





Sept. 2017
Seine-Maritime

État des lieux du foncier d'activités en 2017





Sommaire

Α١	ant-propos		4
In	roduction		5
1.	Aperçu d	u foncier d'activités de 2005 à 2017	6
	1.1 En 2	005, 696 ha de foncier immédiatement disponible	6
	1.2. Une d	offre foncière immédiate de 666 ha en 2011	8
	1.3. En 20	017, 813 ha de foncier sont disponibles	10
2.	Du foncie	er immédiatement disponible à toutes échelles	12
	2.1. Le Pays	Plateau de Caux Maritime totalise 13 ha de foncier	12
	2.1.1. Co	ommunauté de Communes de la Côte d'Albâtre	12
	2.1.2. Co	ommunauté de Communes Plateau de Caux-Doudeville-Yerville	16
	2.1.3. Co	ommunauté de Communes de la Région d'Yvetot	20
	2.2. 10 ha	de foncier disponible à proximité de la métropole rouennaise	24
	2.2.1.	Communauté de Communes Inter-Caux Vexin	24
	2.2.2.	Communauté de Communes Caux-Austreberthe	28
	2.3. Le Pa	ys Dieppois - Terroir de Caux propose une vingtaine d'hectares	31
	2.3.1.	Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise	31
	2.3.2.	Communauté de Communes Terroir de Caux	35
	2.3.3.	Communauté de Communes des Falaises du Talou	39
	2.4. 12 ha	de foncier disponible au nord du Havre	43
	2.4.1.	Communauté de Communes du Canton de Criquetot-l'Esneval	43
	2.4.2.	Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral	45
	2.4.3.	Communauté de Communes Campagne de Caux	49
	2.5. Le Pa	rys de Bray regroupe 11,7 ha disponibles	52
	2.5.1.	Communauté de Communes de Londinières	52
	2.5.2.	Communauté de Communes Bray-Eawy	54
	2.5.3.	Communauté de Communes des 4 Rivières	58
	2.6. 28 ha	de foncier le long de la Vallée de la Bresle	62
	2.6.1.	Communauté de Communes Interrégionale Aumale – Blangy-sur-Bresl	e .62
	2.6.2.	Communauté de Communes des Villes Sœurs	65
	2.7. La Co	nmmunauté d'Agglomération Caux Vallée de Seine concentre 150 ha de	
	disponibil	ités foncières	69
	2.8. 354 h	a disponibles à l'échelle du Pays du Havre - Pointe de Caux-Estuaire	74
	2.8.1.	Communauté de Communes Caux Estuaire	74
	2.8.2.	Communauté de l'Agglomération Havraise	77
		e foncière immédiate au sein de la métropole Rouennaise est de 230 ha .	
3.	Les princ	sipaux enseignements du diagnostic	86
4.	Annexes		88
C_{i}	nntacts		93

AVANT-PROPOS

Cet état des lieux du foncier d'activités en Seine-Maritime a été réalisé par Seine-Maritime Attractivité d'avril à septembre 2017, dans le cadre de la mise à jour de son observatoire des zones et parcs d'activités départementaux.

Ce rapport se veut être une photographie en 2017 des principaux sites dédiés à l'activité économique.

Différentes méthodologies ont été employées lors de la mise à jour de cet observatoire :

- Contact aménageur et/ou commercialisateur (téléphone, mail ou rendez-vous)
- Visite terrain
- Presse et autre support de communication

Ainsi, différentes données ont été mises à jour :

- Les disponibilités immédiates, à court terme (d'ici 18 mois) et à long terme (d'ici 2 à 5 ans voire davantage)
- Les parcelles vendues chaque année
- Le recensement des projets et des ZA non mentionnées
- Le recensement des entreprises et des locaux vacants
- Le recensement de l'immobilier d'entreprises et de ses disponibilités

Toutes les données exprimées dans ce document sont en hectares (ha), sauf si une autre mention est indiquée. De plus seules les ZA généralistes, thématiques (hors commerciales) et les ZIP ont étés retenues dans ce document. Certaines ZA non renseignées en 2005 et en 2011 ont été ajoutées à l'observatoire, cet ajout peut faire varier les résultats.

S'il se veut être le plus complet possible, ce document ne prétend pas à l'exhaustivité. Il est possible que les premières données collectées aient légèrement évolué depuis. Concernant l'offre foncière disponible, il peut parfois s'agir de terrains non occupés, mais qui ont tout de même fait l'objet d'une commercialisation.

Ce travail a été réalisé par Cyril BRETON, étudiant en Master 2 DyGiTer (Dynamiques et Géographie des Territoires) – environnement, géomatique, aménagement - Université de Picardie Jules Verne, dans le cadre de son stage de fin d'études à Seine-Maritime Attractivité (avril-septembre 2017).

Introduction

Les zones d'activités sont des surfaces dédiées à l'activité économique. Elles peuvent accueillir des activités artisanales, tertiaires, industrielles ou encore commerciales. Environ 10% du territoire national est affecté à cet usage.

Depuis l'adoption de la loi portant sur la nouvelle organisation du territoire de la république (NOTRe) du 7 août 2015, les compétences en matière de développement économique ont évolué. En effet, à compter du 1^{er} janvier 2017, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités relève désormais de la compétence des EPCI.

Aujourd'hui connaître à l'instant « T » les disponibilités d'une zone est un atout pour mieux gérer et se projeter. C'est donc à partir de données récoltées au cours de l'année 2017 que le présent rapport présente une vision générale de l'offre en zone d'activités à l'échelle de la Seine-Maritime. En 2006 et 2011, Seine-Maritime Expansion a réalisé deux études sur ce sujet. Il a donc semblé intéressant de mettre à jour ces données et d'analyser l'offre foncière depuis 11 années.

Quelle est la situation générale en Seine-Maritime, puis par grands secteurs géographiques (Pays, EPCI)? Quels sont les projets engagés? A quelle ampleur? Quelles sont les tendances? Voici quelques-unes des questions abordées dans ce document.

1. Aperçu du foncier d'activités de 2005 à 2017

1.1 En 2005, 696 ha de foncier immédiatement disponible

En 2005, Seine-Maritime Expansion a réalisé une étude portant sur l'offre foncière disponible en Seine-Maritime. Il en ressortait que 696 hectares étaient disponibles au mois de janvier 2006. Cependant ce volume important doit être explicité et fortement nuancé.

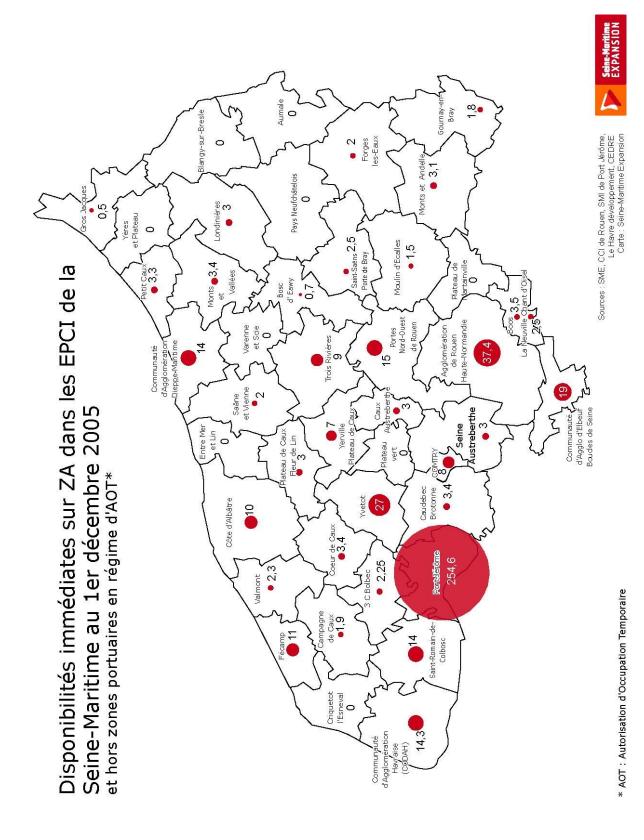
En effet, près d'un tiers de ces disponibilités (200 ha) concernaient les grands domaines fonciers des ports maritimes de Rouen et du Havre. Ces terrains ont vocation à accueillir principalement des activités liées au trafic maritime (fret, logistique et stockage) et des industries portuaires nécessitant une implantation en bord à quai.

En plus de ces 2 sites portuaires, le site de Lillebonne – Port Jérôme totalisait 220 ha de terrains disponibles. Ce site n'étant pas une zone d'activité au sens commun du terme mais plutôt une réserve foncière disponible pour de grands, voire de très grands projets, il est important de le différencier.

Au sens commun du terme, 276 ha de terrains étaient disponibles sur l'ensemble des zones d'activités de la Seine-Maritime au début de l'année 2006. L'offre foncière n'étant pas équitablement répartie sur l'ensemble du territoire, il convient de distinguer quelques pôles.

L'agglomération Rouennaise arrivait en tête avec 37,4 ha de terrains disponibles dont 18 sur le technopôle du Madrillet. Venait ensuite la région d'Yvetot avec près de 27 ha respectivement répartis à hauteur de 8,5 et 7 ha pour les zones d'activités de Sainte-Mariedes-Champs et du Bois de l'Arc à Yerville.

D'autres pôles pouvaient être distingués : l'agglomération Dieppoise (14 ha), la Communautés de Communes des Portes Nord-Ouest de Rouen (15 ha), Fécamp (11 ha), la Communauté de Communes de Saint-Romain-de-Colbosc (14 ha), l'agglomération Havraise (14,3 ha) et enfin Elbeuf avec 19 ha. De manière générale, les disponibilités importantes (supérieures à 10 ha) se situaient sur les deux-tiers Ouest du territoire départemental.



1.2. <u>Une offre foncière immédiate de 666 ha en 2011</u>

Suite à l'étude de 2005, un nouvel état des lieux a été réalisé au cours de l'année 2011. Dans la continuité de la précédente étude, il s'agissait alors de mettre à jour les données et de vérifier si les grandes tendances identifiées 6 ans plus tôt se sont entre-temps confirmées sur le terrain.

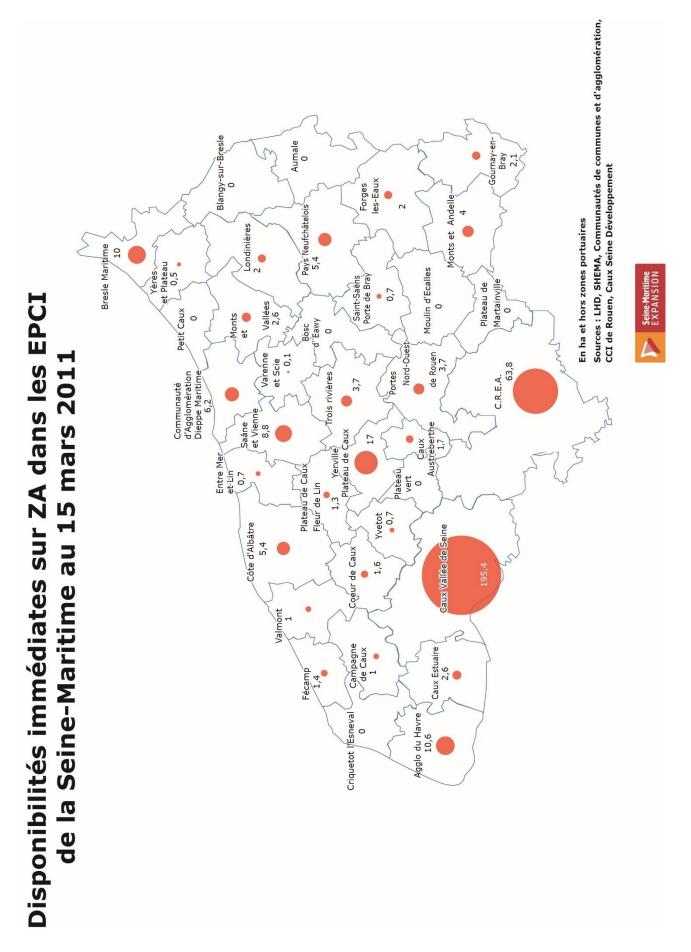
À l'échelle de la Seine-Maritime, la situation entre 2005 et 2011 a légèrement évolué. En 6 années, l'offre foncière a diminuée de 30 ha, laissant 666 ha immédiatement disponibles.

Même constat que pour l'étude de 2005, on remarque que près de la moitié de ces terrains disponibles (304 ha) concernaient les grands domaines fonciers des ports maritimes de Rouen et du Havre. De plus, le site de Lillebonne – Port Jérôme, concentrait à lui seul 145 ha de disponibilités.

Les zones d'activités (généralistes et thématiques) de la Seine-Maritime émargeaient à 217 ha de disponibilités soit 59 ha de moins qu'en 2006. En 2011, l'offre était très dispersée, quelques territoires parvenant à dégager une offre disponible conséquente :

- Le secteur de Yerville grâce à la dualité de la zone d'activités du Bois de l'Arc (18 ha disponibles).
- Le secteur Bresle Maritime notamment grâce à la commercialisation progressives de nombreuses parcelles au sein du Parc Environnemental d'Activités Bresle Maritime (10 ha disponibles) situé à Saint-Quentin-la-Motte (Somme) proche de la ville d'Eu.
- Dans une moindre mesure, le secteur Saâne et Vienne possédait également quelques disponibilités (8,8 ha) tout comme l'agglomération Dieppoise (6,2 ha disponibles).

Ailleurs, les parcelles réellement disponibles étaient peu nombreuses, le nombre de parcelles dépassant 15 000 m² d'un seul tenant étaient rares et celles atteignant les 5 hectares introuvables.



1.3. EN 2017, 813 HA DE FONCIER SONT DISPONIBLES

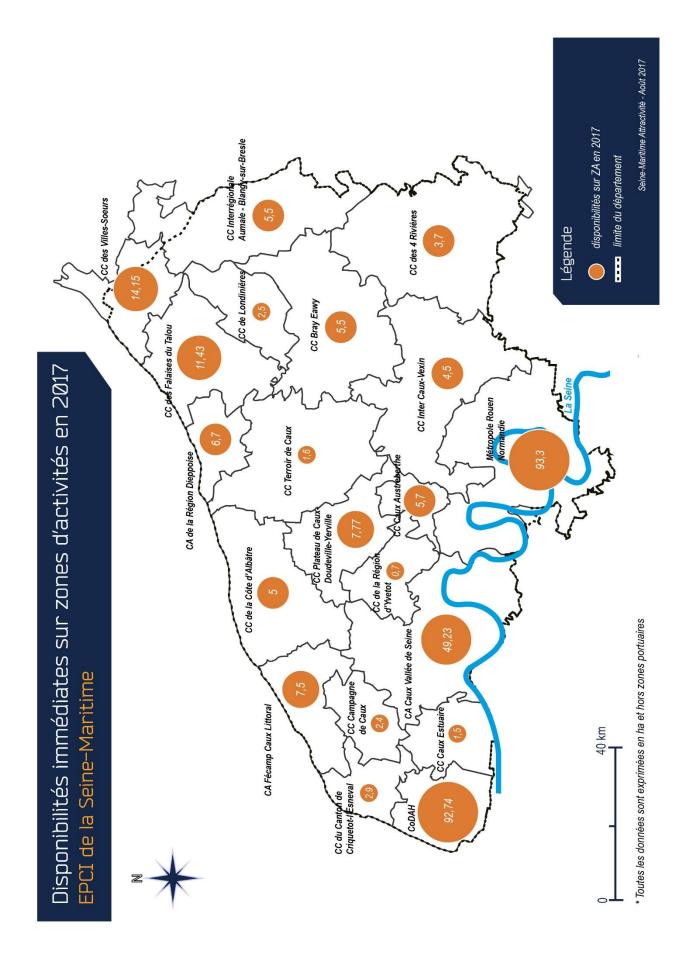
L'offre foncière immédiatement disponible, zones d'activités et zones industrialo-portuaires confondues, est de 813,2 ha en 2017. Comme pour 2005 et 2011, il convient de nuancer ce volume. En effet près de la moitié de cette offre concerne les grands domaines fonciers des ports maritimes du Havre et de Rouen (391 ha). De plus, le site de Port Jérôme concentre 90 ha de disponibilités.

