

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Avec **1,9 % de croissance en 2007**, l'économie française aura finalement réalisé une performance assez proche de celle de 2006. Malgré quelques signes de fébrilité et des hausses sensibles de prix, la consommation des ménages résiste et devrait encore rester le principal soutien à la croissance en 2008. Le resserrement des conditions du crédit devrait globalement freiner l'investissement des entreprises, tandis que le commerce international devrait continuer à pénaliser l'économie. La croissance économique n'excéderait ainsi pas 2 % en 2008.

En 2007 les secteurs de la construction, des activités immobilières et des services aux particuliers et aux entreprises ont en grande partie contribué à la création d'emplois. A contrario, les grands secteurs industriels, tels

les biens intermédiaires, de consommation et d'équipement, ainsi que l'automobile, ont réduit leurs effectifs. **En 2008, la progression de l'emploi restera concentrée dans le secteur tertiaire** et stimulera les besoins des utilisateurs, en sus des besoins de rationalisation et de modernisation.

Après une fin d'année 2007 en repli, **les perspectives d'activité des entreprises pour 2008 en régions restent assez favorables** et des rebonds techniques d'activités sont à prévoir dans de nombreux secteurs en début d'année, à l'exception probable de l'automobile. Les performances varieront évidemment selon les zones géographiques. Ainsi, en **Haute-Normandie**, le courant d'affaires dans l'industrie et dans les services marchands **restera satisfaisant en 2008**.

TENDANCES

Bureaux

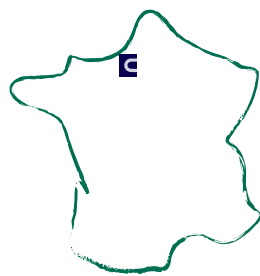
↓ Demande placée
↓ Offre immédiate
↑ Loyer « prime »

Évolution / fin 2006

LES FAITS MARQUANTS EN 2007

- Augmentation de 25 % du trafic conteneurs au Havre en 2007
- Départ de la transat Jacques Vabres
- Organisation des événements économiques China et India Europa
- Décision votée : un tramway desservira le centre-ville et environs (mise en service prévue pour 2012)
- Avancée du chantier Docks Vauban (un pôle de 60 000 m² de commerces dont 5 000 m² de loisirs et un multiplexe de cinéma)
- Avancée du chantier de restructuration du quartier Saint-Nicolas
- Total continue d'investir et de moderniser ses activités au Havre
- Port 2000 : arrivée des portiques du Terminal Porte Océane (TPO)
- Forum Logistique Seine-Normandie
- Production de la Laguna III à l'usine Renault Sandouville
- Sciences Po s'installe au Havre

CHIFFRES CLÉS DE L'UNITÉ URBAINE



DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Population 2005	244 780
Emplois totaux 2006	88 357
Établissements 2006	10 309
Croissance annuelle du PIB 2006-2011 (%)	1,02
Croissance annuelle de l'emploi 2006-2011 (%)	-0,52

Source : Experian Business Stratégies

CONSTRUCTION (MISES EN CHANTIER, EN M²)

	2006	Évolution annuelle
Bureau	23 975	↑
Industrie	22 301	↑
Entrepôt	9 114	↑
Commerce	10 371	↓

Source : Base SITADEL

LES BUREAUX

L'offre

L'offre immédiate atteint 20 000 m² fin 2007. Le marché tertiaire est très fluide. Le stock est souvent de seconde main et à la location. Il se localise principalement en centre-ville ou quartier Saint-Nicolas. L'offre correspond peu aux besoins, car un grand nombre d'entreprises recherchent des bureaux de qualité offrant des surfaces rationnelles. Le stock vacant neuf est quasi inexistant, mais la ville et les collectivités ont comme ambition de développer le marché et restent actives en termes de projets. Des programmes neufs seront ainsi livrés à partir de fin 2008. Ils se trouvent en centre-ville et dans le quartier Saint Nicolas, à proximité de la gare SNCF.

