


France, Le Havre, Bilan 2015 / Perspectives 2016

# 2015 en retrait mais des perspectives positives

**BUREAUX**


 Demande placée  
12 000 m<sup>2</sup> (+ 20 %)

 Offre immédiate  
35 000 m<sup>2</sup> (0 %)

 Loyer « prime »  
145 €

**LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS**

 Demande placée  
50 000 m<sup>2</sup> (- 17 %)

 Offre immédiate  
90 000 m<sup>2</sup> (- 10 %)

 Loyer « prime »  
70 €

Évolutions / fin 2014

**Les faits marquants en 2015**

- Société Adwen : projet de construction de deux usines d'éoliennes, dépôt du permis de construire au 1<sup>er</sup> semestre 2016
- Carrefour Leningrad/Graville : mise en service du carrefour dans le cadre des travaux de l'entrée de ville.
- Le Groupe Panhard (30/06/2015) : développement de 300 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts au Havre et à Port-Jérôme (parcs logistiques)
- Prologis (16/10/2015) : construction de 74 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts
- Inauguration de la bibliothèque (3/11/2015)
- Projet de construction d'un centre de congrès (2 100 places) et parc des expositions (8 000 m<sup>2</sup>)

**BUREAUX**

**UNE OFFRE IMMÉDIATE STABLE**

L'offre immédiatement disponible s'élève à 35 000 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2015, soit le même niveau qu'un an plus tôt. L'absorption du stock existant reste difficile, celui-ci étant majoritairement composé de biens obsolètes qui nécessiteraient d'être lourdement rénovés pour répondre à la demande. En revanche, la part du neuf immédiatement disponible augmente sur le marché.

L'offre future certaine s'élève à 2 300 m<sup>2</sup> pour 2016.

**UNE DEMANDE PLACÉE EN HAUSSE MAIS DÉCEVANTE**

La demande exprimée reste assez contenue d'où une frilosité accrue des promoteurs pour lancer des projets « en blanc ».

Si la demande placée est en hausse de + 20 % par rapport à 2014, elle reste décevante. Les entreprises se portent sur les surfaces neuves, qui permettent d'allier le qualitatif au fonctionnel. La taille moyenne des transactions est de l'ordre de 315 m<sup>2</sup>.

**Données générales bureaux**

	2014	Évol.	2015
Parc	110 000 m <sup>2</sup>	+	115 000 m <sup>2</sup>
Offre immédiate* <i>-neuf/restructuré</i>	35 000 m <sup>2</sup> 30 %	= +	35 000 m <sup>2</sup> 35 %
Taux de vacance*	32 %	-	30 %
Demande placée <i>-dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres -neuf/restructuré</i>	10 000 m <sup>2</sup>  0 m <sup>2</sup>  35 %	+	12 000 m <sup>2</sup>  N.C.  N.C.
Délai théorique d'écoulement	3,5 années	-	2,9 années

\*Au 31/12

Source : Lem Entreprises - CBRE

Les valeurs locatives sont orientées à la baisse, comme en témoigne le loyer « prime » qui est passé de 150 € fin 2014 à 145 € fin 2015.

**LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS**

**UNE OFFRE QUI DIMINUE**

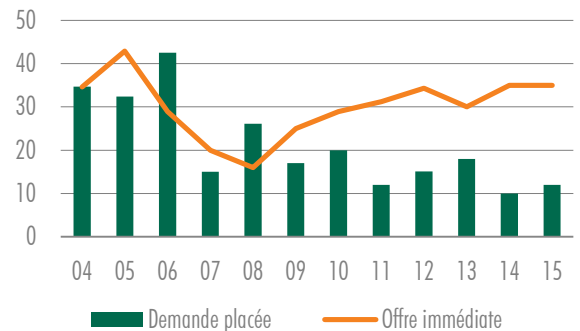
L'offre immédiate s'élève à 90 000 m<sup>2</sup>, soit une baisse de - 10 % en un an. Cette évolution est principalement imputable à la consommation de surfaces neuves, comme dans le Parc du Rimbaud qui a vu une partie de l'offre récemment livrée se louer en fin d'année. L'offre se concentre majoritairement en périphérie havraise, en zone d'activités et industrielle.

Avec une demande des utilisateurs au ralenti, les projets de construction n'ont pas été restockés. Seuls 8 000 m<sup>2</sup> d'offre future probable sont actuellement recensés dont la sortie sera conditionnée par la pré-commercialisation d'une partie des programmes.

**UNE DEMANDE À LA PEINE**

Pour les locaux d'activités, la demande placée a baissé sur l'année 2015, atteignant 50 000 m<sup>2</sup>. Cependant, l'amélioration du marché des clés-en-main et comptes-propres est un signal qui laisse espérer un regain de confiance pour les mois à venir. Les entreprises s'orientent vers le neuf qui répond à leurs besoins. Les mouvements se sont essentiellement opérés en périphérie du Havre avec des utilisateurs à la recherche d'optimisation et de réduction des coûts.