En ce qui concerne les ZA traditionnelles, l'offre foncière en 2017 représente 324,6 ha soit 48 ha de plus qu'en 2005 et 107 ha de plus qu'en 2011. Certains territoires parviennent à dégager une offre foncière importante :

- 93 ha sur la Métropole Rouen-Normandie avec 21 ha disponibles sur le parc des Jonquay et 17 ha sur le Technopole du Madrillet
- 92,7 ha pour la CoDAH avec notamment la commercialisation du parc du Mesnil à hauteur de 46 ha
- 49,2 ha pour la CC Caux Vallée de Seine avec 43 ha disponibles sur la ZA de Bolbec Saint-Jean
- 14,15 ha disponibles sur la CC des Villes Sœurs avec la poursuite de la commercialisation du PEABM.

Au regard des disponibilités sur sites, il est intéressant d'observer que plus de la moitié de l'offre foncière est concentrée sur l'axe fluvial et autoroutier Le Havre - Rouen. Malgré cela, les disponibilités foncières de petites tailles (< à 2 ha) plutôt destinées à accueillir des activités artisanales ou tertiaires sont bien représentées sur le département.

Cependant un manque récurrent observé en 2005 puis en 2011 persiste, celui des offres de terrain faisant plusieurs hectares (> 5 ha). Bien entendu cette offre existe en ZIP mais est plus discrète en ZA (hormis sur les agglomérations du Havre et de Rouen).



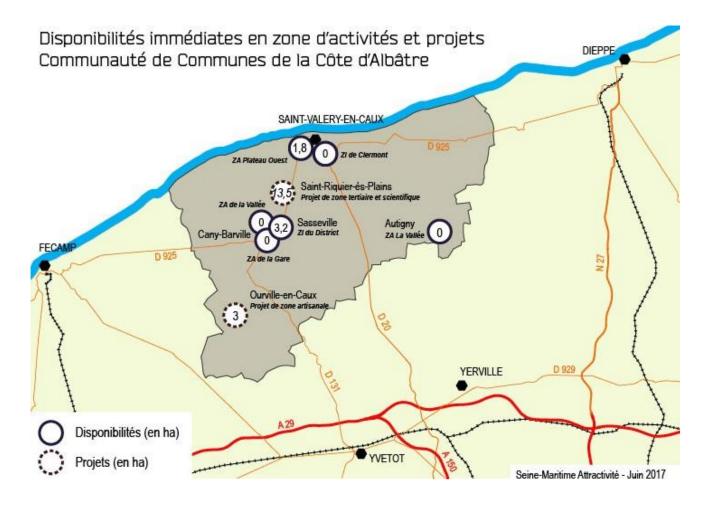
2. Du foncier immédiatement disponible à toutes échelles

2.1. LE PAYS PLATEAU DE CAUX MARITIME TOTALISE 13 HA DE FONCIER

2.1.1. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA CÔTE D'ALBÂTRE

La Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre (CCCA) est un EPCI littoral situé au Nord du département qui regroupe 63 communes pour un total de 27 786 habitants¹. Le territoire de la CCCA est traversé par la route départementale 925 reliant Fécamp à Dieppe. Le nombre d'emplois sur ce territoire est de 10 246 en 2013.

Ce territoire est marqué par une forte identité industrielle notamment avec le centre de production nucléaire de Paluel (1 535 salariés). La CCCA totalise en 2017, 65 ha dédiés aux activités économiques répartis en 6 zones d'activités de taille similaire.



¹ Insee RP 2013

• Une offre foncière regroupée sur deux zones d'activités

L'offre immédiatement disponible représente 5 hectares mais ne concerne que 2 zones du territoire :

- la ZA du Plateau Ouest à Saint-Valery-en-Caux à hauteur d'1,8 ha (à 18 € le m²).
- la ZI du District pour 3,2 ha (à 8 € le m²) à Sasseville dont une parcelle de 5 000 m² en bordure de la route départementale 925.

• <u>DES RÉSERVES ET UN PROJET DE ZONE TERTIAIRE ET SCIENTIFIQUE</u>

En ce qui concerne les réserves foncières, la zone d'activités du Plateau Ouest en compte 6,5 ha, la ZI du District 5,4 ha, la zone de Clermont à Saint-Valery-en-Caux 9,1 ha et la ZA de la Vallée à Autigny 7 ha. Seules 2 zones ne disposent pas d'offre et de réserve foncière : les zones de la Vallée et de la Gare à Cany-Barville d'une surface totale de 12 et 10 ha.

Pour contrer le manque d'offre foncière disponible, la CCCA projette d'aménager 2 nouvelles zones d'activités :

- La première, une zone tertiaire et scientifique à Saint-Riquier-ès-Plains d'une surface d'environ 13,5 ha en bordure de la RD 925.
- La seconde, une zone artisanale à Ourville-en-Caux pour une surface d'environ 3 ha.

Ces aménagements viendront sans doute renforcer l'attractivité d'un territoire situé à michemin entre les agglomérations de Fécamp et Dieppe.

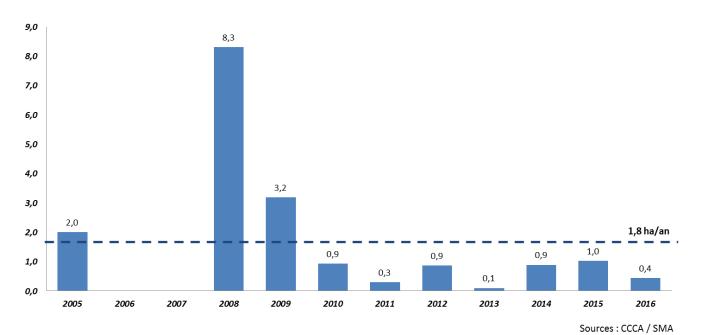
Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la CCCA

Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation	Superficie totale	Superficie disponible	Superficie future ou émergente	Réserves foncières	
La Vallée	Autigny	8	0	0	7,0	
Zone de la Gare	Cany-Barville	10	0	0	0,0	
Zone de la Vallée	Cany-Barville	12	0	0	0,0	
Plateau Ouest	Saint-Valery-en-Caux	13	1,8	0	6,5	
Clermont	Saint-Valery-en-Caux	8	0	0	9,1	
Z.I. du District	Sasseville	14	3,2	0	5,41	
Création ZA	Saint-Riquier-ès-Plains	projet			13,5	
Création ZA	Ourville-en-Caux		projet			

• UN RYTHME DE COMMERCIALISATION RÉGULIER

Sur l'ensemble des zones d'activités du territoire, le rythme de commercialisation est d'1,8 ha par an (sur les années commercialisées). Sur la zone industrielle du District, le rythme de commercialisation est régulier depuis 2008 avec 5,4 ha commercialisés (au minimum 1 vente par an). Si ce rythme continue, d'ici 4 ans, la zone industrielle du District ne disposera plus d'offre foncière disponible. Hormis l'année 2008 et l'implantation de l'usine Pasquier (7,4 ha) sur la zone de Clermont, la surface des ventes est légèrement à la baisse.

Historique de commercialisation sur l'ensemble des ZA de la CCCA

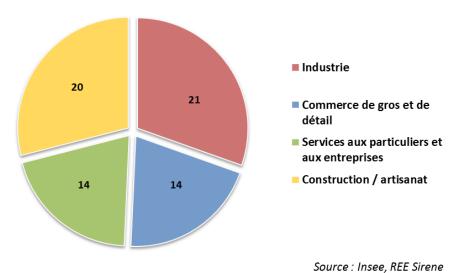


DE L'INDUSTRIE SUR TOUTES LES ZONES D'ACTIVITÉS

Les principaux établissements industriels sont localisés sur la ZA de Clermont avec l'usine *Pasquier* (263 salariés) ou encore sur les ZI de la gare et de la vallée à Cany-Barville ou l'on retrouve l'usine *Polytechs* (140 salariés) mais aussi les usines *Webert et Ricœur* (60 salariés) et les *Saucissons les Roches Blanches* (50 salariés).

Seule la ZA du Plateau Ouest à Saint-Valery-en-Caux a une vocation mixte et accueille pas moins de 22 entreprises (services aux particuliers, industrie, commerce).

Répartition des entreprises par secteurs d'activité en zones d'activités



Source : Misee, NEL Shen

<u>UNE OFFRE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISES VARIÉE</u>

La CCCA regroupe sur son territoire 3 structures d'immobilier d'entreprises sur la zone du District :

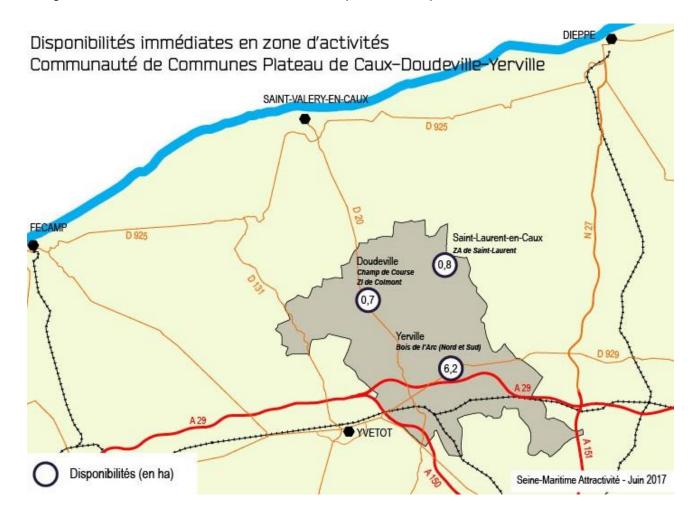
- 2 hôtels d'entreprises proposant des bureaux et des ateliers à la location
- un espace de coworking auquel la CCCA aménage une pépinière d'entreprises.

À noter que des réflexions sont engagées pour doter le territoire d'un nouvel hôtel/pépinière d'entreprises.

- 5 hectares de foncier disponibles sur 2 ZA
- Un rythme de commercialisation régulier
- 27,9 hectares de réserves foncières
- 2 projets d'aménagement de ZA (13,5 ha et 3 ha)
- Une offre immobilière diversifiée

2.1.2. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PLATEAU DE CAUX-DOUDEVILLE-YERVILLE

La Communauté de Communes Plateau de Caux-Doudeville-Yerville (CCPCDY), EPCI du Pays Plateau de Caux Maritime regroupe 4 zones d'activités pour un total de 66,3 ha. Fort de ses 40 communes et de ses 20 681² habitants en 2013, ce territoire concentre la même année 4 221 emplois. Le plus gros employeur du territoire étant l'entreprise *Lepicard Agriculture* (150 salariés) située à Yerville. Le territoire est traversé par l'autoroute A29, reliant Le Havre à Saint-Quentin (Aisne) en passant par Amiens (Somme). On note également de nombreux sites d'intérêt touristique et historique.



² Insee RP 2013

• DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES CONCENTRÉES SUR YERVILLE

Les disponibilités foncières immédiates sur les zones d'activités sont de 7,7 ha réparties inégalement. En effet, la ZA du Bois de l'Arc à Yerville totalise à elle seule 6,2 ha de foncier disponible (5,9 au Nord de la zone et 0,3 au Sud) à un prix allant de 12 à 20 € le m². La ZA du Champ de Course à Doudeville détient 7 000 m² de disponibilités (5 € le m²) et la ZA de Saint-Laurent-en-Caux 8 000 m² (5 € le m²). À noter que la ZI de Colmont située à Doudeville n'a plus de disponibilités.

• DES RÉSERVES ET DES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT

En ce qui concerne les réserves foncières, seules les ZA du Champ de Course et du Bois de l'Arc en disposent. Pour la première il s'agit de 2 ha situé au Nord de la zone. Pour la seconde, 8 ha situé au Sud de la zone.

Aucun projet d'aménagement d'une nouvelle zone d'activités n'est à l'étude. Cela s'explique par les disponibilités restantes sur l'ensemble des zones, mais également par les possibilités d'extension des zones du Champ de Course et du Bois de l'Arc. Disponibilités immédiates et réserves foncières confondues, la CCPCDY dispose d'un stock de foncier d'environ 10 ans.

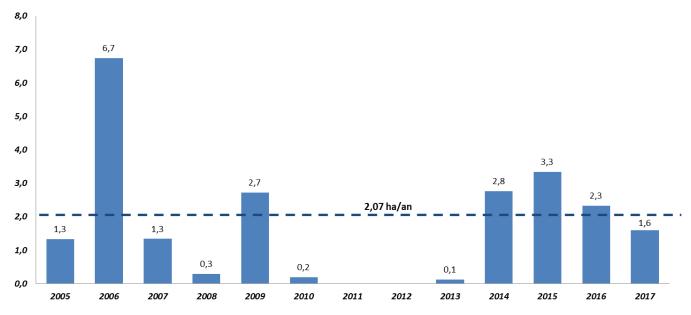
Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la CCPCDY

Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation	Superficie totale		Superficie future ou émergente	Réserves foncières
Champ de course	Doudeville	5	0,74	0	2,0
ZI de Colmont	Doudeville	2,8	0	0	0,0
Zone d'Activités	Saint-Laurent-en-Caux	5,5	0,8	0	0,0
Le Bois de l'Arc Nord	Yerville	24	5,93	0	0,0
Le Bois de l'Arc Sud	Yerville	29	0,3	0	8,0

• <u>UN REGAIN D'ATTRACTIVITÉ</u>

Sur l'ensemble des ZA du territoire, le rythme de commercialisation annuel est d'environ 2 ha. Depuis l'année 2014, on note un léger regain correspondant aux ventes effectuées sur les zones du Champs de Course et du Bois de l'Arc. Depuis 2013, 9,4 ha ont été commercialisés (dont 2,3 ha pour le centre de logistique PSA en 2016) sur la zone du Bois de l'Arc soit plus que le total des surfaces encore disponibles aujourd'hui. Si ce rythme soutenu perdure (1,8 ha par année commercialisée depuis 2013 sur cette ZA), l'aménagement au Sud de la zone d'activités deviendra nécessaire.

Historique de commercialisation sur l'ensemble des ZA de la CCPCDY



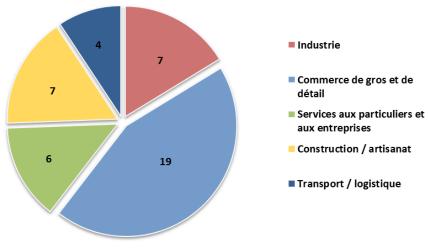
Sources: CCPCDY / SMA

L'AGRICULTURE AU CŒUR DE CE TERRITOIRE RURAL

Le territoire de la CCPCDY est marqué par son caractère rural et agricole. Plusieurs établissements ont un lien avec l'agriculture. C'est le cas de l'entreprise *Pasquier* (fournisseur de matériel agricole, 6 salariés) ou encore *Agrilog* (vente à distance au service de l'agriculture, 3 salariés) et *Doudeville Elevage* (matériel de traite et équipements de la ferme, 6 salariés). Les entreprises du territoire, hormis à Yerville, emploient généralement moins de 10 salariés.

À Yerville, la tendance est plutôt commerciale et industrielle avec un grand nombre d'enseignes régionales et nationales tels que *Point P* (commerce de gros, 10 salariés) ou encore le groupe *Prestia* (industrie, 50 salariés).

