

Analyse de l'offre foncière à vocation logistique



1 710 ha*
répartis sur
123 sites dédiés à la
logistique
en Vallée de la Seine

*offre foncière cumulée
disponible
immédiatement,
à court, moyen ou
long terme

50% des offres
foncières disponibles
immédiatement ou
à court terme sont
localisées à moins de
10 km d'une
infrastructure de
transport
multimodale

1/4 des sites
immédiatement
disponibles
disposent d'une
offre foncière
supérieure à
10 ha

Une offre immédiatement disponible importante et plurielle...

En 2020, l'offre foncière à vocation logistique immédiatement disponible est estimée à **680 ha**. Celle-ci se répartie principalement le long de l'axe Seine (40% de l'offre) ainsi que sur l'axe Caen – Alençon (30% de l'offre). **Sur l'axe Seine, l'offre est très majoritairement portuaire et multimodale, avec cependant de très fortes disparités entre la Normandie et l'Île-de-France en termes de volume.** Cette dernière ne totalise en effet que 35 ha de disponibilité immédiate, exclusivement portuaire et prioritairement dédiées à des activités de distribution urbaine génératrice d'un trafic fluvial.

En zone mixte, l'offre disponible est une offre monomodale, globalement éparpillée sur l'ensemble du territoire normand et largement localisée à proximité des échangeurs autoroutiers. Il s'agit d'une offre hétérogène, à même de répondre aux enjeux de développement endogène et exogène des entreprises et pouvant contribuer à renforcer/développer un maillage logistique adapté aux besoins de chacun des territoires.

...qui se renforce à court et moyen terme

A court terme (2021-2023), 337 ha supplémentaires viendront enrichir l'offre foncière, dont 130 ha en zone portuaire. Celle-ci se concentrera sur les ZIP du Havre (20 ha) et de Rouen (90 ha). Côté Île-de-France des développements sont attendus à Limay : 16 ha de foncier et un entrepôt de 2 370 m² font actuellement l'objet d'une consultation pour des projets de logistique fluviale. A Gennevilliers, 9,4 ha seront destinés à des activités de distribution urbaine et tertiaire.

A moyen terme (2024-2025), **des projets structurants sont attendus sur l'axe Seine, avec à la clé un enjeu de développement de la multimodalité,** en particulier sur la zone portuaire de Port Jérôme 3 (100 ha), ou sur le site Val d'Hazey/Gaillon (70 ha). L'extension, sur le territoire de l'agglomération Seine Eure des zones Ecoparc et Champs-Chouettes/Les Houssières avec respectivement, 75 et 45 ha de foncier à vocation mixte disponible à moyen terme constituera l'offre la plus importante en zone mixte à cette échéance. A noter également, le développement de 18 ha sur la zone du parc logistique de Port 2000 au Havre et de 30 ha supplémentaires à Honfleur qui permettront de poursuivre la structuration d'un pôle logistique.

A l'ouest de la Normandie enfin, c'est dans l'agglomération caennaise que l'offre à moyen terme sera la plus importante. Celle-ci verra en effet son offre foncière à vocation mixte enrichie de 48 ha supplémentaires dont 25 ha à proximité de la zone aéroportuaire et 7 ha en zone portuaire. A noter enfin, la rareté à moyen terme de l'offre foncière pour les zones portuaires d'Île-de-France estimée à 5 ha sur le secteur de Gennevilliers.

Avec 140 d'hectares disponibles à long terme (au delà de 2025), l'offre foncière tend à se raréfier. Ce constat traduit notamment:

- La diminution des surfaces de terrains nus disponible dans les zones portuaires et sur certains territoires, invitant à repenser la production de foncier sous l'angle du renouvellement urbain ;
- Une incertitude des acteurs sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'activités.

Rappels méthodologiques

Le foncier à vocation logistique recensé concerne l'ensemble des terrains nus dédiés à l'accueil d'activités génératrices de flux physiques de type stockage manutention, transport.

Deux grandes catégories de foncier sont identifiées : le foncier situé en zone industrialo-portuaire exclusivement dédié à l'accueil d'activités logistiques, le foncier à vocation mixte pour lequel la logistique n'est pas la seule activité acceptée.