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée (en milliers de m<sup>2</sup>)



Source : Lem Entreprises - CBRE

**Valeurs des bureaux**

À fin 2015	Loyers faciaux € HT HC/m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>
Neuf / restructuré	120 / 145	1 650 / 2 200
Récent	100 / 120	1 500 / 1 600
Ancien	80 / 100	800 / 1 400

Source : Lem Entreprises - CBRE

**Données générales locaux d'activités et entrepôts**

	2014	Évol.	2015
Offre immédiate*	100 000 m <sup>2</sup>	-	90 000 m <sup>2</sup>
-neuf/restructuré	10 %	-	5 %
Demande placée	60 000 m <sup>2</sup>	-	50 000 m <sup>2</sup>
-dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	3 000 m <sup>2</sup>	+	8 000 m <sup>2</sup>
-neuf / restructuré	7 %	+	24 %
Délai théorique d'écoulement	1,7 année	+	1,8 année

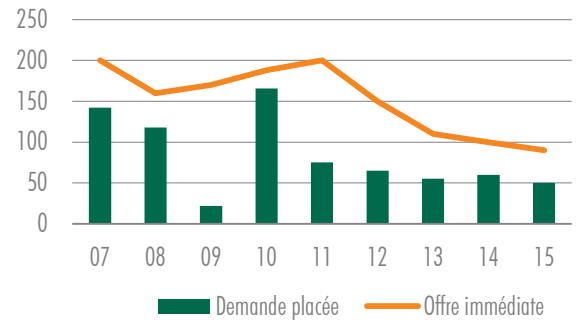
\*Au 31/12

Source : Lem Entreprises - CBRE

La taille moyenne des transactions est d'environ 700 m<sup>2</sup>, soit un niveau inférieur à son niveau de 2014 (1 000 m<sup>2</sup>). Plusieurs transactions ont eu lieu en 2015 dont la prise à bail de 5 700 m<sup>2</sup> par SCI Duval Avenue Jean York. Cette année le marché a une nouvelle fois été majoritairement orienté à la location.

Le loyer « prime » est stable, à 70 €/m<sup>2</sup>/an. En revanche, l'ancien continue de s'ajuster à la baisse. Les propriétaires sont également prêts à accorder des avantages commerciaux conséquents pour attirer des utilisateurs opportunistes dans un marché où la concurrence sur les locaux anciens est importante.

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée (en milliers de m<sup>2</sup>)



Source : Lem Entreprises - CBRE

Valeurs des locaux d'activités et entrepôts

À fin 2015	Loyers faciaux € HT HC/m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>
Neuf / restructuré	60 / 70	900 / 950
Seconde main	30 / 55	300 / 700

Source : Lem Entreprises - CBRE

Références de transactions en 2015

Adresse	Preneur / Acquéreur	Surface	Type de locaux	État des locaux	Vente / Location	Loyer / Prix (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an ou HD/m <sup>2</sup> )
Avenue Jean York	SCI Duval	5 700 m <sup>2</sup>	Activité	Ancien	Vente	N.C.
Rogerville	ALT	2 500 m <sup>2</sup>	Entrepôt	Récent	Location	N.C.
Route des Falaises - Rogerville	Presco	1 500 m <sup>2</sup>	Entrepôt	Ancien	Location	N.C.
44 rue de l'aviateur Guérin - Le Havre	Hyundai Merchant Marine	500 m <sup>2</sup>	Bureaux	Neuf	Location	N.C.
3 rue Louis Eudier - Le Havre	Centrimex	400 m <sup>2</sup>	Bureaux	Neuf	Location	N.C.
Rue du Mont Cabert - Harfleur	Raboni	300 m <sup>2</sup>	Bureaux	Bon état	Location	N.C.
Rue du Mont Cabert - Harfleur	BCA Expertise	300 m <sup>2</sup>	Bureaux	Bon état	Location	N.C.
17 rue Gustave Nicolle - Le Havre	DES	200 m <sup>2</sup>	Bureaux	Neuf	Location	N.C.

Source : Lem Entreprises - CBRE

N.C. : Non Communiqué

Références d'offres futures neuves

Adresse - Programmes	Date de livraison	Surface	Type de locaux	Promoteur / Constructeur	Vente / Location	Loyer / Prix (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an ou HD/m <sup>2</sup> )	Projet certain ou probable
81 rue Claude Levi-Strauss	Fin 2016	2 300 m <sup>2</sup>	Bureaux	N.C.	Vente/Location	N.C.	Certain
Espace Activa - Le Mesnil - Montvilliers	2T 2017	2 800 m <sup>2</sup>	Activité	N.C.	Vente	N.C.	Certain
Parc d'activités des Hautes Vallées	4T 2017	4 500 m <sup>2</sup>	Activité	N.C.	Vente	N.C.	Certain
Boulevard Amiral Mouchez	2017 / 2018	2 700 m <sup>2</sup>	Bureaux	N.C.	Vente	N.C.	Certain

Source : Lem Entreprises - CBRE

N.C. : Non Communiqué



**CONTACTS**

Correspondant – CBRE

**Nicolas CARON**

**Cédric MOTTE**

Tél. : 33 (0) 2 35 44 73 75

lehavre@cbre.fr

www.lem-entreprise.com

**Régions**

**Stanislas LEBORGNE**

Directeur du développement Régions

Tél. : 33 (0) 1 53 64 30 45

stanislas.leborgne@cbre.fr

**Études et Recherche**

**Auréli LEMOINE**

Directrice

Tél. : 33 (0) 1 53 64 36 35

aurelie.lemoine@cbre.fr

**Sabine ECHALIER**

Directrice adjointe

Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 04

sabine.echalier@cbre.fr

**+ SUIVEZ-NOUS**

 **LinkedIn**  
/company/cbrefrance

 **Google+**  
/CBREFrance

 **Twitter**  
/CBREFrance

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, consultez le Global Research Gateway : [www.cbre.com/researchgateway](http://www.cbre.com/researchgateway).  
Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : [www.cbre.fr/fr\\_etudes](http://www.cbre.fr/fr_etudes)

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CBRE ou du groupe CBRE. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.