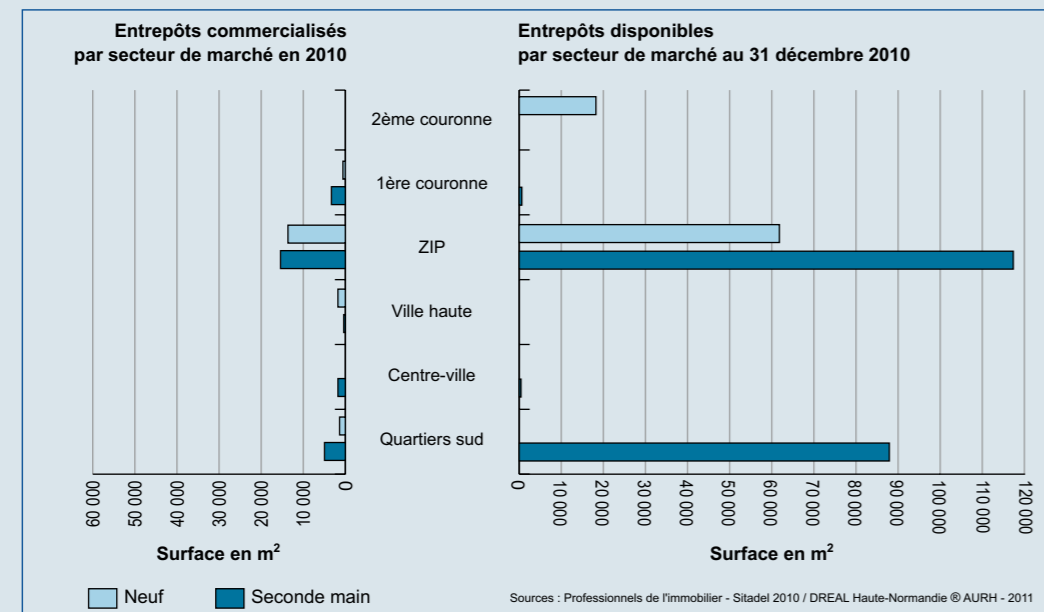


# Le Marché des Entrepôts

Le marché des entrepôts fortement touché en 2010

Les transactions : 43 665 m<sup>2</sup>

L'offre : 290 050 m<sup>2</sup>



Portiques de Port 2000

En 2010 le marché des entrepôts a continué de baisser (-53% de surfaces commercialisées entre 2009 et 2010) et totalisait seulement 43 665 m<sup>2</sup> placés en 2010 (93 250 m<sup>2</sup> placés en 2009).

Avec près de 29 400 m<sup>2</sup> placés en 2010, la ZIP est le premier secteur de marché des entrepôts et concentre 67,3% des transactions (volume en baisse de 57% par rapport à 2009). Les Quartiers Sud réalisent 14,6% des commercialisations de l'année (6 395 m<sup>2</sup> placés), les communes de première couronne (hors ZIP) réalisent 9% des commercialisations de l'année (3 920 m<sup>2</sup> placés).

Reflète de l'activité logistique, la baisse, entre 2009 et 2010, du volume des commercialisations d'entrepôts neufs s'avère beaucoup plus sévère (-69%) que celle des entrepôts de seconde main (-29%).

Ainsi, la part des commercialisations d'entrepôts de seconde main est plus importante (59,8%) que celle du neuf en 2010, situation inverse à 2009 où 60,5% des commercialisations avaient été réalisées dans le neuf.

En 2009, d'importantes opérations (ALSEI sur le PLPN) avaient permis d'atteindre les 93 250 m<sup>2</sup> d'entrepôts commercialisés. L'année 2010 n'a pas bénéficié d'un tel apport, le niveau de construction est en forte baisse (-86% entre 2009 et 2010) et n'atteint pas les 3 000 m<sup>2</sup> livrés.

De manière concomitante à la baisse des transactions, le stock est resté aussi important qu'en 2009 (+8% entre 2009 et 2010, 290 000 m<sup>2</sup> dispo-

nibles fin 2010) puisque les entrepôts disponibles sur le marché (qu'ils soient neufs ou anciens) n'ont pas trouvé preneurs. Ceci explique également qu'il n'y ait pas eu de nouvelle construction d'entrepôt logistique engagée.

