- ▶ Avec 19 480 m<sup>2</sup> disponibles, le volume de locaux en stock dans la ZIP est en hausse de 21 % et se rapproche de celui proposé dans les Quartiers Sud. Les locaux disponibles sont en fait peu nombreux, deux fois moins d'offres que dans les Quartiers Sud, mais de plus grande taille notamment pour certaines des nouvelles entrées dans le stock.
- ▶ La surface de locaux disponibles en 1<sup>ère</sup> couronne connaît la plus forte augmentation, passant de 6 785 m<sup>2</sup> à 11 240 m<sup>2</sup> en un an. Le renforcement du stock est surtout mesurable dans le Parc de l'Estuaire. Cette hausse comprend également l'arrivée en stock de cellules neuves à la location dans la zone d'Épaville.

- ▶ Dans la 2<sup>e</sup> couronne, 8 360 m<sup>2</sup> sont à pourvoir principalement à la location, en moins de 10 offres. Dans le stock domine une offre plurielle d'ensembles de plus de 1 400 m<sup>2</sup> plus ou moins récents à la location.

### Un stock réduit en locaux neufs

Fin 2020, l'offre en neuf comprend deux propositions représentant 4 % de la surface totale disponible. Il s'agit de deux bâtiments de 1 000 - 1 500 m<sup>2</sup>, divisés en cellules d'activités, aménagées pour faciliter la manutention et le transport des marchandises, car équipés de haute porte sectorielle :

- ▶ Dans la ZA du Havre Plateau au Havre, un premier bâtiment du Village des Entrepreneurs 3, sur six bâtiments à venir à terme, propose des ateliers optimisés, à partir de 200 m<sup>2</sup>. Ces ateliers constituent une première réponse au Havre, dans un quartier riche en projets.
- ▶ Située dans la zone d'activités d'Épaville à Montivilliers, la seconde offre cible des entreprises de l'habitat, du BTP et de l'artisanat.

### Une offre très / trop locative ?

80 % des locaux sont à louer fin 2020 contre 67 % un an auparavant.

Cette domination de plus en plus importante des surfaces à louer dans le stock interroge sur la présence suffisante de locaux à la vente, une dizaine d'offres fin 2020, pour répondre à la demande.



Offres

60



62 940 m<sup>2</sup>  
de surfaces disponibles

dont  
2 540 m<sup>2</sup>  
de neuf

Le volume de biens à la vente en fin d'année est désormais équivalent à celui des locaux vendus au cours de l'année.

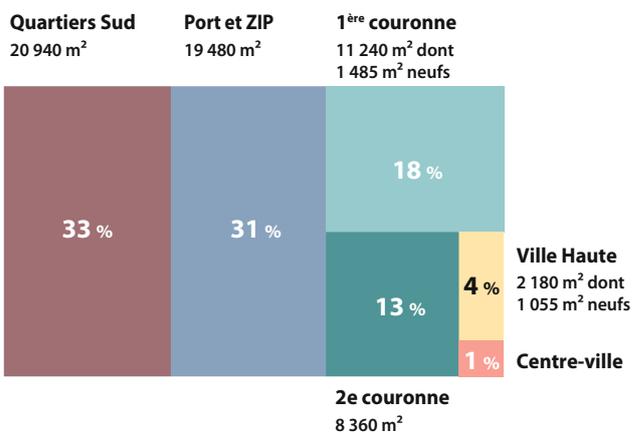
Dans les Quartiers Sud, un nombre significatif de ventes concernait des ateliers de 500 – 600 m<sup>2</sup> et en 1<sup>ère</sup> couronne, des cellules d'activités récentes, deux fois moins grandes.

### Un renforcement du stock des locaux de 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup>

Le développement d'une demande en faveur de locaux d'activités de moins de 500 m<sup>2</sup> réduit le nombre d'offres de cette taille. Demeurant majoritaires, les locaux d'activités disponibles de moins de 500 m<sup>2</sup> représentent la moitié du stock fin 2020 contre près des deux tiers un an auparavant.

Parallèlement, le nombre de locaux disponibles de 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup> augmente de façon très significative, près du double comparé à fin 2019. Ces surfaces de seconde main de qualité variable concernent 1 offre sur 5 ; elles ne concernaient que 11 % des locaux disponibles l'année antérieure.

### Localisation des surfaces en stock de bâtiments industriels / ateliers fin 2020



# LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS / ATELIERS

## De petites opérations pour accompagner le bon fonctionnement et le développement des entreprises

Constituée de 30 opérations distinctes de formes et tailles variées, la construction de locaux d'activités finalisée en 2020 atteint 6 410 m<sup>2</sup> au total.

Comparé à 2019 et aux années antérieures, le nombre de constructions peut paraître important en 2020. Ce chiffre exprime en réalité le plus grand nombre de constructions de très petite taille, inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

Pour deux tiers d'entre eux, les nouveaux locaux d'activités soutiennent le bon fonctionnement et le développement des entreprises portuaires et industrielles de la ZIP.

Animée par des initiatives en compte propre, la construction de locaux comporte une seule opération en blanc livrée en 2020. Près de 1 500 m<sup>2</sup> de cellules d'activités ont été construites pour renforcer l'offre dans la zone d'Épaville.