Répartition des entreprises par secteurs d'activité en zones d'activités



Source: Insee, REE Sirene

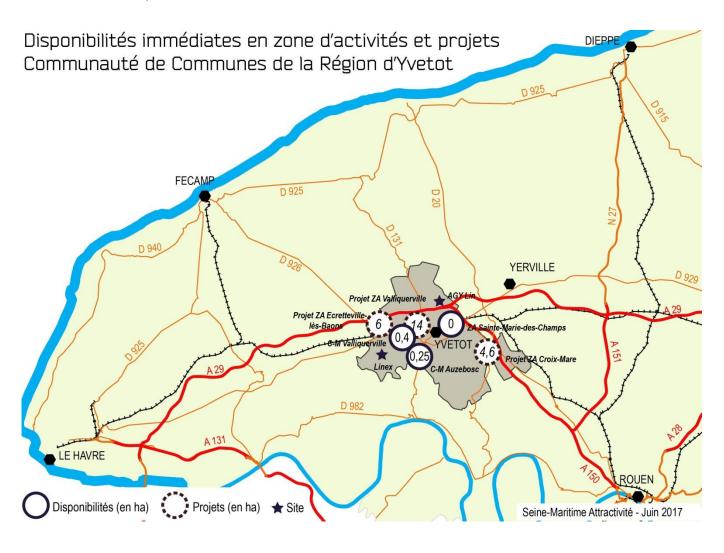
<u>UN LOT DISPONIBLE EN HÔTEL D'ENTREPRISES</u>

Pour l'immobilier d'entreprises, le territoire de la CCPCDY regroupe 3 hôtels d'entreprises dont 2 sur la seule zone du Champs de Course à Doudeville. Le premier hôtel est complet mais pour le second, un lot d'environ 250 m² regroupant un atelier et des bureaux reste disponible. Un troisième hôtel d'entreprises complète cette offre sur le territoire, cette fois-ci à Yerville au cœur de la zone du Bois de l'Arc (secteur nord), il est lui aussi complet.

- 7 hectares de foncier disponibles sur 3 ZA
- Un rythme de commercialisation à la hausse
- 10 hectares de réserves foncières
- Aucun projet d'aménagement d'une nouvelle ZA

2.1.3. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA RÉGION D'YVETOT

Située entre les agglomérations du Havre, de Fécamp et de Dieppe ainsi que de la Métropole de Rouen, la Communauté de Communes de la Région d'Yvetot (CCRY), est un EPCI du Pays Plateau de Caux Maritime. Formé de 20 communes et de 26 364 habitants³, ce territoire regroupe 9 772 empois. Au même titre que la CC Plateau de Caux – Doudeville-Yerville, la CCRY est également traversée par l'autoroute A29. On dénombre 3 zones d'activités et 3 sites d'activités (entreprises majeures implantées en dehors d'une ZA) pour un total de 72,4 ha.



³ Insee RP 2013

• <u>DE FAIBLES DISPONIBILITÉS</u>

La zone Caux Multipôles d'Auzebosc compte 2 500 m² immédiatement disponibles tandis que la zone Caux Multipôles de Valliquerville dispose de 4 000 m² disponibles. En ce qui concerne la ZA de Sainte-Marie-des-Champs, l'offre foncière immédiate est nulle mais quelques cellules sont disponibles à la location.

QUELQUES RÉSERVES ET DES PROJETS ENTAMÉS

Le site *Linex Panneaux* d'Allouville-Bellefosse dispose de 15 ha de réserves en prévision de l'agrandissement de l'entreprise tandis que la zone d'Auzebosc dispose de 3,2 ha. Les faibles disponibilités foncières (6 500 m²) et le manque de réserves foncières amènent la CCRY à envisager l'aménagement de nouvelles zones.

Trois projets sont à l'étude :

- La création de la ZA Caux Multipôles 3 à Valliquerville pour une surface totale de 14 ha.
- Une ZA de 6 ha à vocation industrielle à Ecretteville-lès-Baons.
- Une ZA de 4,6 ha à Croix-Mare bénéficiant d'une bonne visibilité depuis la RD 6015.

Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la CCRY

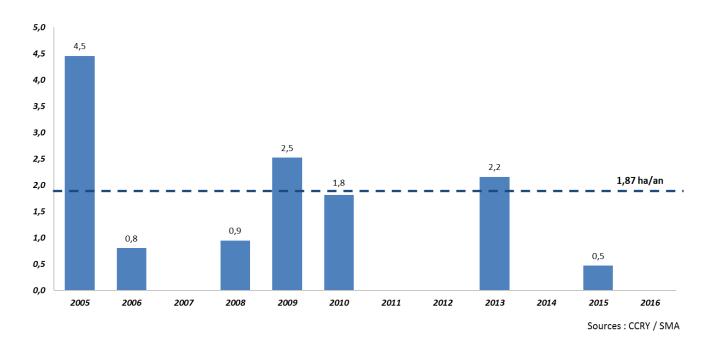
Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation	Superficie totale	Superficie disponible	Superficie future ou émergente	Réserves foncières
Caux Mulitpôles Allouville-Bellefosse	Allouville-Bellefosse	22	0	0	15
Caux Mulitpôles Baons- le-Comte	Baons-le-Comte	5,9	0	0	0
Caux Mulitpôles Valliquerville 1	Valliquerville	10	0,4	0	0
Caux Multipôles Valliquerville 2	Valliquerville	3	0	0	0
Création ZA - Valliquerville 3	Valliquerville		projet		14
Caux Mulitpôles Auzebosc 1	Auzebosc	2	0,25	0	3,17
Création ZA	Ecretteville-lès-Baons		projet		6
Zone communale	Sainte-Marie-des-Champs	31,1	0	0	0
Création ZA	Croix-Mare		projet		4,6

• DES VENTES EN BAISSE

Avec une moyenne annuelle d'1,8 ha commercialisé tous les ans, la CCRY ne dispose plus d'offre foncière conséquente pour attirer de nouvelles entreprises sur son territoire. Depuis 2013, les ventes (2,7 ha) se concentrent uniquement sur la seule zone d'Auzebosc nouvellement créée.

La tendance générale est en forte baisse, la demande étant liée à l'offre, il est possible que les aménagements futurs viendront renverser cette dynamique.

Historique de commercialisation sur l'ensemble des ZA de la CCRY

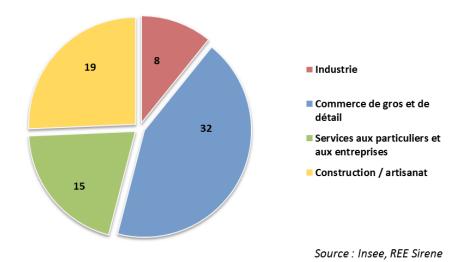


• <u>Du commerce à l'Est et du mixte à l'Ouest d'Yvetot</u>

Hormis la ZA de Sainte-Marie-des-Champs à dominante commerciale (*But*, *Gedimat* etc.), les autres ZA situé à l'Ouest d'Yvetot regroupent des activités de divers secteurs (industrie, commerce de gros, services aux particuliers et aux entreprises ou encore de l'artisanat).

C'est exactement le cas de la zone de Valliquerville avec les entreprises *Concept Microfibre* (commerce de gros, 20 salariés), *Normalab Technologies* (industrie, 6 salariés) ou encore *Co Jamet* (construction / artisanat, 20 salariés).

Répartition des entreprises par secteurs d'activité en zones d'activités



PLUS D'OFFRE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISES

Pour l'immobilier d'entreprises, ce territoire dispose d'un hôtel d'entreprises sur la commune de Saint-Martin-de-l'If. Idéalement situé, celui-ci est complet. En plus de cet hôtel d'entreprises, la CCRY dispose également d'un ensemble immobilier (ancienne plate-forme de promotion de l'agriculture et des produits biologiques) d'une surface d'1,4 ha. Nommé E-Caux Centre, il est mis à la vente afin d'y accueillir de manière pérenne une nouvelle activité économique à proximité de la zone d'activités d'Auzebosc.

- Moins d'1 ha d'offre foncière immédiatement disponible
- Un rythme de commercialisation en baisse
- Une extension à Auzebosc de 3,2 ha
- 3 projets de création de nouvelles zones

2.2. <u>10 ha de foncier disponible à proximité de la métropole rouennaise</u>

2.2.1. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES INTER-CAUX VEXIN

La Communauté de Communes Inter-Caux Vexin (CCICV) est un EPCI du Pays entre Seine et Bray qui compte 66 communes pour un total de 53 276⁴ habitants. Totalisant 11 431 emplois en 2013, cet EPCI est traversé par 4 autoroutes (A29, A28, A150 et A151) lui permettant de rejoindre les intercommunalités de Rouen, du Havre, de Dieppe et même d'Amiens rapidement. On dénombre 9 zones d'activités pour un total aménagé de 115 ha.



• 4,5 HA DISPONIBLES IMMÉDIATEMENT

Avec une offre foncière immédiatement disponible de 4,5 ha, réparti comme suit :

- 3 500 m² sur la ZA des Portes de l'Ouest à Saint-Jean-du-Cardonnay.

Seine-Maritime Attractivité

⁴ Insee RP 2013

- 0,65 ha (2 parcelles) sur la ZA du Pont de Biennais à Bosc-le-Hard.
- 3,5 ha sur la ZA du Moulin d'Ecalles à Vieux-Manoir.

Sur les autres zones du territoire, aucune disponibilité n'a été recensée. Cependant des bureaux sont proposés à la location sur la ZA le Petit Verger située à Préaux et un bâtiment sans activités sur la ZA POLEN d'Eslettes a été recensé.

• 4 HA À COURT TERME ET 68 HA À LONG TERME

L'offre immédiatement disponible étant de 4,5 ha, la CCICV souhaite développer une nouvelle offre foncière. En ce sens, 4 ha seront à court terme viabilisés sur la ZA du Moulin d'Ecalles. À plus long terme, c'est un total de 68 ha qui seront disponibles dont 18 ha pour la ZA du Moulin d'Ecalles, 30 ha pour la ZA des Portes de l'Ouest et 20 ha pour la ZA POLEN.

Il n'existe pour le moment pas d'étude portant sur l'aménagement d'une nouvelle zone d'activités.

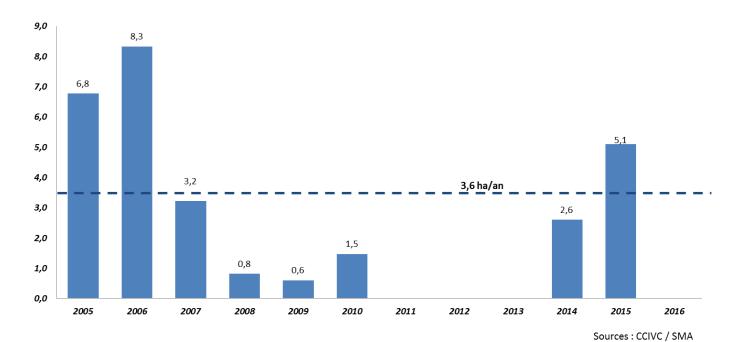
Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la CCICV

Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation	Superficie totale	Superficie disponible	Superficie future ou émergente	Réserves foncières
Les Cateliers	Buchy	7	0	0	0
Le Moulin d'Ecalles	La Rue-Saint-Pierre	18	3,5	4	18
Le Petit Verger	Préaux	5,5	0	0	0
ZA La Malzaize	Pissy-Pôville	6	0	0	0
ZAC POLEN	Eslettes	13	0	0	31,4 dont 19,9 constructibles
ZI de Flamanville	Martainville-Épreville	9	0	0	0
Portes de l'Ouest	Saint-Jean-du-Cardonnay	44	0,35	0	40 dont 30 constructibles
ZA de la Ventelette	Quincampoix	11	0	0	0
Zone du Pont de Biennais	Bosc-le-Hard	2	0,645	0	0

• 30 HA COMMERCIALISÉS DEPUIS 2005

Avec une moyenne de vente annuelle de 3,6 ha, la CCIVC connait un rythme soutenu qui semble perdurer grâce aux ventes réalisées sur les ZA d'Eslettes, de la Malzaize et des Portes de l'Ouest.

<u>Historique de commercialisation sur l'ensemble des ZA de la CCICV (hors ZA de Quincampoix)</u>



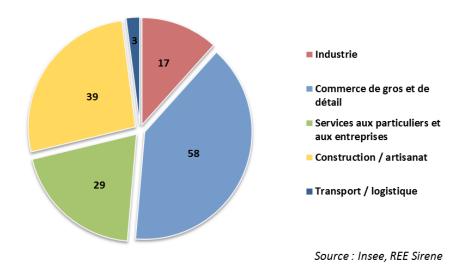
<u>DU COMMERCE ET DE LA CONSTRUCTION</u>

Le secteur du commerce est majoritaire sur ce territoire. Cela s'explique par la présence de 19 entités commerciales sur la ZA des Portes de l'Ouest, 13 sur la la ZA de la Malzaize de Pissy-Pôville et de 9 autres entités commerciales sur la ZA des Cateliers de Buchy. Il s'agit dans la plupart des cas d'activités de commerce de gros d'automobile, agricole, alimentaire et d'équipement industriel.

Malgré la forte présence du commerce, de nombreux artisans et entreprises spécialisés dans la construction se sont implantés sur les ZA du territoire. On récense par exemple 12 entreprises de ce secteur sur la ZA POLEN et 10 sur la ZA des Portes de l'Ouest.

En ce qui concerne l'activité industrielle, elle n'est pas dominante sur ce territoire mais nous pouvons identifier 2 usines : *Cocagne* (env. 70 salariés) sur la ZA du Moulin d'Ecalles et *Normanver Glass* (env. 50 salariés) sur la ZA POLEN.

Répartition des entreprises par secteurs d'activité en zones d'activités



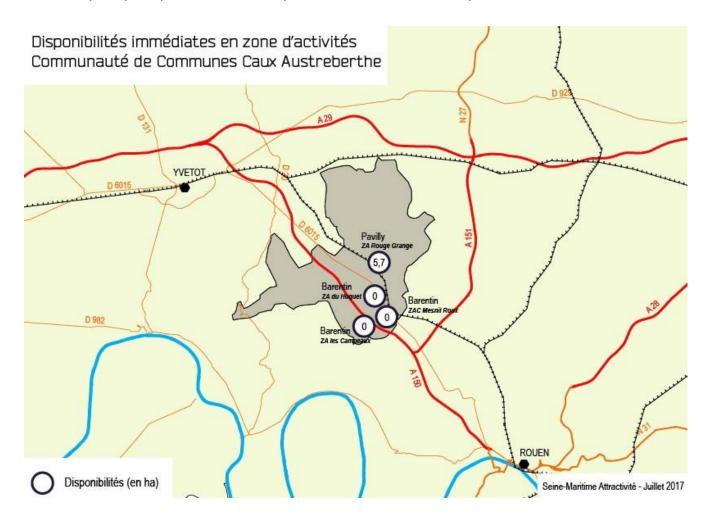
UNE OFFRE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISES

Parmi les 3 hôtels d'entreprises que compte ce territoire, 1 seul, celui de la ZA du Moulin d'Ecalles propose des bureaux et des ateliers à la location. Les 2 autres hôtels, l'un situé sur la ZA POLEN et l'autre sur la ZA de Flamanville à Martainville-Epreville sont complets.

- 4,5 ha d'offre foncière sur 3 ZA
- 4 ha disponibles à court terme sur la ZA du Moulin d'Ecalles
- 68 ha de réserves foncières
- 1 offre en immobilier d'entreprises

2.2.2. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CAUX-AUSTREBERTHE

La Communauté de Communes Caux Austreberthe (CCCA) est un EPCI du Pays entre Seine et Bray regroupant 9 communes pour un total de 24 745 habitants⁵. Avec comme commune principale Barentin (près de 12 000 habitants), la CCCA totalise 9 058 emplois en 2013 répartis majoritairement dans les secteurs des services (2 420) et du commerce (2 152). Sur ce territoire sont regroupées 5 zones d'activités représentant 145 ha dont 120 à caractère commercial (Mesnil Roux 80 ha et la Carbonnière 40 ha). Le territoire accueille un des principaux pôle commercial à proximité directe de la métropole rouennaise.