Cette offre se localise à 62,6% sur la ZIP (181 450 m<sup>2</sup> disponibles) et à 30,7% dans les Quartiers Sud (89 000 m<sup>2</sup> disponibles).

En lien avec la baisse de l'activité logistique, des entrepôts logistiques neufs sont en stock depuis deux ans et le stock neuf s'élève ainsi à 81 067 m<sup>2</sup> fin 2010. Il se localise à 77,2 % sur la ZIP (avec les programmes de Prologis et d'ALSEI) et à 22,8% en deuxième couronne (parc logistique AMB dit « Les Bleuets » à Etainhus près de l'échangeur autoroutier de l'A29).

Les résultats du marché des entrepôts montrent que le marché a souffert d'un contexte économique et social encore difficile en 2010 pour le Port du Havre (trafic impacté par la crise et la baisse des échanges mondiaux, négociations dans le cadre de la réforme portuaire...) mais offre des perspectives positives pour l'avenir.

L'offre territoriale dispose d'entrepôts logistiques neufs (plus de 80 000 m<sup>2</sup> fin 2010) avec des localisations variées (zone portuaire, plateau...). Cette offre neuve permet ainsi de positionner le port du Havre et l'ensemble du territoire dans les meilleures dispositions dans la perspective de reprise économique.

Entrepôts PROLOGIS sur le Parc du Hode



© G.P.M.H.

## PARTENAIRES

Partenaires institutionnels : Agences Immobilières :

- AURH  
Juliette DUSZYNSKI  
Sophie CAPITAINE  
02 35 42 17 88
- CAUX ESTUAIRE  
Jannick LEFEVRE  
02 35 13 36 90
- CENTRE HAVRAIS DE COMMERCE INTERNATIONAL  
Mireille CALAIS  
02 35 55 27 45
- CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DU HAVRE  
Dominique CESAR  
02 35 55 26 05
- COMMUNAUTÉ DE L'AGGLOMÉRATION HAVRAISE  
Bruno JACQUIN  
02 35 22 25 25
- DREAL Haute Normandie  
Jean-Paul RAYMOND  
02 35 58 52 86
- GRAND PORT MARITIME DU HAVRE  
Isabelle ROUSSELLE  
02 32 74 74 00
- LE HAVRE DÉVELOPPEMENT  
Alexandre PERDRIEL  
02 32 74 00 20
- VILLE DU HAVRE  
Hervé COLLETTE  
02 35 19 45 45
- VILLE DE MONTVILLIERS  
Claude ANNE  
02 35 30 28 15
- SHEMA  
Wilfrid GALLAIS  
02 35 19 77 00
- LE VAISSEAU (CCIH) DOCKS DOMBASLE  
Catherine HOUSSARD-PRESSARD  
02 35 24 76 10
- ADRIAN PARKER  
Nicolas DAUFRESNE  
02 32 74 97 05
- ARTHUR LOYD  
Sylvain MONNIER  
02 35 42 32 00
- CABINET DELAMARE  
Didier DELAMARE  
02 35 44 53 33
- CABINET NOUZILLE  
Patrice DELATTRE  
02 35 19 33 71
- CRIC SA  
Eric SCHEUBLE  
02 35 21 04 04
- LABEL ENTREPRISE  
Christophe PELFRESNE  
02 35 22 20 00
- LEM-CB Richard Ellis  
Alexandre DASSONVILLE  
02 35 44 73 75
- ORPI ENTREPRISE  
Sébastien BLONDEL  
02 35 21 32 23
- Promoteurs :  
ADM Normandie Centre  
Franck BLEUZEN  
02 32 11 46 04
- BOUYGUES IMMOBILIER  
Denis RIOULT  
02 32 76 80 80
- CMFI  
Bernard MOUREAU  
01 40 88 37 80
- ESTATE AMENAGEMENT  
Aldéric LESUEUR  
02 32 94 96 00
- JL PRONIER PROMOTION  
Jean-Luc PRONIER  
02 33 91 00 20

OSILUB : Projet d'unité de traitement des huiles de moteurs usagées sur la Zone Industrielle et Portuaire



