

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
Loyer « prime »



Évolution / fin 2008

LES FAITS MARQUANTS EN 2009

- Inauguration : le 23 avril 2009, les DOCKS 76 ont ouvert leurs portes. Doté de 80 magasins et de 14 salles de cinéma, ce centre de 45 000 m² a pour objectif de devenir le nouveau pôle urbain de commerces et de loisirs à l'Ouest de Rouen.

- Intercommunalité : 2009 a sonné la fin de la CAR et la mise en place de la CREA (Communauté de l'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe) avec un lancement effectif en janvier 2010. Cette intercommunalité sera un atout majeur pour renforcer l'attractivité du territoire, dynamiser l'emploi et l'activité, faire bénéficier les plus de 500 000 habitants de services et de nouveaux projets.

- Transports : confirmation par le secrétaire d'État chargé des Transports, Dominique Bussereau, de la création d'une ligne à grande vitesse le Havre-Rouen-Paris via Mantes-la-Jolie et annonce du contournement qui sera inscrit au Schéma National des Infrastructures de Transport, attendu depuis 30 ans.

- Aménagement : la ZAC Luciline poursuit sa transformation en un quartier mixte où cohabiteront logements, activités tertiaires et autres activités économiques.

CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE

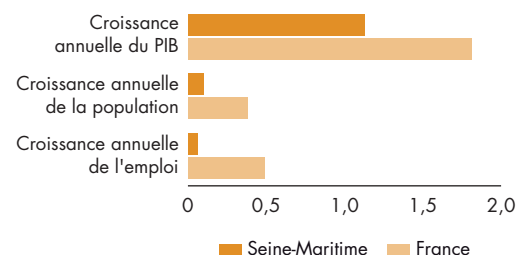
Données socio-économiques

Superficie (en km ²)	268
Population 2007	389 921
Emplois totaux 2008	202 656
Établissements 2008	21 626
Revenu moyen des ménages 2007	25 669 €
Indice de revenu moyen des ménages (France = 100)	89
Densité d'emplois (Nombre d'emplois au km ²)	757

Sources : Experian Business Strategies - INSEE

Perspectives socio-économiques

(en %, période 2009-2014)



Source : Experian Business Strategies



LES BUREAUX

Bond de l'offre immédiate

L'offre immédiatement disponible au 31 décembre 2009 atteint **81 310 m²**, en hausse annuelle de **59 %**. Elle est constituée à **21 % de surfaces neuves ou restructurées**. Le marché se trouve en situation de sur-offre, en partie due à la difficulté de commercialiser des bureaux à loyers estimés trop élevés.

Le stock est en majeure partie localisé dans l'agglomération rouennaise et dans la périphérie Ouest.

L'offre future certaine s'établit à **5 350 m²**, situés dans l'agglomération, dont près de 93 % alimenteront le marché en 2010 et 7 % à partir de 2011. **30 % seulement de ces programmes sont neufs**. D'importantes libérations sont prévues et impacteront le stock déjà largement pourvu en offres de seconde main.

1 100 m² de projets probables pourraient être livrés dans les années à venir.

Des volumes placés en baisse

En 2009, la demande exprimée auprès de l'agence Lem Entreprise - CB Richard Ellis a fortement diminué par rapport à 2008, passant de 65 000 m² à 25 000 m². La demande s'est concentrée sur les petites surfaces < 200 m² et les grandes surfaces > 1 000 m².

Les volumes transactés en 2009 s'élèvent à **34 290 m²**, en légère baisse annuelle. La part du neuf et restructuré s'élève à 20 % de la demande placée, composée d'une part significative et croissante de clés-en-main et comptes-propres. Le marché a été porté par les petites transactions puisque 80 % d'entre elles concernent des surfaces inférieures à 500 m².