La demande

Seulement près de 15 000 m² ont été placés en 2007. Le peu de livraisons neuves a considérablement limité les mouvements. Les transactions se situent principalement en centre-ville. Les délais de commercialisation s'allongent au vu des exigences des entreprises. Ils sont très courts concernant la vente à utilisateur, face au nombre de sociétés désireuses de se porter acquéreur. Les sites recherchés sont souvent en centre-ville, à proximité de la gare, là où se trouve le pôle tertiaire du Havre. Les recherches portent sur des surfaces rationnelles, dans des immeubles de bon standing. Les principaux demandeurs continuent d'être des entreprises dont l'activité est liée aux domaines maritime et portuaire.

Les valeurs

Les loyers tendent à augmenter pour les locaux neufs et à diminuer pour les surfaces anciennes. Les loyers des surfaces neuves ou restructurées se situent entre 130 € et 150 € HT HC/m²/an. Les avantages commerciaux concernent les surfaces à louer de seconde main et se traduisent souvent par 1 ou 2 mois de franchise de loyers. Les prix de vente restent assez élevés et sont très rarement négociés.

LES INVESTISSEMENTS

Le marché a été actif en 2007, 36 millions d'euros ont été investis dans l'actif bureau. Le développement de Port 2000 génère des projets immobiliers dans les activités liées au transport, la logistique et le maritime. La pétrochimie investit également et engendre des projets immobiliers chez les prestataires liés à la maintenance industrielle.

Des fonds ont depuis peu acquis de grands ensembles immobiliers à usage de bureaux. Les deux transactions significatives de 2007 concernent la vente de l'immeuble SPB (5 000 m²) à la foncière INEA et la vente du Colbert (10 000 m²) à un fond irlandais, avec des taux bas pour le marché (inférieurs à 7 %).

Le marché en locaux d'activités est majoritairement détenu par des investisseurs locaux. Même si la ville n'offre pas de parcs d'activités pouvant intéresser des investisseurs nationaux, la demande reste soutenue.

TAUX DE RENDEMENT AU 31/12/2007

	Bureaux	Locaux d'activités Entrepôts
Locaux neufs ou restructurés	7 % - 10 %	8 % - 11 %

Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

DONNÉES GÉNÉRALES

	2006		2007
Parc au 31/12	57 000 m ²	=	57 000 m ²
Offre disponible au 31/12	28 900 m ²	↘	20 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	N.D.		5 %
Taux de vacance au 31/12	51 %	↘	35 %
Demande placée dans l'année*	42 400 m ²	↘	15 000 m ²
Délai théorique d'écoulement	8 mois	↗	1,3 année