⁵ Insee RP 2013

Une unique offre foncière

Le territoire de la CCCA dispose d'une offre foncière de 5,7 ha uniquement sur la zone d'activités de la Rouge Grange (29 € le m²) située à Pavilly. Cette offre disposant d'une visibilité directe depuis la départementale 6015 est idéalement située (sortie de Barentin).

Les 4 autres zones d'activités situées sur la commune de Barentin ne disposent d'aucune offre foncière. À noter que des cellules commerciales sont tout de même à louer sur les zones commerciales du Mesnil Roux et de la Carbonnière. Aucune extension n'est prévue, ni de projet d'aménagement d'une nouvelle zone.

Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la CCCAu

Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation	Superficie totale	Superficie disponible	tuture ou	Réserves foncières
Rouge Grange	Pavilly	14	5,7	0	0
ZA du Hoquet	Barentin	5,3	0	0	0
ZAC du Mesnil Roux	Barentin	80	0	0	0
ZA Les Campeaux	Barentin	5,8	0	0	0
ZA la Carbonnière	Barentin	40	0	0	0

<u>Une tendance des ventes à la hausse</u>

Les données disponibles ne permettent pas d'analyser les surfaces vendues chaque année à l'échelle de l'EPCI.

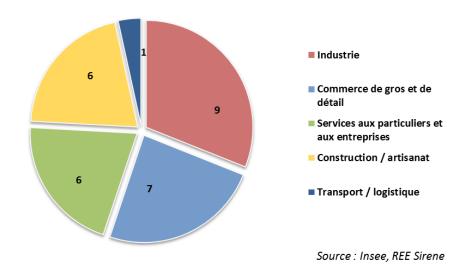
Avec une vente récente (1 ha en 2016) et d'autres ventes constatées sur le terrain, le rythme de commercialisation annuel sur la zone de la Rouge Grange est d'environ 1,7 ha depuis 2008. A ce rythme, le stock foncier sera nul d'ici 3 à 4 ans.

• DU COMMERCE MAIS PAS QUE

La tendance sur ce territoire est quasi-exclusivement commerciale avec près de 300 enseignes sur les zones du Mesnil Roux (420 salariés pour l'unique *Carrefour*) et de la Carbonnière (100 salariés pour *Castorama*).

Même s'il existe une forte dominante commerciale, il est important de noter la présence d'un tissu économique diversifié sur les zones du Hoquet et de la Rouge Grange avec par exemple l'industriel *Tecumseh* (205 salariés) ou encore *GS Gastronomie* (100 salariés).

Répartition des entreprises par secteurs d'activité en zones d'activités



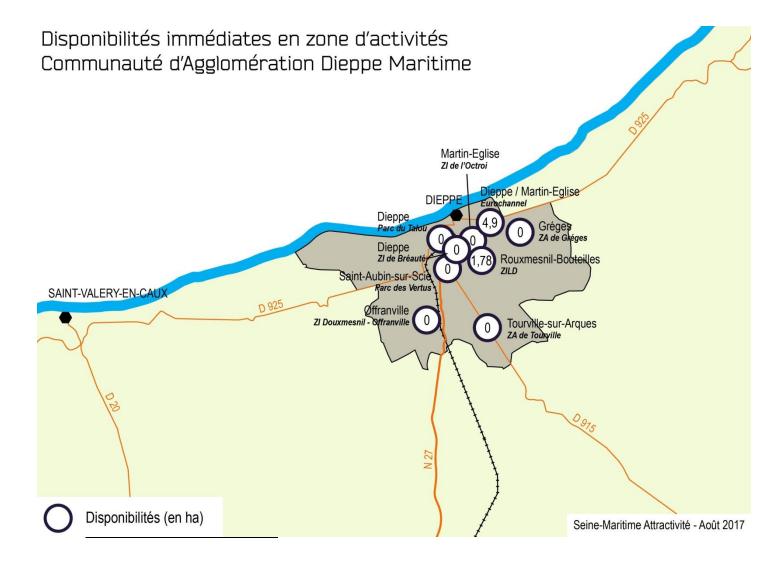
En ce qui concerne l'immobilier d'entreprises en zone d'activités, il n'existe pas d'hôtel ou de pépinière d'entreprises sur les zones d'activités du territoire de la CCCA.

- Un stock de foncier d'environ 4 ans sur la ZA de la Rouge Grange
- Un rythme de commercialisation en hausse
- Pas de réserve foncière sur zone
- Pas de projet de création de zone

2.3. <u>Le Pays Dieppois - Terroir de Caux propose une vingtaine</u> <u>D'HECTARES</u>

2.3.1. COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA RÉGION DIEPPOISE

La Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise (ou CA Dieppe Maritime) est un EPCI appartenant au territoire du Pays Dieppois - Terroir de Caux. Totalisant 16 communes pour 48 381 habitants⁶, ce territoire est traversé par la route départementale 925 longeant le littoral départemental de Fécamp au Tréport. Regroupant 23 698 emplois, cet EPCI compte 9 ZA d'une surface totale de 264 ha. Un ensemble commercial est également installé sur ce territoire : Val Druel - Belvédère (520 salariés).



⁶ Insee RP 2013

Des disponibilités concentrées sur deux zones d'activités

Les 2 ZA possédant des disponibilités foncières immédiates sont :

- le Parc Régional d'Activités Eurochannel : 4,9 ha (22 € le m² et 90 € pour l'hôtellerie et la restauration).
- la Zone Industrielle Louis Delaporte (ZILD) : 1,8 ha

Sur les autres ZA du territoire, aucune disponibilité n'est recensée. Cependant, de nombreux locaux sont vacants :

- 1 local sur le parc Eurochannel
- 1 bâtiment sur la zone artisanale de Grèges
- 3 locaux sur la ZI de l'Octroi située à Martin-Eglise
- 1 bâtiment sur la ZI de Breauté de Dieppe.

• <u>UN DÉVELOPPEMENT QUI SE CONCENTRE SUR LE PARC EUROCHANNEL</u>

Les perspectives d'extension concernent uniquement le parc d'activités Eurochannel En effet, sur la zone 2 du parc, environ 6 ha restent à être aménagés tandis que sur la tranche 3, Dieppe Maritime est en train d'acquérir des terrains pour former une extension d'une surface supérieure à 30 ha.

Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la CADM

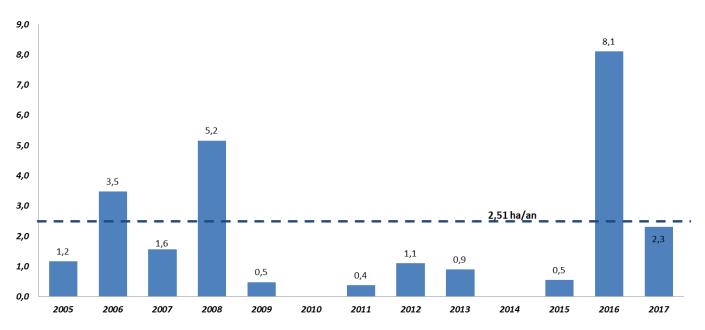
Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation	Superficie totale	disponible	Superficie future ou émergente	Réserves foncières
Parc Industriel Douxmesnil - Offranville	Offranville	28	0	0	0
Parc des Vertus	Saint-Aubin-sur-Scie	11	0	0	0
ZI de Bréauté	Dieppe	21	0	0	0
Eurochannel	Dieppe	78	4,9	0	35
ZI Louis Delaporte (ZILD)	Rouxmesnil-Bouteilles	110	1,7845	0	0
ZA de Grèges	Grèges	3	0	0	0
ZI de l'Octroi	Martin-Eglise	8,3	0	0	0
Parc du Talou	Dieppe	4	0	0	0
ZA de Tourville	Tourville-sur-Arques	0,6	0	0	0

• DES VENTES PLUS RÉGULIÈRES DEPUIS 2015

La moyenne annuelle des ventes sur ZA est d'environ 2,5 ha sur ce territoire. Toutefois les ventes semblent s'accélérer depuis 2015 avec la commercialisation d'une parcelle de plus de 2 ha sur le parc des Vertus de Saint-Aubin-sur-Scie visant à accueillir les Halles et

diverses activités médicales et paramédicales. Sur la ZILD, les ventes ont également repris avec la vente d'environ 5,5 ha depuis 2015. De plus, les ventes sur le parc Eurochannel depuis 2005 s'élèvent à 10,3 ha.

<u>Historique de commercialisation des ZA de Dieppe Maritime (hors ZI de Breauté, ZA de Grèges, ZI de l'Octroi, Parc du Talou et ZA de Tourville)</u>



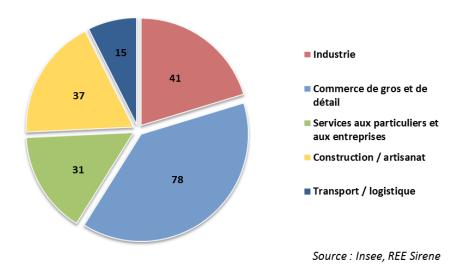
Sources: Dieppe Maritime / SMA

• LE COMMERCE DE GROS TRÈS PRÉSENT TOUT COMME L'INDUSTRIE

Avec 78 entreprises à vocation commerciale, la CA Dieppe Maritime possède un pôle commercial majeur qui rayonne au-delà du périmètre de l'agglomération. Sur le parc des Vertus de Saint-Aubin-sur-Scie, c'est le commerce de détail qui domine tandis que sur les autres ZA du territoire c'est le commerce de gros avec notamment *Davigel* employant 550 personnes sur ses sites de Dieppe (ZILD) et d'Offranville. D'autres entreprises de ce secteur d'activité peuvent être citées tes que *Nollet* (groupe de 220 collaborateurs) ou encore *PUM Plastiques* (9 salariés) sur la ZILD.

Parmi les 41 sites industriels du territoire, il est important de noter la présence d'*Alpine* (240 salariés) sur le parc Eurochannel mais aussi de *Berry Plastiques* (274 salariés) sur la ZI d'Offranville. Autre secteur employeur, celui de la construction, l'entreprise *Rousseau* (168 salariés) à Offranville en est un exemple.

Répartition des entreprises par secteurs d'activité en zones d'activités



• DES DISPONIBILITÉS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISES

La CA dispose de différents équipements permettant de favoriser la création d'entreprise :

- 2 hôtel d'entreprises à Dieppe proposant chacun 1 cellule à la location sur le parc Eurochannel
- 1 pépinière d'entreprises nommé CREA + qui propose des bureaux, également sur le parc Eurochannel

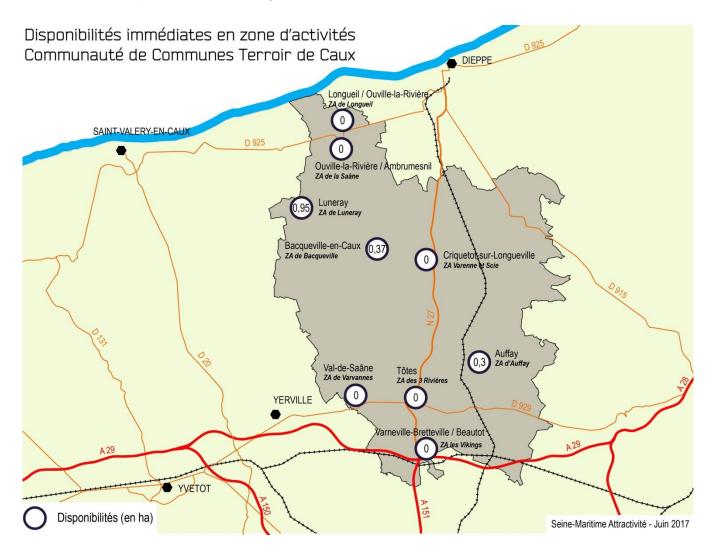
À noter que la CA de la Région Dieppoise a réhabilitée les anciens locaux de l'usine *Regma* à Arcques-la-Bataille pour créer un site dédié à l'innovation (imprimante 3D), à la recherche et au développement des entreprises nommé *Digital Manufacture Innovation*. De plus, cet équipement propose également un espace de coworking.

Pour finir, il existe des projets d'implantation d'une 2^{nde} pépinière d'entreprises et d'un 3^{ème} hôtel d'entreprises.

- Une offre foncière répartis sur 2 ZA
- Des extensions sur le parc Eurochannel
- Pas de projet de nouvelle zone
- Des offres en immobilier d'entreprises

2.3.2. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TERROIR DE CAUX

Le territoire de la Communauté de Communes Terroir de Caux (CCTC) est formé de 81 communes, ce qui en fait un des EPCI les plus vastes du département. Peuplé de 37 412 habitants⁷ tout en regroupant 8 930 emplois, ce territoire est marqué par le secteur industriel. Il est également traversé du sud au nord par la route nationale 27 reliant l'autoroute A151 de Saint-Jean-du-Cardonnay à Dieppe. 9 zones d'activités sont regroupées au sein du territoire de la CCTC pour un total aménagé de 95 ha.



⁷ Insee RP 2013

• UNE OFFRE FONCIÈRE RÉPARTIE ENTRE LES SITES

Parmi les 9 zones, 3 disposent d'offre foncière disponible immédiatement pour un total d' 1,6 ha.

La zone artisanale d'Auffay totalise 3 000 m² de disponibles alors que la ZA de Bacquevilleen-Caux en compte 3 700 m² (5 € le m²). Enfin, la ZA de Luneray regroupe 9 500 m² (5 € le m²) qui résultent de l'extension de la zone au sud.

En complément des disponibilités foncières, plusieurs locaux sont à louer ou constatés comme étant sans activité. C'est le cas d'un local situé sur la ZA de Longueil d'environ 700 m² ainsi que d'un autre local sur la zone de Bacqueville d'environ 200 m². Enfin, un bâtiment d'une surface de 1 200 m² est à louer sur la zone de Luneray ainsi qu'un autre local de près de 1 000 m² sur la ZA des 3 Rivières.

40 HA DE RÉSERVES FONCIÈRES

Avec un peu plus de 2 ha disponibles, la CCTC mise également sur le potentiel d'extension des ZA du territoire.

Plus de 40 ha sont ainsi répartis sur 3 zones :

- 13 ha pour l'extension de la ZA Varenne et Scie (Criquetot-sur-Longueville)
- 1,56 ha sur la ZA de Bacqueville-en-Caux
- 27 ha sur la seule zone des Vikings (Beautot / Varneville-Breteville), même s'il s'agit d'un cas particulier dans la mesure où le foncier appartient à un privé.

À noter qu'aucun projet d'aménagement d'une nouvelle zone n'est pour le moment à l'étude.

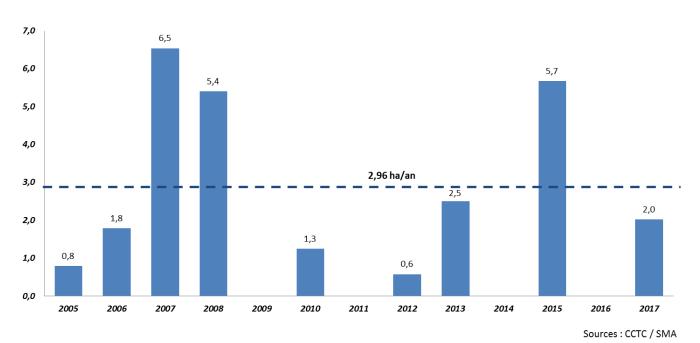
Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la CCTC

Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation	Superficie totale	Superficie disponible	Superficie future ou émergente	Réserves foncières
ZA de Bacqueville	Bacqueville-en-Caux	5,5	0,367	0	1,56
ZA de Luneray	Luneray	19,3	0,95	0	0
Les Vikings	Beautot	7,5	0	0	27
ZA des Trois rivières	Tôtes	30	0	0	0
Zone Artisanale d'Auffay	Auffay	6,1	0,3	0	0
Varenne et Scie	Criquetot-sur-Longueville	8,2	0	0	13
Zone artisanale de Varvannes	Val-de-Saâne	6,4	0	0	0
ZA Ouville	Ouville-la-Rivière	8	0	0	0
ZA les Blancs Minéraux	Longueil	4	0	0	0

• UNE DEMANDE RELATIVEMENT IMPORTANTE

Avec près de 3 ha commercialisés chaque année depuis 2005, les ZA du territoire de la CCTC se remplissent rapidement. C'est le cas de la zone de Luneray avec 5 ha commercialisés depuis 2013. Les disponibilités foncières immédiates étant inférieures à ce rythme de commercialisation, le stock disponible risque de s'épuiser.

