

Volet 2: Potentiels économiques autour des gares existantes ou envisagées de la LNPN

Phase 1 – Avril 2016



Ligne nouvelle
Paris-Normandie
GRAND PROJET FERROVIAIRE

SNCF
RÉSEAU



A. Dynamiques tertiaires sur le tracé de la LNPN

1. L'archipel des pôles tertiaires : Ile-de-France
2. L'archipel des pôles tertiaires : Rouen-Seine-Eure et Évreux
3. L'archipel des pôles tertiaires : Caen
4. L'archipel des pôles tertiaires : Cherbourg
5. L'archipel des pôles tertiaires : Le Havre
6. Stratégies d'implantation des entreprises
7. Valeurs locatives : éléments de comparaison

B. L'écosystème économique sur le tracé de la LNPN

1. Éléments généraux
2. Attractivité des territoires de la LNPN
3. Flux domicile-travail
4. Dépendance des établissements normands à l'IDF

C. Synthèse

Dynamiques tertiaires sur le tracé de la LNPN

L'Ile-de-France



1- L'archipel des pôles tertiaires : Ile-de-France



Un archipel diversifié de quartiers d'affaires en Ile-de-France :

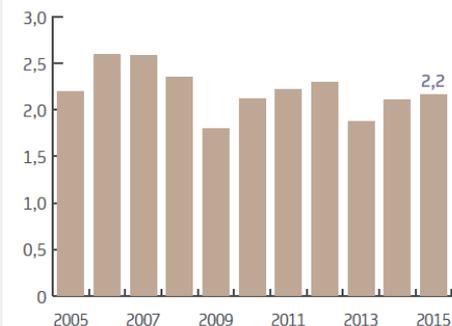
- Quartiers d'affaires « Haut de gamme » privilégiés par les quartiers généraux, les activités de conseils et financières à très forte valeur ajoutée : Paris QCA, La Défense...
- Quartiers d'affaires « Premium » de cœur d'agglomération privilégiés par les fonctions métropolitaines supérieures : Paris et Croissant Ouest (de Levallois à Issy-les-Moulineaux)
- Quartiers d'affaires « Medium » de cœur d'agglomération privilégiés pour les stratégies de grands regroupements et par les activités tertiaires traditionnels : 1^{ère} couronne Nord, Est et Sud...
- Quartiers d'affaires « périphériques » privilégiés pour les campus technologiques, les fonctions R&D et les *back offices* : Saint-Quentin-en-Yvelines, Velizy...

1- L'archipel des pôles tertiaires : Ile-de-France

Chiffres clés du marché des bureaux franciliens:

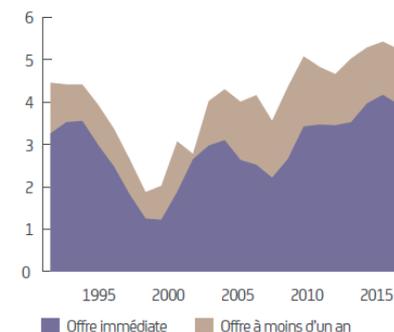
- Un parc de bureaux de 53 millions de m² en Île-de-France, dont 39 millions de m² dans la Métropole du Grand Paris et 16 millions de m² dans Paris
- Un taux de vacance de 7,5 % en l'Île-de-France, 4,5 % à Paris et 12 % à La Défense.
- Près de 40 quartiers d'affaires recensés, c'est-à-dire les quartiers dotés d'un parc de bureaux supérieur à 200 000 m² et dont la proportion des bâtiments à usage de bureau (superficie totale ou emprise au sol) est supérieure à 50% de l'ensemble du cadre bâti ou de la superficie totale du terrain.

DEMANDE PLACÉE DE BUREAUX
(EN MILLIONS DE M²)



Source : Nexity Conseil et Transaction

OFFRE EN ÎLE-DE-FRANCE
(EN MILLIONS DE M²)



Source : Nexity Conseil et Transaction

1- L'archipel des pôles tertiaires : Ile-de-France



Une offre permettant un parcours résidentiel fluide:

- L'écosystème des quartiers d'affaires franciliens est à l'image du tissu économique : diversifié. La partie francilienne de la Vallée de la Seine offre une palette complète de choix d'implantation permettant la fluidité du parcours résidentiel des entreprises : produits situés en milieu urbain ou dans des quartiers dédiés, campus ou tours, petites ou grandes surfaces, échelle de prix extrêmement variée...
- Ces quartiers d'affaires s'inscrivent tous dans une dynamique de croissance forte ou de renouvellement du parc de bureaux pour répondre aux besoins toujours soutenus de surfaces neuves.
- Les loyers proposés sont orientés à la baisse depuis plusieurs années et concerne l'ensemble des produits et des localisations.

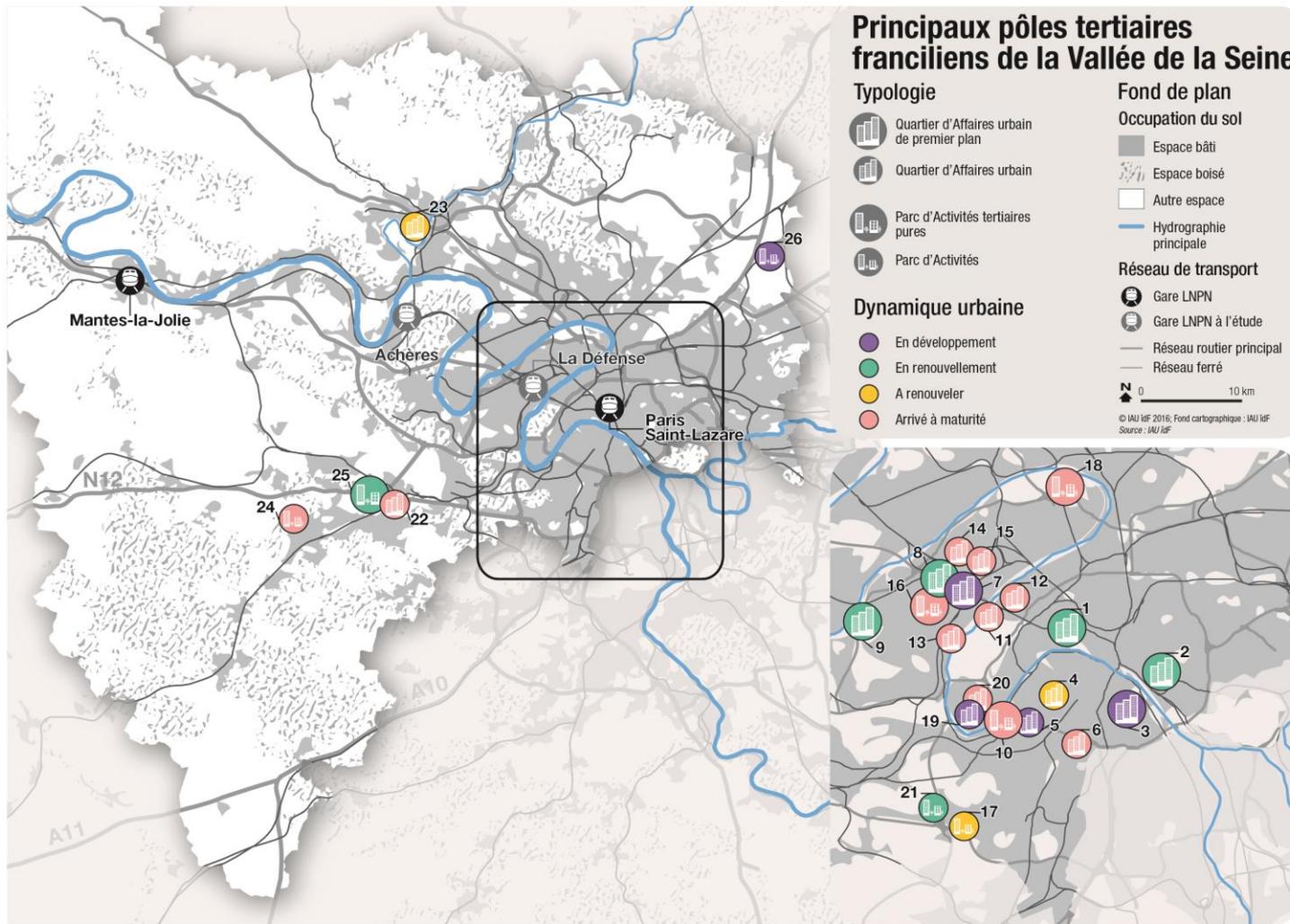
Visuel 8 : Loyers moyens pondérés par secteur Immostat au 1^{er} janvier 2016 (en € HT HC/m²/an, facial)

	Neuf / restructuré / rénové		État d'usage	
Paris Centre Ouest	548 €	↑	405 €	=
Paris Nord Est	337 €	↑	256 €	↓
Paris Sud	431 €	=	340 €	=
La Défense	415 €	=	330 €	↓
Croissant Ouest	288 €	↓	213 €	↑
1 ^{ère} Couronnes	230 €	↑	149 €	=
2 ^{ème} Couronne	157 €	↓	108 €	=
Moyenne Ile-de-France	296 €	↓	217 €	↓

↑ Évolution par rapport au 1^{er} janvier 2015

Source : CBRE, 4T 2015

1- L'archipel des pôles tertiaires : Ile-de-France



1- L'archipel des pôles tertiaires : Ile-de-France



Pôles tertiaires par département et par ordre décroissant de taille de parc

Quartier d'affaires	Date de création	Parc de bureaux en m ²	Emplois en nbre	Type de polarité tertiaire	Dynamique urbaine	Loyers immeubles neufs (€/m ² /an HT HC)	Taux de vacance de ces 5 dernières années	M ² construits ces 5 dernières années	Projets à 5 ans	Projets à long terme	Commentaires
1 Paris QCA	Années 50	6 500 000 m ²	500 000 emplois	Quartier d'affaires urbain de premier plan	En renouvellement	800 €	Equilibré	200 000 m ²	200 000 m ²	Au gré du renouvellement	Centres de décision, activités juridiques et financières. La dynamique de construction concerne uniquement des opérations de reconstruction
2 Paris Gare de Lyon	Années 70	550 000 m ²	30 000 emplois	Quartier d'affaires urbain de premier plan	En renouvellement	550 €	Equilibré	30 000 m ²	20 000 m ²	Au gré du renouvellement	Tissu diversifié avec dominante activités liées au transports et à la banque
3 Paris Rive Gauche	Années 2000	500 000 m ²	> 25 000 emplois	Quartier d'affaires urbain de premier plan	En développement	550 €	Equilibré	50 000 m ²	130 000 m ²	> 200 000 m ²	Grands comptes
4 Paris Montparnasse	Années 70	400 000 m ²	20 000 emplois	Quartier d'affaires urbain	A renouveler	ND	Suroffre	NS	NS	NS	Banque, assurance et services aux entreprises
5 Paris Balard	Années 90	250 000 m ²	> 15 000 emplois	Quartier d'affaires urbain	En développement	580 €	Equilibré	100 000 m ²	200 000 m ²	> 100 000 m ²	Présence importante d'administration publique
6 Paris Porte de Montrouge	Années 2000	200 000 m ²	> 10 000 emplois	Quartier d'affaires urbain	Arrivé à maturité	400 €	Suroffre	30 000 m ²	8 000 m ²	NS	Grands comptes
7 La Défense	Années 70	3 500 000 m ²	180 000 emplois	Quartier d'affaires urbain de premier plan	En développement	550 €	Suroffre	550 000 m ²	500 000 m ²	> 500 000 m ²	Centres de décision, activités juridiques et financières. La dynamique de construction concerne essentiellement des opérations de reconstruction ou de démolition-reconstruction
8 Nanterre Préfecture	Années 80	500 000 m ²	> 25 000 emplois	Quartier d'affaires urbain de premier plan	En renouvellement	350 €	Equilibré	65 000 m ²	120 000 m ²	NS	Centre administratif qui s'est développé depuis les années 2000 dans le prolongement du quartier d'affaires de La Défense
9 Rueil sur Seine	Années 80	500 000 m ²	> 25 000 emplois	Quartier d'affaires urbain de premier plan	En renouvellement	350 €	Suroffre	80 000 m ²	70 000 m ²	NS	Grands comptes. Dynamique de construction qui sera portée dans les années à venir par les opérations de renouvellement
10 Issy-les-Moulineaux "Val de Seine"	Années 2000	450 000 m ²	> 20 000 emplois	Parc d'activités tertiaires pures	Arrivé à maturité	400 €	Equilibré	60 000 m ²	> 200 000 m ²	NS	Quartier d'affaires où sont implantés des groupes du secteur des NTIC. Des programmes de démolition-reconstruction sont à l'étude
11 Neuilly CDG	Années 70	300 000 m ²	> 15 000 emplois	Quartier d'affaires urbain	Arrivé à maturité	500 €	Equilibré	60 000 m ²	NS	NS	Quartiers d'affaires qui fait le lien entre le QCA et La Défense. La dynamique de construction est uniquement portée par les opérations de reconstruction
12 Neuilly-Levallois "rue de Villiers"	Années 90	250 000 m ²	> 10 000 emplois	Quartier d'affaires urbain	Arrivé à maturité	450 €	Equilibré	40 000 m ²	NS	NS	Quartier arrivé à maturité dont la dynamique de construction dans les années à venir sera portée par les opérations de reconstruction
13 Suresnes "quai de Gallieni"	Années 80	250 000 m ²	> 10 000 emplois	Quartier d'affaires urbain	Arrivé à maturité	400 €	Equilibré	NS	NS	NS	Grands comptes dominants. Quartier arrivé à maturité dont la dynamique de construction dans les années à venir sera portée par les opérations de reconstruction

