



COOPÉRATION DES AGENCES D'URBANISME
APUR | AUCAME | AURBE | AURH | L'INSTITUT



Vallée de la Seine

ENJEUX & PERSPECTIVES

FONCIER
D'ACTIVITÉ
ÉCONOMIQUE
ET LOGISTIQUE



SOMMAIRE

> <u>État des lieux</u> et diagnostic	3
> <u>Regard</u> des partenaires	13
> <u>Enjeux</u> & préconisations	22
> <u>Partenaires</u> interrogés	27

Ce document a été rédigé par l'agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole (AUCAME) en 2021, en collaboration avec L'Institut Paris Region dans le cadre de l'exercice commun des agences d'urbanisme sur les enjeux et perspectives de la Vallée de la Seine.

Cette étude porte sur le périmètre du CPIER 2021/2027 qui concerne l'Île-de-France et la Normandie dans leur ensemble. La somme des deux régions forme ainsi le territoire de la Vallée de la Seine.

État des lieux et diagnostic

QUELLES DYNAMIQUES DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE À VOCATION D'ACTIVITÉ DANS LA VALLÉE DE LA SEINE ?

Le développement des activités économiques et logistiques, et l'occupation foncière qui y est associée, ont contribué à façonner un modèle extensif de consommation d'espace. La remise en cause de ces pratiques sur fond de sobriété foncière et dans un contexte de relance économique et de réindustrialisation, interrogent sur la réalité à venir de cette consommation d'espace. Du fait de l'objectif à terme de « zéro artificialisation nette », la question centrale est comment aménager et accompagner le développement économique dans la Vallée de la Seine, sachant que les contraintes foncières qui étaient déjà importantes vont s'accroître dans les années à venir.

En réponse à cette problématique complexe, il convient au préalable d'appréhender l'état de l'occupation foncière dédiée à l'activité économique et les dynamiques de consommation à l'œuvre à l'échelle de la Vallée de la Seine. Cette première phase synthétique de diagnostic vise à mettre en lumière les déterminants « clés » de la localisation des activités économiques et logistiques.

Au-delà de cette approche analytique « classique », des acteurs spécialistes concernés par ces problématiques foncières ont été interrogés pour recueillir leurs visions. Ces interviews ont permis d'enrichir la réflexion en apportant des éléments qualitatifs. L'accent a notamment été mis sur les mutations à l'œuvre et leur impact potentiel en termes d'aménagement, avec en particulier la ques-

tion du réinvestissement des friches et celle de l'implantation des activités productives dans les espaces urbanisés.

Des constats tirés de l'état des lieux et des interviews ont émergé, d'une part, les enjeux actuels et futurs de la localisation des activités économiques, mais aussi, d'autre part, des préconisations visant à favoriser la perspective d'un développement durable, à la croisée des enjeux environnementaux, économiques et sociaux.

Le cadre de cet exercice d'observation et de prospective nous a conduits à privilégier une source de données disposant d'une couverture spatiale élargie à l'échelle de la Vallée de la Seine et permettant d'appréhender tant les volumes des différents postes d'occupation du sol (le stock) que leurs évolutions (les flux). C'est pourquoi la base Corine Land Cover, inventaire biophysique de l'occupation du sol en Europe, constitue l'unique source de données mobilisable, en dépit d'une maille d'analyse minimale « grossière » de 25 ha pour les stocks et de 5 ha pour les flux¹.

La multiplicité des concepts, des définitions et des outils de suivi de ces consommations peut se révéler source de confusion tant dans l'état de l'occupation du sol que dans ses dynamiques. Aussi, cette analyse s'attachera à la notion d'artificialisation entendue comme l'ensemble des surfaces « retirées de leur état naturel (friche, prairie naturelle, zone humide etc.), forestier ou agricole, qu'elles soient bâties ou non et qu'elles soient revêtues (exemple : parking) ou non (exemple : jardin de maison pavillonnaire). »². Cette notion diffère donc notablement du concept d'imperméabilisation.

¹ Il existe des outils plus fins permettant de mieux appréhender les logiques de consommation d'espace localement, (MOS, etc.), cependant l'information n'existe que sur certains territoires et ne peut être mobilisée à l'échelle de la Vallée de la Seine.

² Source : DATAR, INSEE, IFEN, Ministère de l'Agriculture

En termes de méthode, il apparaît que les dynamiques de consommation foncière à des fins d'activité résultent d'une multiplicité de facteurs. Aussi, en vue d'appréhender les déterminants de ces logiques de consommation et, in fine, d'implantation, nous adopterons ici une approche basée sur deux familles d'indicateurs. La première vise à identifier les dynamiques d'implantation d'entreprise au travers de l'analyse des stocks et des dynamiques de consommation foncière et des volumes de production de bâti d'activité. La seconde famille d'indicateurs s'attache à analyser le tissu économique au travers des évolutions comparées du nombre d'établissements et des emplois qui y sont attachés.

Eu égard à la variété des postes définissant l'état d'occupation du sol, le foncier d'activité économique et logistique sera ici entendu comme l'agrégat des codes 121 (Zones industrielles ou commerciales et installations publiques) et 123 (Zones portuaires).

À l'échelle de la Vallée de la Seine, les territoires artificialisés recouvrent une superficie de plus de 450 000 ha en 2018 (11 % de sa superficie), quand les emprises d'activité occupent 65 460 ha (2 % du total, soit près de 15 % des territoires artificialisés). Ce constat est très constaté d'une région à l'autre : 22 % du territoire de l'Île-de-France est en effet artificialisé contre 6 % seulement en Normandie.

Paris et les départements de la petite couronne se caractérisent par une très forte artificialisation, supérieure à 80 %. Les emprises d'activité apparaissent bien plus conséquentes sur les départements du Val-de-Marne, des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis (> 10 %).

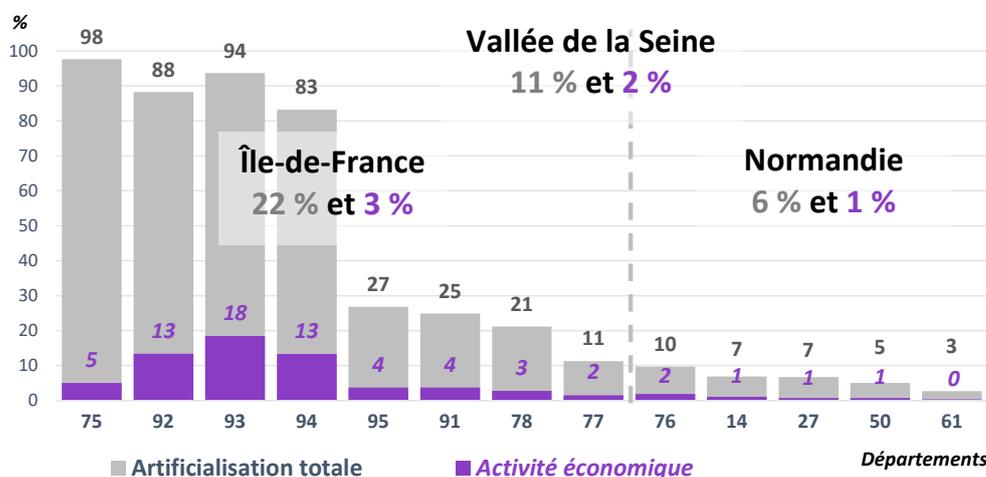
La seconde couronne francilienne affiche une couverture globale de l'artificialisation et des emprises d'activité plus mesurées, tout en demeurant plus marquées qu'en Normandie. Sur cette dernière, deux profils émergent avec les départements de Seine-Maritime, du Calvados et de l'Eure, caractérisés par une artificialisation marquée : les premiers en lien avec les métropoles normandes et le dernier, de par sa situation, à la croisée des influences de la région francilienne et de la métropole de Rouen. Les départements de la Manche et de l'Orne expriment au contraire un profil plus rural.

L'OCCUPATION DU SOL À L'ÉCHELLE GLOBALE DE LA VALLÉE DE LA SEINE EN 2018

UN POIDS RELATIVEMENT MESURÉ DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS L'OCCUPATION DU SOL DE LA VALLÉE DE LA SEINE

Afin d'appréhender objectivement la consommation foncière liée aux activités économiques, il paraît nécessaire de la replacer dans le contexte global de l'ensemble des espaces artificialisés.

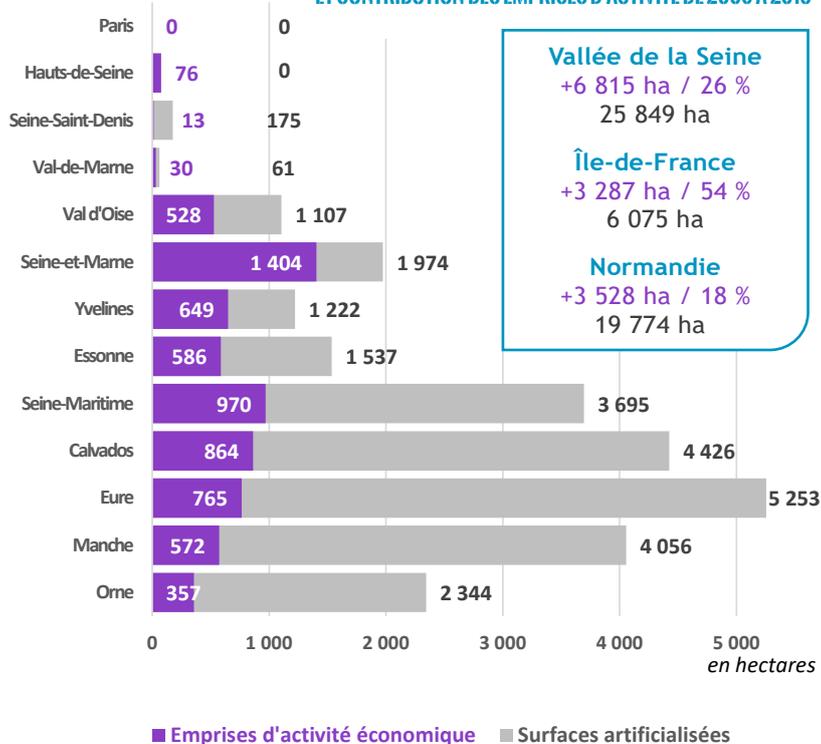
PART DE L'ARTIFICIALISATION ET DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS L'OCCUPATION DU SOL EN 2018