Historique de commercialisation des ZA de la CCTC (hors Varvannes, Ouville et Longueil)

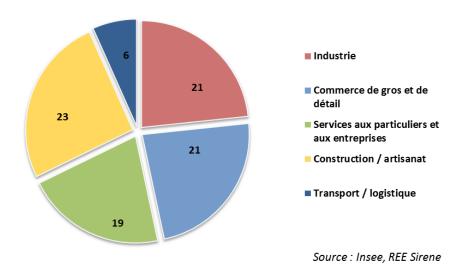


• DE L'INDUSTRIE AU NORD

Le territoire de la CCTC est en grande partie porté vers les secteurs d'activités de la construction / artisanat et de l'industrie avec respectivement 23 et 21 entreprises, dont l'entreprise *Omexom* (construction, 20 salariés) sur la ZA de Criquetot-sur-Longueville ou encore l'entreprise *Lunor* (industrie, 200 salariés) sur la zone de Luneray.

Le commerce de gros et de détail est également bien représenté, cependant près de la moitié des entreprises (10) se concentre sur la ZA des 3 Rivières à Tôtes. À noter que le secteur des services aux particuliers et aux entreprises prend une place importante sur ce territoire avec notamment *EPIFAJ* (env. 100 salariés) situé la zone de Bacqueville-en-Caux.

Répartition des entreprises par secteurs d'activité en zones d'activités



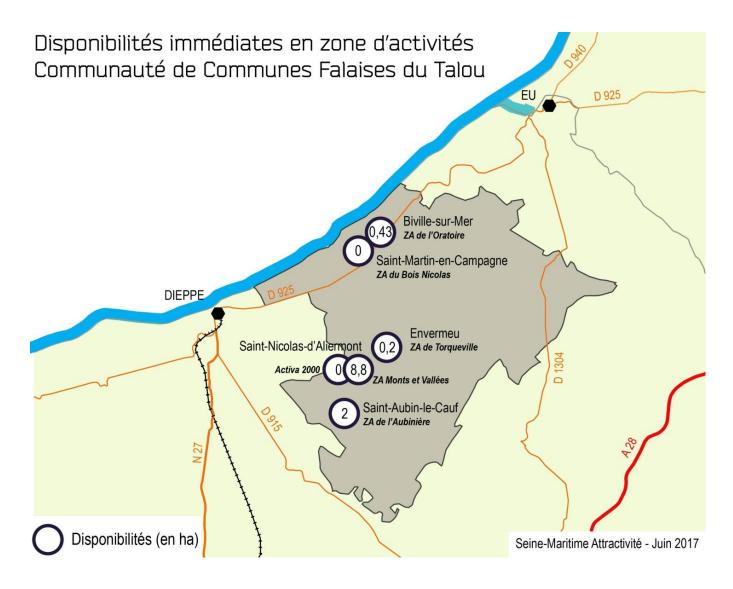
• PAS D'OFFRE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISES

En ce qui concerne l'immobilier d'entreprises, un hôtel d'entreprises est situé sur la zone de Bacqueville-en-Caux et accueille 2 entreprises. Outre cet hôtel d'entreprises, est également présent sur la ZA de Varenne et Scie de Criquetot-sur-Longueville un atelier relais, lui aussi complet.

- Une offre foncière éparse
- Des extensions possibles sur 3 ZA
- Un rythme de commercialisation élevé
- Pas de projet de nouvelle zone

2.3.3. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES FALAISES DU TALOU

La Communauté de Communes des Falaises du Talou (CCFT) est un EPCI littoral du Pays Dieppois - Terroir de Caux. Constitué de 24 communes et de 23 174 habitants⁸ à l'Ouest de l'Agglomération Dieppoise, ce territoire est marqué par une forte identité industrielle (1 866 salariés en 2015). Le centre de production nucléaire de Penly y est pour beaucoup avec ses 737 salariés. Sur le territoire sont regroupées 6 zones d'activités pour un total de 55 ha.



⁸ Insee RP 2013

• 11 HA DE FONCIER DISPONIBLE

Le territoire de la CCFT dispose d'une offre foncière immédiatement disponible de 11,3 ha, dont 9 ha sur la ZA Monts et Vallées de Saint-Nicolas-d'Aliermont. En ce qui concerne les autres ZA, 4 300 m² sont disponibles sur la zone de l'Oratoire de Biville-sur-Mer, 2 000 m² (10 € le m²) sur la zone de Torqueville d'Envermeu et enfin 2 ha (15 € le m²) sur la ZA de l'Aubinière à Saint-Aubin-le-Cauf.

Avec des disponibilités foncières plutôt conséquentes, mais sans réserve foncière, la CCFT n'a pas entamé de projet d'aménagement de nouvelle zone.

Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la CCFT

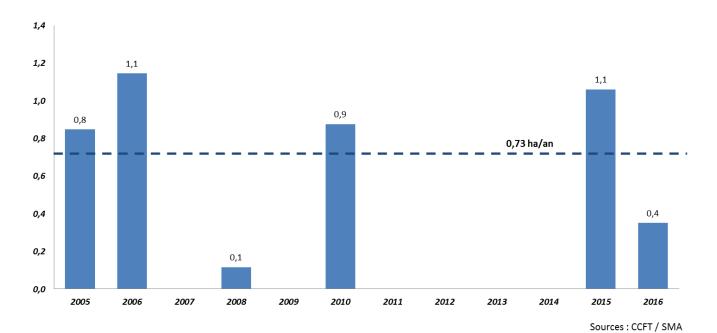
Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation			Superficie future ou émergente	Réserves foncières
Zone de l'Oratoire	Biville-sur-Mer	3	0,4265	0	0
Zone d'activités du Bois Nicolas	Saint-Martin-en-Campagne	4,2	0	0	0
Zone d'Activités de l'Aubinière	Saint-Aubin-le-Cauf	3	2	0	0
Activa 2000	Saint-Nicolas-d'Aliermont	30	0	0	0
Monts et Vallées	Saint-Nicolas-d'Aliermont	12	8,8	0	0
Zone de Torqueville	Envermeu	3	0,2	0	0

• DES COMMERCIALISATIONS SUR LES NOUVELLES ZONES D'ACTIVITÉS

Le territoire de la CCFT enregistre une moyenne annuelle de 0,73 ha par an depuis l'année 2005. Cependant quelques signes encourageant peuvent être mis en avant :

- les ventes se sont accélérées sur la zone de l'Oratoire depuis 2015 avec 1,1 ha vendu
- une première vente a eu lieu sur la ZA Monts et Vallées en 2016 (2 500 m²).

Historique de commercialisation des ZA de la CCFT



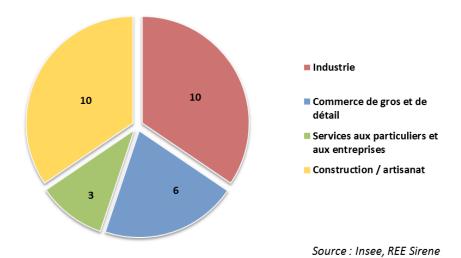
<u>DE L'INDUSTRIE MAIS PAS SEULEMENT</u>

Le secteur industriel est fortement présent en zone d'activités sur ce territoire, notamment sur la zone Activa 2000 avec 4 entreprises dont *Dumont Metal Industrie* (20 salariés) et *Wendel* (3 salariés). On retrouve d'autres implantations industrielles sur la ZA du Bois Nicolas située à Saint-Martin-en-Campagne à proximité de la centrale nucléaire.

La construction est également représentée, plus particulièrement sur la zone de l'Oratoire avec 4 entreprises sur 6 dont les *Charpentes Copin* (10 salariés) ou encore les *Couvertures Dovin* (3 salariés).

Les activités de services si elles sont minoritairement représentées, comptent une implantation d'envergure avec l'entreprise *La Normande* (env. 100 salariés, un des plus grands employeurs du territoire) située sur la ZA Activa 2000 de Saint-Nicolas-d'Aliermont.

Répartition des entreprises par secteurs d'activité en zones d'activités



• DEUX OFFRES DE LOCATION EN IMMOBILIER D'ENTREPRISES

Pour l'immobilier d'entreprises en zone d'activités, des disponibilités sont recensées sur les deux hôtels d'entreprises. L'hôtel d'entreprises situé sur la zone de l'Aubinière propose des cellules de 310 m² à la location, tandis que l'hôtel d'entreprises du Petit-Caux sur la zone de l'Oratoire propose un atelier au rez-de-chaussée de 200 m².

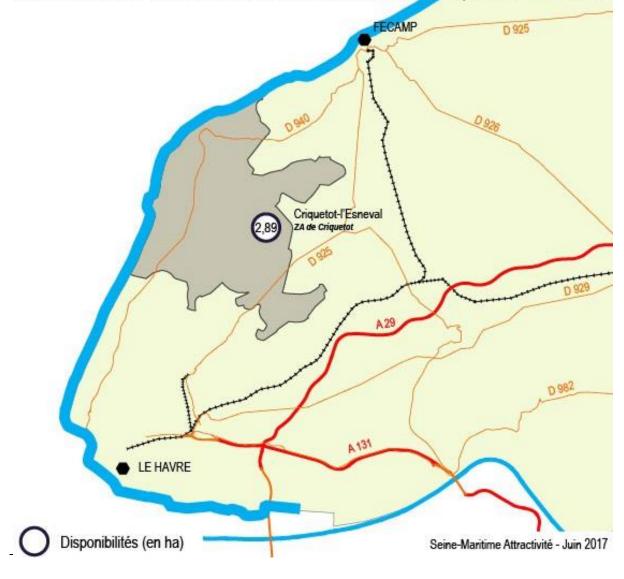
- Une offre foncière importante (11 ha)
- Pas d'extension programmée sur les ZA
- Des ventes depuis la création de la ZA de l'Oratoire
- Pas de projet d'aménagement de nouvelle zone

2.4. 12 HA DE FONCIER DISPONIBLE AU NORD DU HAVRE

2.4.1. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CANTON DE CRIQUETOT-L'ESNEVAL

La Communauté de Communes du Canton de Criquetot-l'Esneval (CCCCE) est un EPCI littoral situé au nord de l'agglomération Havraise. Comprenant 16 451 habitants ⁹ et regroupant 3 225 emplois, ce territoire est composé de 21 communes. Il est marqué par une identité touristique avec la présence de la station balnéaire d'Etretat.

Disponibilités immédiates en zone d'activités Communauté de Communes du Canton de Criquetot-l'Esneval



⁹ Insee RP 2013

DES DISPONIBILITÉS SUR LA ZONE D'ACTIVITÉ :

Avec une zone d'activités à vocation artisanale située sur la commune de Criquetotl'Esneval, l'offre foncière immédiate est de 2,9 ha pour une surface totale d'environ 5 ha. La première vente sur cette zone a eu lieu en 2016 avec l'implantation de la *SCI des Hautes Falaises* pour 2 200 m². Reste donc 11 lots disponibles allant de 1 900 m² à 3 700 m², le prix variant de 20 à 25 le m².

Au regard des disponibilités foncières existantes, aucun projet d'aménagement d'une nouvelle zone n'est à l'étude.

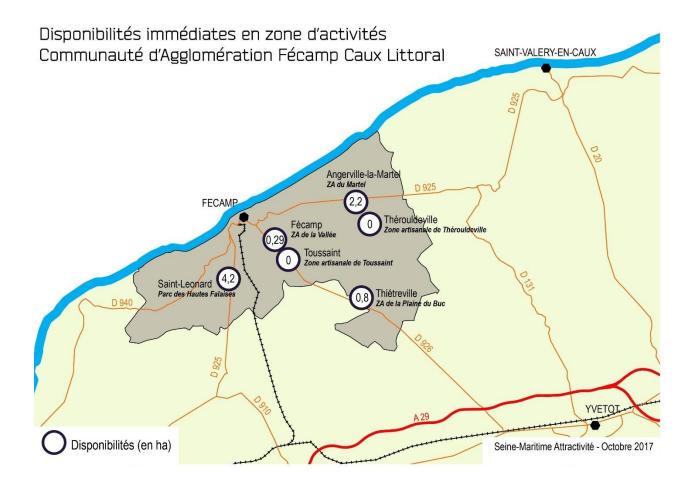
Tableau récapitulatif des surfaces sur la zone de Criquetot-l'Esneval

Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation	Superficie totale	disponible	Superficie future ou émergente	foncières
Zone Artisanale	Criquetot-l'Esneval	5	2,8902	0	0

- Une ZA rassemblant l'ensemble de l'offre foncière
- Un faible niveau de demande avec une seule vente depuis la création de la zone

2.4.2. COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION FÉCAMP CAUX LITTORAL

La Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral (CAFCL) est un EPCI du Pays des Hautes Falaises regroupant 35 communes pour 40 126¹⁰ habitants. Traversé par la RD 925 reliant Le Havre à Abbeville en passant par Dieppe, cet EPCI littoral totalise 12 809 emplois en 2013. Les 6 zones d'activités du territoire sont situées à proximité des grands axes de communication et ils représentent 111 ha.



• DES POSSIBILITÉS D'IMPLANTATION SUR LE PARC DES HAUTES FALAISES

La CAFCL dispose de 7,5 ha disponibles répartis sur 4 ZA :

- 4,2 ha (de 18 à 25 € le m²) sur le parc des Hautes Falaises de Saint-Léonard
- 2 900 m² sur la ZA de la Vallée à Fécamp
- 0,8 ha sur la ZA de la Plaine du Buc à Thiétreville

¹⁰ Insee RP 2013

2,2 ha (13 € le m²) sur la ZA du Martel située à Angerville-la-Martel créée en 2012.

Il est également intéressant de signaler que 2,8 ha viendront compléter l'offre foncière à court terme sur le parc des Hautes Falaises.

De plus, différents locaux sont proposés à la location ou à la vente sur les ZA dont 4 sur le parc des Hautes Falaises :

- 1 bâtiment agro-alimentaire de 2 000 m²
- 1 bâtiment de 5 500 m² disponible à la découpe
- 1 atelier de 2 200 m² comprenant des bureaux
- 1 bâtiment de 880 m².

À noter que sur les autres ZA du territoire, 2 locaux sont également à vendre ou à louer dont 1 sur la ZA de Thérouldeville (600 m²) et 1 sur la ZA de Toussaint (345 m²). Aucun projet d'aménagement d'une nouvelle ZA n'est à l'étude pour le moment.

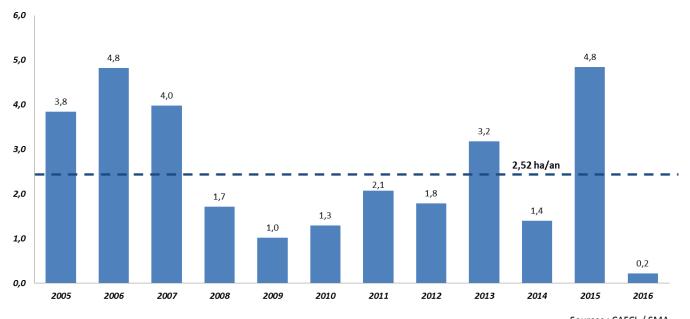
Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la CAFCL

Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation	Superficie totale	Superficie disponible	Superficie future ou émergente	Réserves foncières
Plaine du Buc	Thiétreville	8,7	0,8	0	0
Zone artisanale	Toussaint	4	0	0	0
Zone artisanale	Thérouldeville	4,7	0	0	0
Zone du Martel	Angerville-la-Martel	2,9	2,2	0	0
Parc des Hautes Falaises	Saint-Léonard	85	4,2	2,8	0
Zone de la Vallée	Fécamp	5,7	0,29	0	0

DES VENTES TOUS LES ANS DEPUIS 2005

Avec une moyenne annuelle des ventes de 2,5 ha, la CAFCL n'a pas connue d'années sans ventes depuis 2005. Même si les petites parcelles (inférieures à 1 ha) sont privilégiées, les ventes sont régulières et les ZA se remplissent rapidement. A ce rythme et compte tenu de la qualité des parcelles disponibles, le stock de foncier devrait s'épuiser d'ici 3 à 5 ans.