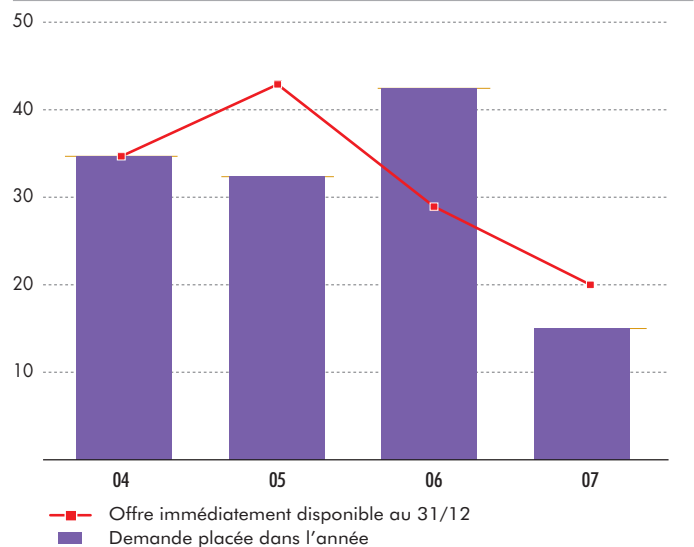
* Chiffre 2007 estimé

N.D. : Non Déterminé

Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

ÉVOLUTION DE L'OFFRE IMMÉDIATE ET DE LA DEMANDE PLACÉE

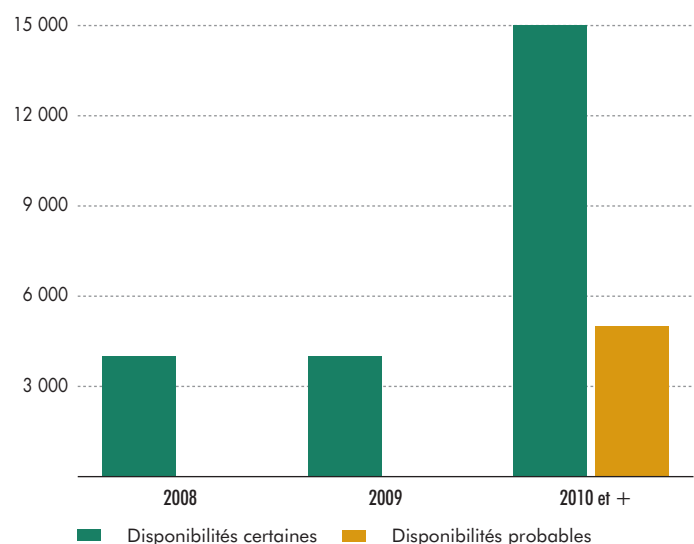
(EN MILLIERS DE M²)



Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

OFFRE FUTURE

(EN M²)



Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

VALEURS AU 31/12/2007

	Loyers € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²
Neuf ou restructuré	130 / 150	1 500 / 1 800
Récent	110 / 130	1 100 / 1 400
Ancien	70 / 110	900 / 1 100

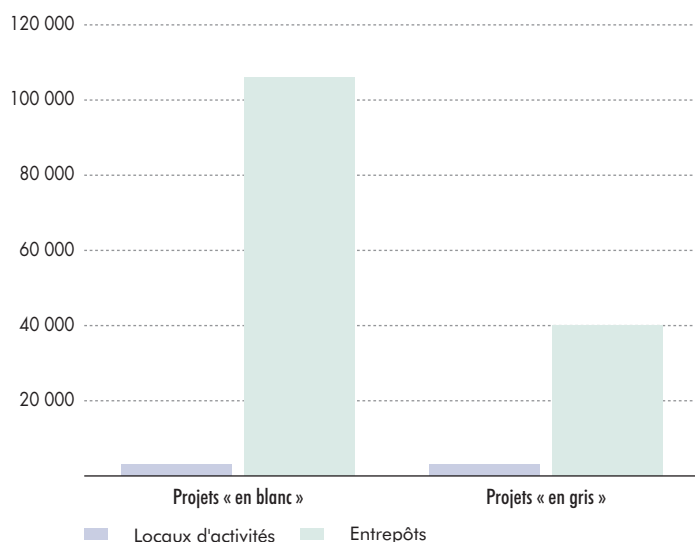
Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

DONNÉES GÉNÉRALES 2007

	Locaux d'activités	Entrepôts
Parc au 31/12*	398 000 m ²	720 000 m ²
Offre disponible au 31/12	60 000 m ²	140 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	10 %	43 %
Taux de vacance au 31/12	15 %	19 %
Demande placée dans l'année	16 000 m ²	126 000 m ²
Part du neuf ou restructuré	10 %	N.D.
Délai théorique d'écoulement	3,8 années	1,1 année

* Estimation
 N.D. : Non Déterminé
 Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

OFFRE FUTURE

 (EN M²)


Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

VALEURS AU 31/12/2007

	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	70 / 80	600 / 800	45 / 50	500 / 600
Récent	50 / 70	500 / 600	42 / 50	400 / 500
Ancien	30 / 50	200 / 500	35 / 40	100 / 300

Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

LES LOCAUX D'ACTIVITÉS ET ENTREPÔTS

Locaux d'activités

60 000 m² étaient vacants début 2008. Les stocks correspondent peu aux besoins, le parc étant assez ancien et le foncier rare. Les surfaces de qualité ne représentent que 10 % du stock immédiat. Les locaux neufs sont donc rapidement commercialisés. Les collectivités locales, en maîtrisant de grandes emprises foncières, restent dans une dynamique de développement et vont proposer des terrains à des promoteurs de plus en plus nombreux à s'intéresser au Havre.

16 000 m² ont été commercialisés en 2007, dont seulement 10 % de surfaces neuves. Les entreprises recherchent **des sites situés à proximité de la zone portuaire et de la zone industrielle.** De nombreuses PME-PMI sont en quête de sites à l'acquisition avec du terrain. Les sociétés plus importantes prospectent davantage des sites en location et de bonne qualité. Face à la difficulté de trouver des sites en ville basse, les entreprises acceptent de s'éloigner. Les communes d'Harfleur et de Gonfreville l'Orcher en ville haute ont ainsi été actives en 2007. Les délais d'écoulement se sont allongés pour les bâtiments anciens sans terrain.