Programmes

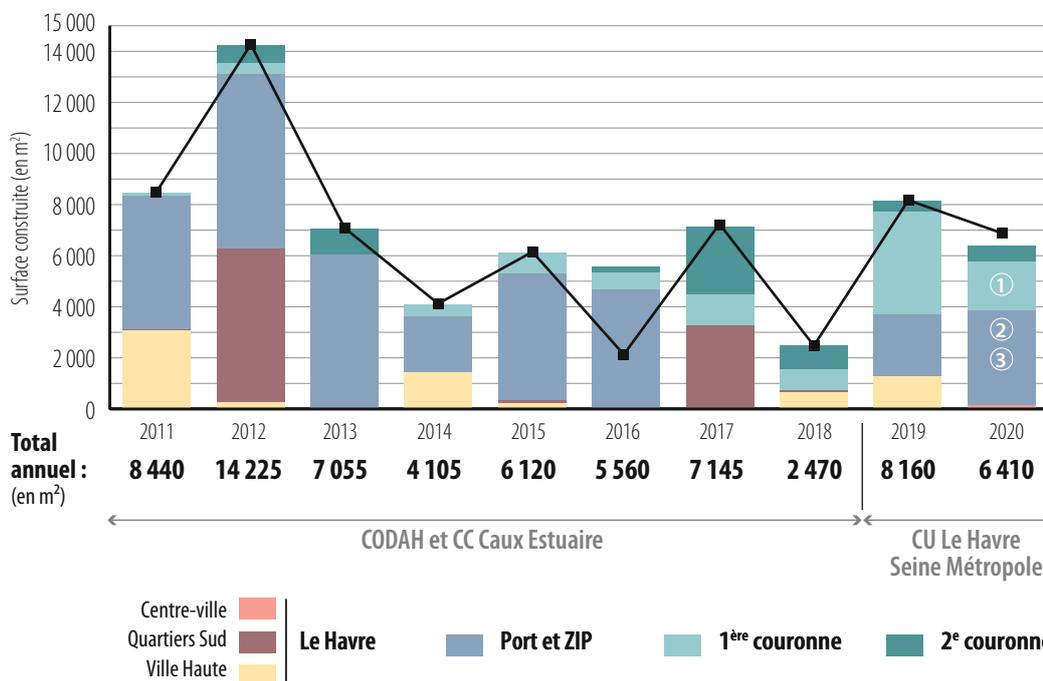
30

(construits et livrés)



6 410 m<sup>2</sup>  
de surface totale  
construite et livrée

### Les surfaces de bâtiments industriels / ateliers construites par secteur de marché de 2011 à 2020



### Principaux chantiers livrés en 2020

- ① Locaux d'activités zone d'Épaville
- ② Extension SETIN Location soudage
- ③ Compagnies d'Assistance Technique et Service (CATS)



# LES LOCAUX D'ACTIVITÉS

## En conclusion

La crise sanitaire n'a pas eu d'impact sur l'intensité de la commercialisation des locaux d'activités ; le nombre de transactions de 2020 est comparable à celui de 2019.

Orientées vers des locaux de plus petite taille, les négociations réduisent le stock des disponibilités de moins de 500 m<sup>2</sup> en fin d'année.

Des programmes de constructions variés sont en cours ou projetés pour compléter l'offre et moderniser le parc d'ateliers dans la région havraise.

Au Havre, l'aménagement par la SHEMA de la ZAC du Havre Plateau s'est poursuivi dans le Village des Entrepreneurs 3. Trois bâtiments sont finalisés et presque en totalité commercialisés en 2021. Six bâtiments sont prévus à terme, 17 lots de 200 à 450 m<sup>2</sup> au total.

En ville haute également, le promoteur Concept Ty porte un projet dans la ZAC du Pressoir : village Activity composé de 6 bâtiments (locaux d'activités et mixtes).

D'autres projets ciblent le réinvestissement de fonciers délaissés ou peu utilisés au Havre. Le plus avancé concerne la Pointe de l'Escaut avec la réhabilitation de hangars portuaires. De par sa localisation, ce parc d'activités dédié aux activités nautiques a vocation à devenir le centre de l'activité nautique et de plaisance havraise.

En 1<sup>ère</sup> comme en 2<sup>e</sup> couronne, les travaux d'aménagement continuent pour occuper le foncier à vocation économique toujours disponible. Parc de l'Estuaire, Parc du Mesnil et Parc Eco-Normandie sont les zones d'activités prioritairement ciblées par les entreprises en 2021.

Nouvelle offre foncière, les 2,7 hectares disponibles dans le Parc de l'Ormerie à Criquetot-l'Esneval enregistrent les premières implantations.

L'impact de la crise sanitaire sur la réalisation effective des opérations projetées sera mesurable ces prochaines années. Les problèmes d'approvisionnement en matières premières pourraient dans tous les cas remettre en cause les calendriers d'exécution des travaux établis avant Covid.

**Le marché  
des entrepôts**

**3.**

# LES TRANSACTIONS D'ENTREPÔTS

## Un marché limité en 2020 qui annonce un grand cru pour 2021

En accord avec la baisse du nombre de transactions enregistrées en 2020, la surface d'entrepôt commercialisée se réduit de plus de la moitié par rapport à 2019 : 47 810 m<sup>2</sup> ont été commercialisés au cours de l'année 2020.