1- L'archipel des pôles tertiaires : Ile-de-France



Pôles tertiaires par département et par ordre décroissant de taille de parc

	Quartier d'affaires	Date de création	Parc de bureaux en m ²	Emplois en nbre	Type de polarité tertiaire	Dynamique urbaine	Loyers immeubles neufs (€/m ² /an HT HC)	Taux de vacance de ces 5 dernières années	M ² construits ces 5 dernières années	Projets à 5 ans	Projets à long terme	Commentaires
14	La Garenne-Colombes "Charlebourg"	Années 90	250 000 m ²	> 10 000 emplois	Quartier d'affaires urbain	Arrivé à maturité	300 €	Equilibré	80 000 m ²	10 000 m ²	NS	Grands comptes en provenance notamment de La Défense
15	Courbevoie "Les Bruyères"	Années 2000	250 000 m ²	> 10 000 emplois	Quartier d'affaires urbain	Arrivé à maturité	300 €	Equilibré	50 000 m ²	NS	NS	Grands comptes en provenance notamment de La Défense
16	Nanterre "Champs-Pierreux"	Années 80	250 000 m ²	> 10 000 emplois	Parc d'activités tertiaires pures	Arrivé à maturité	350 €	Equilibré	10 000 m ²	30 000 m ²	NS	Parc arrivé à maturité dont la dynamique de construction dans les années à venir sera portée par les opérations de restructuration
17	Clamart "Noveos"	Années 70	250 000 m ²	> 10 000 emplois	Parc d'activités	A renouveler	200 €	Suroffre	30 000 m ²	75 000 m ²	ND	Grands comptes dominants. Parc d'activités dont l'ambition depuis plusieurs années est de viser une densification/tertiarisation du site
18	Gennevilliers "Les Louvresses"	Années 2000	200 000 m ²	> 10 000 emplois	Parc d'activités tertiaires pures	Arrivé à maturité	200 €	Equilibré	110 000 m ²	35 000 m ²	NS	Parc d'activités tertiaires pures dont la moitié est occupée par Thalès
19	Boulogne "Rives de Seine"	Années 2000	200 000 m ²	> 10 000 emplois	Quartier d'affaires urbain	En développement	400 €	Equilibré	180 000 m ²	> 150 000 m ²	NS	Grands comptes
20	Boulogne "Point du Jour"	Années 90	200 000 m ²	> 10 000 emplois	Quartier d'affaires urbain	Arrivé à maturité	400 €	Equilibré	NS	NS	NS	Quartiers d'affaires marqués par la présence du secteur de l'audiovisuel
21	Velizy "Inovel Parc"	Années 80	450 000 m ²	> 40 000 emplois	Parc d'activités	En renouvellement	220 €	Suroffre	120 000 m ²	50 000 m ²	NS	Parc d'activités qui s'est fortement tertiarié depuis 10 ans et qui accueille des campus de grands groupes industriels et technologiques
22	Montigny-le-Bretonneux-Guyancourt "secteur gare redoute"	Années 80	400 000 m ²	20 000 emplois	Quartier d'affaires urbain	Arrivé à maturité	220 €	Equilibré	25 000 m ²	NS	NS	Orienté grands comptes notamment secteur automobile et industriel
23	Cergy Préfecture	Années 70	250 000 m ²	> 10 000 emplois	Quartier d'affaires urbain	A renouveler	ND	Suroffre	NS	20 000 m ²	NS	Pôle administratif et tissu privé diversifié
24	Elancourt-Plaisir "Clef Saint-Pierre"	Années 90	200 000 m ²	> 10 000 emplois	Parc d'activités	Arrivé à maturité	200 €	Equilibré	< 5 000 m ²	NS	NS	Parc d'activités technologiques
25	Montigny-le-Bretonneux "Les pas du lac"	Années 80	200 000 m ²	> 10 000 emplois	Parc d'activités tertiaires pures	En renouvellement	220 €	Equilibré	50 000 m ²	100 000 m ²	NS	Orienté grands comptes notamment secteur automobile et industriel
26	Roissy Pôle	Années 90	200 000 m ²	> 10 000 emplois	Parc d'activités	En développement	220 €	Equilibré	15 000 m ²	25 000 m ²	> 50 000 m ²	Activités liées à la plateforme aéroportuaire

Rouen – Seine-Eure - Évreux



2 - L'archipel des pôles tertiaires : Rouen – Seine-Eure - Evreux



Le développement d'une offre structurée et de qualité pour la Métropole Rouen Normandie :

- Un quartier d'affaires de premier plan en développement sur trois sites en centralité métropolitaine : Rouen Seine-Cité.
- Un quartier d'affaires développé dans les années 1960 en centralité à renouveler : quartier Saint-Sever.
- Parcs d'activités technologiques spécialisés privilégiés pour les activités de R&D, incluant des pépinières d'entreprises : Seine-Biopolis (santé), Seine-Innopolis (TIC), Seine-Ecopolis / technopôle du Madrillet (éco-technologies).
- Parcs d'activités tertiaires périphériques sans spécialisation, localisés principalement au nord de la Métropole.

Agglomération Seine-Eure

- Aucun parc d'activité purement tertiaire : localisation majoritaire dans des parcs d'activités mixtes.
- Forte présence d'activités pharmaceutiques dans certains de ces parcs.
- Parc d'activité technologique spécialisé dans les activités de R&D : Pharma-Parc II.

Grand Evreux Agglomération :

- Aucun parc d'activité purement tertiaire : localisation majoritaire dans le tissu urbain de centre-ville et dans des parcs d'activités mixtes.

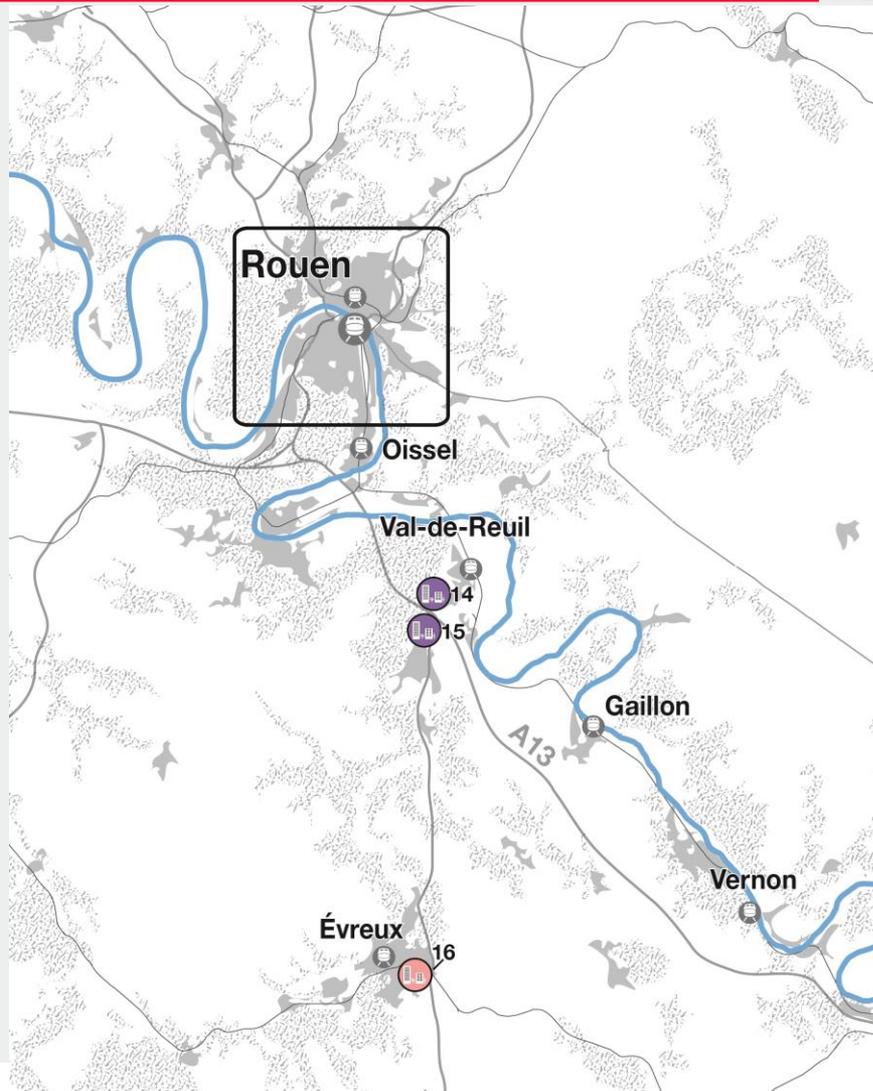
2 - L'archipel des pôles tertiaires : Rouen – Seine-Eure - Evreux



Une offre de bureaux neufs dans la centralité de la Métropole Rouen Normandie à développer :

- L'offre de bureaux actuelle est majoritairement située sur le quartier Saint-Sever de Rouen et sur les Plateaux Nord.
- Les acteurs de l'immobilier affichent une préférence pour une implantation en centralité métropolitaine dont l'offre est à développer et à segmenter.
- Le volume de transactions, notamment dans le neuf, reste faible eu égard à la taille de la Métropole.
- Le marché est peu attractif pour les investisseurs en raison d'un faible niveau des loyers.
- Les écarts de loyers ne sont pas assez significatifs entre :
 - les bureaux de seconde main et les bureaux neufs ;
 - les bureaux de périphérie et les bureaux de centre-ville.
- Le développement d'une offre de bureaux dans le cadre de la démarche Rouen Seine Cité, incluant un quartier d'affaires autour de la gare LNPN devrait répondre au besoin de dynamiser le marché.

2- L'archipel des pôles tertiaires : Rouen - Seine-Eure et Evreux



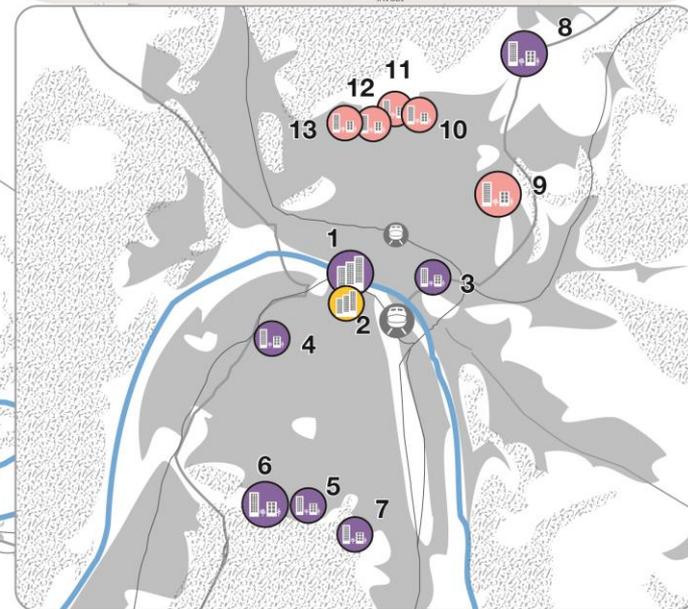
Principaux pôles tertiaires

Typologie <ul style="list-style-type: none"> Quartier d'Affaires urbain de premier plan Quartier d'Affaires urbain Parc d'Activités tertiaires pures Parc d'Activités 	Fond de plan Occupation du sol <ul style="list-style-type: none"> Espace bâti Espace boisé Autre espace Hydrographie principale Réseau de transport <ul style="list-style-type: none"> Gare LNPN à l'étude Gares nationales et régionales Réseau routier principal Réseau ferré
---	---

Dynamique urbaine

- En développement
- En renouvellement
- A renouveler
- Arrivé à maturité

© AURBSE 2016; Fond cartographique : IAU IdF
 Sources : CCI76, Eure Expansion, CCI27, Rouen Normandie Invest
 N 0 10 km



2- L'archipel des pôles tertiaires : Rouen - Seine-Eure et Evreux



Quartier d'affaires	Date de création	Parc de bureaux en m²	Emplois en nombre	Type de polarité tertiaire	Dynamique urbaine	Loyers immeubles neufs (€/m²/an HT HC)	Taux de vacance de ces 5 dernières années	M² construits ces 5 dernières années	Projets à 5 ans	Projets à long terme	Commentaires
1 Rouen Seine-Cité	2010-2020	22 000	NS (en cours de commercialisation)	Quartier d'affaires urbain de premier plan	En développement	150	-	12 000	27 892	300 000	Projet reposant sur deux écoquartiers (Luciline et Flaubert) et le futur quartier urbain autour de la nouvelle gare
2 Quartier Saint-Sever (Rouen)	1950	248 900	20 000	Quartier d'affaires urbain	En renouvellement	pas de prix encore	Vacance élevée	27 350	17 000	NS	Quartier d'affaires et cité administrative intégré à la réflexion du futur quartier nouvelle gare. L'offre actuelle est inadéquate et nécessite des opérations de renouvellement.
3 Seine Biopolis (Rouen)	2010	2500	NS (en cours de commercialisation)	Parc d'activités	En développement	140	-	2400	1100	31000	Pôle d'activités dédié à la santé comprenant un programme privé et une pépinière-hôtel d'entreprises
4 Seine Innopolis (Petit-Quevilly)	2010	10000	400	Parc d'activités	En développement	205 (en pépinière)	-	10000	0	0	Pôle d'activités comprenant un hôtel et une pépinière d'entreprises dédiés aux activités TIC. Un second bâtiment devra ouvrir ses portes d'ici 2020 (les modalités sont en cours de définition).
5 Technopole du Madrillet (Saint-Etienne-du-Rouvray)	2000	6500	1800	Parc d'activités	En développement	130	Equilibré	4480	1200	NS	Parc d'activités technologiques dédié aux écotecnologies (Seine Ecopolis). Du foncier est encore disponible mais pas de projet à long terme détecté
6 Le Zenith (Petit-Couronne)	2000	6500	500	Parc d'activités tertiaires pures	En développement	135	Equilibré	0	NS	5000	
7 La Vente Olivier (Saint-Etienne du Rouvray)	2000	3500	500	Parc d'activités	En développement	130	Equilibré	3300	foncier disponible mais pas de projet détecté	foncier disponible mais pas de projet détecté	
8 La Ronce (Isneauville, Saint-Martin du Vivier)	2010	19500	200	Parc d'activités tertiaires pures	En développement	135	Equilibré	16420	4338	15500	

2- L'archipel des pôles tertiaires : Rouen - Seine-Eure et Evreux



Quartier d'affaires	Date de création	Parc de bureaux en m ²	Emplois en nbre	Type de polarité tertiaire	Dynamique urbaine	Loyers immeubles neufs (€/m ² /an HT HC)	Taux de vacance de ces 5 dernières années	M ² construits ces 5 dernières années	Projets à 5 ans	Projets à long terme	Commentaires
8 La Ronce (Isneauville, Saint-Martin du Vivier)	2010	19500	200	Parc d'activités tertiaires pures	En développement	135	Equilibré	16420	4338	15500	
9 Zone d'emplois du Chapitre (Bihorel)	1980	10700	100	Parc d'activités tertiaires pures	A maturité	135	Equilibré	0	NR	2800	
10 Technoparc des Bocquets (Bois-Guillaume)	1980 ou antérieur	11300	1200	Parc d'activités	A maturité	pas de neuf	Equilibré	0	NR	NR	
11 ZAC de la Bretèque (Bois-Guillaume)	2000	19000	600	Parc d'activités	A maturité	pas de neuf	Equilibré	0	NR	NR	
12 La Vatine (Mont Saint-Aignan)	1986	95000	3100	Parc d'activités	A maturité	135	Equilibré	5000	NR	NR	
13 Zone d'activité du Village (Mont Saint-Aignan)	1993	43500	1400	Parc d'activités	A maturité	pas de neuf	Equilibré	0	NR	NR	
14 Parc d'affaires Les Portes et Pharma-Parc II (Val-de-Reuil)	Les Portes : 1970 – Extension milieu 2000 Pharma-Parc II : 2010	NR	2 200	Parc d'activités	En développement	NR	Sous offre	NR	NR	NR	Les Portes : une extension de 20 hectares du parc est prévu Pharma-Parc II, dédié aux start-ups biotechnologiques, accueille 4 entreprises et un centre régional pour l'Innovation et le Transfert Technologique CRITT Analyses et Surfaces
15 Parc de la Fringale (Val-de-Reuil)	1970	NR	NR	Parc d'activité	A maturité	NR	NR	NR	NR	NR	
16 Parc d'activité du Long Buisson (Evreux)	2 000	7 000	NR	Parc d'activité	A maturité	NR	Sous offre	NR	NR	NR	A dire d'expert, l'agglomération d'Evreux ne dispose pas de parc tertiaire, les bureaux se trouvent principalement en diffus sur l'ensemble de l'agglomération

Caen et Cherbourg



3- L'archipel des pôles tertiaires : Caen

Caen, principale agglomération de l'Ouest de la Normandie :

- Ville culturelle et touristique, son unité urbaine compte près de 200 000 habitants (recensement 2012). Son aire urbaine avoisine, quant à elle, les 400 000 habitants. La ville est desservie par 4 échangeurs autoroutiers (A13, A29, A84 et A88), un port, une grande gare et un aéroport.
- La Communauté d'Agglomération Caen la mer compte environ 135 000 emplois. La CA constitue, et de très loin, le premier pôle économique de Basse-Normandie. Ce pôle a été particulièrement dynamique dans les années 2000 : alors que Caen la mer ne représente que 16 % de la population bas normande, elle a accueilli près de 40 % des créations d'emploi de la région.