La Rive Droite et la périphérie de Rouen ont concentré la majorité des transactions. Les mouvements des entreprises locataires ont eu pour principal objet la recherche d'économies pour faire face à la crise. Les délais de réflexions sont plus longs et les utilisateurs à la recherche de nouveaux bureaux sont plus attentifs au coût total des offres proposées (loyers et charges).

Un loyer « prime » stable

Les valeurs locatives sont stables par rapport à fin 2008. Le loyer « prime », inchangé depuis 2006, est à **150 € HT HC/m²/an**.

Le niveau des loyers dépend davantage de la qualité et des prestations qu'offre le produit, que de sa localisation.

Les secteurs Est et Ouest restent peu recherchés à la vente.

Valeurs au 31/12/2009

	Loyers € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²
Neuf ou restructuré	130 / 150	1 160 / 1 850
Seconde main	50 / 120	680 / 2 245

Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

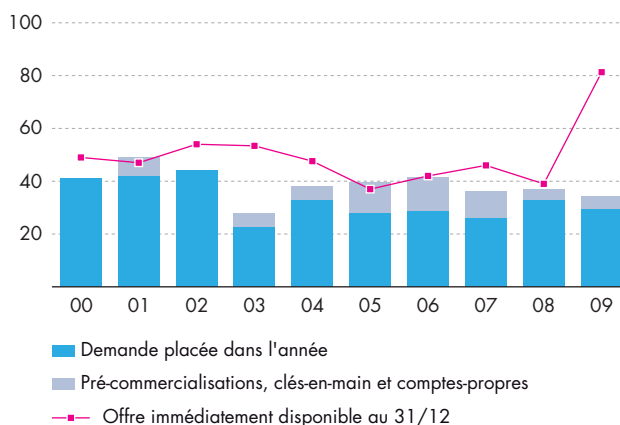
Données générales

	2008		2009
Offre disponible au 31/12	39 000 m ²	↑	81 310 m ²
Part du neuf ou restructuré	17 %		21 %
Demande placée dans l'année	38 200 m ²	↓	34 290 m ²
<i>dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres</i>	4 400 m ²		4 800 m ²
Part du neuf ou restructuré	20 %		20 %
Délai théorique d'écoulement	1 année	↑	2,4 années

Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée

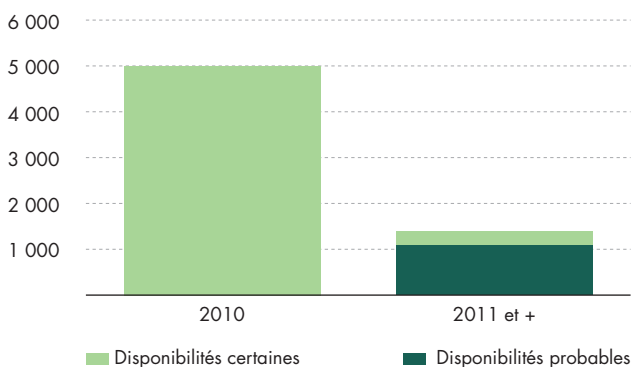
(en milliers de m²)



Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

Offre future

(en m²)



Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

LES INVESTISSEMENTS

Aucun investissement significatif n'a été réalisé sur le marché en 2009. Les investisseurs privés régionaux privilégient les bureaux et locaux d'activités sécurisés et s'orientent vers des offres assurant un bon rapport locatif dans des lieux prisés par les utilisateurs, ce qui est rare.

Taux de rendement proposés au 31/12/2009

	Bureaux	Locaux d'activités / Entrepôts
Neuf ou restructuré	8 % - 9 %*	8 % - 9 %*
Seconde main	8 % - 11 %	9,5 % - 12 %