Source : Corine Land Cover, 2018

UNE CONTRIBUTION CONSÉQUENTE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES AUX DYNAMIQUES D'ARTIFICIALISATION

ÉVOLUTION DES SURFACES ARTIFICIALISÉES ET CONTRIBUTION DES EMPRISES D'ACTIVITÉ DE 2006 À 2018



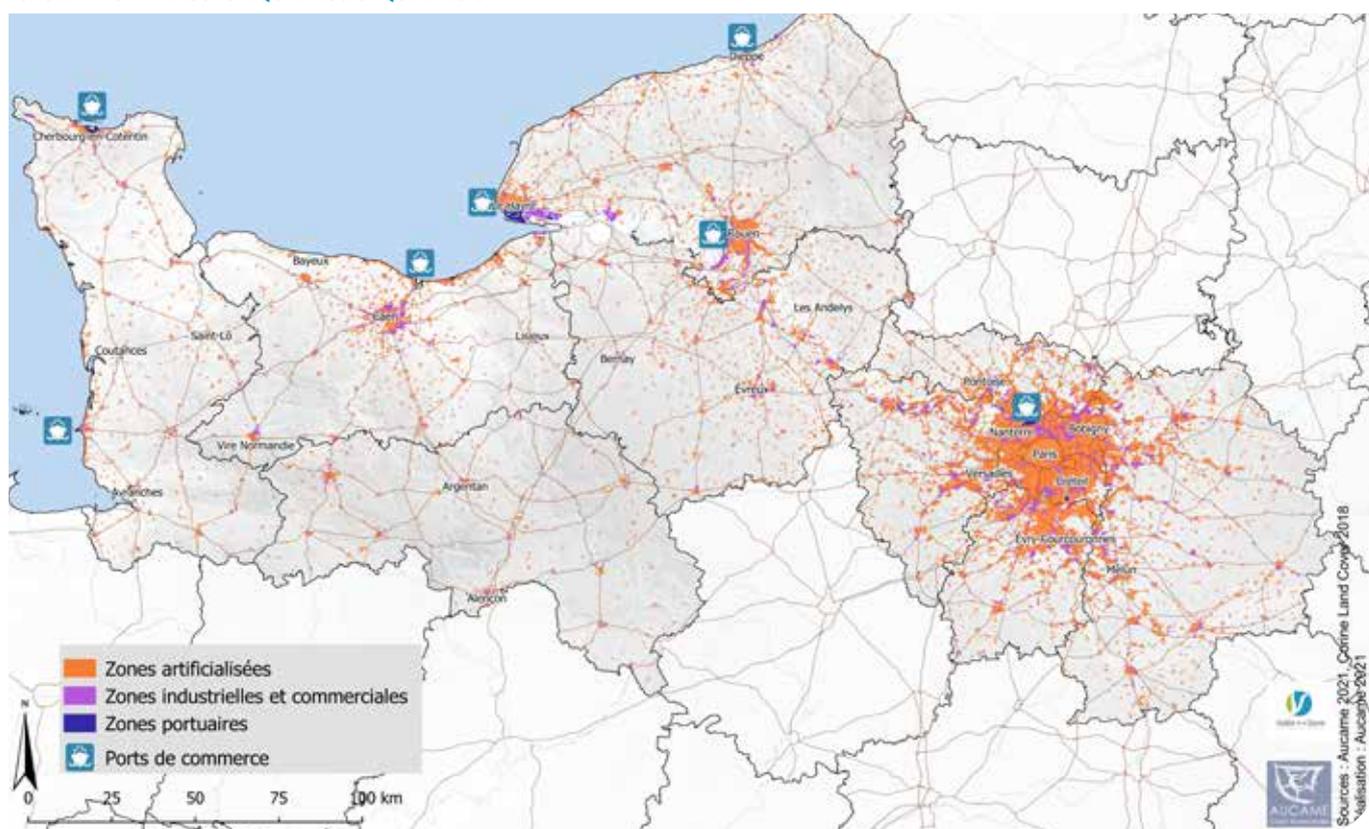
Source : Corine Land Cover, 2018

Entre 2006 et 2018, près de 25 800 ha ont été artificialisés sur la Vallée de la Seine (+ 6 %), dont 6 800 ha du fait des zones industrielles et commerciales et des activités portuaires. La production de foncier d'activité compte ainsi pour un peu plus de quart de l'artificialisation du sol sur la Vallée de la Seine sur cette période. Toutes proportions gardées, le rythme de consommation (26 %) est plus rapide que le reste de l'artificialisation en raison de la nature et de l'intensité des projets économiques.

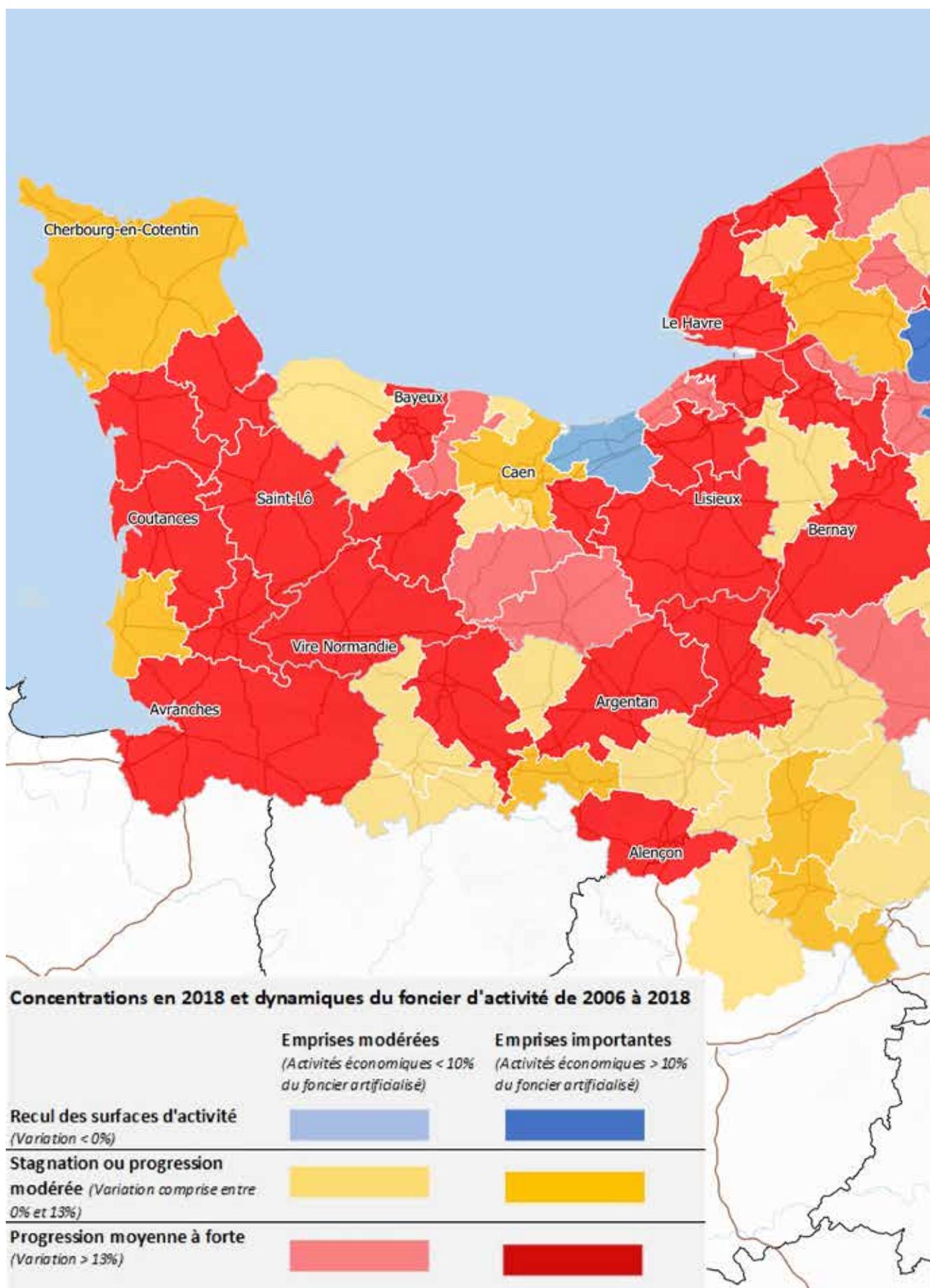
Cette progression de l'artificialisation est essentiellement liée à l'urbanisation normande qui s'accroît de 19 800 ha (soit 77 % de l'artificialisation en Vallée de la Seine). La contribution des emprises d'activités normandes concourt à hauteur de 18 % à cette dynamique (+ 3 530 ha). Mais si l'artificialisation de l'Île-de-France a progressé 3 fois moins vite (+ 6 075 ha), plus de la moitié des surfaces urbanisées (54 %) correspondent à de nouvelles emprises d'activité (+ 3 290 ha). Ce dernier point est toutefois à nuancer. Des sources de données plus précises à l'image du MOS de la région Île-de-France, montrent un recul des surfaces d'activité sur la Petite couronne.

La répartition des tissus d'activités principalement autour de l'agglomération parisienne et des grandes villes de la Vallée de la Seine ressort nettement. Et dans une moindre mesure, car de moindre ampleur, se distingue également un tissu d'activités autour des villes moyennes et petites villes qui maillent le territoire.

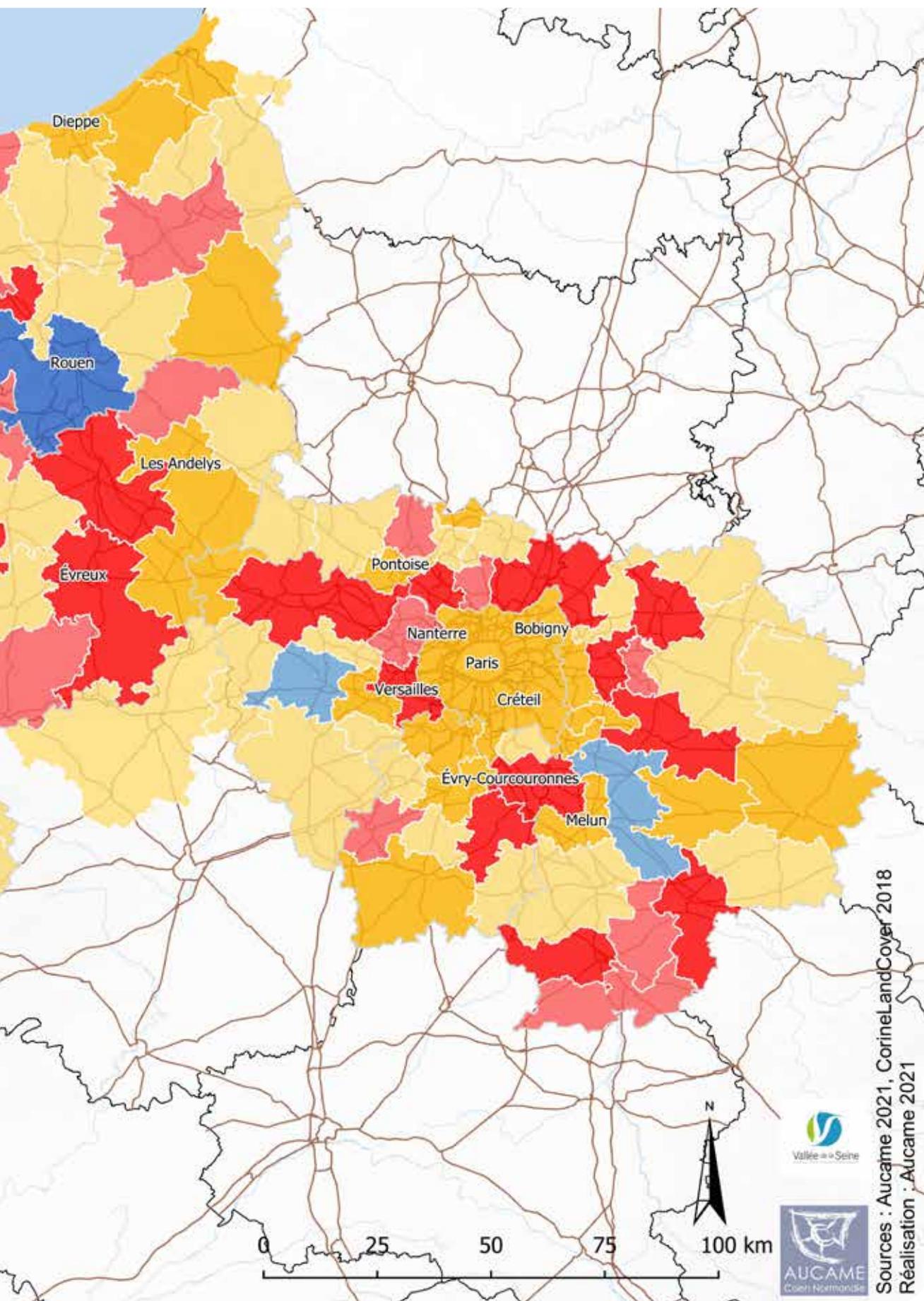
FONCIER D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET LOGISTIQUE EN 2018



Concentrations et dynamiques du foncier d'activité par EPCI



- Cette carte des concentrations et dynamiques du foncier d'activité repose sur une typologie de l'occupation foncière dédiée aux activités économiques et logistiques dans les EPCI de la Vallée de la Seine. Le foncier économique est ici entendu comme l'agrégat des codes 121 (Zones industrielles ou commerciales et installations publiques) et 123 (Zones portuaires) de Corine Land Cover.
- L'occupation foncière des activités économiques et logistiques (le « stock ») est analysée au travers du volume de foncier d'activité rapporté à la



Sources : Aucame 2021, CorineLandCover 2018
 Réalisation : Aucame 2021

somme des espaces artificialisés en 2018 (+/- 10%). Les dynamiques de cette consommation d'espace sont appréhendées par différence entre les surfaces occupées entre 2018 et 2006 (> 0%, 0% à 13%, > 13%).