3- L'archipel des pôles tertiaires : Caen



- En pleine métropolisation, le territoire caennais a subi d'importantes restructurations industrielles et est engagé dans une tertiarisation accélérée de ses activités économiques aussi efficace que discrète. Aujourd'hui, l'industrie reste présente, mais elle ne représente qu'un peu plus de 10 % des emplois. A ceux-ci on peut rajouter les 8 500 emplois du secteur de la construction et du bâtiment qui pèse un peu plus de 6 % de l'emploi du territoire.
- L'emploi public est fort sur le territoire (environ 35 %), en raison des fonctions de Caen et de son statut de Capitale de la Basse-Normandie avant la fusion des deux régions normandes. Ce chiffre est d'ailleurs sensiblement le même que celui des autres capitales régionales de tailles et aux caractéristiques similaires dans l'armature urbaine.
- Au final, le tertiaire privé représente désormais presque la moitié de l'emploi de la Communauté d'Agglomération (47 %). Il s'agit des secteurs du commerce, des transports et des services aux particuliers et aux entreprises.
- Même si certains secteurs d'activités sont plutôt surreprésentés à Caen, l'agglomération se caractérise cependant par une économie particulièrement diversifiée, sans spécialité marquée, ce qui ne facilite pas sa visibilité économique au niveau national. L'économie locale est en revanche moins sensible aux aléas conjoncturels du fait de la diversité de ses activités.

3- L'archipel des pôles tertiaires : Caen



Éléments sur le marché des bureaux :

- En 2014, l'offre immédiate s'élevait à 53 000 m² avec une hausse de 18 % par rapport à l'année précédente. La majorité du stock est composée de bureaux vieillissants ne répondant plus aux normes, notamment environnementales et d'accessibilité.
- La demande placée, en 2014, s'élevait à 20 000 m². La majorité de cette demande correspondait à des biens entre 150 et 400 m².

Données générales bureaux

	2013	Évol.	2014
Offre immédiate* -neuf/restructuré	45 000 m ² 20 %	+ -	53 000 m ² 10 %
Demande placée -dont pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres -neuf/restructuré	25 000 m ² N.C. 30 %	- -	20 000 m ² N.C. 15 %

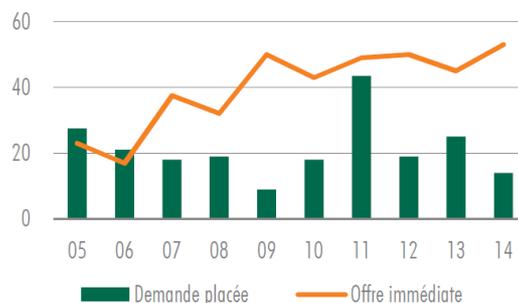
Délai théorique d'écoulement 1,8 année + 3,8 années

*Au 31/12

Source : Lem Entreprises - CBRE

N.C. : Non Communiqué

Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée (en milliers de m²)



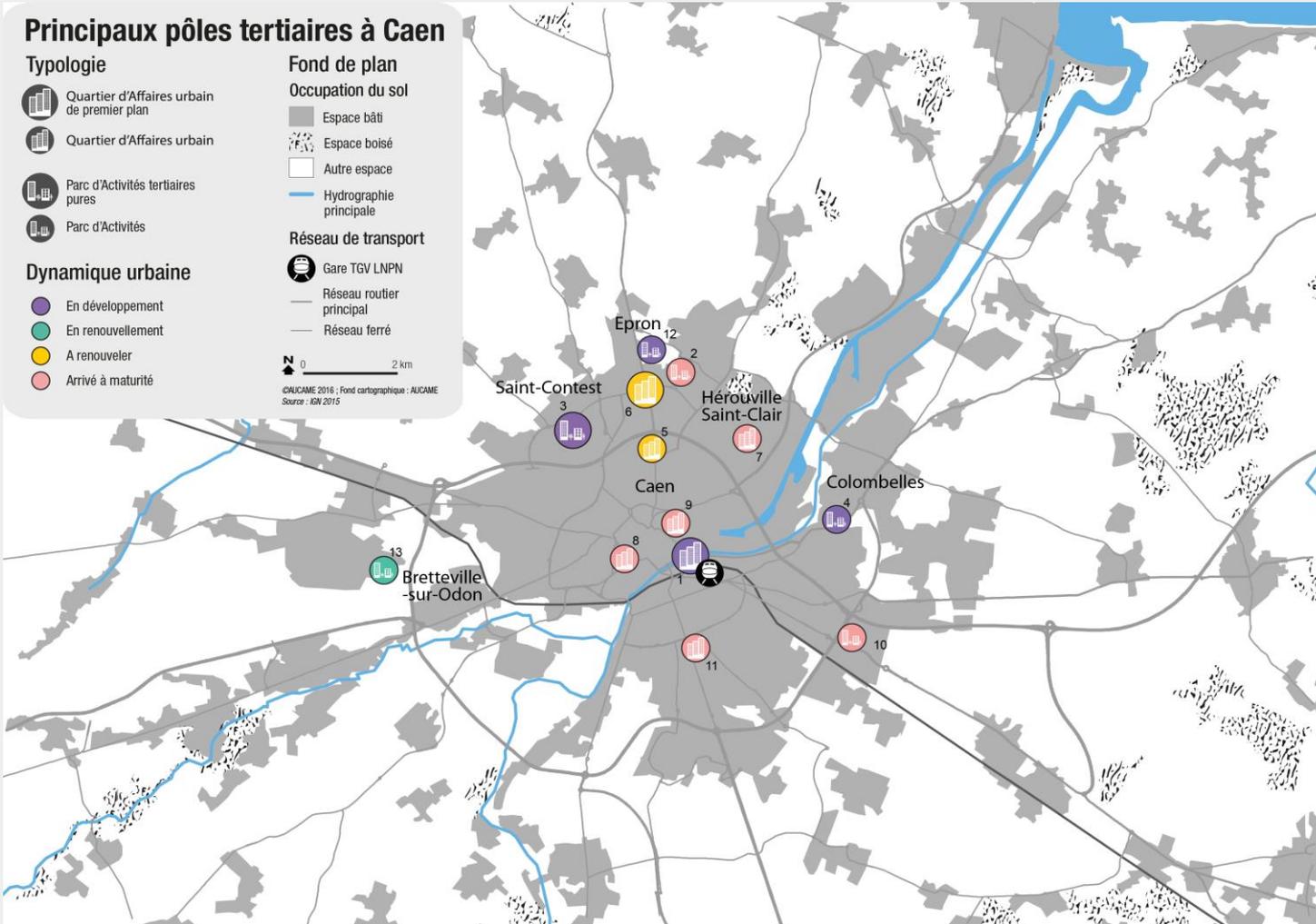
Source : Lem Entreprises - CBRE

Valeurs des bureaux

À fin 2014	Loyers faciaux € HT HC/m ² /an	Prix de vente € HT ou HD/m ²
Neuf / restructuré	120 / 150	1 600 / 2 100
Récent	90 / 120	1 500 / 2 000
Ancien	70 / 90	650 / 900

Source : Lem Entreprises - CBRE

3- L'archipel des pôles tertiaires : Caen



3- L'archipel des pôles tertiaires : Caen



Quartier d'affaires	Date de création	Parc de bureaux en m ²	Emplois en nbre	Type de polarité tertiaire	Dynamique urbaine	Loyers immeubles neufs (€/m ² /an HT HC)	Taux de vacance de ces 5 dernières années	M ² construits ces 5 dernières années	Projets à 5 ans	Projets à long terme	Commentaires
1	Rives de l'Orne / Presqu'île	2013	25 000 m ²	2000	Quartier d'affaires urbain	En développement	130 €	3 000 m ²	25 000 m ²	Projet de la presqu'île	Organismes principalement publics et de professions libérales au centre de Caen. Le projet urbain Caen presqu'île s'étend sur un territoire de 600 hectares. Aménagements en cours
2	CITIS	Années 90	23 000 m ²	2500	Parc d'activités tertiaire	Arrivé à maturité	145 €	1 500 m ²	NS		réunit, autour d'activités économiques principalement d'ingénierie et de haute technologie (200 entreprises), des services publics et commerciaux, ainsi que de l'habitat.
3	Parc Athéna / Espace entreprise / Folie Couvrefief	Années 90	45 000 m ²	3500	Parc d'activités tertiaire	En développement	130 €	3 000 m ²	8 000 M ²		dédié majoritairement aux activités tertiaires. La CCI de Caen Normandie y est notamment implantée.
4	Campus Efficience	2007	25 000 m ²	2000	Campus technologique	En développement	140 €	Faible			Tertiaire supérieur spécialisé dans les domaines des semi-conducteurs, de la nanoélectronique, de la monétique, des technologies de l'information et du numérique.
5	Péricentre	Années 70	6 000 m ²	2000	Quartier d'affaires urbain	A renouveler	NS	Forte			Quartier d'affaires « vieillissant » à proximité du centre-ville caennais.
6	Plateau Nord	Années 80		16000	Quartier d'affaires urbain	A renouveler	NS	Faible			Ce Science Park est le premier pôle tertiaire de Basse-Normandie. Des équipements scientifiques y mobilisent des équipes de recherche de notoriété internationale.
7	Hérouville-Saint-Clair centre-ville	Années 2000	12 000 m ²	5000	Quartier d'affaires urbain	Arrivé à maturité	110 €	Faible			Quartier d'affaires urbain situé en centre-ville de la commune d'Hérouville-Saint-Clair
8	Espace Gardin / Hyper centre de Caen	2012		3000	Quartier d'affaires urbain	Arrivé à maturité	150 €	Faible			Situé à proximité du centre-ville et des activités tertiaires publiques caractérisées notamment par la présence de la préfecture, de la mairie de Caen ou encore du Conseil Départemental.
9	Hôtel de région			1000	Pôle administratif urbain	Arrivé à maturité	NS				Pôle administratif urbain accueillant le siège du conseil régional de Normandie.
10	Centre administratif Carrefour France	2000	18 000 m ²	700	Parc d'activités tertiaires pures	Arrivé à maturité	NS	Nulle			Structure administrative du groupe Carrefour.
11	Espace Claude Monet	Années 2000		1000	Quartier d'affaires urbain	Arrivé à maturité	150 €				De 6 hectares, il accueille notamment l'ARS, Caen Habitat, des services du conseil départemental ou encore la direction régionale de la jeunesse et des sports.

2 pôles en projet : Epron (12) et Koenig (13)

4- L'archipel des pôles tertiaires : Cherbourg



Une activité économique du bassin cherbourgeois qui repose sur trois secteurs phares :

- la construction navale (DCNS / sous-marins de la défense nationale),
- le nucléaire (AREVA / retraitement de combustibles usés, EDF/centrale de production d'électricité, SGN,...),
- l'agroalimentaire (Soléco, Maîtres Laitiers du Cotentin,...).

La mer et les activités qui lui sont liées (pêche, logistique portuaire, trafic fret et passagers transmanche, plaisance) jouent aussi un rôle majeur, qui devrait encore se renforcer grâce à la formalisation prochaine d'un pôle mer, orienté notamment vers les énergies marines renouvelables.

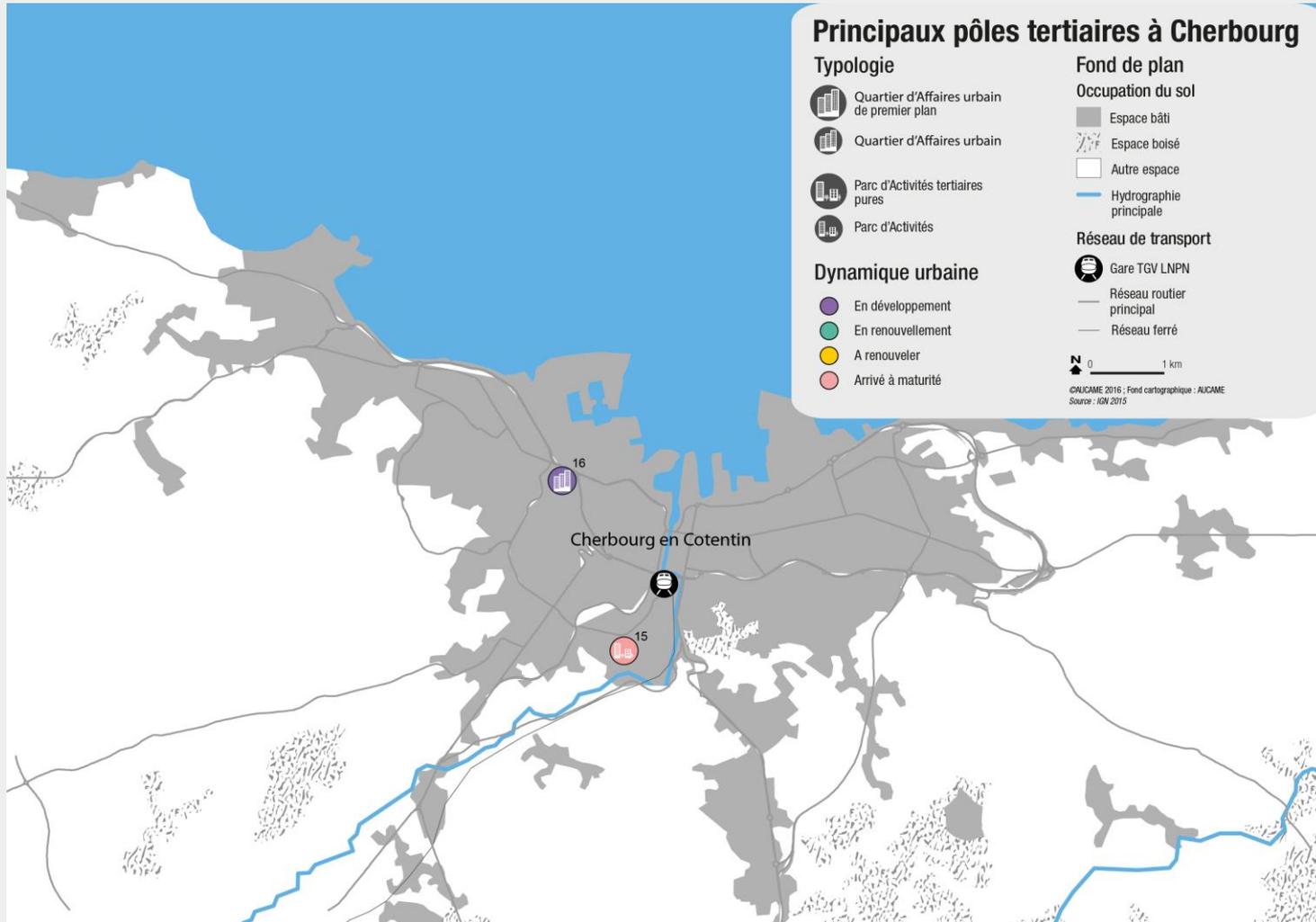
4- L'archipel des pôles tertiaires : Cherbourg



Éléments sur le marché des bureaux:

- Des biens « privés » existent avec une disponibilité d'environ 18 000 m².
- Les projets de création de bureaux sont peu nombreux vue l'offre disponible. Certains projets sont toutefois envisagés pour faire face à d'éventuels besoins potentiels auxquels l'offre actuelle ne peut répondre.
- La demande placée est liée en grande partie aux grands donneurs d'ordre du Cotentin. Ce sont essentiellement des bureaux d'étude et d'ingénierie, des entreprises de services, travaillant majoritairement en sous-traitance. On identifie une certaine demande, mais l'offre existante suffit à satisfaire les besoins. Les manques identifiés concernent surtout des locaux artisanaux et industriels.

