

## CONTEXTE ÉCONOMIQUE

**2009 restera la pire performance de l'économie française depuis l'après-guerre.**

Les conséquences de la **crise financière mondiale** sur l'économie réelle dans notre pays ont été très lourdes avec notamment 450 000 emplois salariés marchands détruits en un an.

**La consommation a néanmoins tenu** grâce à la brutale décrue de l'inflation, mais l'arrêt progressif de la prime à la casse, l'atonie du marché du travail, la progression du taux d'inflation et du taux d'épargne font craindre une **croissance molle des achats des ménages en 2010. L'investissement des entreprises s'est effondré** (-7,2 % selon les estimations de l'INSEE). À cet égard, les engagements du secteur industriel ont lourdement chuté. Les entrepreneurs ont

manqué de visibilité, de trésorerie et de financement pour faire aboutir leurs projets. Les PME ont été particulièrement touchées par cet environnement.

**Malgré le retour de la croissance, la reprise pourrait n'être que technique** tant que les fondamentaux de la consommation et de l'investissement ne seront pas présents et pérennes. **Tout comme en 2009, les régions françaises observeront des conjonctures hétérogènes en 2010.** Globalement, l'Île-de-France et les régions du Sud et de l'Ouest de la France devraient à nouveau mieux résister en raison de leur plus forte tertiarisation.

En 2010, l'activité industrielle pourrait légèrement progresser en **Haute-Normandie**, mais resterait quasi stable dans la construction et les services marchands aux entreprises.

## TENDANCES

### Bureaux

Demande placée



Offre immédiate



Loyer « prime »



### Locaux d'activités

Demande placée



Offre immédiate



Loyer « prime »



### Entrepôts

Demande placée



Offre immédiate



Évolution / fin 2008

## LES FAITS MARQUANTS EN 2009

- Aménagement : les travaux de la nouvelle Cité Judiciaire se sont terminés. Débutés en janvier 2008 et achevés en mars 2010, le nouvel hôtel de police et une annexe du TGI sont localisés en centre-ville.

- Architecture : définition du projet du Centre de la mer et du développement durable, *Odyssée 21*, qui proposera une tour métallique de 120 mètres de haut réalisée par Jean Nouvel, d'ici 2015.

- Transports : la période d'octobre à décembre a été marquée par l'enquête

publique proposée par la CODAH (communauté de l'agglomération havraise) pour le projet d'une ligne de tramway longue de 13 km et un coût de 395 M€, prévue pour fin 2012.

- Santé : une nouvelle clinique, l'Hôpital Privé de l'Estuaire (HPE), a vu le jour suite au regroupement des deux cliniques du Havre : François-1<sup>er</sup> et Le Petit-Colmoulins.

- Inauguration, le 14 octobre 2009, du centre commercial Docks Vauban de 60 000 m<sup>2</sup> après 18 mois de travaux.

## CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

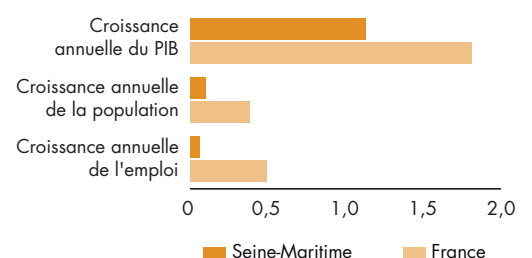
### Données socio-économiques

Superficie (en km <sup>2</sup> )	153
Population 2007	238 893
Emplois totaux 2008	99 391
Établissements 2008	10 555
Revenu moyen des ménages 2007	25 215 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	87
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km <sup>2</sup> )	649

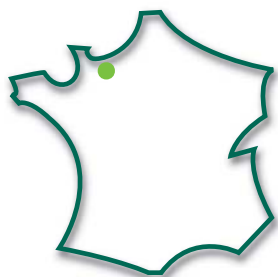
Sources : Experian Business Strategies - INSEE