### Des transactions reportées par la pandémie

Le contexte pandémique n'aura pas facilité la commercialisation des bâtiments d'entrepôt en 2020. La pandémie aura provoqué une rupture après deux années particulièrement dynamiques pour ce marché : 24 transactions enregistrées en 2020 contre plus d'une quarantaine en 2018 et en 2019.

Aux dires des professionnels de l'immobilier, cette année 2020 aura été mise à profit pour préparer 2021 qui s'annonce d'excellente facture.

L'entrepôt logistique dominant le marché, l'année 2020 ne bénéficie pas non plus de la livraison de programmes de construction logistique d'importance contrairement à ces deux dernières années. Il faudra attendre 2021 pour comptabiliser, notamment, les 92 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts classe A, de taille XXL, issus du partenariat entre le développeur immobilier PRD et l'investisseur AG Real Estate. Construits en blanc, ces entrepôts potentiellement multi-clients ont su convaincre JJA, spécialiste dans l'équipement et la décoration de la maison, avant la fin des travaux, celui-ci s'engageant dans la location de l'ensemble des cellules du bâtiment.

Ce sont des entrepôts logistiques de classe C, de seconde main et de plus petite taille, qui ont principalement intéressé la commercialisation de 2020. On peut à cet effet noter le maintien du niveau de la commercialisation des entrepôts proposés à la location par le Grand Port Maritime du Havre.

Aucune transaction n'a été formalisée en 2020 pour réduire le stock d'entrepôts logistiques neufs de classe A, reconstitué ces deux dernières années sur la ZIP.

Les quelques entrepôts non logistiques commercialisés concernent essentiellement des constructions en compte propre, utilisés pour le stockage des matières premières et les produits finis des entreprises industrielles et artisanales. Les 2 625 m<sup>2</sup> d'entrepôts en compte propre livrés en 2020 sont par ailleurs les seules transactions de neuf enregistrées.

### Une commercialisation partagée entre ZIP et Quartiers Sud

L'apparition de la COVID a entraîné une situation d'attente des entreprises qui a plus particulièrement impacté la commercialisation des entrepôts logistiques de grande taille situés dans la ZIP.

À hauteur de 28 230 m<sup>2</sup>, les entrepôts commercialisés dans la ZIP représentent 59 % de la surface d'entrepôts commercialisée en 2020. En 2019, 87 % des surfaces négociées (100 720 m<sup>2</sup>) étaient implantées dans la ZIP, liées au développement de plateformes logistiques d'excellence dans les Parcs Logistiques du Pont de Normandie (PLPLN1 ET PLNPN2).

Parmi les soutiens habituels au marché de l'entrepôt aux côtés de la ZIP, les Quartiers Sud ont bien mieux supporté les effets de la pandémie. La surface totale des transactions atteint plus de 14 000 m<sup>2</sup> avec une localisation préférentielle le long du boulevard Jules Durand.



Transactions

24

(locations, ventes, comptes propres)



47 810 m<sup>2</sup>  
de surfaces  
commercialisées  
en 2020

dont  
2 620 m<sup>2</sup>  
neufs de comptes  
propres

Dans la 1<sup>ère</sup> couronne de l'agglomération, l'attractivité des zones d'activité du Parc de l'Estuaire et plus secondairement du Centre Équestre à Montivilliers, permet de maintenir le niveau des transactions connu en 2019 avec celui de 2020 (4 240 m<sup>2</sup> commercialisés).

Dans la 2<sup>e</sup> couronne, seules deux constructions en compte propre ont animé le marché des entrepôts en 2019. Il s'agit d'entrepôts non logistiques, à destination de la Société Bois Aménagement (SBA) à Épouville et de la commune de Fontenay.

### Des locations préférentielles pour des entrepôts de taille intermédiaire, de 1 000 à 3 000 m<sup>2</sup>

Le repli du volume d'entrepôts commercialisés en 2020 relève essentiellement du nombre très limité d'entrepôts logistiques de grande taille placés dans la ZIP. En 2019, les entrepôts d'au moins 5 000 m<sup>2</sup> qualifiaient 21 % des transactions ; ils ne représentent plus que 8 % en 2020.

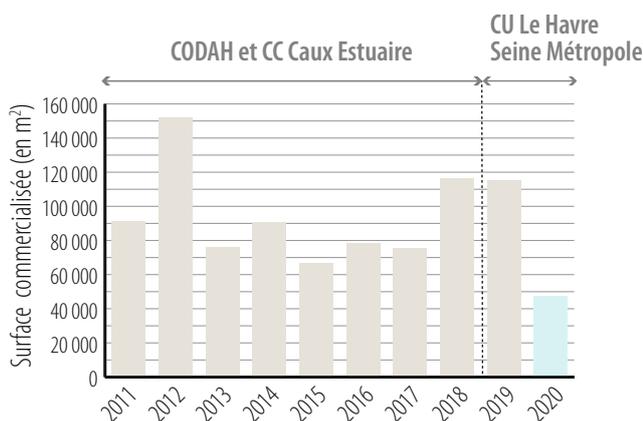
Peu influents sur la surface commercialisée totale, les entrepôts de moins de 1 000 m<sup>2</sup> ont fait l'objet de peu de transactions.