4- L'archipel des pôles tertiaires : Cherbourg



4- L'archipel des pôles tertiaires : Cherbourg



	Quartier d'affaires	Date de création	Parc de bureaux en m ²	Emplois en nbre	Type de polarité tertiaire	Dynamique urbaine	Loyers immeubles neufs (€/m ² /an HT HC)	Taux de vacance de ces 5 dernières années	M ² construits ces 5 dernières années	Projets à 5 ans	Projets à long terme	Commentaires
15	Les Hauts-de-Quincampoix	Années 2000	70 entreprises		Pépinière d'entreprises	Arrivé à maturité	NS	25%	NS	NS	NS	Proximité de la gare SNCF avec un projet d'ouverture début 2016 d'un plateau de coworking afin d'élargir l'offre.
16	Espace René Lebas	Années 2000	4 700 m ²		Quartier d'affaires urbain	En développement	NS	2 620 m ²	NS	NS	NS	Présence d'établissements de formation supérieure, des services techniques de l'Etat, des bureaux d'ingénierie.

Le Havre



AURH
Agence d'Urbanisme
de la Région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine

5- L'archipel des pôles tertiaires : Le Havre



Le parc tertiaire au havre :

- 158 000 m² d'immeubles tertiaires
- 46% des immeubles sont antérieurs à 1980 (occupés en majorité par des administrations). 38,6% du parc à moins de 15 ans.
- 95% du parc tertiaire de l'agglomération se concentre dans le centre-ville du Havre :
 - Quartier de la gare (gares ferroviaire et routière),
 - Boulevard de Strasbourg (axe tertiaire gare – hôtel de ville),
 - Quartiers sud à l'interface ville-port.
- Une spécificité : un immobilier tertiaire orienté activités « logistiques, maritimes et portuaires »

5- L'archipel des pôles tertiaires : Le Havre



Type Immeubles	Surface de bureaux (en m ²)	% surf bureaux/surf total de bureaux
Total des immeubles recensés accueillant du bureau	177 784	100
dont		
• immeubles dédiés	157 637	88,7
Administration	61 090	34,4
Hôtel d'entreprises	1 941	1,1
Pépinière d'entreprises	1 550	0,9
parc privé avec unique utilisateur	17 887	10,1
parc privé avec plusieurs utilisateurs	75 169	42,3
• immeubles mixtes	20 147	11,3

- Les chiffres du parc tertiaire du Havre inscrit dans le tableau ci-dessus sont une bonne évaluation pour ce qui est des immeubles dédiés, n'accueillant que des activités tertiaires.
- La surface des bureaux situés dans des immeubles aux fonctions mixtes, plus difficilement appréciable, est quant à elle sous-estimée.

5- L'archipel des pôles tertiaires : Le Havre



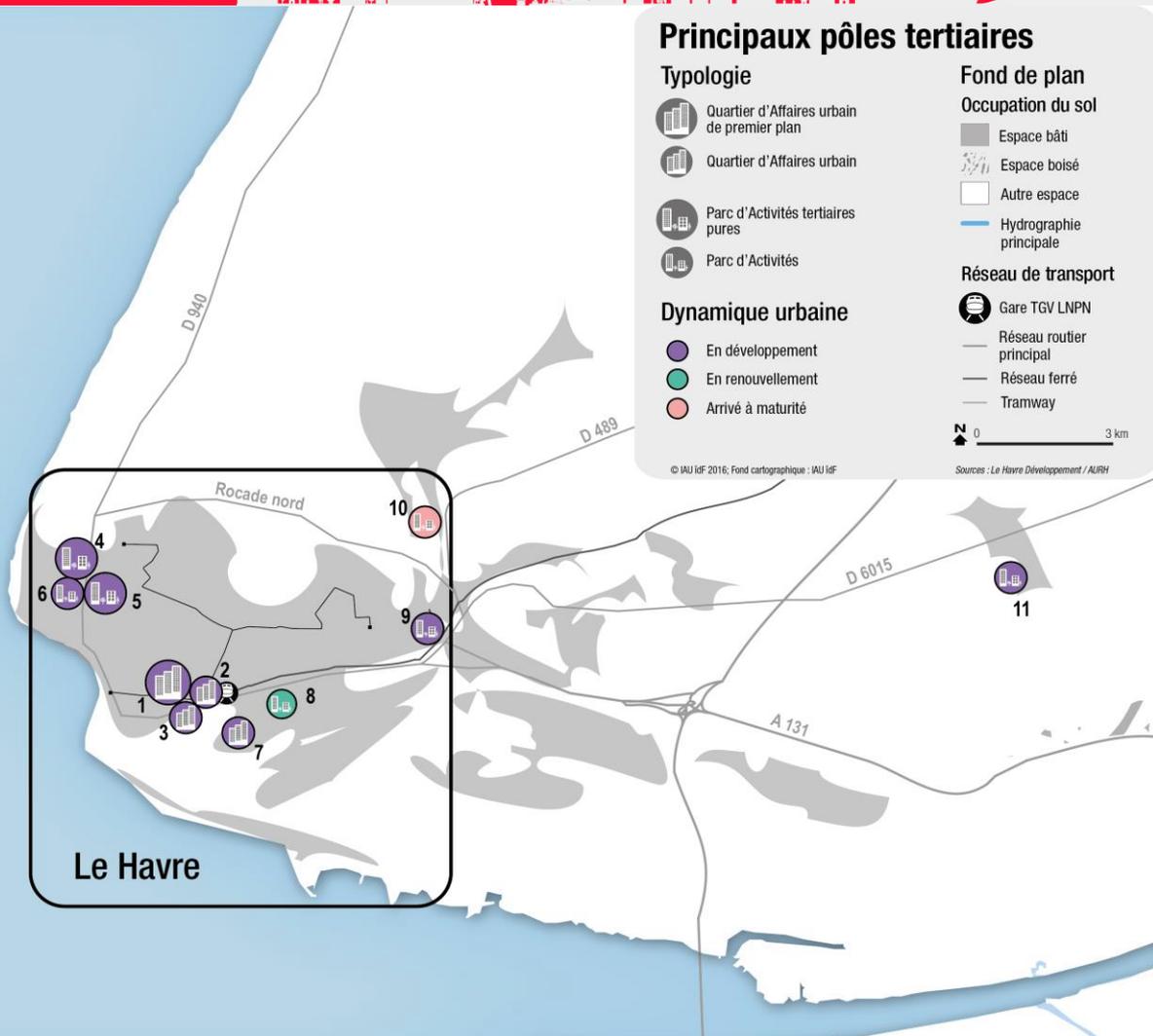
Surface bureaux (en m ²)	Le marché des bureaux en 2014			Le marché des bureaux 2010-2014 moyenne des 5 années		
	Le Havre	SCoT LHPCE	% Le Havre / SCoT LHPCE	Le Havre	SCoT LHPCE	% Le Havre / SCoT LHPCE
Offre	32 627	41 604	78,4	38 181	44 565	85,7 %
Transactions	30 462	34 411	88,5	24 427	29 791	82 %
Construction	11 453	13 031	87,9	3649	7 044	51,8 %

Les transactions de bureaux

- 67 % des surfaces disponibles sont situées en ville basse du Havre.
- En 2014, 2/3 des surfaces de bureaux placées se situaient dans le Centre-ville et 10,4% dans les Quartiers Sud
- La construction de bureaux depuis 5 ans au Havre (2010-2014) : 3650 m²/an dont près de 70% se concentre en centre-ville et dans les quartiers sud (ville basse).
- Loyer moyen pour les bureaux neufs négociés : 131 euros HT m²/an

1- Les pôles tertiaires dans la région havraise

- 1- Axe tertiaire historique
- 2- Quartiers des gares
- 3- « Citadelle »
- 4- Parc tertiaire du Plateau
- 5- « Joliot Curie »
- 6- Pôle multifonctionnel du Grand Hameau
- 7- Espace des Docks
- 8- Amiral Mouchez
- 9- « Le Rimbaud »
- 10- Parc tertiaire de la Lézarde
- 11- Parc Eco-Normandie



2- Les pôles tertiaires dans la région havraise



Quartier d'affaires	Date de création	Parc de bureaux en m ²	Emplois en nbre	Type de polarité tertiaire	Dynamique urbaine	Loyers immeubles neufs (€/m ² /an HT HC)	Taux de vacance de ces 5 dernières années	M ² construits ces 5 dernières années	Projets à 5 ans	Projets à long terme	Commentaires
1 Axe tertiaire historique Le Havre	Axe historique (Bd de Strasbourg – Hôtel de Ville)	75 000	6 250	Quartier d'affaires urbain de premier plan	A maturité	Peu de neuf à pourvoir	Equilibré	2080 m ²	-	-	Centre-ville irrigué par le tramway. Lieu du tertiaire administratif (Palais de Justice, Sous-Préfecture, Hôtel de Ville, siège de la CODAH, Banque de France) et de la mixité urbaine (logements/bureaux (notaires, avocats, tertiaire maritime). Le « neuf » porte avant tout sur la réhabilitation d'immeubles dans ce secteur.
2 Quartier des gares Le Havre	Depuis 1990 Dernière livraison en 2014 (Turgot)	48 000	4 000	Quartier d'affaires urbain	En développement et pour partie à renouveler	145 euros HT/ HC/ an seconde main	Evolutif (beaucoup de turn over)	13000 m ²	Inconnu	Inconnu	Hub d'interconnexion des réseaux TC locales (tramway, LER...), régionales et nationales. Quartier de l'Université du Havre. Quartier vitrine du tertiaire havrais (CMA CGM, SPB), renforcé ces dernières années (immeubles Le Colbert, Turgot...). L'offre notable est celle de la « Cité administrative » implantée sur 1,7 ha est vouée à la destruction (env. 5000 m ² bureaux). De nouveaux usages sont en cours de définition pour cet espace.
3 "Citadelle" Le Havre	Depuis années 60 à 2009	39 700	3 300	Quartier d'affaires urbain	En développement	pas de neuf à pourvoir - bureaux récents à 140 euros HT / HC / an	Faible	-	Inconnu	Inconnu	Site du tertiaire portuaire comprenant l'immeuble administratif du GPMH, l'assureur HELVETIA, Hapag Lloyd, le Centre Havrais de Commerce International (CHCI/World Trade Center)... et la nouvelle Ecole Supérieure de la Marine Marchande (livrée en 2015)
4 Parc tertiaire du Plateau Le Havre	Livraison courant 2016	-	-	Parc d'activités tertiaires pures	En développement	pas déterminé - vente à 1700 euros HT/m ² (avec parking)	-	1900 m ² livrés en 2016	3800 m ²		Programme comptant au total 3 bâtiments de 1900 m ² chacun.
5 "Joliot Curie" Le Havre	2015	2 400	Non occupé	Parc d'activités tertiaires pures	En développement	80 euros HT / HC / an	importante	2400 m ²	4800 m ²		Construit au départ pour accueillir des entreprises exogènes (grandes surfaces pouvant accueillir par exemple un centre d'appel). Le 1er bâtiment a été livré. Le programme total comprendra à terme 3 bâtiments. Quartier desservi par le tramway – à deux pas d'une offre commerciale très fréquentée (Auchan Mont-Gaillard).
6 Pôle multifonctionnel du Grand Hameau Le Havre	depuis 2009	-	-	Pôle multifonctionnel commerce - tertiaire	En développement	En cours de commercialisation	Inconnue	1700 m ² de bureaux livrés en 2016	extension des surfaces commerciales		L'offre commerciale a trouvé sa clientèle. Des extensions de certains commerces (salle de sport, commerce bio,...) sont prévues, Quartier desservi par le tramway – à deux pas d'un nouveau quartier d'habitats.