- Les seuils de ces indicateurs s'appuient sur des bornes volontairement larges afin de prendre en compte les limites de la source de données employée, qui ne permet pas d'appréhender l'exhaustivité des Zones d'activité économiques, et plus particulièrement, l'ensemble des petites surfaces d'activités diffuses. Cette carte illustre la variation globale de stocks, mais ne permet pas d'apprécier les mutations observées au sein du tissu urbain.

L'OCCUPATION DU SOL DANS LES EPCI DE LA VALLÉE DE LA SEINE

La carte des concentrations et dynamiques du foncier d'activité (*page précédente*) apporte un autre regard à cette vision spatiale de l'activité dans la Vallée de la Seine. Elle fait la synthèse des logiques de concentration du foncier artificialisé à vocation d'activité industrielle, commerciale ou portuaire et de leurs dynamiques. Les logiques de concentrations sont mesurées au travers de l'analyse de la part des surfaces d'activités au regard de l'ensemble du tissu artificialisé (+/- 10 %) d'une part. Les dynamiques de consommation foncière à vocation d'activité sont ensuite appréhendées par une ventilation en trois classes, d'autre part.

La première classe met en exergue les plus fortes dynamiques de production de foncier d'activité, dotées d'une croissance des surfaces supérieure à 13 % de 2006 à 2018. La deuxième catégorie illustre les territoires marqués par une stagnation ou une progression modérée de ces surfaces d'activité, caractérisés par une évolution comprise entre 0 % et 13 %. La troisième classe concerne les territoires qui enregistrent une réduction des surfaces d'activités sur la période.

Cette analyse laisse à voir de fortes concentrations sur l'ensemble de la Vallée de la Seine, dans son acception physique et géographique. Sont également perceptibles des logiques d'implantation en proximité

du réseau autoroutier. La concentration de l'activité dans les grands pôles urbains est toujours bien marquée, mais sa progression marque le pas. Se distingue également un phénomène de « campagne industrielle » ou de petites villes industrielles, dans l'Eure, le Calvados, la Manche, qui sont aujourd'hui les territoires les plus dynamiques en artificialisation à destination d'activité, en s'appuyant sur un tissu économique existant, mais présentant moins de contraintes foncières que les grandes agglomérations.

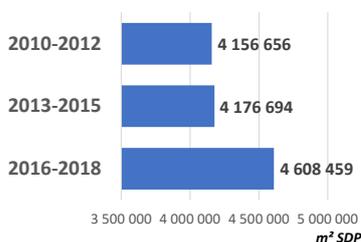
LA PRODUCTION DE LOCAUX D'ACTIVITÉS, UN INDICATEUR DES ORIENTATIONS ÉCONOMIQUES LOCALES

UN QUART DES LOCAUX D'ACTIVITÉS DÉDIÉS AUX ACTIVITÉS PRODUCTIVES ET LOGISTIQUES

En moyenne annuelle, de 2010 à 2018, ce sont plus de 4,3 millions de mètres carrés de surfaces de locaux d'activités qui sont réalisés sur la Vallée de la Seine. Les volumes produits apparaissent globalement stables de 2010 à 2012 et de 2013 à 2015 (+ 0,5 %), avant de connaître un fort accroissement (+ 11 %) de 2016 à 2018 en lien avec un effet rattrapage consécutif à la crise économique de 2008.

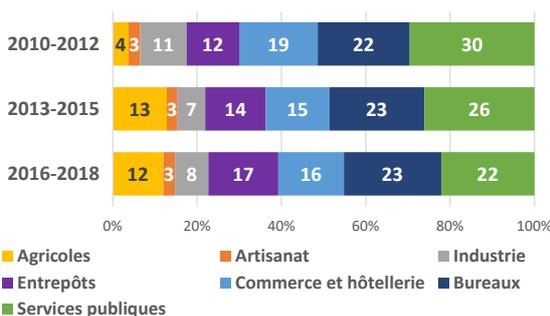
► Cette dynamique s'explique en premier lieu par l'explosion des volumes de locaux agricoles dont les surfaces produites annuellement ont été multipliées par 3,5 entre 2010/2012 et 2016/2018 et qui s'explique en partie par la nécessité de construire des locaux pour des exploitations de plus en plus grandes et dont l'amplitude spatiale s'accroît.

SURFACES MOYENNES ANNUELLES DE LOCAUX D'ACTIVITÉS PRODUITES

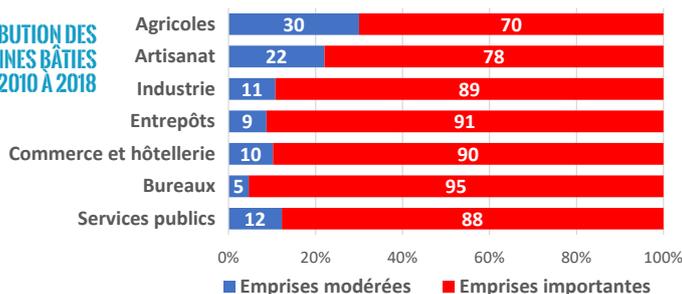


SURFACES DE LOCAUX PRODUITES SUR LA VALLÉE DE LA SEINE

Ventilation des moyennes triennales en %



DISTRIBUTION DES SURFACES MOYENNES BÂTIES DE 2010 À 2018



Emprises d'activités modérées : EPCI dont les surfaces d'activités comptent pour moins de 10 % des emprises artificialisées.

Emprises d'activités importantes : EPCI dont les surfaces d'activités comptent pour plus de 10 % des emprises artificialisées.

Source : Sit@del, 2020

- La production d'entrepôts enregistre une progression marquée qui tend à s'accélérer depuis 2016, les surfaces annuelles moyennes produites passant de 518 000 m² de 2010 à 2012 à 763 200 m² de 2016 à 2018.
- Les activités du tertiaire marchand progressent globalement sur la période (+ 6 %), avec une moyenne annuelle de 1 680 000 m² produits de 2010 à 2012 et de 1 779 000 m² de 2016 à 2018.
- Le volume des surfaces industrielles s'est effondré de 2013 à 2015 (- 41 % par rapport à 2010/2012), le regain observé de 2016 à 2018 ne compensant pas ce recul (+ 34 % par rapport à 2013/2015).
- À noter également la faiblesse de la production de surfaces destinées à l'artisanat qui plafonne sur la période à 130 160 m² par an de 2016 à 2018.

En moyenne, 90 % des surfaces d'activités sont produites dans des territoires dotés de fortes emprises d'activité. Illustrant ainsi les logiques de concentration des activités, notamment dans les secteurs du tertiaire marchand, des entrepôts et de l'industrie. Cependant, cette approche globale peut masquer des situations très disparates d'un territoire à l'autre.

LES DESTINATIONS DOMINANTES DU BÂTI D'ACTIVITÉS CRÉÉ DANS LES EPCI DE LA VALLÉE DE LA SEINE

Le long de la Vallée de la Seine, deux phénomènes ressortent particulièrement : un développement marqué des locaux d'activités dédiés aux activités tertiaires marchandes sur les principales polarités et, parallèlement, une production d'entrepôts plus conséquente en seconde couronne francilienne, ainsi que sur la partie aval de la Vallée de la Seine.

Les rares territoires porteurs d'une dynamique de production de locaux industriels s'ancrent également selon cette dernière logique, tout en étant marqués par une localisation plus excentrée.

L'on retiendra également la prééminence des dominantes de bâtis agricoles en dehors de l'Axe Seine.

CHIFFRES-CLÉS DE LA VALLÉE DE LA SEINE



65 460 ha

de surfaces d'activités économiques en 2018



+ 6 815 ha

de foncier d'activité de 2006 à 2018



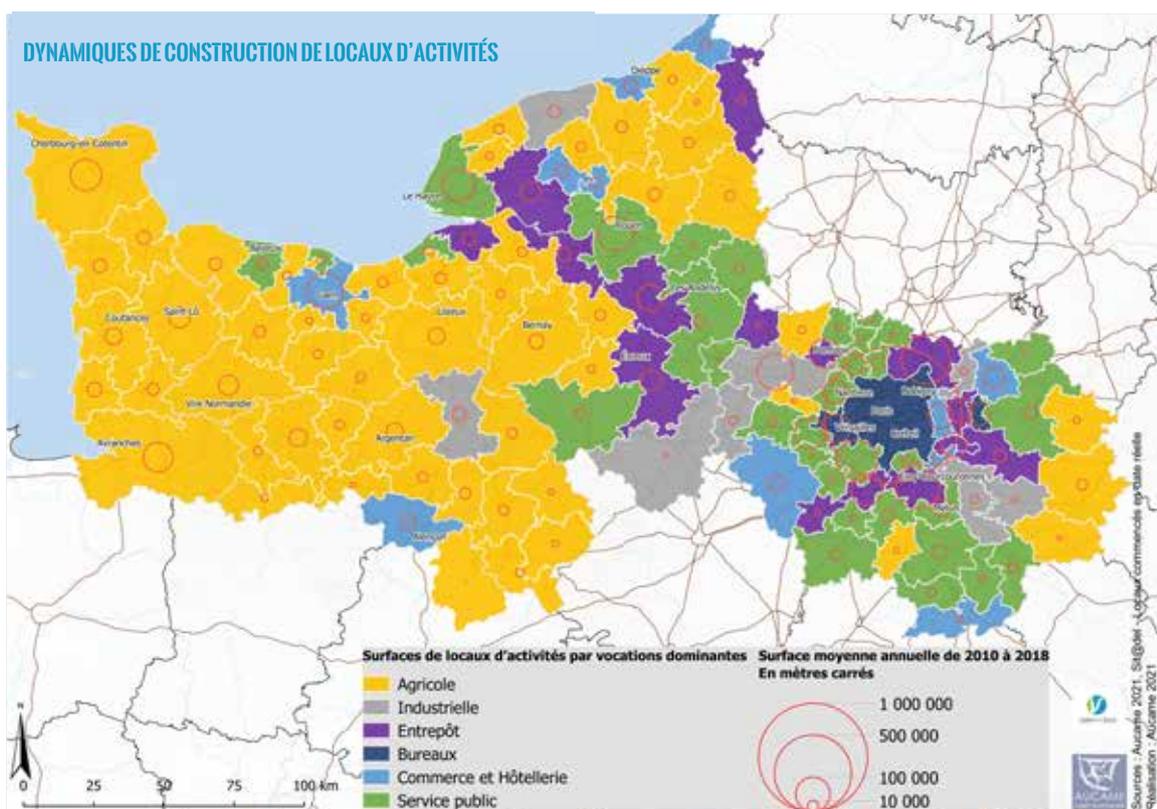
14 %

du foncier artificialisé



4.300 000 m²

de surface de plancher de locaux d'activités produits/an



QUEL IMPACT DIFFÉRENCIÉ DES ACTIVITÉS SUR LA CONSOMMATION FONCIÈRE ?