A contrario, en nombre de transactions comme en surface totale négociée, la commercialisation d'entrepôts de 1 000 à 3 000 m<sup>2</sup> implantés dans la ZIP et dans les Quartiers Sud s'est maintenue entre 2019 et 2020.

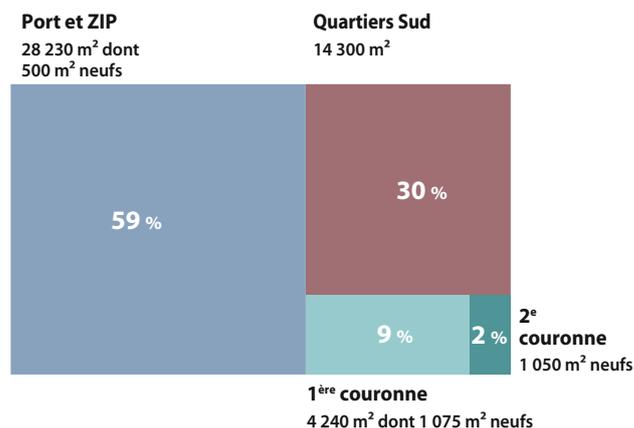
Avant tout locatif, le marché des entrepôts 2020 enregistre une baisse de plus de la moitié du nombre d'entrepôts loués comparé à 2019. Le contexte particulier de 2020 aura moins affecté la construction en compte propre, le nombre d'opérations réalisées, 6 au total, étant au demeurant inférieur à celui de 2019 (9 entrepôts construits).

Communiquée à titre indicatif en raison du nombre limité de commercialisations en 2020, la moyenne des prix des entrepôts de seconde main loués s'établit à 42 euros / m<sup>2</sup>.

### Évolution annuelle des transactions d'entrepôts



### Localisation des surfaces commercialisées d'entrepôts en 2020



# LE STOCK D'ENTREPÔTS

## Peu de renouvellement du stock

Résultat d'une commercialisation restreinte et ne comptant pas de nouveau programme logistique finalisé, l'offre d'entrepôts a peu varié en 1 an. Le stock d'entrepôts s'établit à 206 530 m<sup>2</sup> disponibles au total fin 2020 contre 200 900 m<sup>2</sup> disponibles fin 2019.

### Une concentration de l'offre renforcée dans la ZIP

L'évolution peu marquée de l'offre d'entreposage entre 2019 et 2020 sur l'ensemble de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole est à nuancer selon les différents secteurs de marché observés.

Passant de 129 100 à 145 400 m<sup>2</sup> disponibles entre fin 2019 et fin 2020, l'offre de la ZIP, secteur de premier plan pour le marché des entrepôts, augmente de 12 %.

Cette hausse du stock exprime surtout les effets contextuels de la pandémie qui a contrarié et reporté la commercialisation des bâtiments logistiques les plus récents situés dans les parcs logistiques du pont de Normandie, PLPN1 et PLPN2. L'année enregistre également la remise sur le marché d'une offre plurielle de surfaces logistiques, dans le parc du Hode notamment. Dans sa partie ouest, la surface d'entrepôts en stock dans la zone portuaire se trouve au contraire allégée de 11 000 m<sup>2</sup> par le retrait de l'offre locative du Hangar 104 du Grand Port Maritime du Havre.

La démolition à terme de ce bâtiment s'inscrit dans le processus de réalisation du projet d'un client et fait suite aux conclusions des études menées ces dernières années par le GPMH pour valoriser son patrimoine.

Durant cette même période, les Quartiers Sud enregistrent au contraire une baisse de 11 % de la surface d'entrepôts proposée qui atteint 57 530 m<sup>2</sup> fin 2020 contre 64 940 m<sup>2</sup> disponibles fin 2019.

L'attentisme généré par la COVID aura moins perturbé le marché des entrepôts de taille intermédiaire implantés dans les Quartiers Sud.

Boulevard Jules Durand, l'offre d'EURASIA qui a été allégée par la location de 6 500 m<sup>2</sup> à DAHER, représente toujours un poids déterminant du volume en stock dans le secteur, 80 % de la surface disponible.

Le quai de la Gironde concentre l'essentiel de l'offre restante des Quartiers sud.

Corrélé aux quelques transactions réalisées au cours de l'année, le stock d'entrepôts est totalement résorbé fin 2020 en 1<sup>ère</sup> couronne. Le marché des entrepôts qui intervient plus secondairement dans ce secteur, est ici un bon indicateur de la dynamique des zones d'activités artisanales / commerciales existantes.

### Les entrepôts de classe A : plus du quart de la surface disponible

Avec une fonctionnalité logistique à 97 %, les surfaces d'entrepôts disponibles fin 2020 dans la communauté urbaine conservent des caractéristiques comparables à celles constatées auparavant.