Historique de commercialisation des ZA de la CAFCL



Sources : CAFCL / SMA

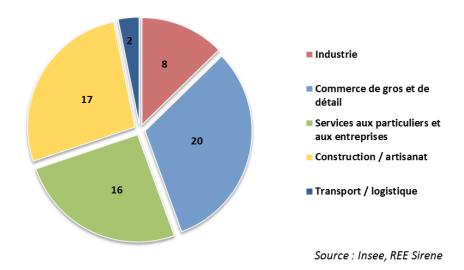
LA CONSTRUCTION ET L'ARTISANAT PRÉDOMINENT

Les établissements spécialisés dans la construction ou le BTP sont majoritaires sur les ZA de la CAFCL avec la présence par exemple de l'entreprise *SFP Ledun* (20 salariés) ou encore *Berdeaux Leroux* (20 salariés) sur le parc des Hautes Falaises.

En ce qui concerne le secteur du commerce (20 enseignes), 10 d'entre elles sont consacrées au commerce de gros avec notamment le fournisseur *Auber* (10 salariés) sur la ZA de Thiétreville ou encore *Cornic* (20 salariés) présent sur la ZA de Thérouldeville.

L'industrie est peu présente sur les ZA du territoire, cependant il est nécessaire de recenser l'usine *Traiteur de Paris* (160 salariés) située sur le parc des Hautes Falaises. Les activités de services aux particuliers et aux entreprises sont également bien représentées (16 sociétés) dont des activités de comptabilité, de conseils, de recherche et de développement.

Répartition des entreprises par secteurs d'activité en zones d'activités



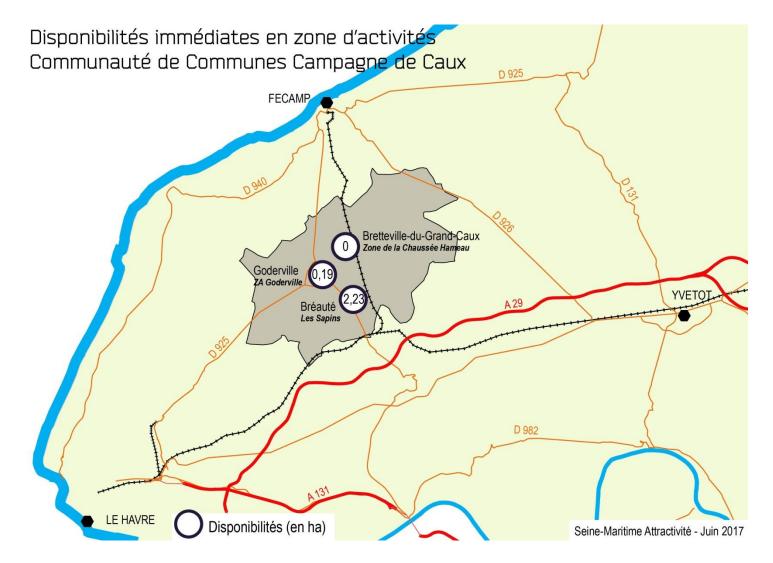
DES DISPONIBILITÉS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISES

La CAFCL a inauguré en 2014, l'hôtel d'entreprises intercommunal Fécamp Développement. Cet hôtel situé en plein cœur du parc des Hautes Falaises est destiné à de jeunes entreprises dans le domaine tertiaire, artisanal ou industriel. Des bureaux de 20 à 22 m² et des ateliers de 250 à 400 m² sont proposés en location.

- Une offre foncière disponible de 7,5 ha
- 11 000 m² de bâtiments proposés à la location ou à la vente
- Des ventes tous les ans depuis 2005
- Pas de projet de nouvelle zone d'activités

2.4.3. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CAMPAGNE DE CAUX

La Communauté de Communes Campagne de Caux (CCCC) est un EPCI du Pays des Hautes Falaises situé au Sud de l'agglomération Fécampoise. Il est situé sur l'axe ferroviaire reliant les agglomérations du Havre et de Rouen à Fécamp. Avec 22 communes pour 15 034 habitants¹¹ et 2 435 emplois, ce territoire est marqué par sa ruralité. 3 zones d'activités sont présentes sur ce territoire pour un total de 16,8 ha.



¹¹ Insee RP 2013

• Du foncier disponible et un projet d'extension

Parmi les 3 zones d'activités du territoire de la CCCC, 2 possèdent une offre foncière disponible pour un total de 2,4 ha :

- la zone d'activités de Goderville dispose d'une parcelle de 1 900 m²
- la ZA les Sapins située à Breauté totalise 2,2 ha (parcelles allant de 2 500 à 5 000 m²).

En ce qui concerne la dernière zone du territoire, celle de Bretteville-en-Caux nommée Chaussée Hameau, aucune disponibilité foncière n'a été recensée.

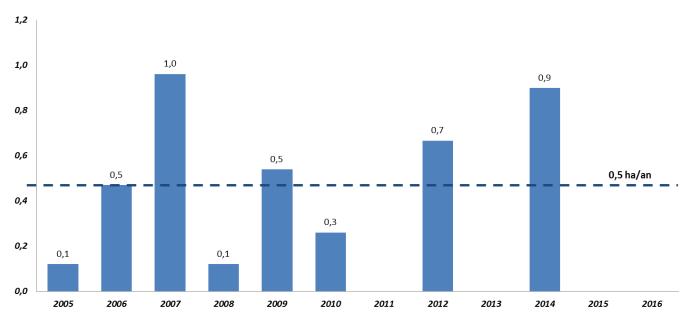
Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la CCCC

Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation	Superficie totale	Superficie disponible	Superficie future ou émergente	Réserves foncières
Zone de la Chaussée Hameau	Bretteville-du-Grand-Caux	7	0	0	0
Les Sapins	Breauté	4,21	2,2275	0	0
ZA Goderville	Goderville	5,6	0,19	0	projet d'extension

<u>UN DEMI-HECTARE VENDU CHAQUE ANNÉE</u>

Depuis 2005, le rythme de commercialisation annuel est de 0,5 ha. Un rythme de moindre importance si on le compare aux EPCI voisins mais qui s'explique par des ventes régulières de petites parcelles (< 1 ha). La dernière vente date de 2014 avec l'acquisition par *Réseaux Environnement* d'une parcelle de 9 000 m² sur la zone de Breauté.

Historique de commercialisation des ZA de la CCCC



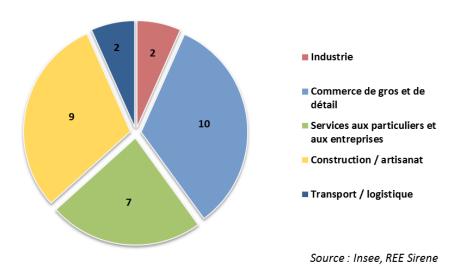
Sources: CCCC / SMA

• <u>Du commerce et de la construction</u>

Le commerce et plus particulièrement le commerce de gros est bien représenté sur la zone d'activités de la Chaussée Hameau de Bretteville-en-Caux avec notamment l'implantation de l'entreprise *Benoist Lair* employant une vingtaine de salariés.

Le second secteur d'activité d'importance est celui de la construction et de l'artisanat avec 9 entreprises installées sur les zones du territoire. Le groupe *Unifer* (25 salariés) situé sur la zone de Breauté ou encore l'entreprise *CSTP* (20 salariés) en sont des exemples.

Répartition des entreprises par secteurs d'activité en zones d'activités



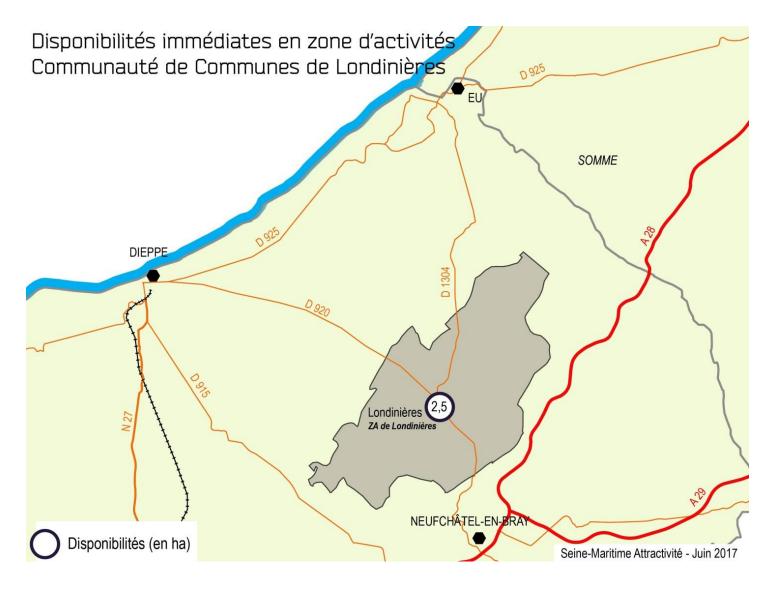
En ce qui concerne l'immobilier d'entreprises, il n'existe pour le moment ni d'hôtel ni de pépinière d'entreprises sur les ZA du territoire.

- 2,4 ha immédiatement disponibles
- Du foncier pour 5 ans
- 1 projet d'extension de la ZA de Goderville
- Pas d'immobilier d'entreprises

2.5. LE PAYS DE BRAY REGROUPE 11,7 HA DISPONIBLES

2.5.1. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LONDINIÈRES

La Communauté de Communes de Londinières (CCL) est un EPCI situé sur le territoire du Pays de Bray. Marqué par son caractère rural, la CCL regroupe 16 communes pour un total de 5 303 habitants¹² et regroupe 1 206 emplois. Ce territoire est également situé à proximité de l'autoroute A28 (gratuite) reliant Rouen à Abbeville. La commune de Londinières (1 324 habitants) possède la seule zone d'activités du territoire d'une superficie de 5 ha.



¹² Insee RP 2013

• QUATRE PARCELLES DISPONIBLES AU SEIN D'UNE ZONE MIXTE

La zone d'activités de Londinières dispose d'une offre foncière immédiatement disponible de 2,5 ha. Au prix de 10 € le m², ces parcelles sont situées au cœur de la zone même si elles disposent d'une visibilité depuis la RD 920 reliant Londinières à Dieppe.

Aucun projet d'extension ni d'aménagement d'une nouvelle zone n'est pour l'instant à l'étude.

Cette zone d'activités à une vocation mixte regroupant 5 entreprises (2 de commerce de gros, 1 de service aux entreprises, 1 entreprise industrielle et 1 entreprise spécialiste de la construction), ainsi que la déchetterie.

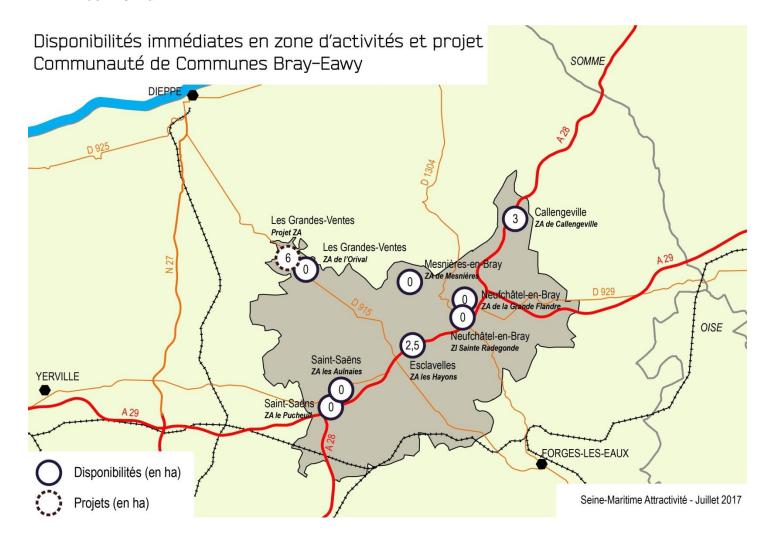
Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la CCL

Nom de la zone d'activité	Commune d'implantation	Superficie totale		Superficie future ou émergente	Toncieres
ZA de Londinières	Londinières	5	2,5	0	0

- 2,5 ha immédiatement disponibles
- Pas d'immobilier d'entreprises

2.5.2. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRAY-EAWY

La communauté de Communes Bray-Eawy (CCBE), EPCI du Pays de Bray est constitué de 46 communes totalisant 25 547 habitants¹³ et 7 476 emplois. Ce territoire rural est structuré autour du pôle principal de Neufchâtel-en-Bray. Ce territoire est également traversé par les autoroutes A28 et A29 reliées aux agglomérations du Havre, de Rouen mais également d'Amiens et d'Abbeville. La CCBE totalise 8 zones d'activités pour une surface totale de près de 120 ha.



¹³ Insee RP 2013

• 5,5 HA DISPONIBLES LE LONG DE L'A28

Sur ce territoire, 5,5 ha sont immédiatement disponibles. Les disponibilités, toutes situées le long de l'A28 sont réparties ainsi :

- 3 ha (9 € le m²) sur la zone de Callengeville
- 2,5 ha (7,5 € le m²) sur la zone des Hayons située à Esclavelles.

D'ici 2018, 14 ha déjà réservés seront aménagés sur la ZA du Pucheuil à Saint-Saëns. À noter la présence d'un local sans activités sur la ZI de Neufchâtel-en-Bray.

• 20 HA DE RÉSERVES FONCIÈRES ET UNE NOUVELLE ZONE D'ACTIVITÉS

Pour répondre à la demande des entreprises, la CCBE dispose de 20 ha de réserves foncières : 18 ha sur la zone du Pucheuil et 2 ha sur la zone de Mesnières-en-Bray.

De plus, la CCBE projette d'aménager une nouvelle zone d'activités aux Grandes-Ventes à hauteur de 6 ha en prolongement de la zone de l'Orival. Sur cette zone, 11 ha sont réservés correspondant à l'extension de la *Scierie Lefebvre*.

Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la CCBE

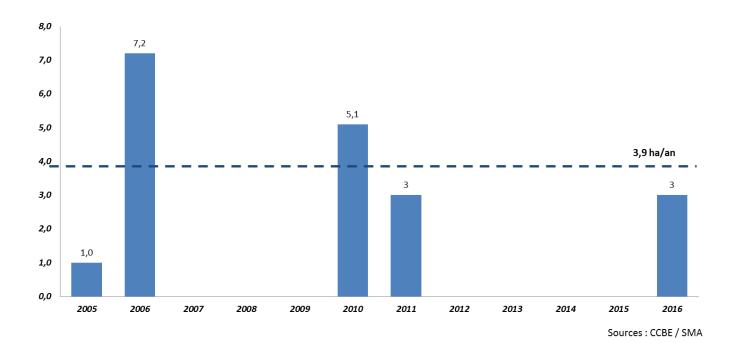
Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation	Superficie totale	Superficie disponible	Superficie future ou émergente	Réserves foncières
ZA de Callengeville	Callengeville	9,2	3,0	0	0
Zone des Hayons	Esclavelles	10,5	2,5	0	0
ZI de la Grande Flandre	Neufchâtel-en-Bray	21,6	0	0	0
ZI Sainte Radegonde	Neufchâtel-en-Bray	26,3	0	0	0
Le Pucheuil	Saint-Saëns	27	0	14	18
Les Aulnaies	Saint-Saëns	9	0	0	0
L'Orival	Les Grandes-Ventes	10,8	0	0	0*
Création ZA	Les Grandes-Ventes	-	0	0	6
ZA Mesnières	Mesnières-en-Bray	3,9	0	0	2
* 11 ha pour l'extension de la Scie	rie Lefebvre				

• UN RYTHME DE COMMERCIALISATION SOUTENU

Avec 3,9 ha vendus chaque année depuis 2005, le rythme de commercialisation annuel des ZA du territoire de la CCBE est élevé.