### Perspectives socio-économiques

(en %, période 2009-2014)



Source : Experian Business Strategies



## LES BUREAUX

### L'offre

L'offre immédiate est en hausse en 2009 (+ 56 %) et s'établit à 25 000 m<sup>2</sup>. La part du neuf et restructuré continue d'augmenter pour représenter fin 2009 15 % du stock disponible. L'offre est principalement située en centre-ville ou à proximité immédiate, avec le quartier de l'Eure qui est en pleine mutation et offre de nouvelles opportunités aux entreprises. Le marché présente une sur-offre de surfaces de plus de 100 m<sup>2</sup>, plus nombreuses depuis le début de la crise. **Le marché havrais de bureaux a été peu actif au 2<sup>nd</sup> semestre.** Les programmes neufs, tels que l'immeuble HQE de 10 000 m<sup>2</sup>, Courbet Plaza, toujours en projet, reste aujourd'hui indéterminé. Toutefois, tous les projets ne sont pas bloqués puisque, 4 000 m<sup>2</sup> seront livrés en 2010 et 3 000 m<sup>2</sup> à partir de 2011, toujours dans le secteur du centre-ville ou à proximité. 25 000 m<sup>2</sup> d'offres futures probables pourraient alimenter le stock dans les années à venir.

### La demande

La demande exprimée auprès de l'agence LEM Entreprises - CB Richard Ellis en 2009 a baissé pour s'établir à 12 000 m<sup>2</sup>.

En 2009, la demande placée a diminué, de 5,5 % en un an, pour atteindre 17 000 m<sup>2</sup>. Mais la part du neuf a augmenté de 4 points, malgré la crise le marché reste actif. Les entreprises ont des délais de réflexions plus longs et surtout recherchent en location des locaux en bon état, avec une préférence pour les surfaces inférieures à 150 m<sup>2</sup>.

En 2009, les transactions restent situées en centre-ville et de moindre envergure par rapport à 2008. Les motivations des déménagements sont liées aux difficultés économiques, aux travaux de rénovation urbaine et aux sociétés qui souhaitent acquérir leurs propres locaux.

### Les valeurs

Le « prime » reste à 160 € HT HC/m<sup>2</sup>/an. Le marché, majoritairement locatif, a connu une très légère baisse des loyers des bureaux récents et anciens avec une tendance à l'allongement des négociations. Bien que les utilisateurs préfèrent une baisse du loyer facial, les propriétaires optent plus facilement pour des mesures d'accompagnement.

Pour les surfaces de seconde main, les loyers faciaux sont compris entre 100 € et 120 € HT HC/m<sup>2</sup>/an.

### Données générales

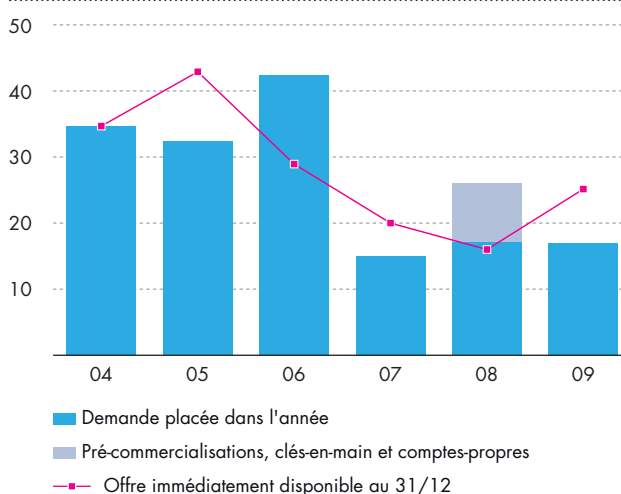
	2008		2009
Parc au 31/12	57 000 m <sup>2</sup>	↑	67 000 m <sup>2</sup>
Offre disponible au 31/12	16 000 m <sup>2</sup>	↑	25 000 m <sup>2</sup>
Part du neuf ou restructuré	10 %		15 %
Taux de vacance au 31/12	28 %	↑	37 %
Demande placée dans l'année	18 000 m <sup>2</sup>	↓	17 000 m <sup>2</sup>
dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres	900 m <sup>2</sup>		N.S.
Part du neuf ou restructuré	26 %		30 %
Délai théorique d'écoulement	11 mois	↑	1,4 année