Situés exclusivement dans la ZIP, les entrepôts de haute fonctionnalité représentent 58 560 m<sup>2</sup> fin 2020, soit 28 % de la surface totale en stock. L'attrait attendu pour ces entrepôts de dernière génération s'est vu reporté par le contexte pandémique. Il a par ailleurs conforté l'intérêt d'augmenter la capacité d'accueil logistique observée ces dernières années au Havre pour développer une logistique à la pointe.



Offres

31



206 530 m<sup>2</sup>  
de surfaces  
disponibles  
en 2020

dont  
39 390 m<sup>2</sup>  
neufs

Parmi ces entrepôts de classe A, le volume de neuf proposé reste inchangé. À hauteur de 39 990 m<sup>2</sup>, le neuf disponible concerne des cellules logistiques de 4 200 m<sup>2</sup> à 6 000 m<sup>2</sup>.

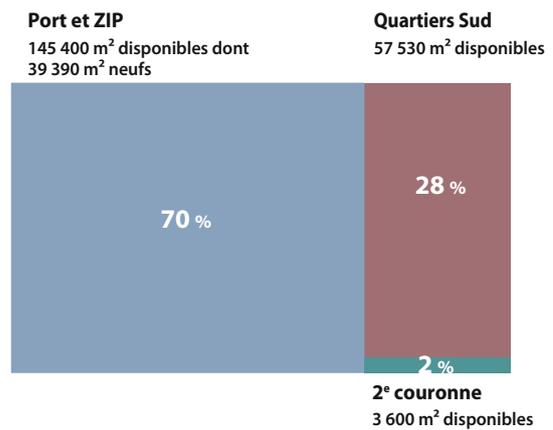
### Une offre réduite pour les entrepôts inférieurs à 2 000 m<sup>2</sup>

Constaté ces dernières années, le renforcement de l'offre de cellules logistiques de plus de 5 000 m<sup>2</sup> est d'autant plus perceptible fin 2020 que la commercialisation pour ce type de produits a été limitée par la pandémie au cours de l'année : 45 % des offres fin 2020 contre 30 % fin 2019.

Le stock d'entrepôts de 1 000 à 2 000 m<sup>2</sup> s'est à l'inverse fortement réduit.

Aucun changement n'est observé quant à la qualité de l'offre qui reste locative à 90 % tout comme l'essentiel de la demande

### Localisation des surfaces d'entrepôts en stock fin 2020



# LA CONSTRUCTION D'ENTREPÔTS

## Quelques réalisations en compte propre

Après plusieurs années marquées par la construction d'entrepôts logistiques de dernière génération et de très grande taille dans les parcs logistiques de la ZIP, l'année 2020 n'enregistre pas de construction finalisée de grande ampleur.

Le renforcement de la capacité d'accueil logistique ne s'est cependant pas accordé de pause en 2020. Débutée en 2020, la construction du programme Havlog porté par PRD / Real Estate sera comptabilisée dans la construction de 2021. De 92 000 m<sup>2</sup> divisés en 9 cellules XXL, ce nouvel ensemble logistique étrennera le foncier mis à disposition dans le dernier Parc Logistique du Pont de Normandie (PLPN3). Real Estate rejoint ainsi les acteurs logistiques déjà présents dans la place havraise, Prologis, ALSEI / AEW et Panhard.

Réduite à 2 625 m<sup>2</sup> au total en 2020, la

construction d'entrepôts porte sur 6 opérations réalisées en compte propre. Moins concentrés dans la ZIP, il ne s'agit pas d'entrepôts logistiques mais de bâtiments de stockage soutenant le bon fonctionnement ou le développement d'entreprises.

Les constructions d'entrepôts les plus importantes présentent des surfaces de l'ordre de 1 000 m<sup>2</sup> ; elles appuient l'extension de la Société Bois et Aménagement (SBA) à Épouville, en 2<sup>e</sup> couronne de l'agglomération, et de GNC Aménagement dans le parc de l'Estuaire à Gonfreville-l'Orcher.

Bien plus réduite, la surface des autres comptes propres construits soutient l'activité de la Compagnie Industrielle et Maritime, XP LOG et de la commune de Fontenay.