Certes les ventes ne sont pas fréquentes mais les parcelles vendues sont conséquentes. La dernière en date étant une extension de l'entreprise *Tubao* sur la zone du Pucheuil pour 3 ha. Le stock de foncier disponible, si ce rythme perdure, est estimé à 2 ans.

Historique de commercialisation des ZA de la CCBE (hors ZA des Hayons, ZI Sainte-Radegonde, ZA les Aulnaies et ZA de Mesnières)



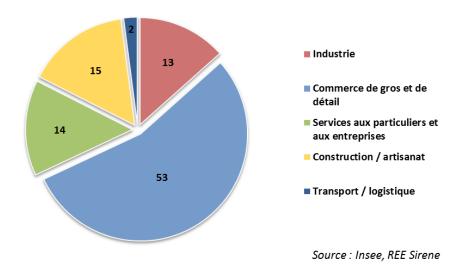
• <u>Une entreprise sur deux à vocation commerciale</u>

Avec 53 entreprises à vocation commerciale dont 18 sur la partie commerciale de la zone industrielle de la Grande Flandre à Neufchâtel-en-Bray, ce graphique ne reflète pas la physionomie du territoire de la CCBE.

Hormis cette zone commerciale, les ¾ des entreprises à vocation commerciale sont tournées vers le commerce de gros avec notamment l'entreprise *Socopal* (244 salariés) située sur la zone du Pucheuil ou encore l'entreprise *Lepicard* sur la ZA de Mesnières-en-Bray.

L'industrie et la construction sont également bien représentés avec la présence par exemple de la *Scierie Lefebvre* (industrie, 69 salariés) sur la zone de l'Orival aux Grandes-Ventes.

Répartition des entreprises par secteurs d'activité en zones d'activités

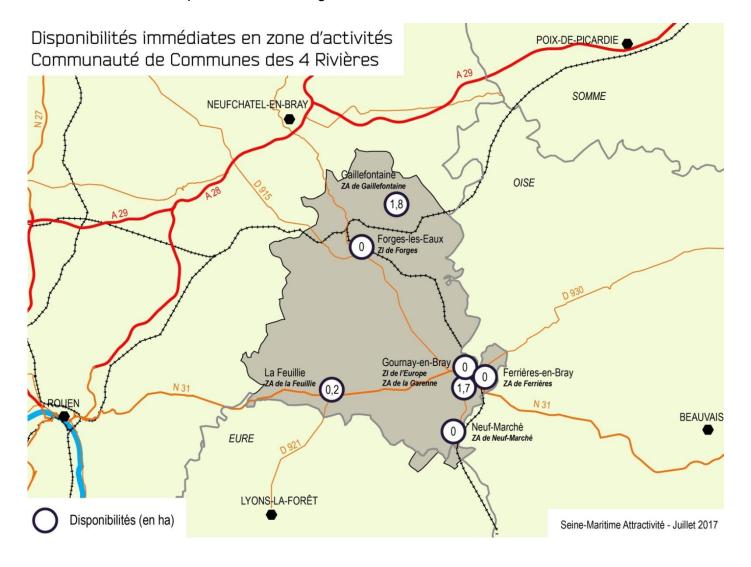


Pour le territoire de la CCBE, il n'existe ni d'hôtel ni de pépinière d'entreprises.

- 5,5 ha de foncier disponibles sur 2 ZA
- 20 ha de réserves foncières
- 6 ha pour une nouvelle zone aux Grandes-Ventes
- Pas d'immobilier d'entreprises

2.5.3. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES 4 RIVIÈRES

La Communauté de Communes des 4 Rivières (CC4R) est un EPCI situé au Sud-Est de la Seine-Maritime. C'est également un EPCI interdépartemental avec la présence de 2 communes dans le département de l'Eure. Formé de 53 communes c'est le plus vaste EPCI du Pays de Bray tout en regroupant 30 112 habitants¹⁴ et 10 170 emplois. Traversé au Sud par la RN31 reliant Rouen à Reims en passant à proximité de Beauvais, ce territoire totalise 7 zones d'activités pour un total aménagé de 107 ha.



¹⁴ Insee RP 2013

• UNE OFFRE FONCIÈRE SUR TROIS ZONES D'ACTIVITÉS

Avec un total de 3,7 ha immédiatement disponibles sur l'ensemble du territoire de la CC4R, l'offre foncière apparait suffisante pour répondre à la demande. En effet 3 zones présentent une offre foncière :

- la zone de la Feuillie possède une parcelle d'environ 2 000 m² (10 € le m²) à laquelle viendront se rajouter 2,4 ha d'ici à 2 ans
- à Gaillefontaine, l'offre foncière immédiatement disponible est d'1,8 ha (6 € le m²)
- à Gournay-en-Bray, la zone de la Garenne totalise 1,7 ha disponible (10 € le m²).

À noter la présence de 4 locaux vacants : 1 local sans activités sur la zone de la Feuillie, 1 bâtiment à vendre ou à louer sur la zone de Gaillefontaine et 2 autres sur la zone de Neuf-Marché.

• <u>UN PROJET D'EXTENSION</u>

Un projet d'extension de la zone de la Garenne est toujours à l'étude. Ce projet d'une surface totale de 9,3 ha permettra à terme de rejoindre les deux parties de la zone d'activités.

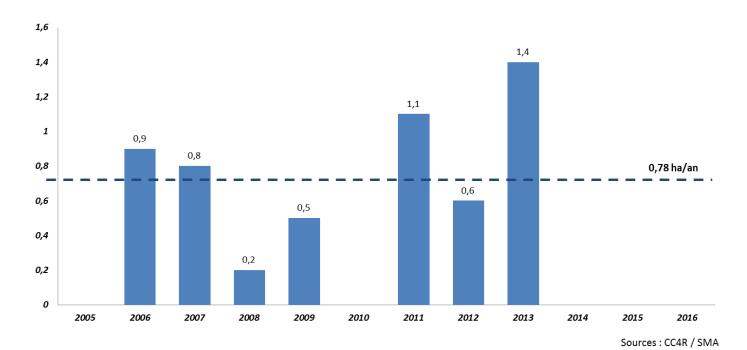
Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la CC4R

Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation	Superficie totale	Superficie disponible	Superficie future ou émergente	Réserves foncières
Zone de la Garenne	Gournay-en-Bray	24,9	1,7	0	9,3
Zone industrielle de l'Europe	Gournay-en-Bray	35,9	0	0	0
Zone d'activités de Ferrières-en- Bray	Ferrières-en-Bray	5,8	0	0	0
Zone de Gaillefontaine	Gaillefontaine	10	1,8	0	0
ZA de Serqueux (Ets Nexira)	Serqueux	6	0	0	0
Zone d'activités de la Feuillie	La Feuillie	6,7	0,2	2,4	0
Zone Industrielle de Forges-les- Eaux	Forges-les-Eaux	15,1	0	0	0
ZA de Neuf-Marché	Neuf-Marché	2,3	0	0	0

• UNE BAISSE DES VENTES

Avec un rythme de commercialisation dans la moyenne départementale de 0,8 ha par année commercialisée, les ventes tendent à s'essouffler sur le territoire de la CC4R. En effet il n'y a eu aucune vente depuis 2013 et la vente d'une parcelle d'1,4 ha sur la zone de la Feuillie.

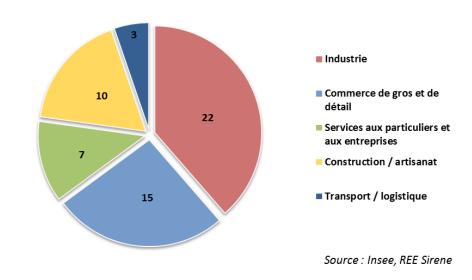
<u>Historique de commercialisation des ZA de la CC4R (hors ZI de l'Europe, ZI de Forges-les-Eaux et la ZA de Neuf-Marché)</u>



• <u>UN TERRITOIRE INDUSTRIEL</u>

La CC4R est marqué par une identité rurale et industrielle forte, 22 industries sont présentes en zone d'activités. Parmi elles peuvent être citées *Autoliv* (743 salariés) ou encore *Sika* (224 salariés) sur la ZI de l'Europe à Gournay-en-Bray. Mais également *Le Vitrage Isolant* (72 salariés) sur la zone de Gaillefontaine.

Répartition des entreprises par secteurs d'activité en zones d'activités



• PAS D'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

À noter qu'il n'existe pas d'immobilier d'entreprises en zones d'activités sur le territoire de la CC4R. Pour information, la commune de Gournay-en-Bray met à la vente un hôtel d'entreprises d'environ 1 000 m² situé à proximité des zones industrielles.

- 3,7 ha de foncier disponibles
- 1 projet d'extension sur la ZA de la Garenne
- Pas de projet d'aménagement de nouvelle zone
- Pas d'immobilier d'entreprises sur ZA

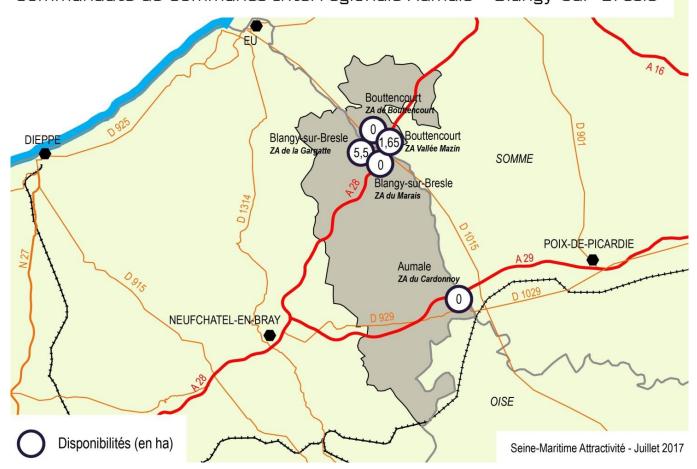
2.6. <u>28 ha de foncier le long de la Vallée de la Bresle</u>

2.6.1. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES INTERRÉGIONALE AUMALE - BLANGY-SUR-

BRESLE

La Communauté de Communes Interrégionale Aumale - Blangy-sur-Bresle (CCIAB) est un EPCI interrégional avec les Hauts-de-France. Peuplé de 21 821 habitants¹⁵ et regroupant 8 946 emplois, ce territoire est marqué par l'industrie et plus particulièrement la verrerie avec la Glass Vallée. Traversée par l'autoroute A 28 au Nord et par l'autoroute A 29 au Sud, la CCIAB totalise 5 zones d'activités dont 2 sur le département de la Somme, ce qui représente une surface totale aménagée de 53 ha.

Disponibilités immédiates en zone d'activités Communauté de Communes Interrégionale Aumale – Blangy-sur-Bresle



¹⁵ Insee RP 2013

• UNE OFFRE FONCIÈRE CONCENTRÉE SUR DEUX ZONES

Les surfaces immédiatement disponibles représentent 7,1 ha dont 1 ha privé sur la zone de la Gargatte située à Blangy-sur-Bresle. Sur cette zone l'offre foncière disponible est de 5,5 ha (à environ 16 € le m²) tandis que sur la ZA de la Vallée Mazin de Bouttencourt (Somme), elle est d'1,6 ha. Sur les autres zones du territoire il n'y a plus de foncier disponible.

À noter que sur la zone d'activités du Cardonnoy d'Aumale, un local est vacant.

• 6 HA DE RÉSERVES FONCIÈRES

C'est sur la zone du Marais qu'est située cette réserve de foncier de 6 ha. Cependant la constructibilité de ce foncier n'est pas vérifiée.

Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la CCIAB

Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation		Superficie disponible	tuture ou	Réserves foncières
Zone du Marais	Blangy-sur-Bresle	14	0	0	6
Zone de la Gargatte	Blangy-sur-Bresle	8	5,5	0	0
Zone Commerciale	Bouttencourt	3	0	0	0
Vallée Mazin	Bouttencourt	8	1,65	0	0
Zone du Cardonnoy	Aumale	20	0	0	0

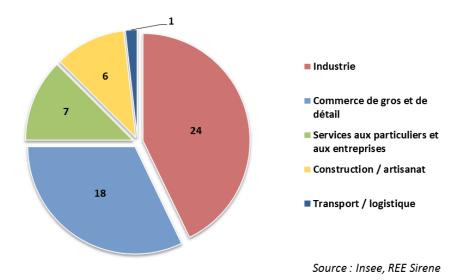
• <u>Une vente sur Blangy-sur-Bresle</u>

Avec l'aménagement de la nouvelle zone de la Gargatte en 2015 et une première vente d'1 ha en 2016, le rythme de commercialisation est modeste. Sur l'ensemble des autres zones du territoire, le foncier disponible n'étant pas conséquent, il n'y pas eu de vente depuis 2006.

<u>L'INDUSTRIE OMNIPRÉSENTE</u>

La vallée de la Bresle est reconnue comme étant un pôle mondial verrier. C'est donc en toute logique que le secteur industriel domine ce territoire avec par exemple la verrerie du *Pochet du Courval* (1 200 salariés) ou encore l'entreprise *Metra* (115 salariés) située sur la zone du Marais. Le secteur de la construction est également employeur avec le groupe *Lhotellier Ikos* (265 salariés) implanté sur la zone du Marais. Le commerce est principalement représenté par le commerce de détail avec la présence de supermarchés sur les zones du territoire.

Répartition des entreprises par secteurs d'activité en zones d'activités



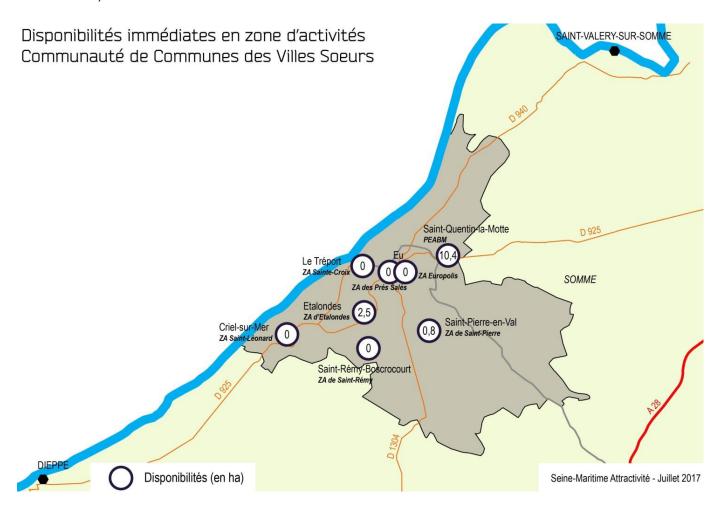
PLUS D'OFFRE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISES

L'unique hôtel d'entreprises du territoire situé sur la zone du Marais est complet. Un projet dans ce domaine permettrait aux néo-entreprises de pouvoir profiter de locaux à « bascouts » avant de s'implanter sur la zone de la Gargatte par exemple.

- Une offre foncière immédiate de 7 ha
- 6 ha de réserves foncières sur la ZA du Marais
- Plus d'offre pour l'immobilier d'entreprises

2.6.2. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VILLES SŒURS

La Communauté de Communes des Villes Sœurs (CCVS) est également un EPCI interrégional avec la région Hauts-de-France (28 communes en Seine-Maritime et 13 communes dans la Somme) qui totalise 38 656 habitants¹⁶. Par cette position avantageuse, le littoral, la vallée de la Bresle et la RD925, ce territoire regroupe 11 ZA (dont 3 dans la Somme).