Les offres recensées sont classées selon leur niveau de disponibilité : immédiate, court terme (2021-2023), moyen terme (2024-2025) et long terme (au-delà de 2025). Les données sont collectées et mises à jour annuellement auprès des organismes en charge de la commercialisation des biens (Caen Normandie Développement, Rouen Normandy Invest, Caux Seine Développement), des gestionnaires (HAROPA, Ports de Normandie) ou d'acteurs « intermédiaires » (CCI Normandie, Seine-Maritime Attractivité) ayant une vision d'ensemble des offres foncières dans le cadre de leurs travaux d'observations.

Garantir des capacités d'accueil logistique sur le long terme tout en limitant la consommation d'espace : un enjeu pour la Normandie et La vallée de la Seine

Aux enjeux de limitation des consommations foncières, et de gestion des compensations environnementales, s'ajoute aujourd'hui celui de la prise en compte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) dans les projets d'aménagement, avec en ligne de mire : la préservation de la biodiversité et des sols. **L'activité logistique, perçue à tort, comme grande consommatrice de foncier, est aujourd'hui pointée du doigt, alors même qu'elle ne représente que 2% des surfaces artificialisées entre 2006 et 2014***. Dans le même temps on observe une diminution de l'ordre de 15% de l'offre foncière cumulée dédiée à la logistique depuis 2015**.

Concernant la réduction des consommations foncières, celle-ci est déjà à l'œuvre en vallée de la Seine avec la multiplication des projets à vocation logistique sur d'anciennes friches industrielles. Parallèlement, les acteurs s'organisent pour anticiper la gestion des compensations environnementales, la dépollution des sites et identifier les fonciers ou bâtiments sous-utilisés. Cependant **les difficultés demeurent et font courir le risque à moyen/long terme d'une inadéquation des offres au regard des besoins**. Proposée par Logistique Seine Normandie, la mise en œuvre d'un **schéma de cohérence logistique régionale** pourrait être une opportunité pour **penser et organiser à long terme, de façon concertée, partagée et globale l'implantation logistique en Normandie et en vallée de la Seine**. Car la préservation de capacités d'accueil sur des secteurs stratégiques, à proximité immédiate des nœuds intermodaux, des sites de production ou de consommation, constitue autant un enjeu de **préservation de l'environnement**, par la limitation des nuisances liées au transport de marchandises, qu'un enjeu d'**attractivité et de compétitivité** pour les territoires portuaires et industriels de La vallée de la Seine.

*source Afilog ** d'après les données de l'observatoire foncier logistique LSN

Ils ont choisi la Normandie et la Vallée de la Seine :

Katoen Natie poursuit les développements de sa plateforme logistique à Saint-Jean-de-Folleville (Port Jérôme) en construisant **40 000 m²** de surface d'entreposage supplémentaire portant ainsi à **150 000 m²** la superficie de la plateforme logistique. Le site dispose également d'une réserve foncière de **12 ha**.



Les développements se poursuivent sur la **Zone Industriale-Portuaire du Havre**, avec la construction, par l'investisseur AG REAL ESTATE et le promoteur PRD d'une plateforme logistique de **92 000 m²** sur le site du **PLPN3**. Il s'agit, en France de l'opération **la plus importante lancée en blanc**.



Dans l'Eure, **le groupe ATA** a pris possession, début 2020, d'un nouvel entrepôt de **24 000 m²**. Le groupe dispose ainsi de **75 000 m²** de surface d'entreposage répartis sur 3 sites : Val-de-Reuil, Heudebouville et Le Vaudreuil.



Dans l'Orne, **la Biscuiterie de l'Abbaye** a choisi de rapprocher sa logistique de son site de production historique. Le nouveau bâtiment d'une surface de **5 000 m²** construit sur un terrain d'une superficie de **2,6 ha** a été inauguré fin 2019. Cette réalisation illustre, pour les territoires, la façon dont l'activité logistique contribue à l'ancrage local de l'industrie.



Réalisé par :



Avec le soutien de :



Votre contact pour en savoir plus : **Lucile AUDIEVRE**, Logistique Seine Normandie - *Cheffe de projet*
Courriel : lucile.audievre@logistique-seine-normandie.com - P. +33 (0)7 75 11 20 71