© OSILUB

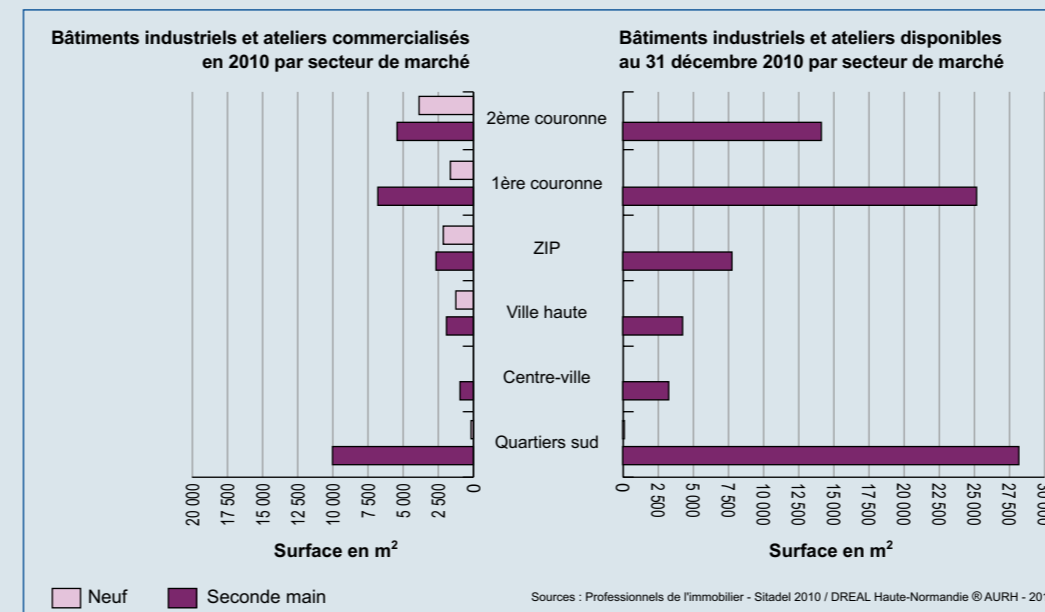
Directeur de Publication : Dominique DHERVILLEZ - Rédaction : Juliette DUSZYNSKI / Sophie CAPITAINE - Conception : Véronique LEDIER, sur une maquette originale du service communication de la Ville du Havre - Impression : La Petite Presse - Sources : Professionnels de l'Immobilier d'Entreprise, Fichier SITADEL/DREAL Haute-Normandie - Crédits photos : Eric Hourri - GPMH - OSILUB - AURH - 2011

# Le Marché des Bâtiments Industriels

Un marché qui doit se tenir prêt pour la reprise d'activité

Les transactions : 37 040 m<sup>2</sup>

L'offre : 83 720 m<sup>2</sup>



Le marché des bâtiments/ateliers a connu une légère progression entre 2009 et 2010 (+4%), ce signe positif s'est retrouvé dans les commercialisations tant en volume (m<sup>2</sup>) qu'en nombre de biens. Ainsi la demande placée a atteint 37 040 m<sup>2</sup> sur l'année 2010 (35 250 m<sup>2</sup> en 2009) et 70 bâtiments ont été commercialisés en 2010 (65 en 2009).

Les transactions se sont réalisées à 27,7% dans les Quartiers Sud (10 260 m<sup>2</sup> placés), puis à 25,3 % dans les communes de 2e couronne et à 23% dans les communes de 1ère couronne.

Notons que la ZIP a concentré 13% de la demande placée (4 800 m<sup>2</sup>) contre 31% l'an dernier (avec 10 960 m<sup>2</sup>), ce qui traduit une baisse des investissements.

Les commercialisations de l'année 2010 se sont réalisées pour 24,5% dans le neuf avec un peu plus de 9 000 m<sup>2</sup> placés, alors que plus de 60% des transactions l'an dernier avaient été réalisées dans le neuf.

Contrairement à 2009, la demande placée a essentiellement porté sur la commercialisation de biens de seconde main (75,5% des commercialisations en 2010 contre 39,5% en 2009). En 2010, la demande placée a souffert de la diminution des constructions en compte propre qui habituellement alimentent fortement ce marché.

Depuis deux ans, le volume de bâtiments et d'ateliers construits est en forte baisse (-77% entre 2009 et 2010, -37% entre 2008 et 2009) et atteint les 4 550 m<sup>2</sup> livrés au cours de l'année. En 2010, les constructions de bâtiments/ateliers se sont localisées aux deux tiers sur la ZIP. Cette baisse s'explique à la fois par une baisse des inves-

tissements industriels et un manque de foncier pour l'activité économique. En attendant l'aménagement des futurs parcs d'activités, l'agglomération havraise et Caux Estuaire ne disposent que de très peu de terrains destinés à l'activité économique ce qui handicape fortement le territoire pour l'accueil d'entreprises.