**Programmes**

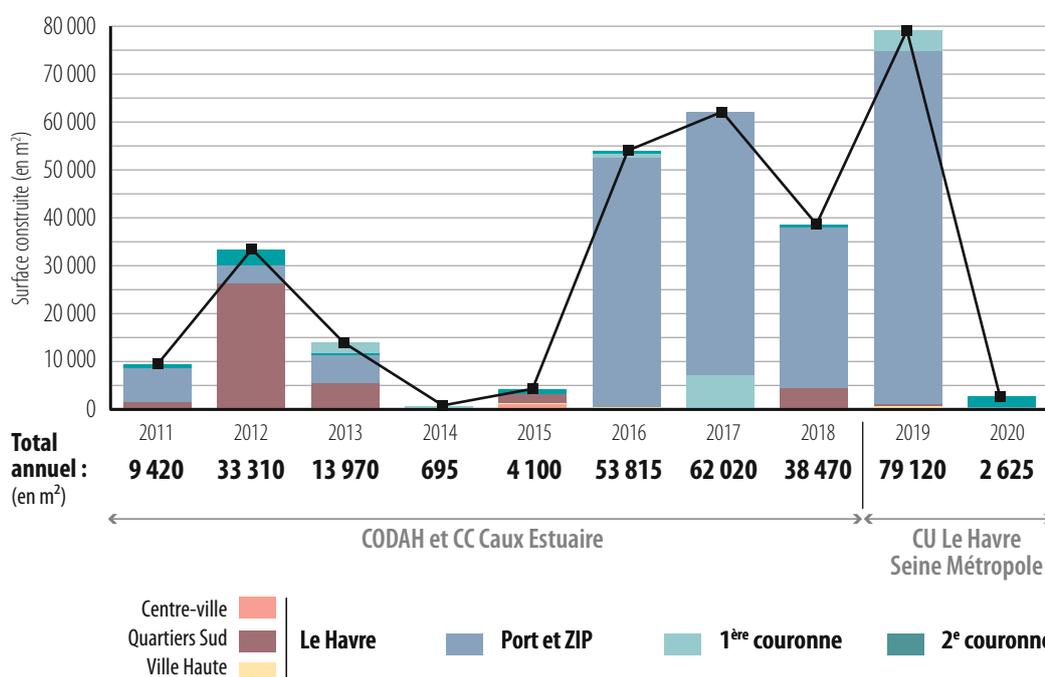
**6**

(construits et livrés)



**2 625 m<sup>2</sup>**  
de surface totale  
construite et livrée

### Les surfaces d'entrepôts construits par secteur de marché de 2011 à 2020





# LES ENTREPÔTS

## En conclusion

Avec une baisse de la commercialisation et une certaine permanence du stock enregistrées, le marché des entrepôts 2020 supporte les débuts de la pandémie et une demande réduite en bâtiments d'entreposage.

Accélééré ces dernières années, le développement de la capacité d'accueil logistique se poursuit cependant dans la zone industrielle et portuaire du Havre et permet la livraison en 2021 de deux programmes d'importance.

Le premier concerne la construction au Havre d'entrepôts loués par AG Real Estate à Seafrigo, spécialiste de la logistique alimentaire. Soutien à la réhabilitation des friches industrielles, deux entrepôts de 30 000 m<sup>2</sup> destinés aux produits secs ont été construits. Ils prennent place aux côtés des 16 000 m<sup>2</sup> d'entreposage de produits frais et congelés déjà construits en 2018.

La seconde surface d'entreposage finalisée en 2021, illustre le partenariat entre le développeur PRD et l'investisseur AG Real Estate qui se positionne pour la première fois au Havre.

Nommé Havlog et cité comme le plus grand entrepôt de France construit en blanc, cet immeuble logistique de 92 000 m<sup>2</sup> étrenne les 47 hectares de foncier mis à disposition par HAROPA-Port du Havre dans le Parc Logistique du Pont de Normandie n°3 (PLPN3). Les 9 cellules logistiques ont déjà été réservées par JJA, industriel spécialisé dans l'équipement et la décoration de la maison. Au départ, l'entreprise prévoyait le développement de son activité à Amiens sur son site historique.

Parallèlement au renforcement de la capacité d'accueil logistique dans la zone portuaire et industrielle, le port du Havre prend un temps d'avance et devient le premier grand port maritime à bénéficier de la 5 G. Cette technologie mise à la disposition de l'ensemble des entreprises présentes sur la zone portuaire devrait être réellement déployée et opérationnelle à partir de 2025.

L'acquisition de données en temps réel participera à optimiser les flux de marchandises mais c'est surtout sur le développement des solutions de robotisation et d'automatisation de la supply chain que sont attendus les plus gros changements. Sans disparaître, les postes physiques devraient muter en faveur de missions à plus forte valeur ajoutée.

À l'échelle de l'axe Seine, un schéma directeur logistique a été défini. Destiné à développer la logistique le long et dans les ports de la Seine, activités de fret comme d'entreposage, il accorde également une place importante à la transition numérique nécessaire aux développements de nouveaux services numériques le long du corridor de la Seine.

La création de l'établissement public portuaire unique HAROPA en 2021 facilitera la mise en place d'offres logistiques globales recherchées.

**Au-delà  
de la CU  
Le Havre  
Seine Métropole**

**4.**

## Périmètre étendu du marché des locaux d'activités et des entrepôts : un impact de la pandémie non mesurable en 2020

Les signes de la pandémie ne sont pas perceptibles dans l'évolution 2019-2020 du marché des locaux d'activités et entrepôts du reste de la Pointe de Caux.

Les offres ont été renouvelées en 1 an dans des proportions proches de celles relevées les années précédentes et ne sont pas significativement plus nombreuses fin 2020.

L'intensité de la construction de nouveaux locaux engagée en 2020 est comparable à celle de 2019.

### Les locaux d'activités : un tiers de l'offre renouvelé entre 2019 et 2020

Avec un nombre d'offres qui demeure relativement stable, la surface totale de locaux disponibles diminue de 24 % en un an dans la Pointe de Caux (hors CU Le Havre Seine Métropole) pour s'établir à 23 120 m<sup>2</sup> disponibles fin 2020.

Cette baisse du volume disponible illustre surtout l'allègement du stock des 10 000 m<sup>2</sup> des anciens locaux de Ledun Pêcheur, à pourvoir dans le Parc des Hautes Falaises. L'entreprise Praninter, spécialisée dans la production de boyaux alimentaires et les marinades, a choisi de s'y installer pour développer son activité.