3- Les pôles tertiaires dans la région havraise



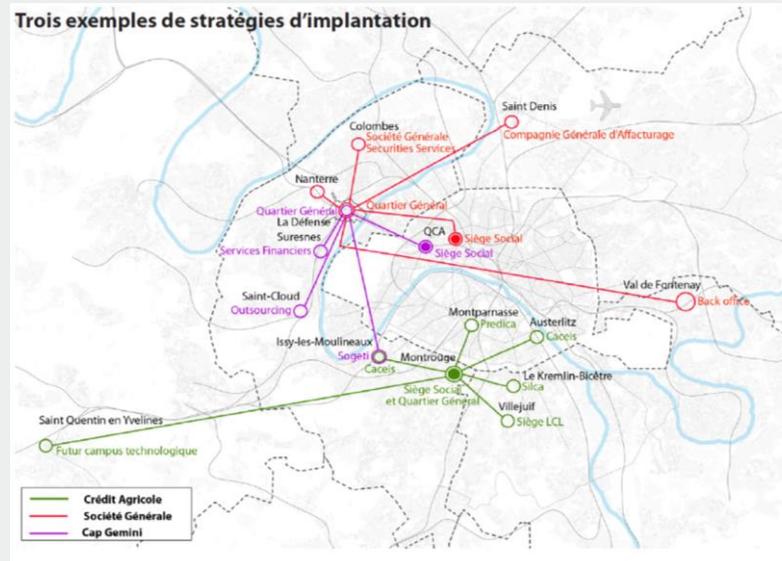
Quartier d'affaires	Date de création	Parc de bureaux en m²	Emplois en nbre	Type de polarité tertiaire	Dynamique urbaine	Loyers immeubles neufs (€/m²/an HT HC)	Taux de vacance de ces 5 dernières années	M² construits ces 5 dernières années	Projets à 5 ans	Projets à long terme	Commentaires
7 Espace des Docks Le Havre	2005 à aujourd'hui	17 000	1400	Quartier d'affaires urbain	En développement	140 à 156 euros / m² HT	Importante due à la livraison de l'immeuble « Courbet Plaza » en 2015	6740 m²	7275 m² + développement site "Dumont D'Urville", dossier en cours de consultation		Anciens quartiers portuaires sur lesquels la ville a « regagné du terrain ». Quartier de la CCI (proche du quartier des gares), du premier lieu de coworking (Le Container) et des docks réhabilités (fin des années 2000) : Docks Vauban pour le commerce et Docks Dombasle pour le bureau et le logement (ex : résidence étudiants en conteneurs). De plus, un centre de Congrès, d'une capacité de 2100 places, va être réalisé à la place des actuels Docks Café pour 2017. Des projets sont en cours de réflexion autour des bassins (Eure, Vauban, Vatine) : Cité Numérique (qui pourra accueillir des start ups du numérique), l'Ecole de Management de Normandie, ... participant du futur « Campus maritime ».
8 Amiral Mouchez Le Havre	depuis 1995	35 000	3000	Activités tertiaires concentrées	En renouvellement	130 euros HT/ HC/an	élevée	5000 m²	8700 m²		Problématique particulière du coût de dépollution des sols des friches dans ce secteur. Grandes emprises. Réutilisation attendue du site "Total Desmarais" (site dépollué) voisin de l'hôtel d'entreprises Le Vaisseau.
9 "Le Rimbaud" Harfleur	2013	4000	200	Parc d'activités	En développement	130 euros HT/ HC/an	Pas de vacance	4000 m²	Inconnu		Village d'entreprises développé sur un terrain de 1,4 ha. 20 cellules (4000 m²) prévues pour accueillir des activités de services aux entreprises (mélant espaces showroom, magasins, bureaux, ateliers).
10 Parc tertiaire de la Lézarde Montivilliers	Années 1980	Inconnu	Inconnu	Parc d'activités	Arrivé à maturité	pas de neuf à pouvoir	Equilibré	0	Inconnu		Sur 8 ha, une quarantaine d'établissements variés, mêlant activités tertiaires (gestion étab médicaux, distribution d'énergie, services/conseil aux entreprises), des activités commerciales (automobile et matériel médical notamment) et de production (matériel médical). Parc connecté à la LER (Lézard'Express Régionale).
11 Parc Eco-Normandie Saint-Romain-de-Colbosc	Fin des années 1990	1 000	100	Parc d'activités	En développement	106 euros / m² HT	Pas de vacance	1000 m²	Extension et aménagement du parc sur 25 hectares		Situé à 20 minutes du Havre, le Parc Éco-Normandie se caractérise par son cadre verdoyant (qualité paysagère, Château de Grosmesnil, connexion THD). Il totalise 15 entreprises sur 15 ha et comprend un ambliieux projet d'extension de 25 ha environ. Depuis 2014, le parc propose à travers « Le Drakkar », une pépinière-hôtel d'entreprises destinée aux jeunes entreprises.

6- Stratégie d'implantation des entreprises

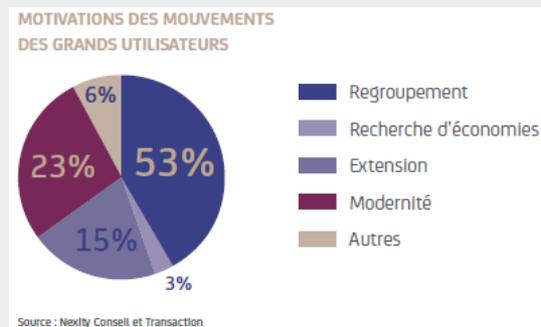
L'exemple francilien : des stratégies multiples d'implantations

Si la stratégie qui préside aux choix d'implantation est la volonté de minimisation des coûts immobiliers, il n'existe pas de modèle unique de stratégie d'implantation. Toutefois, quelques tendances (structurelles?) sont à l'œuvre :

- Les stratégies de regroupement sur un même site sont dominantes
- Un recentrage vers les quartiers d'affaires centraux bien desservis est constaté, porté par la baisse des loyers
- Le choix de localisation est aussi dicté par le bassin d'emploi local
- Les back-office et/ou filiales sont très connectés avec le siège



Source : La Défense dans le Grand Paris : l'enjeu de son Territoire-Réseau, Ecole des Ponts ParisTech, 2013



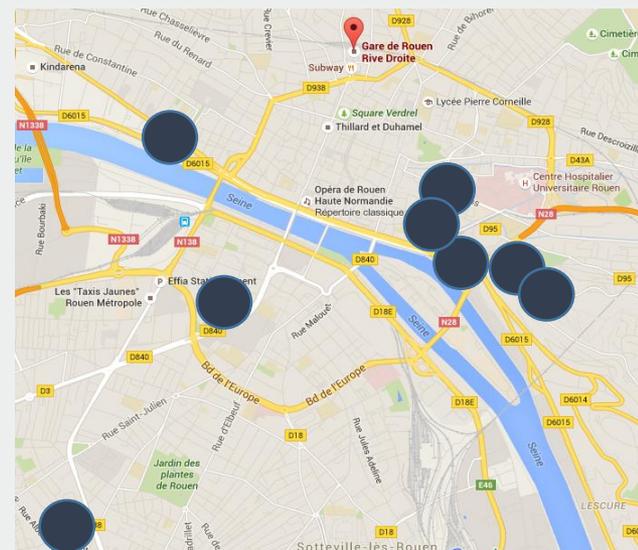
6- Stratégie d'implantation des entreprises



Les entreprises normandes ont des critères de localisation qui dépendent de facteurs locaux

- Ces quinze dernières années, aucun transfert significatif d'implantation de bureaux n'a été identifié entre les aires urbaines constituant de la LNPN. Les marchés de bureaux normands sont ainsi étanches entre eux.
- Au sein de chaque marchés tertiaires normands, il n'existe pas pour les entreprises franciliennes de corrélation entre choix de sites tertiaires et proximité de la gare. L'exemple rouennais de récents déménagements d'entreprises en lien avec l'Ile-de-France ci-contre le confirme.

Re-localisations récentes d'établissements dont le siège est situé en Ile-de-France : l'exemple de Rouen



Source : Explore traitement IAU ÎdF

7- Valeurs locatives : éléments de comparaison



Ville	Loyers (en € HT HC/m ² /an)	
	Neufs/restructurés	Seconde main
Paris QCA	600/780	350/500
Métropole du Grand Paris	310/580	200/400
Reste Ile-de-France	150/235	80/170
Lyon	110/250	90/230
Lille	130/220	80/175
Aix-Marseille	150/265	120/200
Toulouse	135/220	90/200
Bordeaux	125/185	95/155
Nantes	130/200	90/170
Rennes	135/175	80/180
Montpellier	150/165	90/135
Strasbourg	130/195	75/150
Beauvais/Compiègne	130/155	90/140
Orléans	125/150	90/140
Rouen	125/150	75/115
Caen	120/150	70/120
Le Havre	120/150	80/120

Source : CBRE et Arthur Loyd

- Les loyers observés sur les marchés normands sont parmi les plus faibles des marchés régionaux français.
- Si les loyers observés dans les quartiers d'affaires centraux de l'Ile-de-France sont très largement supérieurs à ceux des métropoles françaises, certains marchés périphériques franciliens offrent des niveaux de loyers qui s'en rapprochent.

L'écosystème économique sur le tracé de la LNPN

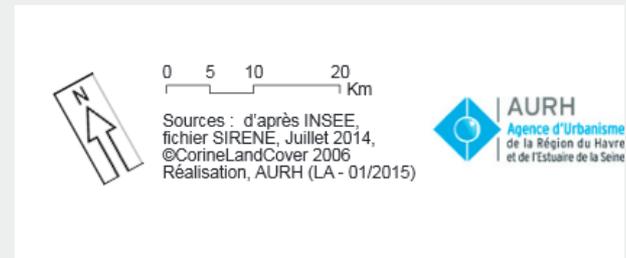
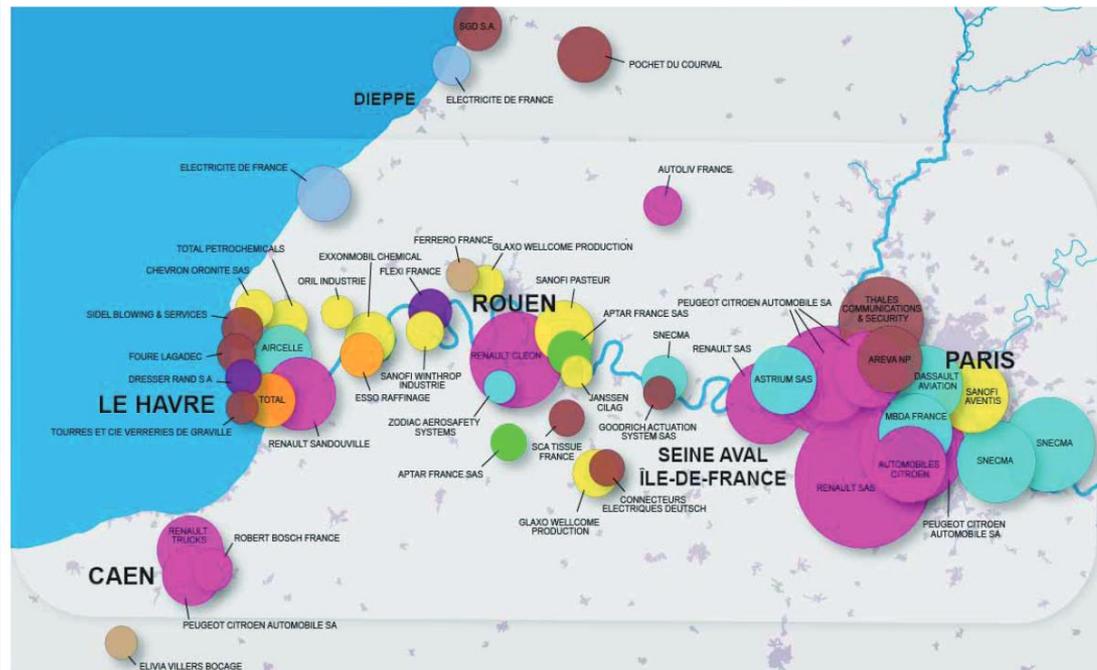
1- Éléments généraux



La Vallée de la Seine, un espace industriel majeur :

- Les secteurs d'activités de l'automobile, l'aéronautique, la pétrochimie et la chimie ou bien encore la pharmacie, constituent les piliers de l'économie de la Vallée de la Seine.

Établissements industriels de plus de 500 salariés



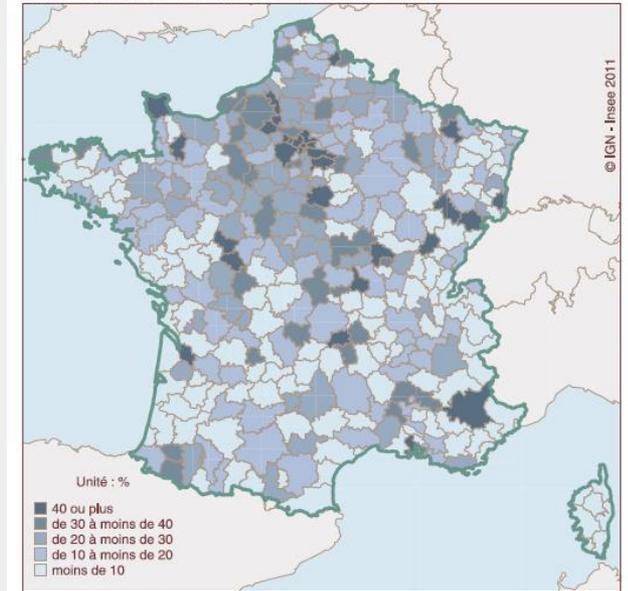
1- Éléments généraux



Des activités avec comme tête de pont l'agglomération parisienne:

- Si les établissements qui concourent à constituer ces secteurs d'activités se répartissent de Paris jusqu'à l'embouchure de la Seine, les entreprises structurent l'implantation de leurs établissements suivant le schéma suivant : d'un côté, les sièges sociaux et plus généralement les fonctions administratives se concentrent sur la région parisienne ; de l'autre, les fonctions productives et plus généralement industrielles se concentrent sur les territoires normands.
- Les établissements liés à un siège situé dans l'agglomération parisienne opèrent souvent dans des secteurs d'activités dans lesquels les unités sont de grande dimension.

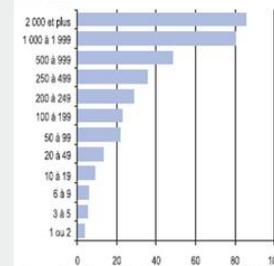
UNE ÉCONOMIE PRODUCTIVE DÉPENDANTE DE SIÈGES SOCIAUX PARISIENS



Source : Insee, Sirene au 01/01/2009

Note de lecture : proportion des emplois salariés des établissements des activités productives qui dépendent d'un siège social localisé dans les zones d'emploi de Paris, Nanterre, Boulogne-Billancourt, Vitry-sur-Seine, Créteil, Montreuil, Saint-Denis ou Versailles.