La rareté des offres aboutit à **des prix et des loyers élevés** (hormis dans l'ancien). Il faut compter entre **70 € et 80 € HT HC/m²/an** pour des surfaces neuves ou restructurées.

Entrepôts

Les entrepôts se situent principalement sur la zone portuaire et à proximité. **140 000 m² étaient disponibles au 1^{er} janvier 2008**, dont 43 % neufs ou restructurés. Les entrepôts neufs sont rapidement loués par des entreprises déjà implantées sur le secteur et devant déménager. Le stock est majoritairement constitué de bâtiments anciens ne correspondant plus aux normes de stockage. Toutefois, plusieurs livraisons neuves interviendront courant 2008 et 2009. L'offre future certaine atteint ainsi 106 000 m² et l'offre probable 40 000 m².

La demande placée a atteint 126 000 m² en 2007, dont 108 000 m² en logistique (> 10 000 m²). La demande a été considérablement dopée par la vente des entrepôts SAGE (80 000 m²) à la ville du Havre. Les délais de commercialisation restent élevés pour des surfaces anciennes ou ne répondant plus aux normes en vigueur. Les principaux demandeurs sont les grands logisticiens nationaux et locaux, lesquels libèrent souvent des sites peu adaptés. **Le secteur le plus recherché est la zone portuaire.**

Les loyers restent assez élevés pour les surfaces neuves ou restructurées du fait du peu d'offres sur le marché. Ils se situent **entre 45 € et 50 € HT HC/m²/an.** Le manque d'offres de qualité rend les négociations difficiles, ce qui n'est pas le cas pour les bâtiments anciens.

PRINCIPALES TRANSACTIONS EN 2007

Adresse	Preneur / acquéreur	Surface	Type de locaux	Nature du contrat	État des locaux
Le Havre - Quartier Saint Nicolas	Ville du Havre	80 000 m ²	Entrepôts	Vente	Ancien
Parc Logistique du Pont de Normandie	Vatinel Heppner Logistique	11 500 m ²	Entrepôts	Location	Neuf
Le Havre - Quartier Saint Nicolas	DSV	400 m ²	Bureaux	Location	Neuf

Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

PRINCIPALES OFFRES FUTURES

Adresse / Programme	Date de livraison	Surface	Nature du contrat	Promoteur / Constructeur	Type de locaux
Courbet Plaza Le Havre	1 ^{er} semestre 2010	10 000 m ²	Location	Groupe Lazard	Bureaux
Parc logistique d'Étainhus	Octobre 2008	40 000 m ²	Location	AMB	Entrepôts

Source : Lem Entreprise - CB Richard Ellis

POINT DE VUE

Grâce à leur dynamisme, les institutionnels havrais ont su imposer la ville du Havre sur la scène internationale, avec l'organisation de grands évènements tels que le salon China-Europa, la transat Jacques Vabres, le classement de la ville au patrimoine de l'Unesco et la montée en puissance de Port 2000.

Aujourd'hui force est de constater que Le Havre continue de connaître un essor considérable, tant sur le plan économique que culturel tout en continuant d'offrir une qualité de vie appréciée de ses habitants (vie en bord de mer, bonnes infrastructures routières).

En conclusion, Le Havre est devenu un pôle économique incontournable en Haute-Normandie.