Le stock s'est par ailleurs renouvelé au tiers ; on recense 6 nouvelles offres de locaux sur les 20 proposées, localisées sur l'agglomération de Fécamp comme sur Caux Seine Agglo.

Mais de manière générale, c'est Caux Seine Agglo qui porte la plupart des disponibilités, avec 14 offres localisées pour moitié dans les communes de Lillebonne ou de Tancarville.

En ce qui concerne la construction, 2020 voit le démarrage de 6 constructions de locaux d'activités soit un nombre comparable à 2019. Au total, 5 000 m<sup>2</sup> de bâtiments neufs étaient en construction sur les territoires de Caux Seine Agglo et de l'agglomération de Fécamp Caux Littoral.

Destinées au développement des fonctions artisanales comme industrielles, les constructions sont de taille variée, de 50 à plus de 2 000 m<sup>2</sup>.

Situées dans les zones d'activités de Caux Seine Agglo, les constructions les plus importantes concernent :

- » L'implantation d'un Pôle d'économie sociale et solidaire à Port-Jérôme-sur-Seine dans l'extension de la ZAE Grande Campagne. Marquant les premiers aménagements de cette zone définie comme Zone économique spéciale, les 2 310 m<sup>2</sup> construits sont destinés à accueillir ressourcerie, garage, FabLab...

- » Dans la ZA Bolbec / Saint-Jean, 1 000 m<sup>2</sup> d'ateliers neufs à la location et 500 m<sup>2</sup> pour développer l'activité de R2E, spécialiste de travaux d'installation électriques.

Dans le parc des Hautes Falaises à Saint-Léonard, la micro-crèche d'entreprises « Les jeunes pousses », 465 m<sup>2</sup>, fait partie intégrante des locaux classés comme artisanaux dont la construction a également commencé en 2020.

### Les entrepôts : une offre concentrée dans Caux Seine Agglo

Plus changeant que le stock de locaux d'activités, le stock d'entrepôts fin 2020 comporte 6 nouvelles offres d'entrepôts par rapport à l'an passé. Ce renouvellement aux 2/3 est de même ampleur que celui observé un an auparavant. Totalisant 13 440 m<sup>2</sup>, le stock d'entrepôts se situe principalement dans Caux Seine Agglo, représentant plus des trois quarts de l'offre et du volume d'entrepôts disponibles.

L'offre d'entrepôts se trouve plus particulièrement renforcée à Tancarville et à Lillebonne.

Deux entrepôts disponibles à Fécamp Caux Littoral complètent le stock de la Pointe de Caux. Une nouvelle offre de 2 300 m<sup>2</sup> est à pourvoir dans le Parc des Hautes Falaises.

En nombre limité sans pour autant fléchir, la construction d'entrepôts commencés en 2020 concerne 14 bâtiments d'entreposage pour un total de 7 850 m<sup>2</sup>. Construites en compte propre, ces nouvelles surfaces de stockage appuient des fonctions productives artisanales, industrielles ou commerciales comme dans la CC de Pont-Audemer / Val de Risle.

À l'exception de la CC Campagne de Caux, toutes les intercommunalités aux frontières de la CU Le Havre Seine Métropole enregistrent le démarrage d'au moins deux surfaces d'entreposage distinctes au cours de 2020.

À travers 4 constructions, Caux Seine Agglo supporte la construction de plus de 3 000 m<sup>2</sup> soit 40 % de l'ensemble de la surface des entrepôts commencés.

Deux des constructions débutées en 2020 initient des programmes d'importance pour l'économie locale :

» À Fécamp, les travaux de la future base de maintenance du parc éolien offshore ont commencé. La construction de

800 m<sup>2</sup> d'entrepôts accompagne la réalisation de 1 200 m<sup>2</sup> de tertiaire à terme.

» Dans la nouvelle Zone Économique et Spéciale de Grand Campagne Est sur Caux Seine Agglo, 1 225 m<sup>2</sup> d'entrepôts sont réalisés pour soutenir le fonctionnement du pôle d'économie sociale et solidaire, qui s'y implante.

### Chiffres clés



#### BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET ATELIERS



Construction commencée en 2020 :

**4 720** m<sup>2</sup>  
surface de plancher

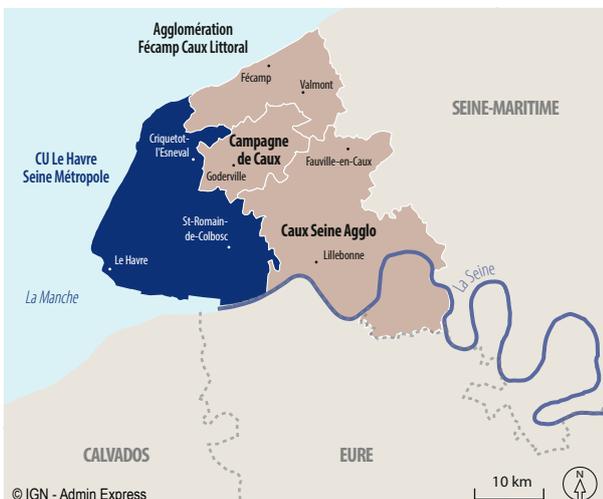


#### ENTREPÔTS



Construction commencée en 2020 :