LES DYNAMIQUES DU TISSU PRODUCTIF

Les politiques d'aménagement depuis l'après-guerre, visant à une planification de l'espace et une sectorisation des fonctions de la ville, se sont révélées sources d'une consommation foncière conséquente, notamment liée au développement d'espaces monofonctionnels. Les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, avec en ligne de mire le « zéro artificialisation nette », vont nécessiter à l'inverse de développer davantage de mixité des fonctions dans les zones urbaines.

Aussi, l'analyse des dynamiques du tissu économique est ici axée sur les activités industrielles³ et logistiques (approche sectorielle⁴) du fait de leur **incompatibilité avec l'habitat**, de la volonté de **réindustrialisation de l'économie nationale** et du fait de l'essor conséquent de la logistique notamment lié à l'essor du e-commerce. La crise sanitaire a d'ailleurs montré avec force l'importance des activités logistiques dans le fonctionnement de l'économie et de la vie courante.

De 2008 à 2018, le tissu économique de la Vallée de la Seine s'est accru de près de 25 500 établissements (+ 5 %), créant 293 000 emplois (+ 5 %). La dynamique observée est toutefois très variable d'un secteur à l'autre. L'industrie, qui représente 10,5 % des effectifs de la Vallée de la Seine en 2018, avec 634 000 emplois, a enregistré un recul conséquent (- 4 400 établissements ; - 15 %) entraînant la destruction de 96 000 emplois de 2008 à 2018.

³ Source : ACOSS, URSSAF et codes B, C, D et E de la Nomenclature d'activités française.

⁴ Plus de 460 000 emplois liés à la logistique dans la Vallée de la Seine, Insee Dossier Normandie n° 12, Juin 2018

À l'inverse, les activités de la logistique englobent plus de 12 000 établissements (2 % du total) pour près de 250 000 emplois (4 % des effectifs). Ce secteur s'inscrit dans une dynamique de croissance avec une évolution de 18 % en termes d'établissements pour plus de 36 000 emplois générés (+ 17 %).

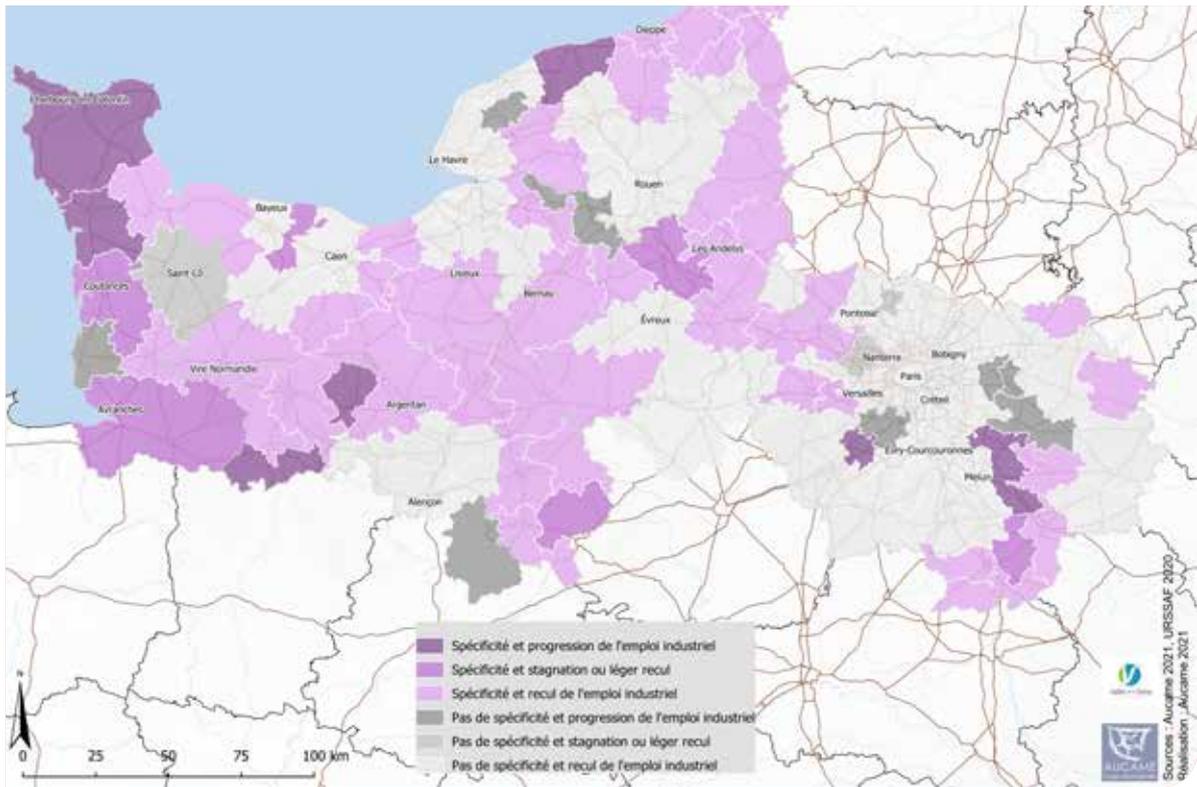
SPÉCIFICITÉS ET DYNAMIQUES TERRITORIALES DES ACTIVITÉS PRODUCTIVES

L'indice de spécificité est un indicateur permettant de mettre en lumière le poids des emplois d'un secteur d'activité sur un territoire au regard d'une échelle de référence (ici la moyenne nationale). Il permet ainsi d'appréhender les spécificités des tissus économiques locaux. À ce premier filtre est adjoint une qualification des dynamiques locales de l'emploi de 2008 à 2018. Cette typologie nous donne ainsi à voir les logiques de concentration et les dynamiques territorialisées.

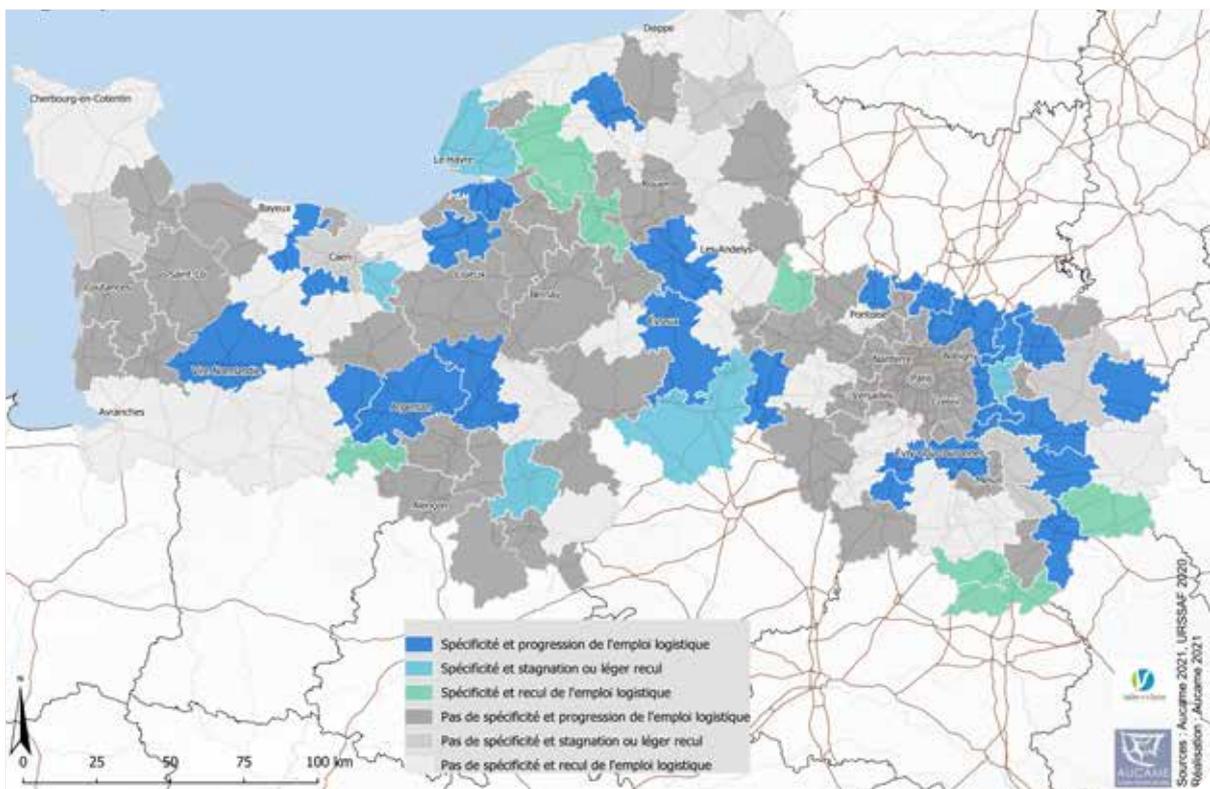
À l'échelle de la Vallée de la Seine, les territoires marqués par une spécificité des activités industrielles illustrent une tendance à l'éloignement des principales polarités urbaines, que ce soit sur la partie sud de la Seine-et-Marne, ou en aval de Paris, du nord du département des Yvelines jusqu'aux portes du Havre. **Ces activités sont globalement dispersées sur le territoire, mais elles tendent à se concentrer sur les pôles urbains, en particulier dans les villes moyennes qui apparaissent alors comme des pôles industriels. Les grandes agglomérations abritent également des activités industrielles, mais elles ne ressortent pas comme une spécialisation en raison de la prédominance des activités tertiaires dans l'économie.** En termes d'emploi, le recul marqué à l'échelle globale de la Vallée de la Seine se lit bien sur de nombreux territoires.

Les activités logistiques apparaissent ici particulièrement concentrées, d'une part sur l'Axe Seine, avec les franges est et nord de l'Île-de-France, ainsi que sur la partie aval de la Seine. L'on perçoit ici les logiques de positionnement en périphérie des principaux bassins de consommation, doublées d'un ancrage appuyé sur le réseau autoroutier.