La tendance aux bâtiments de petite taille continue : plus de 90% des bâtiments commercialisés durant l'année 2010 ont une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> et plus de 72% des bâtiments disponibles sur le marché font moins de 1 000 m<sup>2</sup>.

Malgré une légère baisse entre 2009 et 2010 (-5%), le stock des bâtiments/ateliers disponibles sur le marché reste très important avec plus de 83 000 m<sup>2</sup> disponibles fin 2010. Il s'est notamment alourdi de bâtiments délaissés par des entreprises ayant fermé (bâtiments de Plastic Omnium à Saint-Romain-de-Colbosc : 6 000 m<sup>2</sup> disponibles).

Ces disponibilités se localisent à 34% dans les Quartiers Sud (soit un volume de 28 575 m<sup>2</sup>), à 30,4% dans les communes de première couronne (soit 25 426 m<sup>2</sup>), à 17% dans les communes de deuxième couronne (14 270 m<sup>2</sup>).

Un résultat qui était prévisible : l'offre disponible à fin 2010 ne comporte plus de neuf. Elle est constituée à 99,9% de biens de seconde main.

Devant ce manque de foncier et cette pénurie de bâtiments neufs, une stratégie de constitution d'une offre foncière pour l'économie et une politique de réutilisation -ou réhabilitation- de bâtiments de seconde main seraient à mener sur l'ensemble du territoire.

### Evolution 2009/2010 des résultats du marché des bâtiments industriels et ateliers

| Surfaces en m <sup>2</sup> | 2008   | 2009   | 2010   | Evolution 2009/2010 (en %) |
|----------------------------|--------|--------|--------|----------------------------|
| Transactions               | 49 640 | 35 250 | 37 040 | + 4 %                      |
| Stock                      | 31 160 | 88 300 | 83 720 | - 5 %                      |
| Construction (*)           | 30 900 | 19 550 | 4 550  | - 77 %                     |

Sources : Professionnels de l'Immobilier - SITADEL - DREAL Haute-Normandie © AURH - 2011

(\*) Les surfaces construites (SHON locaux commencés) sont incluses dans les chiffres de stock et de transactions.

## Le développement de la Vallée de Seine : une priorité nationale

L'ensemble formé par Paris-Ile de France, la Vallée de la Seine jusqu'au Havre et la façade maritime normande, constitue un territoire d'enjeux stratégiques pour notre pays.

Avec un Produit Intérieur Brut de 640 milliards d'euros (33% du PIB français), une population de 15 millions d'habitants (23% de la population française), 7,3 millions d'emplois (28% des emplois en France) et une valeur ajoutée de 573 milliards d'euros (33% de la valeur ajoutée nationale), le bassin de vie de la Seine peut rivaliser avec les grandes régions européennes.

Il regroupe un ensemble de grands ports maritimes et fluviaux structurant la Vallée de la Seine : Le Havre, hub européen et principal port français pour les conteneurs, Rouen, port maritime et fluvial, premier port céréalier d'Europe, et les Ports de Paris, premier complexe fluvial de France.

L'ensemble industriel de la Vallée de la Seine constitue un sujet de redéveloppement et de modernisation de l'appareil industriel national. Celui-ci comporte de nombreuses filières d'importance – l'aéronautique, l'industrie automobile, l'énergie, la chimie, la pétrochimie, la parfumerie, la pharmacie, l'agro-alimentaire et la valorisation des déchets – soutenues et structurées par trois filières stratégiques : portuaire, logistique et transports.

Le Gateway de la Seine représente une opportunité historique pour la France de créer un espace générateur de prospérité et de rayonnement international, disposant d'une ouverture maritime privilégiée et nécessaire pour Paris, renforçant les synergies entre territoires de la Vallée de

la Seine et permettant aux régions connectées à celui-ci de créer de la valeur ajoutée associée aux flux et aux activités économiques ainsi captées. La cohérence économique, urbaine et environnementale de cet ensemble en fera un espace exemplaire de visibilité mondiale à l'instar du Gateway de la Tamise ou du Randstadt hollandais.