* Taux habituellement pratiqué sur le marché

Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

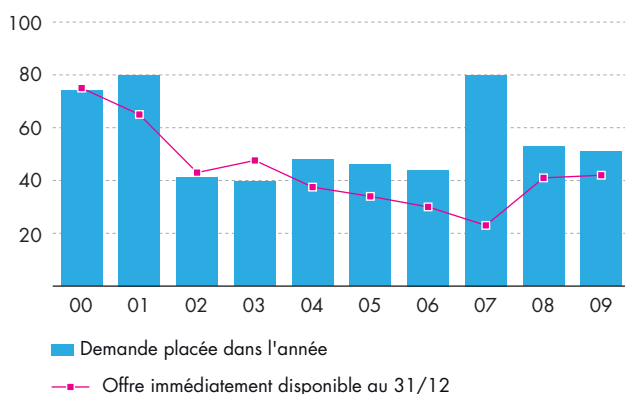
Données générales 2009

	Locaux d'activités		Entrepôts	
Offre disponible au 31/12	42 000 m ²	=	56 000 m ²	↓
Part du neuf ou restructuré	2 %		39 %	
Demande placée	51 000 m ²	↓	57 000 m ²	↑
Part du neuf ou restructuré	1 %		N.S.	
Délai théorique d'écoulement	9 mois	↓	1 année	↓

N.S. : Non Significatif

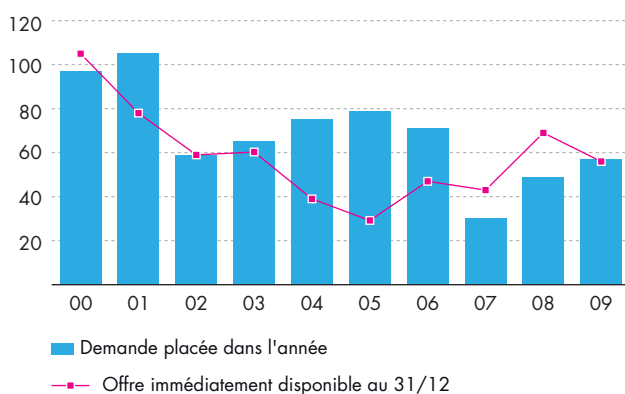
Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en locaux d'activités

(en milliers de m²)

Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée en entrepôts

(en milliers de m²)

Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

Valeurs au 31/12/2009

	Locaux d'activités		Entrepôts	
	Loyers € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²	Loyers € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²
Neuf ou restructuré	50 / 60	N.S.	42 / 45	N.S.
Seconde main	25 / 60	160 / 900	25 / 40	200 / 400

N.S. : Non Significatif

Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

Les locaux d'activités

L'offre immédiate en locaux d'activités reste stable par rapport à 2008. Elle s'établit au 31 décembre 2009 à **42 000 m²**. Ce stock, localisé sur l'ensemble de l'agglomération, reste caractérisé par un manque récurrent de produits neufs ou restructurés, estimés à 2 % seulement, et de seconde main de bonne qualité.

Les stratégies locales ne s'axant pas sur le développement de nouvelles zones dédiées aux locaux d'activités, l'année 2009 a été marquée par un seul **projet futur certain significatif**. Il s'agit de 980 m² livrables au 2^{ème} trimestre 2010 dans le Sud de l'agglomération.

De nombreuses demandes de PME locales à l'acquisition ne peuvent être satisfaites faute d'offre. Le stock immédiat, inadapté, ne permet pas de répondre aux critères de base des utilisateurs.

Le marché a été dynamique en 2009, ce qui a permis de conserver un bon niveau de commercialisation, (51 000 m² placés). La taille moyenne des transactions s'élève à 500 m² et la localisation la plus prisée reste la Rive Sud de Rouen.

Les entreprises du bâtiment second œuvre, les artisans et commerçants ont été les plus actifs sur le marché.

Les valeurs locatives sont stables en 2009, avec un loyer « prime » s'élevant à 60 € HT HC/m²/an.

Les entrepôts

Au 31 décembre 2009, le stock d'entrepôts disponibles, en faible baisse annuelle, atteint 56 000 m². Les offres immédiates sont situées, pour la plupart, sur l'agglomération elle-même tandis que l'offre future se situe au Sud.