INDICE DE SPÉCIFICITÉ ET DYNAMIQUE DE L'EMPLOI INDUSTRIEL EN 2018



INDICE DE SPÉCIFICITÉ ET DYNAMIQUE DE L'EMPLOI LOGISTIQUE EN 2018





Port de Caen - © Aucame



Le Havre - © Aucame



Rouen - © Aucame



Passerelle Port de Nanterre - © OPP.VS.f



Vue de Villerville - © Aucame

Regard des partenaires

DES LOCALISATIONS ATTRACTIVES MARQUÉES PAR UNE CONCURRENCE ENTRE LES USAGES

I - LES DÉTERMINANTS DE LA LOCALISATION DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

I.1 – La proximité, premier critère de localisation pour les entreprises

Aux dires des acteurs, trois facteurs concourent à l'implantation des entreprises : « la localisation, la localisation et la localisation ! ». Au-delà de cette boutade, la localisation constitue en effet la clé de voûte des stratégies d'implantation des activités économiques. Au travers des différents entretiens menés dans le cadre de cette démarche, sont ainsi ressortis une grande variété de critères. Les éléments déterminants sont les suivants :

- ▶ **la proximité avec la clientèle.** Dans cette optique, deux approches sont observées, l'une portant sur une bonne accessibilité au bassin de consommation (artisanat, entreprises de services, etc.), la seconde sur une localisation calée sur les principaux flux, en recherche de visibilité et de captation de clientèle (commerce de détail) ;
- ▶ **un bassin d'emploi pourvoyeur de salariés** répondant aux besoins de l'entreprise ;

- ▶ **la qualité de la desserte**, en proximité du réseau autoroutier ;
- ▶ **le coût d'accès au foncier ou à l'immobilier d'entreprise adapté** ;
- ▶ la proximité en termes d'approvisionnement en matières premières ;
- ▶ la qualité de vie sur le territoire ;
- ▶ l'existence d'un écosystème favorable en termes de réseaux et de ressources.

I.2 – Des distinctions liées aux profils des entreprises

La notion de proximité peut être diversement appréciée en fonction des secteurs d'activités et des types d'entreprises. De façon empirique, trois catégories principales ressortent :

- ▶ **Les entreprises de l'économie résidentielle**, telles que des artisans du bâtiment, des PME ou encore des sociétés de services, sont localisées directement sur leurs zones de chalandise, en recherche de proximité avec leurs clientèles. Ces entreprises s'implantent généralement sur de petites à moyennes parcelles, de l'ordre de 2 000 à 5 000 m².
- ▶ Les entreprises travaillant sur un **péri-mètre interrégional**, à l'image d'activités de la logistique de distribution, sont positionnées sur le barycentre d'un territoire étendu. Celles-ci recherchent des emprises de 2 à 5 ha, voire plus, dotées d'une très bonne desserte routière et au coût le plus bas possible.

Une bonne connexion à internet et un raccordement aux réseaux constituent également des éléments d'attractivité pour ces entreprises.

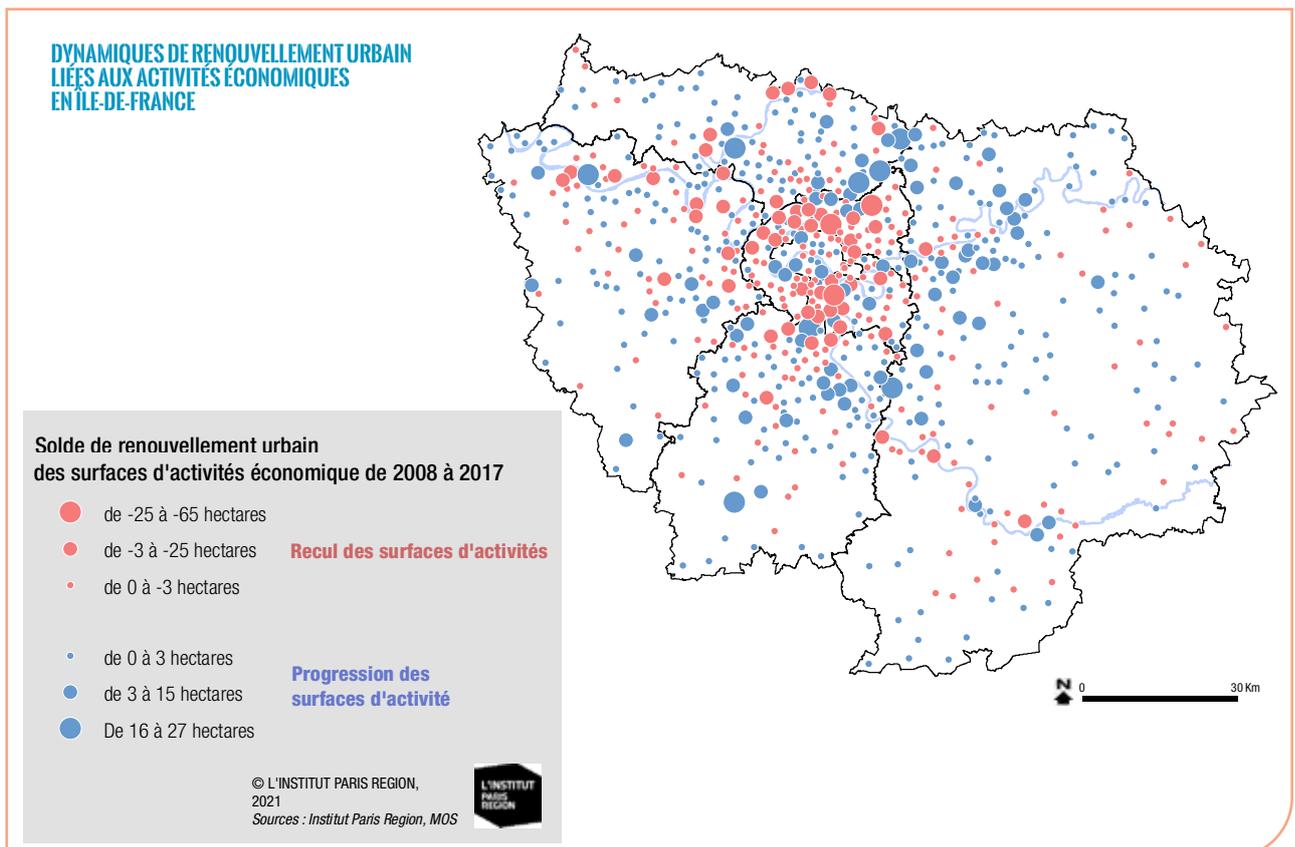
- **Les grands projets d'implantation** procédant à un arbitrage en termes de localisation à l'échelle nationale, voire internationale, sont en recherche de proximité avec de grands pôles de consommation, des matières premières, des compétences, etc. Vecteurs de redynamisation, les relocalisations d'activités industrielles sur le territoire français entrent dans cette dernière catégorie. C'est également le cas pour les plus grands entrepôts logistiques qui accompagnent les mutations économiques et commerciales.

En règle générale, les territoires les plus porteurs et les plus recherchés en matière d'implantation d'activité sont localisés dans les premières couronnes des agglomérations. Sur le périmètre de la Vallée de la Seine, ces dynamiques d'implantation sont tout particulièrement perceptibles sur les départements de la grande couronne parisienne du fait de l'absence de disponibilités adaptées à Paris et dans la première couronne, illustrant ainsi le report en périphérie des activités productives. Néanmoins, cette dynamique répond aux besoins des entreprises en proximité d'un pôle urbain majeur et dotées

d'une bonne accessibilité routière, aéroportuaire et en transports en commun.

En Normandie, ces phénomènes s'illustrent également, dans une moindre mesure, en périphérie des grandes polarités métropolitaines. Que ce soit sur la Métropole de Rouen, marquée par une pénurie d'offre, entraînant un report au sud, sur le territoire de l'Agglomération Seine-Eure, ou encore au sud de la Communauté Urbaine du Havre, en lien avec les infrastructures portuaires et les autoroutes A29 et A13. La Communauté Urbaine de Caen la mer illustre également ce type de dynamiques par un effet de « débordement » sur les espaces périphériques, toujours en lien avec la présence du réseau routier magistral.

Enfin, au-delà des logiques classiques d'implantation, des transferts d'activités induisent des déménagements d'entreprises en quête de locaux adaptés. Ainsi, certaines demandes proviennent d'entreprises confrontées à des bâtis qui ne sont plus aux normes. Ces entreprises ont besoin de renouvellement de leurs locaux, voire d'agrandissement. Pour des entreprises solidement ancrées sur leurs territoires, ces projets nécessitent une solution foncière en proximité, pour des questions d'organisations logistiques et du fait de la présence de leurs salariés.



I.III – Les facteurs clés de localisation pour les activités logistiques

Longtemps associée aux seules fonctions de transport et de manutention, la logistique constitue un secteur d'activité stratégique et dont la crise sanitaire de la Covid a très largement souligné l'importance. Ce secteur correspond à un ensemble d'activités de services (acheminement, gestion des flux et des stocks, manutention, etc.) visant à l'optimisation des flux. Elle constitue ainsi un facteur de performance des entreprises¹.

En synthèse, l'on distingue quatre types de logistique, répondant chacune à des finalités propres :

- **La logistique portuaire :** activités d'import/export caractérisées par des besoins de grandes surfaces dans une

optique de massification des flux et de capacité à gérer des afflux ponctuels.

- **La logistique industrielle** en appui à l'industrie, activités de stockage de produits manufacturés, de matières premières, localisées sur l'Axe Seine comme sur l'ensemble du territoire. Leurs implantations revêtent une grande variété de tailles et sont dépendantes de la localisation des industries qu'elles desservent. Ces activités peuvent être réalisées en compte propre ou encore faire l'objet de prestations de services. À noter que ce type d'activités tend de plus en plus à être directement internalisé au process global de l'entreprise, en tant qu'outil de performance industrielle. Cette tendance devrait être croissante du fait du développement de l'automatisation, même si cette pratique est encore peu répandue.

¹ www.economie.gouv.fr/facileco/fonction-logistique

Focus sur la logistique portuaire – l'exemple de la politique foncière d'HAROPA-Port du Havre :

La présence de l'écosystème portuaire majeur d'HAROPA, assis sur les domaines portuaires de Paris, Rouen et le Havre, a contribué à façonner les politiques de développement économique en Vallée de Seine.

En termes d'activités, le domaine portuaire accueille essentiellement des activités industrielles et logistiques en lien avec les utilités à disposition (infrastructures et terminaux multimodaux routiers, ferroviaires... par ailleurs très consommateurs de foncier). L'écosystème de la place portuaire havraise est très structuré, notamment en termes de services concourant ainsi à l'attractivité de l'offre portuaire.

Au-delà du caractère stratégique de ces établissements, la gestion domaniale, tout particulièrement dans ces fonctions d'accueil d'activité économique, apparaît comme un exemple éclairant de politique foncière, au croisement d'enjeux de développement économique, de gestion des flux et de protection environnementale.

De par ses statuts, l'action foncière d'HAROPA-Port du Havre s'inscrit dans les limites de sa circonscription. En conséquence, la politique foncière du port s'apparente à une recherche constante d'optimisation, au travers de pratiques de reconstruction du « port sur le port » et de recyclage foncier, dans une logique de programmation à court, moyen et long termes. Ainsi, peu de zones sont à l'heure actuelle sans aucune activité. La gestion de sites en friche ou marqués par un « sous-usage »,

constitue ainsi un axe fort de la politique domaniale du port. À titre d'exemple, le site de la raffinerie Total, d'une surface bâtie de 100 ha, est assis sur une emprise de 150 ha, les 50 ha restant étant conservés au titre de réserves foncières. Toutefois, les exploitants prennent conscience des enjeux fonciers et tendent à densifier de leur propre chef.