Source : LEM Entreprises - CB Richard Ellis

N.S. : Non Significatif

### Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

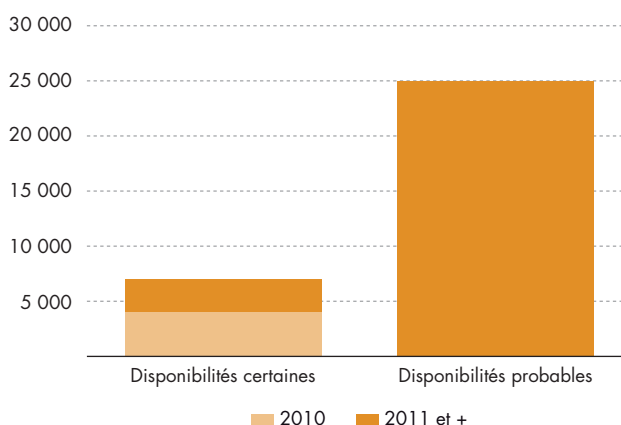
(en milliers de m<sup>2</sup>)



Source : LEM Entreprises - CB Richard Ellis

### Offre future

(en m<sup>2</sup>)



Source : LEM Entreprises - CB Richard Ellis

### Valeurs au 31/12/2009

	Loyers € HT HC/m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>
Neuf ou restructuré	120 / 160	N.C.
Récent	110 / 130	N.C.
Ancien	100 / 120	1 000 / 1 400

Source : LEM Entreprises - CB Richard Ellis

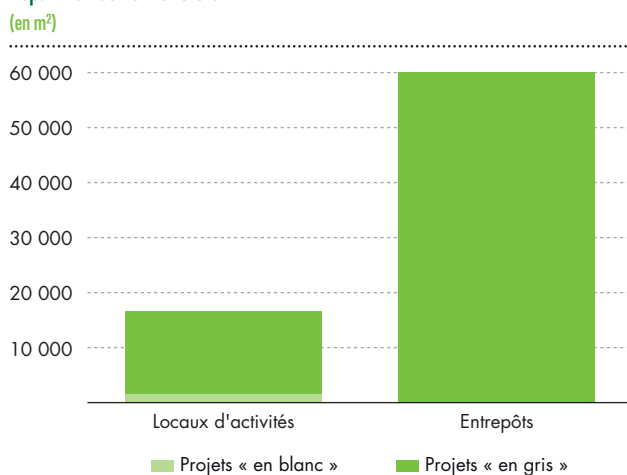
N.C. : Non Communiqué

## Données générales

	Locaux d'activités		Entrepôts	
Parc au 31/12	405 000 m <sup>2</sup>	=	1 200 000 m <sup>2</sup>	=
Offre disponible au 31/12	50 000 m <sup>2</sup>	=	120 000 m <sup>2</sup>	↑
Part du neuf ou restructuré	5 %		70 %	
Taux de vacance au 31/12	12 %	=	10 %	↑
Demande placée dans l'année	5 000 m <sup>2</sup>	↓	17 000 m <sup>2</sup>	↓
Part du neuf ou restructuré	4 %		35 %	
Délai théorique d'écoulement	10 années	↑	7 années	↑

Source : LEM Entreprises - CB Richard Ellis

## Répartition de l'offre future



Source : LEM Entreprises - CB Richard Ellis

## Valeurs au 31/12/2009

	Locaux d'activités	
	Loyers € HT HC/m <sup>2</sup> /an	Prix de vente € HT ou HD/m <sup>2</sup>
Neuf ou restructuré	60 / 70	N.C.
Récent	50 / 60	N.C.
Ancien	35 / 50	495 / 700