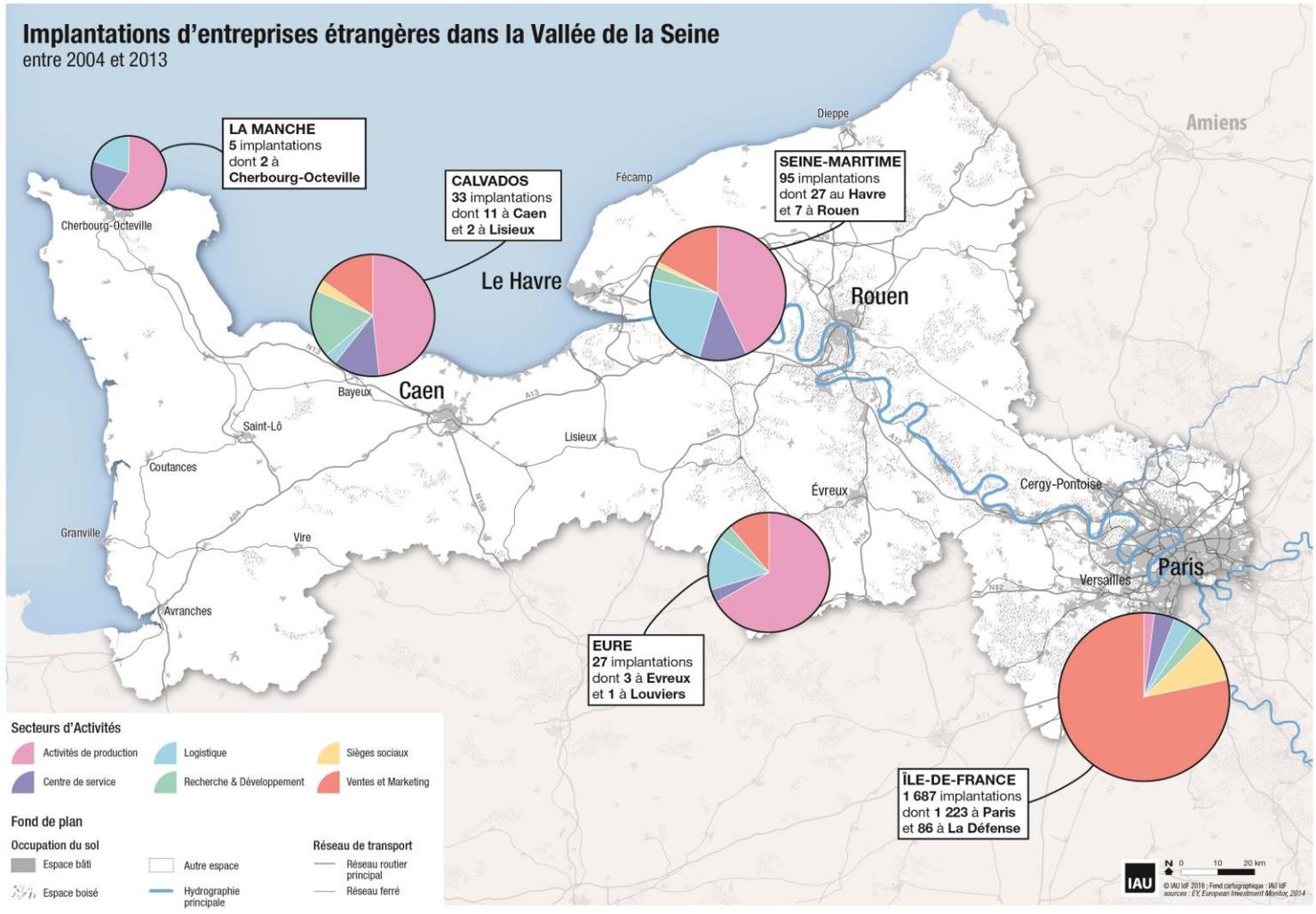
LES GRANDS ÉTABLISSEMENTS DE LA PARTIE AVANT DÉPENDENT SOUVENT DE SIÈGES SOCIAUX PARISIENS



Source : Insee, Sirene au 01/01/2009

Note de lecture : 85 % des établissements des activités productives de la tranche 2 000 salariés et plus, implantés dans la partie aval de l'axe Seine, dépendent d'un siège social situé dans les zones d'emploi de Paris, Nanterre, Boulogne-Billancourt, Vitry-sur-Seine, Créteil, Montreuil, Saint-Denis ou Versailles.

2- Attractivité des territoires de la LNPN



2- Attractivité des territoires de la LNPN



Pour les entreprises étrangères, les territoires normands attractifs sur les fonctions productives :

- Les implantations d'entreprises étrangères en Ile-de-France, qui concentrent 90 % des projets identifiés entre 2004 et 2013, concernent très largement des fonctions liées à des sièges d'entreprises ou de ventes/marketing.
- Seule 20 % des 165 implantations ou extensions d'entreprises étrangères sur le territoire normand génèrent des besoins de bureaux.
- Les investissements étrangers sur le territoire normand ciblent les activités liées au transport, à la production et dans une moindre mesure aux *call centers*.
- Ces investissements étrangers sont notamment en lien avec les spécificités économiques locales actuelles.

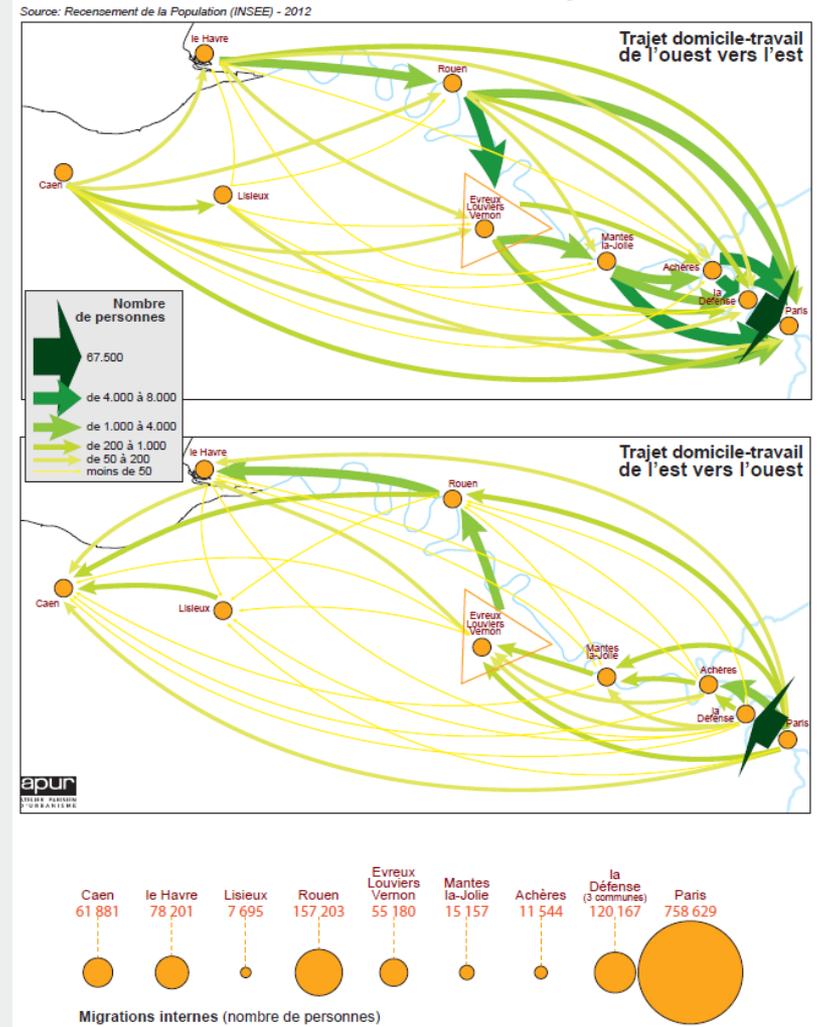
Département	Nombre de projet (2004-2013)
Paris	1223
Hauts-de-Seine	232
Seine-Maritime	95
Seine-Saint-Denis	91
Yvelines	68
Val-d'Oise	62
Calvados	33
Eure	27
Manche	5

3- Flux domicile-travail



Des migrations domicile-travail locale :

- Les migrations internes aux communes ou aux groupes de communes sont en général dominantes, surtout à Paris et dans les villes de province (autour des 2/3 des actifs résidents), ainsi, plus de 750 000 personnes résident et travaillent à Paris
- Les relations entre villes de province sont globalement faibles en effectifs et en proportion.



3- Flux domicile-travail



Migrations domicile-travail significatives :

- Les plus fortes migrations se situent dans l'aire urbaine de Paris et ont pour destination Paris : 67.000 personnes viennent de La Défense (commune de Courbevoie, Puteaux et Nanterre), 7.200 d'Achères et 4.300 de Mantes-la-Jolie
- Une proximité géographique et économique existe entre
 - l'unité urbaine de Rouen et celles de Vernon-Louviers-Evreux : 6 211 viennent de Rouen, 3 408 vont à Rouen
 - Rouen et Le Havre : 1 171 et 1 141 actifs navetteurs
 - Un lien particulier est constaté entre Caen et Lisieux : 513 et 416 actifs navetteurs

3- Flux domicile-travail



Entretiens auprès d'entreprises :

Didier Lutsen, Public Affair Manager du site ExxonMobile de Notre-Dame-de-Gravenchon (2 200 salariés)

- Environ 30 déplacements par semaine de La Défense vers Le Havre (services communication, achat et RH principalement). Aller-retour dans la journée le plus souvent. Peu de déplacements du Havre vers La Défense : les salariés du site de Notre-Dame-de-Gravenchon sont quasi-uniquement des opérateurs et agents de maîtrise qui se déplacent très peu vers Paris pour des raisons professionnelles.
- Déplacements effectués en voiture : fréquence peu adaptée, problème de fiabilité, couple temps de parcours/qualité défavorable comparé à la voiture...
- La LNPN est vu aussi comme une opportunité de « permettre de dégager des sillons pour faire partir les conteneurs du Havre »

3- Flux domicile-travail



Entretiens auprès d'entreprises :

Jean-Marie Dubos, Directeur d'Etablissement Le Havre Gonfreville-l'Orcher Aircelle-Groupe SAFRAN (1 600 CDI, 2 000 salariés)

- Entre 5 et 15 déplacements par jour du Havre (siège) vers Saclay-Châteaufort (fonctions tertiaires R&D), près de 20 déplacements par jour du Havre (siège) à l'aéroport Roissy CDG pour rejoindre Toulouse (principal client) et des sites *supply chain* à l'étranger.
- Déplacements effectués en voiture : desserte train avec Roissy CDG et Saclay trop compliqué/longue, problème de fiabilité...
- La LNPN est vu aussi comme une opportunité d'élargir le bassin de recrutement pour l'entreprise via la diminution des temps de parcours avec Rouen et Paris.

4- Dépendance des établissements normands à l'IDF



Une exploitation du fichier SIRENE recensant les établissements/entreprises et leurs effectifs salariés (marchand et non marchand) a été réalisé sur le territoire de la LNPN¹. Cette analyse, qui ne saurait se substituer aux bases de données de l'Insee plus précise en matière de comptage d'effectifs, a pour objectif de dégager les principales tendances.

Une dépendance des territoires normands à l'Île-de-France principalement par le canal des grandes entreprises industrielles :

- Les effectifs des établissements normands implantés sur le tracé de la LNPN sont de l'ordre de 160 000 salariés, soit 15 % de l'ensemble des salariés du territoire.
- Les emplois normands dépendants des sièges franciliens appartiennent à de grands établissements : les 50 premiers établissements concentrent 35 % des emplois dépendants à l'Île-de-France.
- Les secteurs d'activités des établissements dépendants de sièges franciliens sont essentiellement ceux de la fabrication industrielle lourde et légère, de l'énergie et de la chimie...

¹ Pour la partie hors Île-de-France : départements de l'Eure, du Calvados, de la Manche et de la Seine-Maritime

4- Dépendance des établissements normands à l'IDF



Origine du siège	Département de l'Eure (Evreux)	
	% des établissements de l'Eure	% des effectifs de l'Eure
en Île-de-France	2,1 %	14 %
dans les depts franciliens de la VdS	1,8 %	11,8 %
dans Paris QCA	0,4 %	2 %
à La Défense	0,1 %	0,6 %

Source : BVD traitement IAU ÎdF

Top 5 des établissements de l'Eure dont le siège est en Île-de-France



- Environ 1 500 établissements dépendent de sièges franciliens, dont 300 de Paris QCA et 90 de La Défense.
- 20 établissements concentrent 50 % de ces emplois et 100 établissements concentrent 75 % de ces emplois
- Les emplois dépendants de sièges franciliens relèvent largement des activités de construction aéronautique, pharmaceutiques et de fabrication industrielle

4- Dépendance des établissements normands à l'IDF



	Arrondissement de Rouen	
Origine du siège	% des établissements de l'arrondissement de Rouen	% des effectifs de l'arrondissement de Rouen
en Île-de-France	3,2 %	18,4 %
dans les depts franciliens de la VdS	2,5 %	13,5 %
dans Paris QCA	0,7 %	2,5 %
à La Défense	0,3 %	1,6 %

Source : BVD traitement IAU ÎdF

Top 5 des établissements de Rouen dont le siège est en Île-de-France



- Environ 2 000 établissements dépendent de sièges franciliens, dont 400 de Paris QCA et 150 de La Défense
- 20 établissements concentrent 40 % de ces emplois et 100 établissements concentrent 65 % de ces emplois
- Les emplois dépendants de sièges franciliens relèvent largement des activités de construction automobile, de transports, pharmaceutiques et de fabrication industrielle

4- Dépendance des établissements normands à l'IDF



	Arrondissement du Havre	
Origine du siège	% des établissements de l'arrondissement du Havre	% des effectifs de l'arrondissement du Havre
en Île-de-France	2,9 %	16,6 %
dans les depts franciliens de la VdS	2,3 %	14,4 %
dans Paris QCA	0,6 %	2,5 %
à La Défense	0,3 %	5,3 %

Source : BVD traitement IAU ÎdF

Top 5 des établissements du Havre dont le siège est en Île-de-France



- Environ 1000 établissements dépendent de sièges franciliens, dont 200 de Paris QCA et 100 de La Défense
- 20 établissements concentrent 55 % de ces emplois et 100 établissements concentrent 80 % de ces emplois
- Les emplois dépendants de sièges franciliens relèvent largement des activités pétrochimiques, de construction automobile et de fabrication industrielle

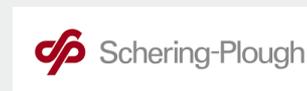
4- Dépendance des établissements normands à l'IDF



	Département du Calvados (Caen)	
Origine du siège	% des établissements du Calvados	% des effectifs du Calvados
en Île-de-France	2,2 %	11,9 %
dans les depts franciliens de la VdS	1,8 %	8,9 %
dans Paris QCA	0,6 %	2,2 %
à La Défense	0,2 %	1,2 %

Source : BVD traitement IAU ÎdF

Top 5 des établissements du Calvados dont le siège est en Île-de-France



- Environ 2 000 établissements dépendent de sièges franciliens, dont 500 de Paris QCA et 150 de La Défense
- 20 établissements concentrent 40 % de ces emplois et 100 établissements concentrent 75 % de ces emplois
- Les emplois dépendants de sièges franciliens relèvent largement des activités de fabrication industrielle et de services urbains (gestion des eaux, électricité, déchets...)