Concrètement, l'ouverture à l'automne prochain du débat public sur le projet de Ligne Nouvelle Paris Normandie et de ligne fret Le Havre-Paris, constituera une première étape stratégique pour le développement de nos territoires.

De plus, la mission qui m'a été confiée par le Chef de l'Etat, lors de sa visite au Havre le 21 avril dernier, doit permettre d'associer les territoires normands à la région parisienne et doit se traduire en un projet ambitieux d'aménagement et de développements durables pour accompagner la région Capitale, et donc notre pays, dans sa stratégie d'attractivité et de relance économique en Europe et dans le Monde.

Antoine RUFENACHT, Commissaire général pour le développement de la Vallée de Seine, Président de l'Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine



© Eric Hourri - 21.04.2011



### Marché Immobilier Les chiffres clés 2010

**Bureaux**  
Transactions : 21 970 m<sup>2</sup>  
Offre disponible au 31/12/10 : 51 140 m<sup>2</sup>

**Entrepôts**  
Transactions : 43 665 m<sup>2</sup>  
Offre disponible au 31/12/10 : 290 050 m<sup>2</sup>

**Bâtiments industriels et ateliers**  
Transactions : 37 040 m<sup>2</sup>  
Offre disponible au 31/12/10 : 83 720 m<sup>2</sup>

# Le Marché des Bureaux

Les informations sur le marché immobilier sont recueillies à la fin de chaque année auprès des commercialisateurs en immobilier d'entreprise (voir la liste au dos de ce document).

L'aire d'étude est le Pays Le Havre Pointe de Caux Estuaire qui comprend la Communauté de l'Agglomération Havraise (CODAH) et Caux Estuaire (ancienne Communauté de Communes de Saint-Romain-de-Colbosc), soit 33 communes (environ 270 000 habitants). Ce territoire correspond également au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale «Le Havre Pointe de Caux Estuaire».

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, seules les constructions neuves livrées sont prises en compte dans les statistiques.

Celles-ci sont vérifiées à partir des surfaces hors œuvre nettes (SHON locaux commencés) figurant dans les fichiers mensuels de locaux construits fournis par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Haute-Normandie.



Immeuble quai Lamandé : Surfaces disponibles sur le marché

## Les transactions : 21 970 m<sup>2</sup>

### 2010 : Des transactions en baisse après une année 2009 exceptionnelle

Après une très bonne année 2009 pour le marché de bureaux (36 550 m<sup>2</sup> placés) grâce à quelques grandes opérations (Groupama Transport, Auxitec, ...), l'année 2010 enregistre de moins bons résultats avec une forte baisse des transactions (-40% entre 2009 et 2010).

Au cours de l'année 2010, 112 transactions de bureaux ont été réalisées, 21 970 m<sup>2</sup> de bureaux placés. La baisse observée entre 2009 et 2010 a concerné autant le nombre de bureaux loués et vendus que la surface cumulée de ces bureaux (155 transactions de bureaux en 2009 représentant 36 550 m<sup>2</sup> au total).

### Une localisation privilégiée en centre-ville

Comme en 2009, le marché de bureaux s'est concentré en centre-ville, cette localisation étant une valeur sûre dans un contexte économique plus difficile.

En effet :

- 63 % des commercialisations de bureaux se sont faites en ville basse, c'est-à-dire : centre-ville et Quartiers Sud ;
- pour près de la moitié, les bureaux commercialisés en 2010 concernent des biens localisés dans le centre-ville du Havre (45% des surfaces commercialisées, 9 950 m<sup>2</sup> placés contre 37% des surfaces commercialisées en 2009, 13 460 m<sup>2</sup> placés) ;
- ces commercialisations se situent en grande majorité dans l'axe Hôtel de Ville – gare.

Les commercialisations sur la Zone Industrielle et Portuaire continuent de progresser grâce aux constructions de TOTAL (2 566 m<sup>2</sup> placés en 2008, 5 623 m<sup>2</sup> en 2009, 7 223 m<sup>2</sup> en 2010) et font de la ZIP le 2e secteur de marché en 2010 (33 % des commercialisations réalisées).

Les Quartiers Sud ont commercialisé près de 4 000 m<sup>2</sup> (3 167 m<sup>2</sup> en 2008, 10 826 m<sup>2</sup> en 2009) et représentent 18% de la demande placée. Les autres secteurs de marché (ville haute, 1ère couronne et 2e couronne) représentent 3,8 % des commercialisations en 2010, ce qui montre une fois de plus ce constat de localisation centrale.