Source : LEM Entreprises - CB Richard Ellis

N.C. : Non Communiqué

## LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

## Locaux d'activités

L'offre immédiate, estimée à 50 000 m<sup>2</sup> fin 2009, est au même niveau que fin 2008. Le neuf représente une faible part (5 %) et le lancement de nouveaux programmes n'est pas favorisé par la conjoncture. La crise a rendu les entreprises plus prudentes, provoquant l'allongement des délais de réflexion et créant ainsi une sur-offre. **Quelques projets ont été lancés par des investisseurs locaux**, mais les pré-commercialisations sont difficiles. Seuls 1 600 m<sup>2</sup> lancés « en blanc » et 15 000 m<sup>2</sup> « en gris » constituent l'offre future. Les offres de locaux d'activités se situent **majoritairement dans les quartiers Sud du Havre jusqu'à la Z.I. Portuaire, avec quelques Z.A. en périphérie.**

La demande exprimée représente 65 000 m<sup>2</sup> recherchés auprès de l'agence LEM Entreprises - CB Richard Ellis en 2009.

En 2009, la demande placée en locaux d'activités a chuté de 72 % pour atteindre 5 000 m<sup>2</sup>. La part de neuf et restructuré a perdu 21 points en une année. La motivation principale des entreprises est l'extension à moindre coût pour des surfaces de 500 m<sup>2</sup> en moyenne. Les sociétés concernées sont **les entreprises liées à l'automobile, aux transports et à l'énergie**. Les utilisateurs se sont tournés vers des locaux bénéficiant d'une meilleure accessibilité et donc **principalement situés hors centre-ville.**

## Entrepôts

L'offre immédiate a augmentée de 9 % atteignant 120 000 m<sup>2</sup> fin 2009. Cette année a été marquée par une sur-offre en entrepôts, notamment neufs qui représentent 70 % du stock. L'offre se situe près des axes routiers comme l'A29, l'A131-A13 ou les ponts de Normandie et de Tancarville. Par ailleurs, l'offre future se compose de 60 000 m<sup>2</sup>, « en gris » parfois en « stand by », dont la livraison est envisagée à partir de 2011 au plus tôt. La dynamique de Port 2000 devrait favoriser le développement d'entrepôts pour les grands logisticiens sur le territoire. L'offre future sera localisée près des grands axes routiers. **La demande exprimée s'établit à 25 000 m<sup>2</sup>** auprès de l'agence LEM Entreprises - CB Richard Ellis en 2009.

La demande placée baisse de 83 % en un an, se situant à 17 000 m<sup>2</sup> contre 100 000 m<sup>2</sup> en 2008. Beaucoup d'entrepôts sont disponibles mais la demande est très faible, car le marché de la logistique est atone. Une seule transaction logistique a été réalisée en 2009, en périphérie havraise. Un redémarrage de l'activité est attendu pour 2010 après une année très difficile marquée par des comportements mêlés de vigilance et d'opportunité au sein des entreprises.

## Valeurs

Fin 2009, les valeurs locatives sont similaires à celles de fin 2008, malgré **une légère baisse du loyer « prime » qui désormais est à 70 € HT HC/m<sup>2</sup>/an**. Les propriétaires ont préféré accorder des avantages commerciaux tels que des franchises de loyers plutôt que d'ajuster les valeurs faciales plus nettement.

## PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2009

Adresse - Programme	Preneur / Acquéreur	Surface (en m <sup>2</sup> )	Type de locaux	Nature du contrat	État des locaux	Loyer/prix (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an ou € HD/m <sup>2</sup> )
Parc logistique du Pont de Normandie	SLAUR	11 500	Entrepôts	Location	Neuf	N.C.
Route du Hoc - Le Havre	SCI Benco	2 490	Bureaux	Vente	Ancien	126
169, Boulevard de Strasbourg	COSCO et COSCON	924	Bureaux	Location	Neuf	120
136, rue Victor Hugo	Ministère de la Justice	600	Bureaux	Location	Récent	N.C.