Anne de Cadenet, Directeur d'Agence

Correspondant

Lem Entreprise - CB Richard Ellis

Adresse
155 Quai Georges V
76600 Le Havre

Téléphone
02 35 44 73 75

Fax
02 35 22 99 30

E-mail
lehavre@cbre.fr

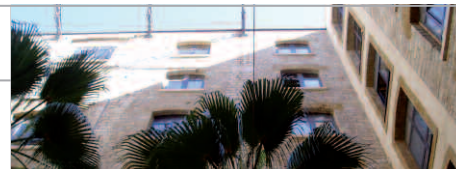
Site web
www.lem-entreprise.com

Contacts
Anne DE CADENET
Nicolas CARON

TAXE PROFESSIONNELLE 2007

Commune / intercommunes	15,69 %
Département	7,14 %
Région	2,61 %
Autres	3,64 %
Total	29,08 %

Source : batifiscalite.com



Bureaux 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

Angers

François-Marie LABBE
Tél : 02 41 37 07 47
Fax : 02 41 47 14 93
contact@iel.fr

Annecy

Jean-François BERTHIER
Tél : 04 50 10 22 22
Fax : 04 50 10 22 23
info@axes-et-sites.com

Avignon

Pierre MURGUET
Tél : 04 90 85 96 00
Fax : 04 90 85 96 40
gdi.bourdais@wanadoo.fr

Bordeaux

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

Caen

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

Chambéry

Xavier TROILLARD
Tél : 04 79 33 03 30
Fax : 04 79 33 03 32
chambery@cbre.com

Chartres

Jérôme POPOT
Tél : 02 37 30 10 01
Fax : 02 37 91 16 97
jerome.popot@cbre.fr

Clermont Ferrand

Franck DONDAINAS
Tél : 04 73 28 78 28
Fax : 04 73 28 78 29
contact@artium-cbre.com

Dijon

Patrick PEYRUSSIE
Tél : 03 80 51 71 71
Fax : 03 80 51 34 20
dijon@cbre.fr

Grenoble

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

Laval

Philippe Charlot
Tél : 02 43 24 42 53
Fax : 02 43 24 53 54
laval@cbre.fr

Le Havre

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

Le Mans

Gilles HERIVEAU
Tél : 02 43 24 40 60
Fax : 02 43 24 53 54
lemans@cbre.fr

Lille

Patrick DUEZ
Tél : 03 20 21 88 50
patrick.duez@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

Michel LEVY
Tél : 03 87 65 00 00
Fax : 03 87 63 81 50
trimco@wanadoo.fr

Montluçon

Philippe SESSIECQ
Tél : 04 70 02 50 44
Fax : 04 73 28 78 29
philippe.sessiecq@wanadoo.fr

Montpellier

Martine PATIENT
Tél : 04 67 64 82 22
Fax : 04 67 64 58 03
mpi.cbre@wanadoo.fr

Mulhouse

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

Nancy

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

Nantes

Christian DUFOUR
Tél : 02 40 49 10 10
Fax : 02 40 49 12 12
nantes@cbre.fr

Nice

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

Orléans

Bertrand BARRET
Tél : 02 38 54 32 32
Fax : 02 38 54 75 76
secretariatccial@bourdais-vion.fr

Paris

Roman COSTE
(Coordination nationale)
Tél : 01 53 64 30 45
Fax : 01 53 64 33 33
roman.coste@cbre.fr

Rennes

Jean KERMARREC
Pierre de la Villarmois
Tél : 02 23 30 23 30
Fax : 02 23 30 23 39
delavillarmois.pierre@kermarrec.fr

Rouen

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

Saint Nazaire

Christian DUFOUR
Tél : 02 40 49 10 10
Fax : 02 40 49 12 12
saint-nazaire@cbre.fr

Sophia Antipolis

Léon PIMIENTA
Tél : 04 93 65 22 54
Fax : 04 93 65 47 04
sophia@fici-cbre.com

Strasbourg

Claude GENG
Tél : 03 88 37 11 00
Fax : 03 88 62 02 77
rivegauche@cbre.com

Toulouse

Michèle BELLAN
Tél : 05 62 72 47 72
Fax : 05 61 57 00 81
toulouse@cbre.fr

Tours

Christian DUFOUR
Tél : 02 47 05 08 08
Fax : 02 47 75 07 98
tours@cbre.fr

ÉTUDES ET RECHERCHE

Aurélien Lemoine
Tél. 01 53 64 36 35
aurelie.lemoine@cbre.fr

Marie-Josée Lopes
Tél. 01 53 64 30 78
mj.lopes@cbre.fr

© CB Richard Ellis, mars 2008

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 Économique

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

CB Richard Ellis
145-151, rue de Courcelles - BP 80450
75824 Paris cedex 17

CBRE
CB RICHARD ELLIS