La part de l'offre neuve (39 %) augmente mais trouve difficilement preneur en raison du niveau de loyer jugé trop élevé. **Il n'existe aucun projet « en blanc » répertorié fin 2009**. Mais 89 500 m² de projets « en gris » sont recensés, émanant essentiellement des reports liés à la conjoncture ainsi qu'à une réticence des collectivités locales à la circulation des poids lourds, et donc au développement d'entrepôts.

La demande exprimée en 2009 s'est caractérisée par deux phénomènes. Tout d'abord, une demande de stockage immédiat à faible coût, se tournant vers le stock ancien. Et une demande de logisticiens ou chargeurs qui recherchent des grandes surfaces aux normes, mais qui refusent les loyers trop élevés du neuf.

La demande placée a augmenté de 16 % en 2009 en raison de quelques grandes transactions. Par ailleurs, toutes les tailles d'entrepôts sont recherchées car tous les secteurs sont concernés par des diminutions, des extensions ou des regroupements. Par conséquent, la taille des transactions est très variable allant de 600 m² à 14 000 m².

Les valeurs locatives sont stables en 2009, avec un loyer « prime » à 45 € HT HC/m²/an. Le Sud étant plus prisé, les loyers y sont légèrement plus élevés. Des avantages commerciaux tels que des franchises de loyer sont possibles mais pas systématiques.

PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2009

Adresse - Programme	Preneur / Acquéreur	Surface (en m ²)	Type de locaux	Nature du contrat	Etat des locaux	Loyer/prix (€ HT HC/m ² /an ou € HD/m ²)
Dieppedalle Croisset	EPB	14 400	Activités	Location	Ancien	16
Rouxmesnil Bouteille	Duhamel	12 500	Activités	Vente	Ancien	160
La Breteque Bois-Guillaume	AMNSN	2 200	Bureaux	Vente	Neuf	N.C.
Rouen	Esigelec	1 700	Bureaux	Location	Restructuré	130
Petit Quevilly	CREA	1 200	Bureaux	Location	Ancien	90
Rouen	Crédit du Nord	600	Bureaux	Location	Neuf	140
Rouen	Uffrance Patrimoine	400	Bureaux	Location	Récent	143
Rouen	Trésorerie	300	Bureaux	Location	Récent	165

N.C. : Non Communiqué

Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

PRINCIPALES OFFRES FUTURES CERTAINES

Adresse - Programme	Date de livraison	Surface (en m ²)	Type de locaux	Promoteur / Constructeur	Nature du contrat	Loyer/prix (€ HT HC/m ² /an ou € HD/m ²)
Les Essarts	2T 2010	980	Activités	Privé	Location	50
Plaine de la Ronce Isneauville	4T 2010	770	Bureaux	Bouygues	Location et Vente	135 / 1 750

Source : Lem entreprise - 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 Entreprise - CB Richard Ellis
- Adresse**
57, boulevard des Belges
BP 591
76 000 Rouen
- Téléphone**
02 35 70 73 75
- Fax**
02 35 07 78 80
- E-mail**
rouen@cbre.fr
- Site web**
www.lem-entreprise.com
- Contact**
Bertrand BONNET
Brigitte AUVRE

Taxe professionnelle 2009

Commune / intercommunes	16,05 %
Département	8,19 %
Région	2,61 %
Autres	3,90 %
Total	30,75 %

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MONTLUÇON
Philippe SESSIECQ
Tél : 04 70 02 50 44
Fax : 04 73 28 78 29
p.sessiecq@atrium-cbre.com

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

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

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

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

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

ORLÈANS
Stanislas LEBORGNE
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 30 02
atrium@cbre.fr

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

RENNES
Pierre de la VILLARMOIS
Tél : 02 23 30 23 30
Fax : 02 23 30 23 39
delavillarmois.pierre@kemarec.fr

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

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

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

TOULOUSE
Michèle BELLAN
Tél : 05 62 72 44 60
Fax : 05 62 72 44 61
toulouse@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