### Le marché du neuf plus particulièrement touché

La baisse des transactions en 2010 a touché plus fortement le neuf (-44,4% de bureaux neufs commercialisés entre 2009 et 2010) que la seconde main (-36,4%).

Au total 40,6% des surfaces commercialisées en 2010 l'ont été dans le neuf, ce qui représente un volume de 8 925 m<sup>2</sup> (contre 16 040 m<sup>2</sup> placés dans le neuf durant l'année 2009).

Le marché de seconde main est resté très actif (59,4% des commercialisations de l'année) en particulier dans le centre-ville où 83% des commercialisations réalisées (soit 8 280 m<sup>2</sup> placés) concernaient des bureaux de seconde main.

### Un marché plus actif pour les petites surfaces et les locations

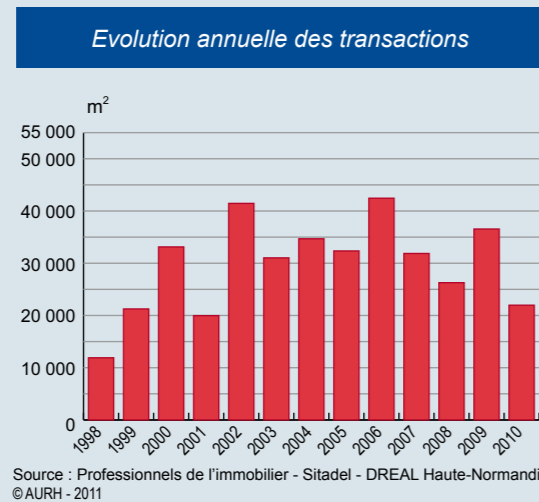
La tendance à la commercialisation de bureaux de petite taille (<100 m<sup>2</sup>) se poursuit : 80% des bureaux commercialisés font moins de 250 m<sup>2</sup>, 57% moins de 100 m<sup>2</sup> (contre 53% en 2009).

La surface moyenne d'un bureau loué ou vendu en 2010 est de 196 m<sup>2</sup> (235 m<sup>2</sup> en 2009, 189 m<sup>2</sup> en 2008).