Néanmoins est observée une tendance à l'accroissement des surfaces demandées par les entreprises. Il y a 10 ans, un projet d'entrepôt de 20 000 à 30 000 m² était considéré comme atypique, alors que désormais certains projets peuvent porter sur des surfaces bien plus conséquentes, à l'image d'un entrepôt de 90 000 m².

Par ailleurs, l'action d'HAROPA s'inscrit également dans le cadre de démarches nationales, à l'image de l'appel à projet de la Direction Générale des Entreprises « Sites industriels clés en main »¹. Ce programme portant sur la mise à disposition de foncier clés en main vise à identifier des sites industriels propices à l'implantation dans des délais fiables et maîtrisés de nouvelles activités industrielles. Cette participation a abouti à des opérations de recyclage foncier, en vue d'une commercialisation après dépollution. Les coûts et la mise en œuvre de la dépollution et des risques associés ont ainsi été absorbés par le port permettant d'apporter au preneur un terrain directement disponible.

¹ www.entreprises.gouv.fr/fr/aap/industrie/politique-industrielle/appele-propositions-sites-industriels-cles-main

► **La logistique de distribution** est dotée d'entrepôts imposants (entre 40 000 et 60 000 m²), visant à l'approvisionnement d'une zone d'étendue régionale, voire inter-régionale. Ce type de logistique correspond à des activités de « dispatching » et intègre également les activités du e-commerce. Leurs implantations sont généralement ancrées sur les échangeurs autoroutiers, en recherche d'optimisation de leur accessibilité routière. Dans une optique de décarbonation, certaines entreprises expérimentent le transport fluvial.

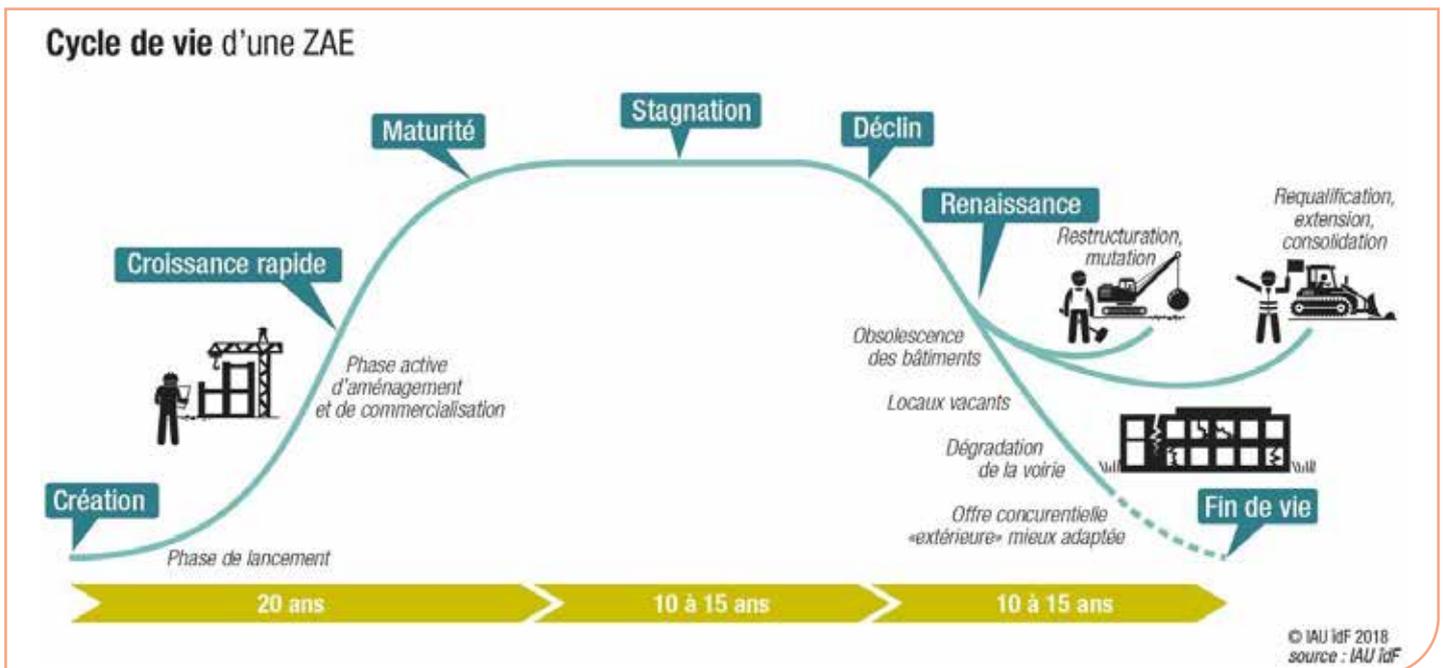
► **La logistique urbaine** est par essence localisée en proximité des grands centres urbains et est matérialisée par les centres de distribution urbains et entrepôts urbains. Le développement de ces activités pose la question du modèle économique pour une multiplicité d'opérateurs présents et des difficultés de mutualisation, tant en termes de stockage que de livraisons. En effet, la mutualisation implique qu'un prestataire ne soit plus en capacité de maîtriser l'ensemble de ses chaînes logistiques. Ce secteur d'activité est extrêmement concurrentiel. Aussi, tous les grands opérateurs positionnés sur ce type de marché développent leurs propres solutions, générant une atomisation de l'organisation logistique urbaine.

La situation géographique et les caractéristiques physiques et environnementales de l'Axe Seine en font l'un des axes de développement industriel et logistique potentiellement les plus intéressants, mais également l'un des plus complexes à aménager (multiplicité des contraintes, d'ordre physique, de pollution, etc.). D'un point de vue logistique, l'Axe Seine nécessite ainsi une approche, un modèle d'aménagement spécifique.

II - QUELLES PRATIQUES D'AMÉNAGEMENT DU FONCIER D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ?

II.1 – Les politiques d'aménagement au prisme du zonage

Dans les années 1960, la France a promu un modèle urbain original de **dissociation des fonctions** articulé autour de l'usage de la voiture. Cette dynamique a détourné les flux des centres-villes avec l'usage de la voiture, pour les repositionner en périphérie. Sur ces contournements se sont ainsi implantés les commerces. Les zones d'activités économiques (ZAE) et les grands centres commerciaux constituent le volet économique de cette logique de dissociation des fonctions, source de périurbanisation et de consommation foncière.



II.II – L'aménagement de zones d'activités économiques

Le modèle classique d'opérations d'aménagement de zones d'activités économiques est basé sur un double objectif pour la collectivité. Il s'agit en effet d'œuvrer, par l'accueil d'entreprises, à la création d'emplois locaux. Au nom de la création d'emplois, de nombreux territoires pratiquaient ainsi des cessions de foncier d'activité à moindres coûts, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui. Cependant, ces pratiques ont contribué à abaisser artificiellement le prix du foncier en France, celui-ci étant alors considéré comme une ressource abondante. Désormais, d'un point de vue comptable, ces opérations visent en théorie à atteindre un équilibre financier au travers de la cession des différents lots de la zone d'activité. Cette recherche d'équilibre, si elle apparaît tout à fait fondée d'un point de vue de la gestion du denier public, conduit généralement à une **logique de cession et de placement** de ces capacités d'accueil d'entreprises, sans considération pour le type d'activité du preneur. Il en résulte une **très forte mixité des activités économiques**, parfois source de conflits d'usages entre celles-ci.

Les politiques d'aménagement de foncier d'activité souffrent également d'une **vision limitée dans la durée, au seul aboutissement de l'opération d'aménagement**. La réalisation de nouvelles capacités d'accueil est ainsi entamée dès lors que les stocks de foncier et d'immobilier d'entreprises se trouvent épuisés. Cet aspect des politiques d'aménagement apparaît particulièrement préjudiciable en termes de développement économique, d'autant plus du fait des **différences notables de temporalités entre les sphères administratives et économiques**. Un projet de création de zone d'activité s'inscrit dans la durée, généralement sur plusieurs années, alors qu'un projet d'implantation d'entreprise nécessite souvent une réaction rapide, de l'ordre de quelques mois.

Par ailleurs est observée dans les zones d'activités économiques une **dynamique liée au cycle de vie de ces espaces**. En effet, au terme des phases d'aménagement et de commercialisation s'ensuivent des périodes de maturité, puis de stagnation. L'enjeu porte alors sur la réponse à apporter à la vétusté des aménagements de la zone d'activité, mais également de l'immobilier d'entreprise. Il est observé de manière empirique

une **tendance à la déprise de ces espaces** en lien avec leur perte d'attractivité. Il est ainsi plus aisé et moins coûteux pour une entreprise de s'installer dans des espaces ou de l'immobilier « neufs », alimentant ainsi une dynamique de consommation foncière.

II.III Des pratiques d'aménagement qui évoluent

Depuis le début des années 2000, notamment avec la parution de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'intégration de critères environnementaux et de limitation de la consommation foncière s'est imposée dans les politiques d'aménagement. Le transfert des ZAE aux EPCI induit une optimisation des espaces d'activité à l'échelle des intercommunalités. Aussi, dans une optique de sobriété foncière, de nombreuses collectivités font évoluer leurs pratiques d'aménagement. D'une part, au travers de **politiques de recyclage foncier**, en premier lieu sur des sites d'activités en friche. Ces opérations sont marquées par des coûts élevés, ainsi que par une grande complexité technique et administrative, mais apparaissent désormais incontournables.

D'autre part, du fait des densités bâties relativement faibles dans les zones d'activités économiques, la **libération de capacités d'accueil et l'optimisation de ces espaces par la densification** devient un enjeu fort des politiques publiques. Toutefois, ces faibles densités bâties relevant de multiples facteurs (stratégies d'entreprises impliquant la constitution de réserves foncières, conception de zones d'activités basées sur une accessibilité automobile, gestion des eaux...), la concrétisation opérationnelle de ce type de projet s'inscrit nécessairement dans la durée.

Émergent également de nouvelles approches du développement économique par les collectivités, à l'image de l'agglomération Caux Seine qui inscrit son action dans le cadre d'une **stratégie globale**. La production de nouvelles capacités d'accueil des entreprises est ainsi appréhendée selon une **vision programmatique à court, moyen et long termes**. Cette dernière est ainsi au service d'un projet politique visant à accueillir les « emplois de demain », dans une optique de maintien et de développement de l'emploi industriel, celui-ci constituant l'une des spécificités du territoire (pétrochimie et chimie, aéronautique, énergie et logistique).

Les terrains sont alloués préférentiellement aux activités génératrices de valeur, à la fois en termes d'emplois et d'écosystème alliant collectivités, recherche, entreprises et formation. Cette approche, observée par exemple à Anvers en Belgique, tend à consolider l'ancrage des entreprises qui bénéficient ainsi d'externalités, liées à la présence d'écosystèmes locaux, favorables à la compétitivité et à la croissance des activités.

Au-delà de la réglementation actuelle en termes de sobriété foncière, l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) inscrit dans la loi Climat et résilience vise à réduire par deux la consommation d'espace en dix ans. Le ZAN va induire de nouvelles façons d'aménager, mais peut aussi conduire à une raréfaction foncière susceptible de freiner le développement économique.

Le risque est réel dans les territoires qui ont déjà amorcé une forte réduction de la consommation d'espace. Les objectifs fixés par la loi se basent en effet sur les rythmes de consommation observés au cours des dix années précédentes, pénalisant ainsi les territoires déjà engagés dans cette gestion économe du foncier.