4- Dépendance des établissements normands à l'IDF



Département de la Manche (Cherbourg)		
Origine du siège	% des établissements de la Manche	% des effectifs de la Manche
en Île-de-France	1,3 %	12,3 %
dans les depts franciliens de la VdS	1 %	11 %
dans Paris QCA	0,4 %	2,5 %
à La Défense	0,1 %	4,3 %

Source : BVD traitement IAU ÎdF

Top 5 des établissements de la Manche dont le siège est en Île-de-France



- Environ 900 établissements dépendent de sièges franciliens, dont 250 de Paris QCA et 100 de La Défense
- 20 établissements concentrent 70 % de ces emplois et 100 établissements concentrent 90 % de ces emplois
- Les emplois dépendants de sièges franciliens relèvent largement des activités de l'énergie, de la construction navale et de la fabrication industrielle

Synthèse



- Les marchés de bureaux par aire urbaine/métropole fonctionnent de manière plus ou moins indépendantes, étanches.
- La palette de loyers constatés sur le marché francilien est extrêmement large.
- Pour les marchés périphériques franciliens abordables, rien n'indique une pression des valeurs à la hausse à court et moyen terme.
- Les marchés tertiaires normands sont parmi les plus abordables de France.
- Plus on s'éloigne de l'Ile-de-France, moins l'offre de bureaux est importante.
- Les liens économiques entre l'agglomération parisienne et le reste du territoire de la Vallée de la Seine sont avérés : les grands groupes français/internationaux ont des implantations sur l'ensemble de la Vallée de la Seine.
- Schématiquement, ces liens sont tissés de la manière suivante : les fonctions tertiaires en Ile-de-France et les fonctions productives en Normandie.
- Ces liens ne concernent pas spécifiquement Paris QCA ou La Défense mais l'ensemble de l'agglomération parisienne.
- Le pouvoir d'attractivité de l'Ile-de-France sur les fonctions tertiaires est fort.

ANNEXES



Navette domicile-travail, proposition de périmètre pertinent d'analyse

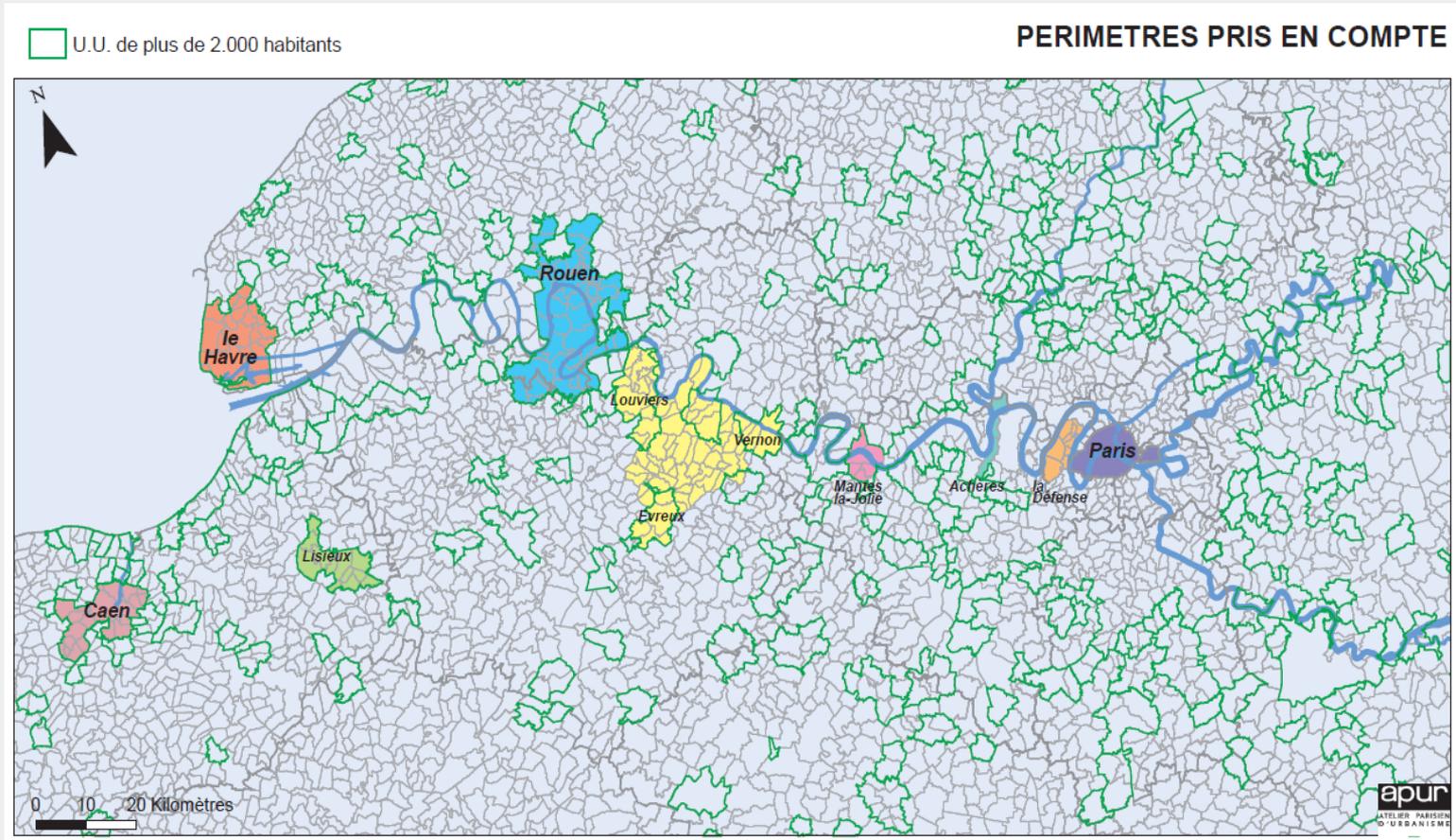
A partir de la source RP 2012, les « communes de référence » ont été définis de la façon suivante :

- Pour Caen, Lisieux, le Havre et Rouen : l'unité urbaine,
- Pour Paris : les 20 arrondissements,
- Pour La Défense : les 3 communes (Puteaux, Courbevoie et Nanterre) + les communes limitrophes : Suresnes, Rueil-Malmaison, Asnières, Bois-Colombes, la Garenne-Colombes et Colombes,
- Pour Achères : la communauté de communes Poissy-Achères-Conflans,
- Pour Mantes : Les communes limitrophes de l'unité urbaine de Paris : Mantes-la-Jolie, Bucheley, Magnanville, Mantes-la-Ville, Limay et Follainville-Dennemont,
- Pour Évreux, Vernon et Louviers : l'unité urbaine de ces 3 villes + les communes se trouvant entre ces 3 villes.

Navette domicile-travail



Navette domicile-travail, proposition de périmètre pertinent d'analyse



Navette domicile-travail



Navette domicile-travail, proposition de périmètre pertinent d'analyse

		Lieu de travail									Total général
		Achères	Caen	La Defense	Le Havre	Lisieux	Mantes-la-Jolie	Paris	Rouen	Vernon-Louviers-Evreux	
Lieu de résidence	Achères	11 544	3	4 820	12		241	7 242	21	71	23 954
	Caen	12	61 881	115	133	513	8	478	162	75	63 376
	La Defense	847	35	120 167	25	7	168	67 830	35	52	189 167
	Le Havre	9	84	65	78 201	30	7	329	1 141	100	79 965
	Lisieux		416	17	43	7 695		82	37	14	8 303
	Mantes-la-Jolie	1 364	1	1 680	4		15 157	4 329	49	237	22 821
	Paris	1 096	162	67 345	120	9	350	758 629	483	205	828 397
	Rouen	72	246	579	1 171	42	125	2 254	157 203	6 221	167 913
	Vernon-Louviers-Evreux	370	46	857	102	14	1 169	2 674	3 408	55 180	63 820
	Total général	15 314	62 873	195 645	79 811	8 309	17 225	843 847	162 539	62 154	1 447 717



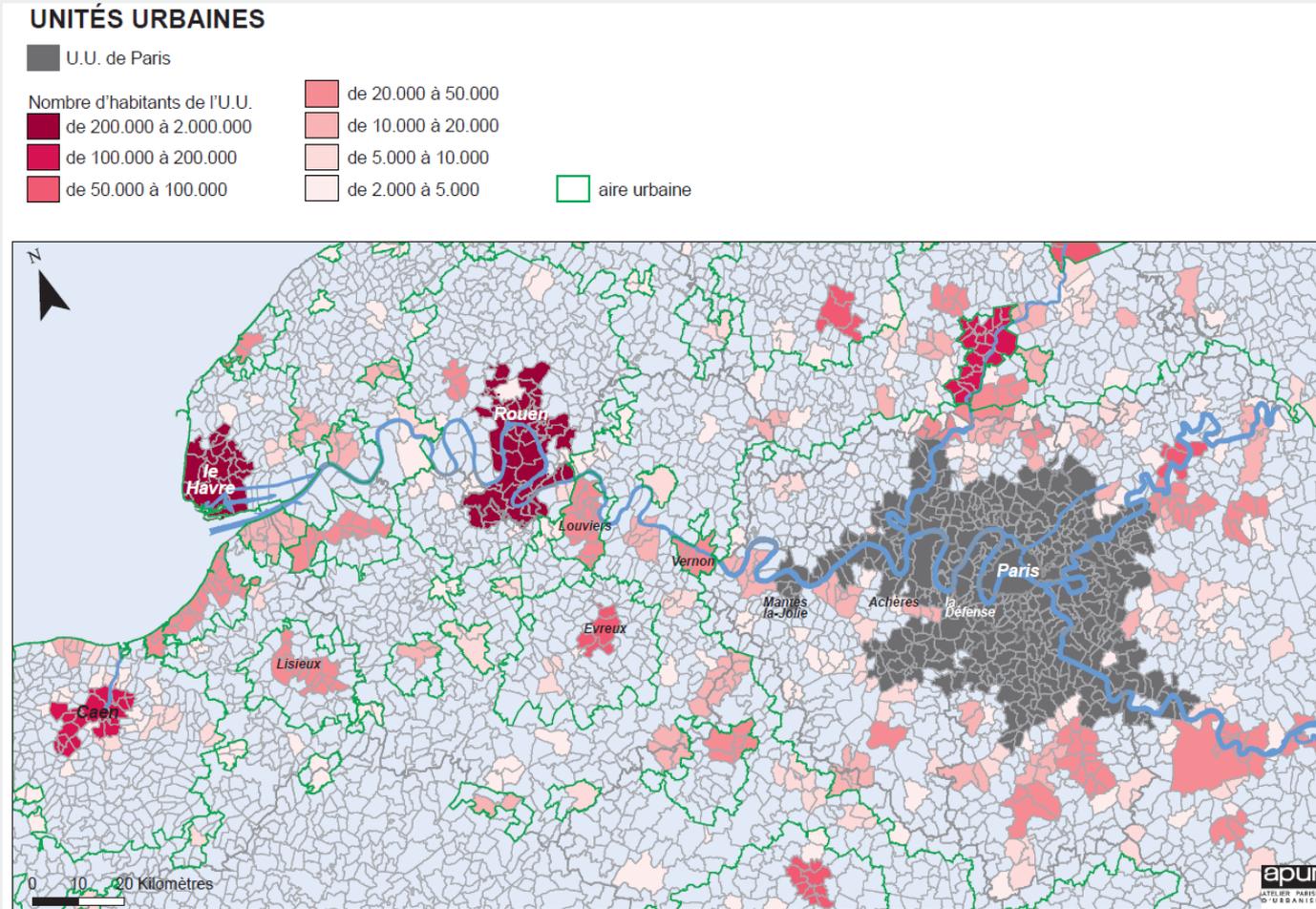
Navette domicile-travail entre unité urbaine :

- L'unité urbaine (définition INSEE) est une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.
- Si l'unité urbaine s'étend sur plusieurs communes, l'ensemble de ces communes forme une agglomération multicommunale ou agglomération urbaine. Si l'unité urbaine s'étend sur une seule commune, elle est dénommée ville isolée.
- Les unités urbaines, datées de 2010, ont été établies en référence à la population connue au recensement de 2007.
- En ce qui concerne le trajet de la LNPN, on compte 8 unités urbaines distinctes. Paris + La Défense + Achères + Mantes-la-Jolie du fait de la continuité du bâti se situent dans la même unité urbaine

Navette domicile-travail



Navette domicile-travail à l'échelle des unités urbaines :



Navette domicile-travail



Navette domicile-travail à l'échelle des unités urbaines :

		Lieu de travail								Total général
		Caen	Évreux	Havre	Lisieux	Louviers	Paris	Rouen	Vernon	
Lieu de résidence	Caen	61 881	43	133	513	10	1 106	162	14	63 861
	Évreux	24	16 420	22	6	542	1 575	455	254	19 297
	Havre	84	56	78 201	30	36	805	1 141	6	80 357
	Lisieux	416	14	43	7 695		153	37		8 358
	Louviers	6	1 183	24		9 646	722	1 875	318	13 774
	Paris	390	371	338	42	244	4 657 221	1 258	393	4 660 256
	Rouen	246	1 273	1 171	42	3 747	4 872	157 203	488	169 042
	Vernon	8	362	32		182	3 178	263	5 984	10 010
Total général		63 054	19 721	79 963	8 327	14 406	4 669 632	162 394	7 457	5 024 954



Navette domicile-travail entre aires urbaines :

- Une aire urbaine (définition INSEE) est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Le zonage en aires urbaines 2010 distingue également :

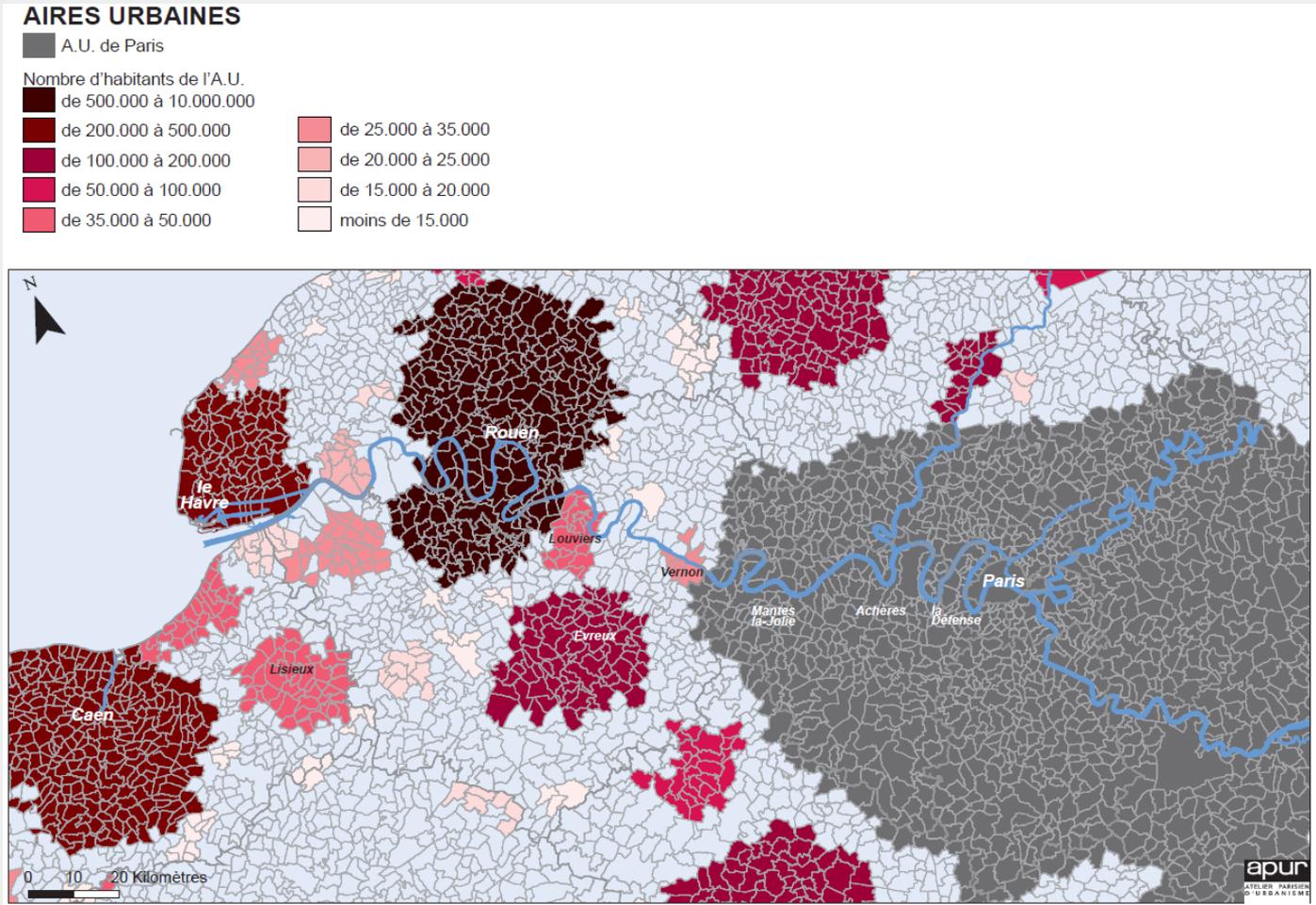
- les « moyennes aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.
- les « petites aires », ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

- En ce qui concerne le trajet de la LNPN, comme pour les unités urbaines, on compte 8 aires urbaines distinctes. Paris + La Défense + Achères + Mantes-la-Jolie se situent également dans la même aire urbaine. Notons que l'aire urbaine de Paris est plus vaste que l'Île de France et déborde sur une partie de la Normandie, ex-Picardie ou région centre.