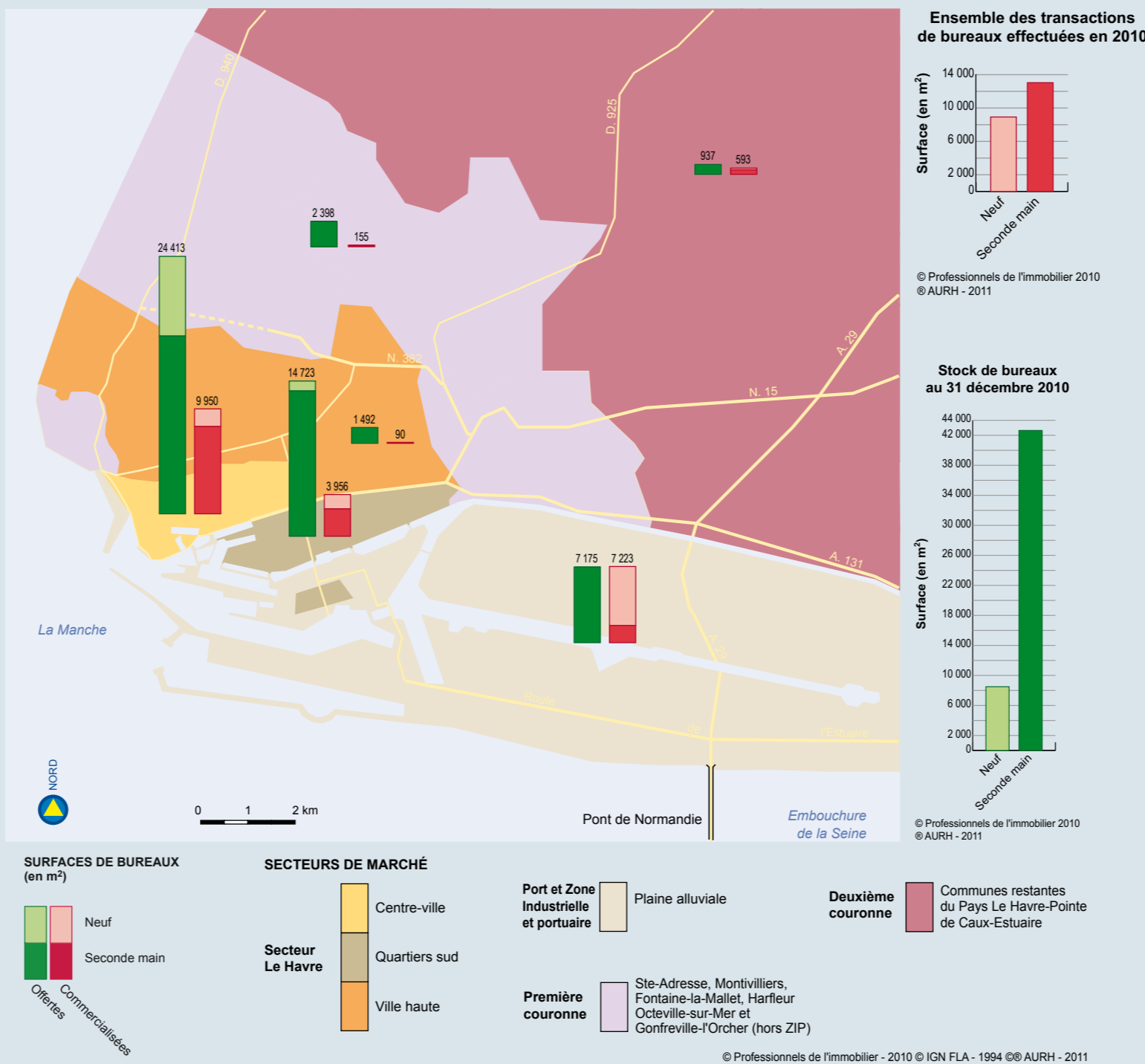
Malgré une légère augmentation des biens vendus, le marché de bureaux reste locatif : 72 % des bureaux commercialisés au cours de l'année 2010 ont été loués (86% des bureaux disponibles sur le marché fin 2010 sont proposés uniquement à la location).

Notons que les trois quarts des bureaux vendus l'ont été en centre-ville.

Les prix du marché de bureaux (calculés sur les transactions effectuées) n'ont pas connu de dégradation visible car les négociations se sont faites sur les avantages commerciaux et non sur la valeur du bien. En 2010, le prix de loyer moyen d'un bureau s'élevait à 122 €/m<sup>2</sup>/an (132 €/m<sup>2</sup>/an en 2009) et le prix de vente moyen d'un bureau s'élevait à 1 366 €/m<sup>2</sup> (1 104 €/m<sup>2</sup> en 2010).



### Offre et transactions de bureaux en 2010 par secteur de marché



## L'offre : 51 140 m<sup>2</sup>

### Une offre de bureaux importante, du neuf dans le centre

Fin 2010, le stock de bureaux disponibles sur le marché totalise 51 140 m<sup>2</sup>, soit un volume comparable à celui de fin 2009 où l'on comptait 49 650 m<sup>2</sup> de bureaux disponibles. Le stock de bureaux ne s'est pas allégé entre 2009 et 2010 (+3% par rapport à fin 2009).

### Une localisation centrale et urbaine de l'offre

Près de 80% des bureaux disponibles se situent dans la ville du Havre. Le centre-ville en 2010 concentre près de la moitié de l'offre de bureaux (47,7% contre 37,8% en 2009) et les Quartiers Sud plus du quart (28,8% en 2010 contre 23,5% en 2009). Viennent ensuite le secteur de la ZIP (14% de l'offre, plus de 7 100 m<sup>2</sup>) et celui des communes de première couronne (4,7% de l'offre, près de 2 400 m<sup>2</sup>).

### Une offre diversifiée par la mise sur le marché de bureaux neufs

Si l'offre de seconde main reste pléthorique fin 2010 (42 600 m<sup>2</sup>, 83% des disponibilités), elle est complétée par du neuf.

L'offre de bureaux neufs disponibles a plus que doublé entre fin 2009 et fin 2010 (8 495 m<sup>2</sup> de neuf disponible fin 2010, contre 3 541 m<sup>2</sup> fin 2009). Ainsi fin 2010 l'offre de bureaux est composée de 16,6% de bureaux neufs, contre seulement 7% de surfaces neuves fin 2009.