III - LES DYNAMIQUES OBSERVÉES SUR LES TERRITOIRES

III.1 – Quelle adéquation entre offre et demande de foncier industriel et logistique ?

Les activités économiques sont souvent perçues comme très consommatrices de foncier, tout particulièrement de foncier agricole, mais la réalité doit être nuancée. Ce biais de perception est notamment lié à l'implantation d'activités économiques et commerciales en proche périphérie, à proximité des grands axes de circulation. La bonne visibilité de ces espaces économiques concourt ainsi à une sur-évaluation de la consommation foncière dans les représentations collectives.

D'un point de vue quantitatif, le volume des surfaces d'activité, qu'il s'agisse de zones d'activités économiques ou de sites isolés, apparaît abondant. À titre d'exemple, l'offre foncière à vocation d'activité logistique sur la Vallée de la Seine est évaluée à 680 hectares dans l'immédiat et devrait être portée à 1 710 hectares au-delà de 2025, pour notamment répondre aux besoins du e-commerce².

² Source : Logistique Seine Normandie, 2021



SPLA Caen Presqu'île Nouveau Bassin - ©Septième Ciel Images

Cette perception est également soulignée par l'analyse de la consommation foncière, notamment en Normandie où les dynamiques d'artificialisation à des fins d'activités économiques apparaissent très soutenues sur les dernières décennies (cf. *Diagnostic*).

Néanmoins, cette apparente abondance liée à la multiplicité des sites d'activité épars, notamment en zone rurale, constitue une offre en trompe-l'œil. Il en résulte un **phénomène de mitage des disponibilités foncières** marqué, in fine, par un **faible nombre d'offres de surfaces « importantes »** (supérieures à 5 ha), requises pour certaines activités productives et logistiques. Aussi, la **vacance observée sur certains sites est à mettre en relation avec le fait que ceux-ci ne correspondent pas aux besoins des entreprises**, en raison de surfaces insuffisantes, de localisation inadéquate, de vétusté du bâti, etc.

À l'inverse, est observée sur certains territoires une **tension du marché du foncier d'entreprise**. Celle-ci est particulièrement notable **sur des espaces bénéficiant d'une localisation favorable, à l'image du barycentre des grandes agglomérations normandes** (Pont-Audemer, sud de l'Estuaire de la Seine, etc.), de la métropole de Rouen, ou encore de l'est de la région Île-de-France. Certains porteurs de projets peuvent ainsi être amenés à patienter plusieurs années avant de disposer d'une solution d'implantation adaptée. Cette tension sur les marchés du foncier d'activité peut impacter le développement, en empêchant la réalisation de projets d'entreprises.

III.II – Quelle intégration des activités productives et logistiques ?

Dans le contexte global du marché foncier, la valeur d'un bien est largement déterminée par des critères de localisation et d'usages. C'est tout naturellement que l'on observe une **concurrence entre les usages du foncier**, qu'il s'agisse d'habitat, d'activités économiques, agricoles ou encore d'espaces naturels. Cette variable de prix conduit ainsi à favoriser le **mouvement de report des activités économiques productives et, pour partie, de la logistique en dehors des centres urbains**. Ce phénomène est tout particulièrement perceptible en Île-de-France, en particulier au travers du report des activités économiques en seconde couronne francilienne.

Par ailleurs, les entreprises de l'économie productive et logistique sont, de par leurs activités, génératrices de nuisances (émissions de polluants, flux routiers de marchandises, risques technologiques, etc.). Aussi, **plus une entreprise a de contraintes, de risques ou de nuisances à gérer, moins elle sera compatible avec l'habitat**. Cet état de fait est par ailleurs accentué par une éducation limitée aux risques dans de nombreux territoires. À titre d'illustration, un **recul de l'acceptabilité et une augmentation des conflits d'usages** ont été observés dans l'Eure entre l'habitat et les activités artisanales du bâtiment. Cela s'est traduit depuis 2005 par un afflux massif d'entreprises artisanales en ZAE, correspondant dans certains cas au tiers des acquisitions observées sur certaines zones d'activités. Ce phénomène concourt, sur les zones d'activités attractives, à un **accroissement de la pression du marché par le jeu de la concurrence**. Cette dynamique est par ailleurs accrue par l'arrivée d'autres activités telles que des commerces, des professionnels de santé, des bâtiments publics, également en recherche d'un positionnement sur les principaux axes de circulation et ce, alors même que ce type d'activité est censément compatible avec l'habitat.



Implantation sur Rouen Vue du TCMD et RVSL de Rouen - ©HAROPA



ENJEUX & PRÉCONISATIONS

Enjeux & préconisations

Verbatim : « Face au décalage observé entre l'action publique et les dynamiques économiques, il y a nécessité de réelles stratégies de territoires en matière d'implantation. »

QUELLE STRATÉGIE D'IMPLANTATION D'ENTREPRISE POUR LES TERRITOIRES ?

► Une vision programmatique de l'implantation d'entreprise

À l'inverse des politiques classiques d'aménagement de zones d'activités économiques, l'élaboration et la mise en œuvre de **stratégies de programmation de foncier d'activité** apparaît comme un incontournable dans une **logique d'anticipation**. Celles-ci doivent s'articuler à différentes échelles (PLUi, SCoT, SRADDET, SDRIF...), la Vallée de la Seine devant s'envisager comme un espace inter-régional à aménager. La récente recomposition des EPCI et le contexte de tension foncière croissante concourent à envisager un pilotage intercommunal, voire inter-territorial, des zones d'activités économiques.

Cette meilleure coordination permettrait d'optimiser le foncier et de contrevenir à l'obsolescence des capacités d'accueil d'entreprises, soutenant ainsi leur attractivité dans la durée. Dans les implantations de zones, il faut également privilégier, dans la mesure du possible, la proximité avec le fer et l'eau (transports ferroviaires, maritimes et fluviaux). Il faut également interconnecter ces zones avec les transports en commun et les réseaux cyclables (bus, train, pistes cyclables, etc.) pour favoriser l'accès aux salariés, clients et fournisseurs des entreprises.

Il paraît également nécessaire d'intégrer dans ces politiques les **aspects liés au cycle de vie et aux migrations résidentielles des entreprises**. L'une des pistes d'action à envisager consiste en la **dissociation des usages et de la propriété foncière**, à l'image du modèle des Offices fonciers solidaires ou encore du modèle portuaire. Cette approche complémentaire permettrait à la collectivité de conserver la propriété et de commercialiser les usages sur ces emprises (libres ou bâties), pour favoriser le réinvestissement et la recomposition de ces espaces.

ZOOM sur le dispositif « Territoires d'industrie »

Lancé en 2018, le programme « Territoires d'industrie » vise à faciliter la mise en place de projets industriels à travers un fléchage de financements et un travail de simplification. L'objectif est d'irriguer le territoire national pour accompagner le développement et la transformation de l'industrie sur tous les territoires. Un budget global de 1,3 milliard d'€ est alloué au niveau national pour soutenir et accompagner les projets se référant à un panier de services mis à disposition par l'État et ses opérateurs.

D'un point de vue concret, 148 « Territoires d'industrie » ont été identifiés en France, dont 9 en Île-de-France et 10 en Normandie. L'industrie

comptant parmi les secteurs d'activités stratégiques et de premier plan de la Vallée de la Seine, un territoire spécifique fédère, à l'initiative de la Région Normandie, 8 intercommunalités normandes le long de l'Axe Seine. L'originalité de la démarche est d'associer élus et industriels, aux côtés de l'État et des Régions, dans le pilotage des projets.

Les grands axes d'action pour façonner les écosystèmes de demain concernent l'aménagement et l'immobilier industriel, la transition énergétique et environnementale, la formation des métiers industriels et les stratégies industrielles territoriales. Les démarches engagées se concrétisent par la formalisation d'un contrat « Territoire d'industrie » signé sur la période 2019-2022.



Verbatim : « L'absence de solutions locales de foncier et d'immobilier d'entreprise obère le développement des entreprises, ce qui se mesure en non développement. »

Les différences de temporalité entre le temps de l'aménagement, qui s'inscrit nécessairement dans la durée, et le temps de l'entreprise peuvent être sources de tensions sur la capacité d'accueil des activités économiques. Aussi, en vue de **fluidifier les marchés locaux du foncier d'activité**, il peut sembler opportun d'œuvrer à la constitution de **stocks de foncier d'activité « clés en main »**. Cela suppose un portage des coûts, des délais, des risques, voire d'éventuelles dépollutions par la collectivité, à l'image des opérations identifiées dans le cadre de l'appel à propositions « Sites industriels clés en main », rattaché au plan de relance ainsi qu'au programme « Territoires d'industrie ».

► **La nécessité d'une stratégie d'écosystème**

La nécessité d'une stratégie globale de développement économique doit également être envisagée dans une **optique de cohérence des implantations d'activité**, que ce soit en réponse aux besoins de l'économie résidentielle ou dans la perspective de développement de filières locales, ainsi que par l'exploitation d'opportunités de site, telles qu'un positionnement en bord à quai ou d'un raccordement au réseau ferroviaire. La recomposition du tissu économique dans les zones d'activités peut être aussi une opportunité pour forger un écosystème inter-entreprises basé sur l'écologie industrielle et l'économie circulaire.

Ces politiques nécessitent toutefois la mise en œuvre d'un **dialogue continu** entre l'ensemble des parties prenantes du développement économique, incluant les collectivités, les entreprises, l'État, le monde de la recherche, etc.

Ce type de pratiques, observé notablement dans le port d'Anvers, place la collectivité dans un rôle de **gestionnaire de foncier et d'équipements** et dans une **posture de facilitateur, voire d'entrepreneur**. Ce modèle, en favorisant le dialogue, permettrait ainsi d'ancrer plus solidement les implantations d'activités par le développement de synergies inter-entreprises.

Dans cet esprit, plusieurs EPCI et entreprises ont entamé, sous l'impulsion de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole une démarche d'écologie industrielle et territoriale (EIT) à

l'échelle de l'Axe Seine. Ce projet vise à optimiser la consommation de ressources, telles que l'eau, l'énergie ou encore de matériaux en favorisant leurs recyclages et leurs réemplois par les entreprises de la Vallée de la Seine.

► **Anticiper les besoins fonciers en fonction de la nature des futures activités**

Héritage des 30 Glorieuses, la Vallée de la Seine est un espace économique très carboné. Les filières industrielles vont donc connaître de profondes mutations qui vont se traduire par des restructurations et l'apparition d'activités nouvelles. L'analyse des besoins fonciers doit tenir compte de la nature, de l'ampleur et des spécificités de ces activités économiques dans une logique d'anticipation. L'enjeu est particulièrement important pour les relocalisations industrielles et le développement d'activités nouvelles liées aux transitions.

► **Un besoin de connaissance sur le foncier économique**

La définition de stratégies locales de développement économique et d'implantation d'entreprise nécessite en amont une connaissance fine et partagée par l'ensemble des acteurs de l'état de la consommation de foncier d'activité et des dynamiques d'implantation d'entreprise. Dans cette logique d'observation, il est nécessaire de décomposer le marché en différents sous-ensembles pour identifier les besoins propres à chaque secteur d'activité, en vue d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande. Ainsi, la politique de réindustrialisation à l'œuvre actuellement générera mécaniquement une consommation foncière, qu'elle soit ou non en extension. Il convient dès lors d'être en mesure de disposer de capacités d'accueil adaptées.