**7 850** m<sup>2</sup>  
surface de plancher



■ CU Le Havre Seine Métropole  
■ Périmètre d'analyse élargi bâtiments industriels et ateliers

□ Intercommunalités au 1<sup>er</sup> janvier 2020  
⋯ Départements



■ CU Le Havre Seine Métropole  
■ Périmètre d'analyse élargi entrepôts

□ Intercommunalités au 1<sup>er</sup> janvier 2020  
⋯ Départements

## En conclusion

Plus qu'en 2019, l'année 2020 porte le démarrage de projets d'importance touchant les deux rives de la Seine et ce, malgré les débuts de la pandémie.

Annoncés l'an passé, les premiers aménagements ont bien démarré dans l'extension de la ZA Grande Campagne à Port-Jérôme-sur-Seine en 2020 : ils sont liés à la construction d'ateliers et entrepôts pour la mise en place d'un pôle d'économie sociale et solidaire. Dénommée Grande Campagne Est, la zone d'activités bénéficie du statut de Zone économique spéciale qui lui accorde des lois économiques plus avantageuses pour les entreprises.

Toujours sur le territoire de Caux Seine Agglo, les extensions in-situ des entreprises se poursuivent dans la zone d'activités Bolbec/Saint-Jean (BP Agencements, R2E, ATSI Formalog). La ZA renforce également son offre d'ateliers à la location pour accueillir de nouveaux occupants.

Dans l'agglomération de Fécamp, ce sont les premiers travaux de la future base de maintenance du parc éolien offshore qui marqueront l'année 2020.

En rive sud de la Seine, les initiatives se poursuivent pour moderniser l'appareil portuaire. Disposant de la compétence portuaire, le département du Calvados a commandé la construction de nouveaux bâtiments dans le port de Honfleur pour remplacer les anciens ateliers.

Dans la zone d'activités de Honfleur, l'augmentation de la capacité d'accueil logistique, engagée ces dernières années, va quant à elle pouvoir continuer. Demandée par la société Normandie Export Logistics, l'extension de la plateforme logistique a été autorisée par arrêté préfectoral en décembre 2019.

## 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.

**Entrepôt à vocation logistique** : plateforme intermédiaire entre les producteurs et les distributeurs. L'entrepôt stocke les produits finis et toutes autres marchandises, et bien souvent assure la manutention de ces derniers.

**Entrepôt à vocation commerciale** : surfaces d'entreposage des distributeurs, qui stockent ses produits finis et ses marchandises avant leur mise en rayon pour la vente ou la location de ces derniers.

**Entrepôt à vocation d'entreprise** : surfaces d'entreposage détenues par les producteurs au sein du lieu de production dans lesquels sont stockés les matières premières et/ou produit semi-fini avant leur transformation.

**Entrepôt à vocation autre** : surfaces d'entreposage destinées à la formation des métiers de la manutention, aux activités de stockage divers pour les particuliers, ou entrepôts actuellement inoccupées.

## [ 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 2020, le territoire d'analyse s'appuie sur le découpage intercommunal en place au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Une première partie s'intéresse au périmètre d'étude historique de la région havraise composé des 54 communes appartenant à la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

Un second chapitre permet 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, Sitaldel2, 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.

## [ Contacts ]

### Animation de l'OIE



**AURH**  
Sophie CAPITAINE  
02 32 74 91 49



**VILLE DU HAVRE**  
Hervé COLLETTE  
02 35 19 45 45



**VILLE DE MONTIVILLIERS**  
Hélène LESAFFRE  
02 35 55 15 29



**SEINE-MARITIME ATTRACTIVITÉ**  
Isabelle DUBOS / Xavier PRÉVOTAT  
02 35 82 20 20



**SHEMA - LDA**  
Wilfrid GALLAIS  
02 35 19 77 00



**CUSHMAN & WAKEFIELD**  
Gérard CODÉLUPPI  
02 57 67 67 67



**HM IMMO-PRO**  
Fabrice HASPOT  
02 35 22 00 22



**ORPI ENTREPRISES**  
Prescillia BERNE  
02 35 22 26 66

### Partenaires institutionnels



**CAUX SEINE DÉVELOPPEMENT**  
Pierre VAN CAENEGEM  
02 32 84 64 38



**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**  
Sarah PEREON / Sophie CORRHONS  
02 32 74 74 00



**LE HAVRE SEINE DÉVELOPPEMENT**  
Antoine SIMON  
02 76 40 23 20

### Professionnels de l'immobilier : agences immobilières



**ADRIAN PARKER/NORMANDIE  
IMMO DE FRANCE**  
Émilie LEBLEU / Vincent ARZEL  
02 32 74 97 05



**ARTHUR LOYD**  
Sylvain MONNIER  
02 35 42 32 00



**CRIC SA**  
Eric SCHEUBLÉ  
02 35 21 04 04

### 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



[SCAP/CC - PA\_159 - 12.2021 - Imprimerie ACAT]

Édition et réalisation AURH

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]**