Source : LEM Entreprises - CB Richard Ellis

N.C. : Non Communiqué

## PRINCIPALES OFFRES FUTURES

Adresse - Programme	Date de livraison	Surface (en m <sup>2</sup> )	Nature du contrat	Promoteur / Constructeur	Type de locaux	Loyer (€ HT HC/m <sup>2</sup> /an)
447, rue Joliot Curie	Été 2010	4 000	Location	Mairie du Havre	Bureaux - Activités - Commerces	120 / 60 / 90
Quai de Gironde	2011	5 800	Location	Privé	Bureaux - Activités	120 / 65

Source : LEM Entreprises - CB Richard Ellis

## POINT DE VUE

“ En 2009, les utilisateurs ont été contraints de comprimer leurs dépenses pour faire face à la crise. Cela aura favorisé les renégociations de baux mais aussi réduit le volume de transactions. En effet, sur un panel de 15 villes, la demande placée 2009 est en recul de 11 %. Les ajustements ont été plus ou moins marqués selon la structure économique des agglomérations (présence d'entreprises internationales, diversité des secteurs d'activité...). Point commun à tous les marchés : le dynamisme du secteur public au sens large aura permis de soutenir une partie de la demande.

L'offre immédiate s'est accrue de 13 % en un an, avec une légère augmentation de la part du neuf. Néanmoins le gel de l'offre « en blanc » depuis mi-2008 présage d'une accélération de l'obsolescence du stock dès 2011. Ce phénomène est très inquiétant d'autant que, de manière récurrente, 40 % de la demande placée concerne des immeubles neufs. Ainsi, la raréfaction de l'offre neuve devrait aboutir à de nouvelles tensions sur les loyers à partir de 2011. En conséquence, 2010 constitue une année d'opportunités, notamment pour les utilisateurs, qui souhaitent se positionner sur des immeubles neufs, fonctionnels et bon marché. ”

**Stanislas LEBORGNE,**  
Directeur du Développement Régions

- **Correspondant**  
LEM Entreprises - CB Richard Ellis
- **Adresse**  
155 Quai Georges V  
76 600 LE HAVRE
- **Téléphone**  
02 35 44 73 75
- **Fax**  
02 35 22 99 30
- **E-mail**  
lehavre@cbre.fr
- **Site web**  
www.lem-entreprise.com
- **Contact**  
Anne de CADENET  
Nicolas CARON

## Taxe professionnelle 2009

Commune / intercommunes	15,80 %
Département	8,20 %
Région	2,61 %
Autres	3,73 %
<b>Total</b>	<b>30,34 %</b>

Source : batifiscalite.com

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

CB Richard Ellis Ressources - Groupement d'Intérêt Economique

Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris

© 2010 CB Richard Ellis, Inc.

## CB Richard Ellis en Régions

## AIX-EN-PROVENCE

Philippe LE NORMAND  
Tél : 04 42 60 01 31  
Fax : 04 42 39 76 77  
aix@cbre.fr

## METZ

François SUTY  
Tél : 03 87 18 99 99  
francois.suty@cbre.fr

## ANNECY

Jean-François BERTHIER  
Tél : 04 50 10 22 22  
Fax : 04 50 10 22 23  
annecy@cbre.fr

## MONTPELLIER

Martine PATIENT  
Tél : 04 67 50 07 06  
Fax : 04 67 15 50 38  
montpellier@cbre.fr

## AVIGNON

Pierre MURGUET  
Tél : 04 90 85 96 00  
Fax : 04 90 85 96 40  
avignon@cbre.fr

## MULHOUSE

Jean-Arnaud DESAULLES  
Tél : 03 89 46 20 80  
Fax : 03 89 46 30 46  
jad@desaulles.fr