Vue de l'ensemble du port du Havre - ©HAROPA

Verbatim : « On observe une tendance au remplacement des usines par des sites de dépôt. »

VERS UN RETOUR DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN VILLE

► Favoriser la mixité fonctionnelle des espaces

À l'inverse des politiques de zonage pouvant engendrer une mono-fonctionnalité des espaces, par ailleurs génératrice de flux, il importe de favoriser la mixité fonctionnelle par la réintroduction d'activités économiques dans le tissu urbain, au premier rang desquelles les activités tertiaires et les activités productives non génératrices de nuisances semblent plus particulièrement compatibles avec l'habitat. Les activités à risques doivent prioritairement être localisées à distance des zones denses d'habitat et faire l'objet d'une gestion attentive en termes d'aménagement et de prévention.

► Sanctuariser les zones d'activités économiques à vocations productive et/ou logistique

Dans l'optique d'une politique de sobriété foncière, et en vue de disposer d'une offre d'implantation dédiée aux activités, qui de par leurs natures et les nuisances qu'elles génèrent sont incompatibles avec l'habitat, il semble primordial de sanctuariser la vocation des sites productifs et logistiques actuels compte tenu du contexte de raréfaction foncière et de concurrence entre les usages. La préservation d'espaces dédiés à la logistique et aux activités productives apparaît incontournable en vue d'éviter leur exfiltration des zones urbanisées.

► Recycler et optimiser le foncier d'activité

Dans une perspective de consommation foncière contrainte, la production de nouvelles capacités d'accueil d'entreprises consistera principalement en une optimisation des espaces déjà artificialisés. Dès lors, il convient de favoriser les opérations de recyclage foncier et d'étudier dans le même temps les possibilités de densification des zones d'activités économiques existantes en vue de dégager de nouvelles possibilités d'implantation d'entreprises. À titre d'exemple, les mutations à l'œuvre dans le secteur du commerce, illustrées par l'explosion du e-commerce, devraient impacter très fortement le modèle de la grande distribution. Les emprises commerciales périphériques assez conséquentes, par ailleurs localisées sur les grands axes de circulation, pourraient ainsi constituer des gisements fonciers reconvertis en vue de l'implantation de nouvelles activités économiques.

► Un besoin d'information et d'éducation aux risques

Le constat d'un rejet croissant des nuisances liées aux activités économiques productives (risques industriels...), apparaît particulièrement pénalisant dans une optique de développement de la mixité fonctionnelle des espaces, et plus encore dans une optique de réindustrialisation de l'économie française. Aussi, à l'image des pratiques observées sur des territoires très marqués par les activités industrielles, la mise en œuvre d'action d'information et de communication à destination de la population semble incontournable. En effet, l'amélioration de la connaissance sur la nature des risques et sur les conduites à tenir en cas de survenance d'un aléa impliquant des activités économiques, favoriserait l'acceptabilité de la part des populations tout en concourant à leur sécurité.

Verbatim : « *L'objectif de zéro artificialisation nette est très présent dans les réflexions, celui-ci pouvant induire une pénurie foncière, et a fortiori pour les territoires vertueux.* »

QUELLES LOGIQUES DE COMPENSATION POUR L'AMÉNAGEMENT DE FONCIER D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DEMAIN ?

Les contraintes de sobriété foncière conduisent à s'interroger en amont sur la pertinence, l'envergure et le contenu des projets dans une logique « Éviter - Réduire - Compenser ». Dans les zones en forte croissance, le développement d'activités en extension urbaine paraît toutefois inévitable. En effet, le potentiel de densification ne sera vraisemblablement pas suffisant, surtout dans les territoires très denses. Aussi, il paraît opportun d'interroger les pratiques de compensation usuellement employées dans les opérations d'aménagement dans une optique prospective.

La pratique de compensation désigne l'ensemble des moyens destinés à compenser la réalisation de projets d'aménagement, en cas d'atteinte à la biodiversité ou encore de consommation de foncier agricole.

- ▶ En matière environnementale, elle constitue le dernier recours d'une démarche de type « Éviter, Réduire, Compenser » et vise ainsi à la compensation des effets qui n'ont pu être évités ou réduits. Dans cette acception, elle prend corps dans une logique d'équivalence de milieu en termes de fonctionnalités écologiques.
- ▶ D'un point de vue agricole, la mesure de compensation s'inscrit comme une **contrepartie collective en réparation de préjudices portés à l'économie agricole.**

Ces pratiques sont largement intégrées dans les projets d'aménagement. Toutefois leurs mises en œuvre, notamment en matière environnementale, peuvent être source de tension foncière et ainsi entraver la réalisation de projets d'aménagement. En l'espèce, le cas de figure des établissements portuaires est tout à fait symptomatique, leurs champs d'action et par là-même leurs capacités à compenser, étant globalement circonscrits par les limites du domaine portuaire.

Désormais, l'objectif de sobriété foncière s'impose à tous, collectivités et aménageurs. Cet objectif s'inscrit dans un premier temps dans une logique de réduction de 50 % de l'artificialisation des sols, avant d'aboutir concrètement, à un bilan équilibré.

Cet objectif à terme du « zéro artificialisation nette » (ZAN) est ressorti très fortement des échanges réalisés dans le cadre de cet exercice prospectif. Les interrogations sur ces incidences et sur les modalités de mise en œuvre sont très diverses. C'est particulièrement notable sur la question de la compensation et plus encore sur l'échelle de référence permettant d'asseoir une stratégie de ZAN : pour les grands projets industriels ou logistiques, ayant un intérêt inter-régional, le périmètre de compensation ne peut se faire à une échelle locale. Ces logiques de compensations vont bouleverser les façons d'aménager le territoire. Des systèmes de solidarité ou de péréquation entre les territoires pourraient être réfléchis à l'échelle de la Vallée de la Seine.



Verbatim : « La sobriété foncière est plus intelligente que le zéro artificialisation nette ! »

ZOOM sur le projet de Parc logistique du futur, acteur d'un développement durable des territoires

La filière logistique constitue un secteur stratégique marqué par un fort développement, en réponse à l'accroissement et à l'éclatement des flux de marchandises. Ces activités constituent l'un des facteurs clés de la performance des entreprises et sont marquées par de multiples enjeux, notamment en termes de raréfaction des capacités d'accueil (fonciers ou entrepôts) ou encore d'enjeux environnementaux.

C'est en réponse à ces enjeux qu'a émergé le projet de Parc logistique du futur qui vise à préfigurer la logistique « 4.0 » de la Vallée de la Seine. Les réflexions ont conduit à formaliser une méthodologie destinée aux acteurs économiques et de l'aménagement pour évoluer du principe de zone au concept de parc logistique et s'orienter vers un immobilier logistique durable.

Ce projet est articulé en trois axes :

- ▶ 1^{er} axe : le parc logistique et son territoire, un lien à construire - Consiste en l'élaboration d'un guide méthodologique de conseil, d'orientation techniques et de pratiques à destination des collectivités, en vue d'adapter les sites logistiques existants (quels cadres adopter sur des sites préexistants, quels outils mobiliser, etc.).
- ▶ 2^{ème} axe : le parc logistique et un immobilier logistique durable - Vise à proposer un bâtiment durable avec possibilité de réversibilité et d'évolution permettant de lutter contre l'obsolescence, certains de ces aspects pouvant par ailleurs être adoptés dans le cadre du bâti d'activité au sens large. Au-delà d'un guide de bonnes pratiques, cet axe intègre également les questions de développement de filières locales de matériaux durables.
- ▶ 3^{ème} axe : la construction de la logistique « 4.0 » Seine - Ambitionne l'évolution vers une logistique qui produit, de transformation sur site, au-delà de la simple distribution. Cette hybridation des activités logistiques avec des activités de production s'explique notamment par une recherche de personnalisation des produits finis.

Ce projet, par une approche englobante, constitue une réponse intégrée à l'émergence d'une logistique « 4.0 », tout en répondant à des enjeux de création de capacités d'accueil, d'intégration paysagère et environnementale, etc. Les enseignements tirés de ce projet pourraient être extrapolés à d'autres secteurs d'activités, avec en ligne de mire la généralisation de ces pratiques.



Partenaires interrogés

Cet exercice sur les enjeux et perspectives du foncier d'activité de la Vallée de la Seine s'appuie très largement sur une série de 12 entretiens réalisés du 26 février au 1^{er} avril 2021.

► HAROPA-Port du Havre

Cyrielle RAUSCH,
Responsable Développement
de l'offre domaniale

Olivier FORGET,
Chef de service, Stratégie
domaniale

► Territoire d'industrie/ Caux Seine Agglomération

Virginie CAROLO,
Maire de Port-Jérôme-sur-Seine,
Présidente de Caux Seine aggro
et Référente locale/normande de
Territoire d'industrie pour l'Axe
Seine

► Aménagement 77

François CORRE,
Directeur Général

► Région Normandie

Jérôme RIGAUDIERE,
Chargé de projets Logistique
et Axe Seine

Florian FONTANAUD,
Chargé de mission Stratégie et
Prospective Territoriale

► SHEMA

Pascal GOUIX,
Directeur Commercial

Guénolé TREGUER,
Directeur départemental Eure

► EPF Normandie

Franck FOURREAU,
Directeur de l'Économie et
de l'Innovation

► CCI Portes de Normandie

Laurent LESIMPLE,
Responsable Département
Appui aux Territoires

► DREAL Normandie

Eloi LARCHEVEQUE,
Chargé de Mission Ville Durable

Rémi CORGET,
Responsable de la division Multi-
modalités

Geneviève QUEMENEUR,
Chargée de mission Vallée de
la Seine

► SOGARIS

Pierre BERGER,
Responsable des études et
du développement

► CEREMA

Gaëlle SCHAUNER,
Chef de service,
Stratégie domaniale

► Région Île-de-France

Olivier DENERT,
Directeur de l'Aménagement

Bastien RECHERT,
Chef du service Stratégie
du Territoire Régional et
Planification Spatiale

Oussama LAMOURI,
Service aménagement
opérationnel et innovations
urbaines

Delphine BERLING,
Direction de l'aménagement, pôle
cohésion territoriale

► Logistique Seine Normandie

Lucile AUDIEVRE,
Cheffe de projet



APUR - Atelier parisien d'urbanisme
15 Rue Jean-Baptiste Berlier, 75013 Paris
01 83 97 64 00
www.apur.org/fr



AUCAME - Agence d'urbanisme de
Caen Normandie Métropole
21 rue de la Miséricorde, 14000 CAEN
02 31 86 94 00
www.aucame.fr



AURBSE - Agence d'Urbanisme de Rouen
et des Boucles de Seine et Eure
101 Boulevard de l'Europe, 76100 Rouen
02 35 07 04 96
www.urbse.org



AURH - Agence d'urbanisme Havre Estuaire Seine
4 Quai Guillaume le Testu, 76600 Le Havre
02 35 42 17 88
www.aurh.fr



L'INSTITUT PARIS RÉGION
15 Rue Falguière, 75015 Paris
01 77 49 77 49
www.institutparisregion.fr

Avec le soutien de :



Ce document a été élaboré par la coopération des agences d'urbanisme en 2021
dans le cadre du dispositif de suivi des dynamiques territoriales de la Vallée de la Seine
au titre du contrat de plan inter-régional État-Régions Vallée de la Seine.