Navette domicile-travail



Navette domicile-travail à l'échelle des aires urbaines :



Navette domicile-travail



Navette domicile-travail à l'échelle des aires urbaines :

		Lieu de travail								Total général
		Caen	Évreux	Le Havre	Lisieux	Louviers	Paris	Rouen	Vernon	
Lieu de résidence	Caen	147 537	67	283	1 310	18	2 175	314	26	151 731
	Évreux	38	34 801	61	15	1 310	3 539	1 120	516	41 399
	Le Havre	101	74	100 959	30	36	988	1 732	11	103 930
	Lisieux	814	27	85	12 401	12	256	72	8	13 674
	Louviers	12	1 460	33		10 939	876	2 544	334	16 199
	Paris	499	1 285	484	46	424	5 337 156	1 894	2 075	5 343 861
	Rouen	352	2 214	2 133	60	5 926	6 677	234 170	653	252 184
	Vernon	8	397	32		186	4 086	267	6 076	11 051
Total général		149 361	40 326	104 069	13 862	18 849	5 355 753	242 111	9 699	5 934 030

Principaux établissements dont le siège est en Île-de-France



Eure

Commune d'implantation	Entreprise	Ville du siège	Effectifs	Activités
Vernon	SNECMA	PARIS	1000 à 1999	Construction aéronautique et spatiale
Évreux	GLAXO WELLCOME	MARLY LE ROI	1000 à 1999	Fabrication de préparations pharmaceutiques
St-Sébastien-de-Morsent	RENAISSANCE SANITAIRE	PARIS	500 à 999	Activités hospitalières
Hondouville	SCA TISSUE	ST OUEN	500 à 999	Fabrication d'articles en papier à usage sanitaire ou domestique
Saint-Marcel	GOODRICH	BUC	500 à 999	Fabrication d'équipements d'aide à la navigation
Val-de-Reuil	JANSSEN-CILAG	ISSY	500 à 999	Fabrication de préparations pharmaceutiques
Aubevoye	RENAULT	BOULOGNE	500 à 999	Analyses, essais et inspections techniques
Les Barils	CENTER PARCS	PARIS	250 à 499	Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée
Le Vaudreuil	COMPTOIR PARFUMERIE	PARIS QCA	250 à 499	Fabrication de parfums et de produits pour la toilette
Pîtres	MANOIR PITRES	PARIS QCA	250 à 499	Fonderie d'acier
Guichainville	CARREFOUR	EVRY	250 à 499	Hypermarchés
Serquigny	ARKEMA	COLOMBES	250 à 499	Fabrication de matières plastiques de base
Louviers	FRESENIUS KABI	SEVRES	250 à 499	Fabrication de préparations pharmaceutiques
Pont-Audemer	GEMALTO SA GEMALTO	MEUDON	250 à 499	Fabrication de cartes électroniques assemblées
Le Vaudreuil...	SCHNEIDER ELECTRIC	RUEIL MALMAISON	250 à 499	Fabrication de matériel de distribution et de commande électrique
Les Andelys	THORN EUROPHANE	PARIS QCA	250 à 499	Fabrication d'appareils d'éclairage électrique
Évreux	CORA	PARIS QCA	250 à 499	Hypermarchés
Serquigny	ARKEMA	COLOMBES	250 à 499	Recherche-développement en autres sciences physiques et naturelles
Étrépagny	PAULSTRA	PARIS QCA	200 à 249	Fabrication d'autres articles en caoutchouc
Vironvay	ITM LOGISTIQUE	PARIS	200 à 249	Entreposage et stockage frigorifique

Principaux établissements dont le siège est en Île-de-France



Arrondissement de Rouen

Commune d'implantation	Entreprise	Ville du siège	Effectifs	Activités
Cléon...	RENAULT	BOULOGNE	2000 à 4999	Construction de véhicules automobiles
Rouen...	SNCF	ST DENIS	1000 à 1999	Transport ferroviaire interurbain de voyageurs
Le Trait...	SANOFI	ANTONY	500 à 999	Fabrication de préparations pharmaceutiques
Petit-Couronne	ACTICALL	PARIS QCA	500 à 999	Activités de centres d'appels
Notre-Dame-de-Bondeville	GLAXO WELLCOME	MARLY LE ROI	500 à 999	Fabrication de préparations pharmaceutiques
Caudebec-lès-Elbeuf	ZODIAC	PLAISIR	500 à 999	Construction aéronautique et spatiale
Saint-Jean-du-Cardonnay	SECURITAS	PARIS	250 à 499	Activités de sécurité privée
Rouen	ORANGE	PARIS	250 à 499	Télécommunications filaires
Mont-Saint-Aignan...	CARREFOUR	EVRY	250 à 499	Hypermarchés
Grand-Couronne	UPM FRANCE SAS	LEVALLOIS PERRET	250 à 499	Fabrication de papier et de carton
Déville-lès-Rouen	VALLOUREC	BOULOGNE	250 à 499	Fabrication de tubes, tuyaux, profilés creux et accessoires
Saint-Étienne-du-Rouvray	AUTOLIV ELECTRONIC	PARIS QCA	250 à 499	Fabrication de cartes électroniques assemblées
La Vaupalière	ISS PROPLETE	PARIS QCA	250 à 499	Nettoyage courant des bâtiments
Belbeuf	AXA	LA DEFENSE	250 à 499	Autres assurances
Le Grand-Quevilly	BOREALIS CHIMIE	LA DEFENSE	250 à 499	Fabrication de produits azotés et d'engrais
Grand-Couronne	KAEFER WANNER	SURESNES	250 à 499	Travaux d'isolation
Saint-Étienne-du-Rouvray	SCA TISSUE FRANCE	ST OUEN	250 à 499	Fabrication d'articles en papier à usage sanitaire ou domestique
Rouen	M.A.J.	PANTIN	250 à 499	Location et location-bail d'autres biens personnels et domestiques
Petit-Couronne	OMS SYNERGIE NORD	ST OUEN L AUMONE	250 à 499	Nettoyage courant des bâtiments
Isneauville	COMPLETEL	PARIS	250 à 499	Télécommunications filaires

Principaux établissements dont le siège est en Île-de-France



Arrondissement du Havre

Commune d'implantation	Entreprise	Ville du siège	Effectifs	Activités
Sandouville	RENAULT	BOULOGNE	2000 à 4999	Construction de véhicules automobiles
Gravenchon...	EXXON	LA DEFENSE	1000 à 1999	Fabrication d'autres produits chimiques organiques de base
Gonfreville-l'Orcher	TOTAL	LA DEFENSE	1000 à 1999	Raffinage du pétrole
Gonfreville-l'Orcher	CHEVRON ORONITE	RUEIL MALMAISON	500 à 999	Fabrication d'autres produits chimiques n.c.a.
Le Havre	EDF	PARIS QCA	250 à 499	Distribution d'électricité
St-Nicolas-de-la-Taille	LANCRY	PARIS	250 à 499	Activités de sécurité privée
Le Havre	SNCF	ST DENIS	250 à 499	Transport ferroviaire interurbain de voyageurs
Le Havre	MSC	PARIS QCA	200 à 249	Transports maritimes et côtiers de fret
Le Havre	CIM	PARIS QCA	200 à 249	Entreposage et stockage non frigorifique
Harfleur	GAGNERAUD	PARIS QCA	200 à 249	Construction d'ouvrages d'art
Lillebonne	PONTICELLI FRERES	PARIS	200 à 249	Installation de structures métalliques, chaudronnées et de tuyauterie
Sandouville	OMNOVA SOLUTIONS	LES ULIS	200 à 249	Fabrication de caoutchouc synthétique
Le Havre	FIDUCIAL	LA DEFENSE	200 à 249	Activités de sécurité privée
Gonfreville-l'Orcher	GDF SUEZ	LA DEFENSE	200 à 249	Production et distribution de vapeur et d'air conditionné
Le Havre	KAEFER WANNER	SURESNES	200 à 249	Travaux d'isolation
Oudalle	SDV LOGISTIQUE	LA DEFENSE	200 à 249	Affrètement et organisation des transports
Le Havre	ORANGE	PARIS	100 à 199	Télécommunications filaires
Le Havre	HARMONIE MUTUELLE	PARIS	100 à 199	Autres assurances
Sandouville	ERAMET	PARIS	100 à 199	Métallurgie des autres métaux non ferreux
Lillebonne	ENDEL	COLOMBES	100 à 199	Réparation de machines et équipements mécaniques

Principaux établissements dont le siège est en Île-de-France



Calvados

Commune d'implantation	Entreprise	Ville du siège	Effectifs	Activités
Cormelles-le-Royal	PSA	VELIZY	1000 à 1999	Fabrication d'autres équipements automobiles
Caen	SNCF	ST DENIS	500 à 999	Transport ferroviaire interurbain de voyageurs
Mondeville	BOSCH	ST OUEN	500 à 999	Fabrication d'autres équipements automobiles
Caen	CNRS	PARIS QCA	500 à 999	Recherche-développement en autres sciences physiques
Hérouville-Saint-Clair	SCHERING PLOUGH	LA DEFENSE	500 à 999	Fabrication de préparations pharmaceutiques
Caen	ORANGE	PARIS	250 à 499	Télécommunications filaires
Dives-sur-Mer	HOWMET S.A.S.	GENNEVILLIERS	250 à 499	Fonderie d'acier
Carpiquet	ISS PROPLETE	PARIS QCA	250 à 499	Nettoyage courant des bâtiments
Caen	NATIXIS	PARIS	250 à 499	Autre distribution de crédit
Rots	CORA CORA	PARIS QCA	250 à 499	Hypermarchés
Vire	FILTRAUTO	GUYANCOURT	250 à 499	Fabrication d'autres machines d'usage général
Mondeville ET Hérouville	CARREFOUR	EVRY	250 à 499	Hypermarchés
Mondeville	SC2N	CRETEIL	250 à 499	Fabrication d'équipements électriques et automobiles
Vire	FROMAGES RICHESMONTS	LA DEFENSE	250 à 499	Fabrication de fromage
Cormelles-le-Royal	MONDIAL PROTECTION	MASSY	200 à 249	Activités de sécurité privée
Caen	EDF	LA DEFENSE	200 à 249	Distribution d'électricité
Vire	MECAPLAST FRANCE	CLAMART	200 à 249	Fabrication de pièces techniques de matières plastiques
Lisieux	SANOFI	ANTONY	200 à 249	Fabrication de préparations pharmaceutiques
Grentheville	TOKHEIM SOFITAM	VILLEPINTE	200 à 249	Fabrication d'autres pompes et compresseurs
Lisieux	LACTALIS NESTLE	NOISY LE GRAND	200 à 249	Fabrication de lait liquide et de produits frais

Principaux établissements dont le siège est en Île-de-France



Manche

Commune d'implantation	Entreprise	Ville du siège	Effectifs	Activités
Herqueville...	AREVA	LA DEFENSE	2000 à 4999	Enrichissement et retraitement de matières nucléaires
Cherbourg-Octeville	DCNS	PARIS	1000 à 1999	Construction de navires et de structures flottantes
Romagny	ACOME	PARIS	1000 à 1999	Fabrication d'autres fils et câbles électroniques ou électriques
Flamenville, Les Pieux...	EDF	PARIS QCA	500 à 999	Production d'électricité
Cherbourg-Octeville	CMN	PARIS QCA	250 à 499	Construction de navires et de structures flottantes
Juilley	LOUIS VUITTON	PARIS QCA	250 à 499	Fabrication d'articles de voyage, de maroquinerie et de sellerie
Granville et Brécey	APTAR STELMI	VILLEPINTE	250 à 499	Fabrication d'autres articles en caoutchouc
Tourlaville	SECURITAS	PARIS	200 à 249	Activités de sécurité privée
Cherbourg-Octeville	ASSYSTEM	PARIS QCA	200 à 249	Ingénierie, études techniques
Baupte	CARGILL	ST GERMAIN	200 à 249	Fabrication d'autres produits alimentaires n.c.a.
Saint-Lô	ORANGE	PARIS	100 à 199	Commerce de détail de matériels de télécommunication
Villedieu-les-Poêles	CHAUVIN ARNOUX	PARIS	100 à 199	Fabrication d'instrumentation scientifique et technique
Cherbourg-Octeville	EUROSCRIPT SERVICES	MONTIGNY	100 à 199	Ingénierie, études techniques
Cherbourg-Octeville...	CARREFOUR	EVRY	100 à 199	Hypermarchés
Saint-Lô	SNH	EVRY	100 à 199	Hypermarchés
Ducey	FROMAGES RICHESMONTS	LA DEFENSE	100 à 199	Fabrication de fromage
Querqueville	ENDEL	COLOMBES	100 à 199	Réparation de machines et équipements mécaniques
Granville	MONDELEZ	CLAMART	100 à 199	Fabrication de biscuits, biscottes et pâtisseries de conservation
Querqueville	SEGULA	LA DEFENSE	100 à 199	Ingénierie, études techniques
Beaumont-Hague	SPIE NUCLEAIRE	CERGY	100 à 199	Travaux d'installation électrique dans tous locaux