Au 31 décembre 2010 près de 90% des surfaces de bureaux neufs disponibles se situent dans le centre-ville :

- les surfaces disponibles de « l'immeuble GROUPAMA Transport » quai Lamandé (3 700 m<sup>2</sup> de surfaces mises sur le marché en 2010) ;
- l'immeuble neuf restructuré quai George V appelé « Normandie Building » situé face au Bassin du Commerce (ancienne localisation de Groupama - 2 182 m<sup>2</sup> de bureaux neufs entièrement restructurés).

Parallèlement, le stock de neuf dans les Quartiers Sud s'est résorbé et atteint 942 m<sup>2</sup> en 2010 (2 375 m<sup>2</sup> en 2009) mais, contrairement au centre ville, il s'agit d'une multitude de petites surfaces (Docks Dombasle....) qui composent cette offre.

### Une construction en « dents de scie »

Avec 7 045 m<sup>2</sup> livrés à fin 2010, la construction de bureaux accuse une baisse entre 2009 et 2010 (-60%), son niveau reste pourtant supérieur à celui de l'année 2008 (6 505 m<sup>2</sup>). La construction de bureau sur le territoire affiche une évolution annuelle « en dents de scie » car elle est souvent dépendante de la livraison d'une ou de deux grosses opérations. Le très bon niveau de construction connu l'an passé reflétait la réalisation de quelques programmes lancés avant la crise immobilière et livrés courant 2009. En 2010, la construction de bureaux repose sur l'importante opération de TOTAL sur la Zone Industrielle et Portuaire, pour son compte.

Au regard des années précédentes, il y a peu d'évolution sur les caractéristiques de l'offre de bureaux. Celle-ci est composée à 87% de biens uniquement proposés à la location et plus de 70% des bureaux disponibles ont une surface inférieure à 250 m<sup>2</sup>, plus de 40% une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

Pour le marché de bureaux, les effets de la conjoncture économique se sont réellement fait sentir en 2010, après une année 2009 où les « coups partis » ont joué un rôle d'amortisseur. Dans ce contexte, les projets de la ville du Havre et de l'agglomération havraise sont de bon augure pour la reprise : Grand Stade, mise en service du tramway, aménagement de l'entrée de ville, ... le projet de Ligne Nouvelle Paris-Normandie.



Le « Normandie Building » - quai George V

**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 et 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** : opérations conçues pour un client bien déterminé, à la location ou à la vente.

**Compte propre** : opérations conçues et réalisées directement par leurs futurs utilisateurs.

**Locaux en blanc** : locaux destinés à être vendus ou loués sans connaissance de leur utilisateur final lors du démarrage du projet.

### Prix des bureaux de seconde main commercialisés en 2010

| LOCATION     | Loyer moyen 2009 | Loyer moyen 2010 | Mini/Maxi loyer 2010 |
|--------------|------------------|------------------|----------------------|
| Centre-ville | 117              | 120              | 68/160               |
| Périphérie   | 92               | 111              | 100/140              |
| Ensemble     | 102              | 117              | 68/160               |
| VENTE        | Prix moyen 2009  | Prix moyen 2010  | Mini/Maxi prix 2010  |
| Centre-ville | 1 140            | 1 402            | 805/1 973            |

© AURH - 2011  
Les prix de location sont indiqués en euros par m<sup>2</sup> hors taxes, hors charges et hors frais d'agence, les prix de vente sont en euros par m<sup>2</sup> hors taxes et hors frais de mutation. La fourchette des prix considère plusieurs biens pour fixer les bornes.

### Evolution 2009/2010 des résultats du marché des bureaux

| Surfaces en m <sup>2</sup> | 2008   | 2009   | 2010   | Evolution 2009/2010 (en %) |
|----------------------------|--------|--------|--------|----------------------------|
| Transactions               | 26 280 | 36 550 | 21 970 | - 40 %                     |
| Stock                      | 37 770 | 49 650 | 51 140 | + 3 %                      |
| Construction (*)           | 6 505  | 17 750 | 7 045  | - 60 %                     |

Sources : Professionnels de l'immobilier - Sitadel - DREAL Haute-Normandie © AURH - 2011

(\*) Les surfaces construites (SHON locaux commencés) sont incluses dans les chiffres de stock et de transactions.

### Evolution annuelle de l'offre en bureaux