## BORDEAUX

Alexandre CIEUX  
Tél : 05 56 90 52 30  
Fax : 05 56 52 24 63  
alexandre.cieux@cbre.fr

## NANCY

François SUTY  
Tél : 03 83 32 86 77  
Fax : 03 83 32 70 24  
nancy@cbre.fr

## BOURGOIN-JALLIEU

Marc GENTY  
Tél : 04 74 43 34 33  
Fax : 04 74 93 40 78  
marc.genty@cbre.fr

## NANTES

Stanislas LEBORGNE  
Tél : 01 53 64 30 45  
Fax : 01 53 64 30 02  
stanislas.leborgne@cbre.fr

## CAEN

Céline FLOREK  
Tél : 02 31 44 73 75  
Fax : 02 31 28 57 43  
caen@cbre.fr

## NICE

Léon PIMENTA  
Tél : 04 93 88 66 58  
Fax : 04 93 88 68 29  
nice@fci-cbre.com

## CHAMBÉRY

Xavier TROILLARD  
Tél : 04 79 33 03 30  
Fax : 04 79 33 03 32  
atrium@cbre.fr

## ORLÈANS

Stanislas LEBORGNE  
Tél : 01 53 64 30 45  
Fax : 01 53 64 30 02  
stanislas.leborgne@cbre.fr

## CLERMONT-FERRAND

Karine RODDE  
Tél : 04 73 28 78 28  
Fax : 04 73 28 78 29  
contact@atrium-cbre.com

## PARIS

Stanislas LEBORGNE  
Tél : 01 53 64 30 45  
Fax : 01 53 64 30 02  
stanislas.leborgne@cbre.fr

## DIJON

Patrick PEYRUSSIE  
Tél : 03 80 51 71 71  
Fax : 03 80 51 71 70  
dijon@cbre.fr

## RENNES

Hervé KERMARREC  
Tél : 02 23 30 23 30  
Fax : 02 23 30 23 39  
rennes@cbre.fr

## GRENOBLE

Hugues de VILLARD  
Tél : 04 76 46 47 00  
Fax : 04 76 46 71 40  
hugues.devillard@cbre.fr

## ROUEN

Bertrand BONNET  
Brigitte AUVRE  
Tél : 02 35 70 73 75  
Fax : 02 35 07 78 80  
rouen@cbre.fr

## LE HAVRE

Nicolas CARON  
Tél : 02 35 44 73 75  
Fax : 02 35 22 99 30  
lehavre@cbre.fr

## SOPHIA ANTIPOLIS

Georges BENICHO  
Tél : 04 93 65 22 54  
Fax : 04 93 65 47 04  
sophia@fci-cbre.com

## LILLE

Patrick DUEZ  
Tél : 03 20 21 88 50  
Fax : 03 20 21 88 51  
lille@cbre.fr

## STRASBOURG

Olivier HEYDT  
Tél : 03 88 37 11 00  
Fax : 03 88 62 02 77  
rivegauche@cbre.fr

## LYON

Thibaut d'ANTERROCHES  
Tél : 04 72 83 48 48  
Fax : 04 37 24 15 10  
lyon@cbre.fr

## TOULOUSE

Michèle BELLAN  
Tél : 05 62 72 44 60  
Fax : 05 62 72 44 61  
toulouse@cbre.fr

## MARSEILLE

Philippe LE NORMAND  
Tél : 04 96 11 46 11  
Fax : 04 96 11 46 12  
marseille@cbre.fr

## VANNES

Stéphane GRIBIU  
Tél : 02 97 69 10 00  
Fax : 02 23 30 23 39  
vannes@cbre.fr

## CONTACTS ÉTUDES ET RECHERCHE

## Aurélien LEMOINE

## Directrice

Tél : 33 (0) 1 53 64 36 35  
aurelie.lemoine@cbre.fr

## Marie-Josée LOPES

## Chargée d'études Régions

Tél : 33 (0) 1 53 64 30 78  
mj.lopes@cbre.fr