• <u>DE NOMBREUSES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES IMMÉDIATES</u>

L'offre foncière immédiate sur la partie normande est de 13,7 ha en intégrant le parc environnemental d'activités Bresle Maritime (PEABM) ex « Gros Jacques » dont l'extension est pour partie programmée sur le département de la Seine-Maritime.

¹⁶ Insee RP 2013

Parmi les 13,7 ha, 2,5 ha sont disponibles sur la zone d'Etalondes (foncier privé), 10,4 sur le PEABM (12 € le m²) et enfin 8 000 m² sur la ZA de Saint-Pierre-en-Val (7 € le m²).

En plus de cette offre foncière, plusieurs locaux sont vacants :

- 2 bâtiments sur la zone de Criel-sur-Mer
- 1 bâtiment sur la zone Europolis
- 2 bâtiments sur la ZI des Prés Salés.

À noter que des bureaux sont proposés à la location sur la ZA de Saint-Rémy-Boscrocourt.

En ce qui concerne les 3 ZA du département de la Somme (Gamaches, Beauchamps et Ault) l'offre foncière immédiate est d'environ 8 ha.

• Du foncier disponible à court, moyen et long terme

Sur le PEABM, 20 ha seront aménagés d'ici 2018 sur la commune de Ponts-et-Marais tout en gardant une réserve foncière de 32 ha. Le parc devrait à terme occuper une surface de 138 ha.

A moyen terme, 6 ha correspondant à la tranche 2 seront disponibles sur la zone d'Etalondes.

D'autres réserves foncières sont également présentent sur ce territoire : 2,6 ha sur la zone Sainte-Croix du Tréport et 4,2 ha sur la ZA Saint-Léonard - Boutdelaville située à Criel-sur-Mer.

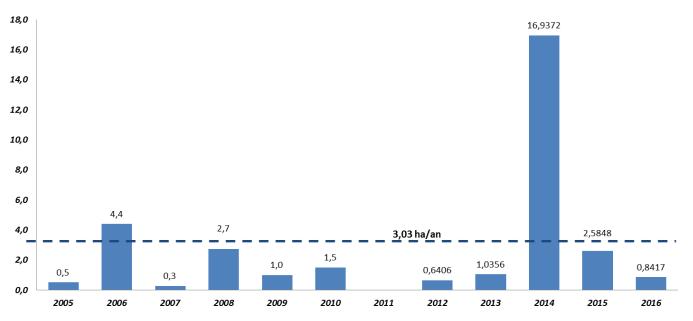
Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la CCVS

Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation	Superficie totale	Superficie disponible	Superficie future ou émergente	Réserves foncières
Zone Europolis	Eu	5,95	0	0	0
Les Prés Salés	Eu	28	0	0	0
PEABM	Saint-Quentin-la-Motte- Croix-au-Bailly	70	10,37	20	32
Sainte Croix	Le Tréport	7	0	0	2,65
ZA Etalondes	Etalondes	15	2,5	6	0
ZA Saint-Pierre-en-Val	Saint-Pierre-en-Val	1,5	0,8	0	0
ZA Saint-Rémy-Boscrocourt	Saint-Rémy-Boscrocourt	3,5	0	0	0
Saint-Léonard / Boutdelaville	Criel-sur-Mer	2,73	0	0	4,22
La Folie	Gamaches	5	1,5	0	0
ZA de Beauchamps	Beauchamps	6	5	0	0
Les Hayettes	Ault	3,5	1,3	0	0

• UNE FORTE PROGRESSION DES VENTES DEPUIS 2011

L'ensemble des ventes depuis 2011 a été réalisé sur le PEABM. La moyenne annuelle des ventes sur ce parc est d'environ 3 ha. Chiffre à relativiser par la vente d'une parcelle de 15 ha à l'entreprise *SGD* en 2014. Toutefois les ventes semblent être régulières avec 10,4 ha vendus entre 2005 et 2011 puis 22 ha entre 2011 et aujourd'hui. L'aménagement de 20 ha supplémentaires viendra sans doute conforter ce rythme soutenu.

Historique de commercialisation du Parc Environnemental d'Activités Bresle Maritime



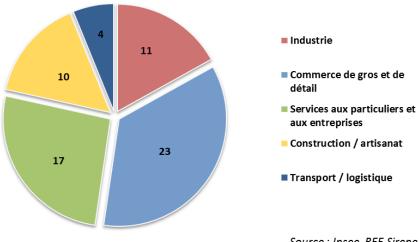
Sources : CCVS / SMA

<u>DE GRANDES INDUSTRIES ET DU COMMERCE</u>

Sur ce territoire, le secteur de l'industrie et en particulier l'industrie verrière emploie de nombreux salariés avec notamment le groupe *SGD Pharma* (270 salariés) présent sur le PEABM ou encore l'entreprise *Einea* (220 salariés) sur la zone des Prés Salés.

Le commerce de gros et les activités de services aux particuliers et aux entreprises sont également bien représentés sur ce territoire et en particulier sur les zones des communes d'Eu (Prés Salés et Europolis) et du Tréport (Sainte-Croix).

Répartition des entreprises par secteurs d'activité en zones d'activités



Source : Insee, REE Sirene

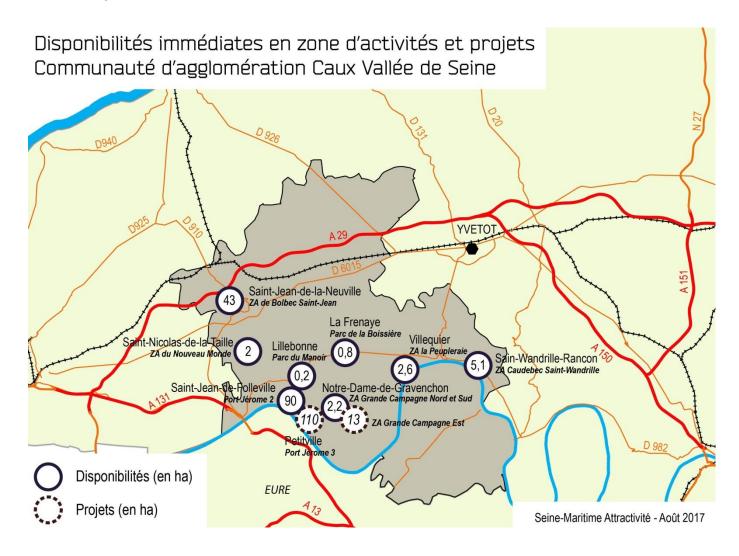
• DES DISPONIBILITÉS EN FAVEUR DES NÉO-ENTREPRISES

Pour l'immobilier d'entreprises, ce territoire abrite 3 équipements :

- 1 pépinière d'entreprises spécialisée dans le secteur des énergies renouvelables
 où plusieurs bureaux sont disponibles sur le PEABM
- 1 atelier relais sur la zone de Criel-sur-Mer où 2 cellules sont disponibles
- 1 hôtel d'entreprises sur la zone Sainte-Croix du Tréport où 2 cellules sont également disponibles à la location.
- 13,7 ha disponibles immédiatement
- 20 ha supplémentaires d'ici 2018 sur le PEABM
- 45 ha de réserves foncières
- Des offres en immobilier d'entreprises

2.7. <u>La Communauté d'Agglomération Caux Vallée de Seine concentre</u> 150 ha de disponibilités foncières

La Communauté d'Agglomération Caux-Vallée de Seine (CACVS) est un EPCI situé entre Rouen et le Havre sur l'axe Seine. Parmi les 50 communes que compte ce territoire, 20 sont membres du parc naturel régional des boucles de la Seine Normande. Totalisant 76 770¹⁷ habitants, la CACVS est la 3^{ème} intercommunalité du département par le nombre d'habitants et le nombre d'emplois (la métropole Rouen-Normandie et la CODAH étant respectivement 1^{ère} et 2^{ème}). Avec 19 ZA représentant 235 ha et 1 ZIP pour 1 427 ha, la surface totale aménagée est de 1 662 ha.



¹⁷ Insee RP 2014

• 150 HA DE FONCIER DISPONIBLES ET DES LOCAUX VACANTS

L'offre foncière immédiatement disponible en 2017 est de 146,9 ha. Pour mieux comprendre ce chiffre, il convient de distinguer l'offre foncière en ZA et en ZIP :

- 49,2 en ZA
- 97,7 en ZIP

La disponibilité la plus importante sur ZA se situe sur la ZA de Bolbec Saint-Jean à Saint-Jean-de-la-Neuville à hauteur de 43 ha tandis que 90 ha sont immédiatement disponibles sur la ZIP Port Jérôme 2.

À noter qu'une dizaine de locaux vacants ont été recensés sur les ZA du territoire.

• DES PROJETS POUR L'AVENIR

2 projets d'aménagement sont à l'étude :

- L'aménagement de la ZA Grande Campagne Est à Notre-Dame-de-Gravenchon pour 13 ha
- L'aménagement de la ZIP Port Jérôme 3 à hauteur de 110 ha.

Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la CACVS

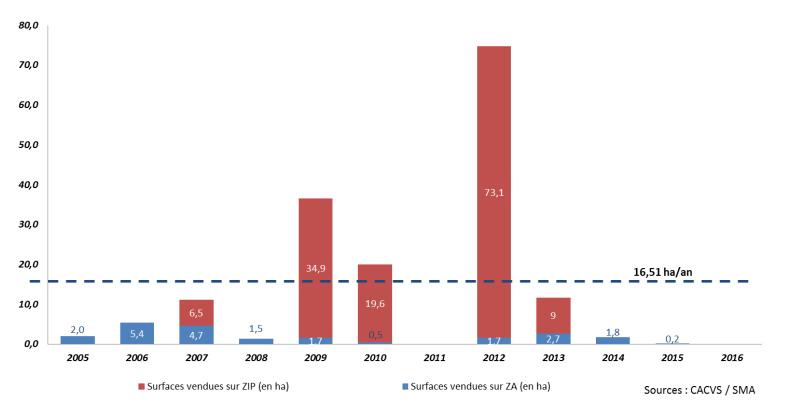
Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation	Superficie totale	Superficie disponible	Superficie future ou émergente	Réserves foncières
Baclair	Bolbec	21,7	0	0	0
Zone Industrielle	Bolbec	9	0	0	0
Zone du Pot Cassé	Fauville-en-Caux	5	0	0	0
Ancienne distillerie	Fauville-en-Caux	7,2	0	0	0
Zone du parc	Fauville-en-Caux	4	0	0	0
ZI Gruchet-le-Valasse	Gruchet-le-Valasse	5,5	0	0	0
Le Caumont / La Boissière	La Frénaye	10	0,8	0	0
Le Petit Lanquetot	Lanquetot	2,5	0	0	0
Parc du Manoir	Lillebonne	7	0,23	0	0
Parc du Mesnil	Lillebonne	4	0	0	0
Le Château	Mélamare	11	0	0	0
Grande Campagne Sud	Notre Dame de Gravenchon	14,6	0,4	0	0
Grande Campagne Nord	Notre Dame de Gravenchon	17,7	1,788	0	0
Grande Campagne Est	Notre Dame de Gravenchon				13
Les Varoullières	Petiville	8,6	0,8	0	0
Bolbec Saint-Jean	Saint Jean de la Neuville	85	43,2165	0	0
Le Bosquet	Saint-Eustache-la-Forêt	3,3	0	0	0
La Mare Carelle	Saint-Eustache-la-Forêt	6	0	0	0
Le Nouveau Monde	Saint-Nicolas-de-la-Taille	9,5	2	0	0
La Marquise	Tancarville	3	0	0	0
ZIP					
Port Jérome	Notre Dame de Gravenchon	1000	0	0	0
Port Jérôme 3	Petiville		•		110
Port Jérome 2	Saint Jean de Folleville	387	90	0	0
Caudebec Saint-Wandrille	Saint-Wandrille-Rancon	30	5,1	0	0
Berges de la Seine	Tancarville	7	0	0	0
La Peupleraie	Villequier	3,4	2,58	0	0

• 215 HA VENDUS DEPUIS 2005

Les ventes se sont multipliées depuis 2005 (165 ha vendus ZA et ZIP confondus) représentant 16,5 ha vendus en moyenne chaque année. A ce chiffre peuvent être rajoutés 50 ha en cours de commercialisation sur la ZIP Port Jérôme 2, portant le total des ventes à 215 ha.

Sur les ZA, les ventes s'élèvent à 22 ha (dont 10,5 sur la ZA de Bolbec Saint Jean) tandis que 143 ha ont été vendus sur les ZIP depuis 2005.

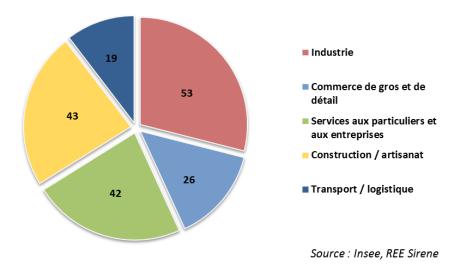
Historique de commercialisation des ZA de la CACVS (hors ZI de Bolbec, ZI de Gruchet-le-Valasse, ZA le Caumont, ZA le Petit-Lanquetot, Parc du Manoir, Parc du Mesnil, ZA le Château, ZA le Bosquet, ZA la Mare Carelle, ZA le Nouveau Monde, ZA la Marquise, ZIP Caudebec Saint-Wandrille et ZIP Berges de la Seine)



• DE L'INDUSTRIE ET DU TRANSPORT LE LONG DU FLEUVE

La ZIP et en particulier le site Port Jérôme concentre 12 des 19 entreprises spécialisées dans le secteur des transports et 15 des 53 usines du territoire. A l'inverse, les entrepreneurs de la construction ou encore du commerce ont été dirigé vers les ZA du territoire car ils n'ont pas vocation à être sur la ZIP. En ce qui concerne les services aux particuliers et aux entreprises, le parc du Manoir de Lillebonne totalise 10 entreprises (sur 14 présentes sur le parc).

Répartition des entreprises par secteurs d'activité en ZA et en ZIP



• PLUS D'OFFRE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISES

La CACVS a inauguré en 2015 son premier hôtel d'entreprises sur la ZA de Bolbec Saint-Jean d'une surface de 1 500 m² où les 3 espaces sont aujourd'hui occupés.

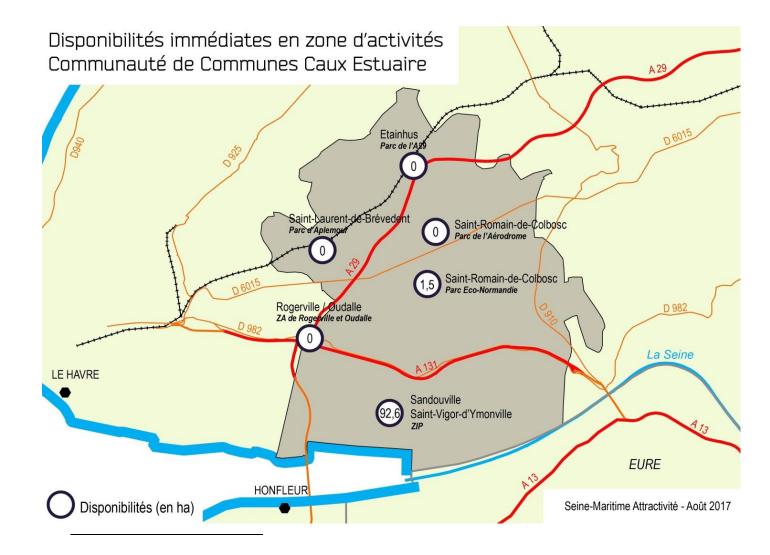
Il n'existe pour le moment pas de projet d'aménagement d'un nouvel hôtel ou d'une pépinière d'entreprises.

- 49 ha disponibles en ZA et 97 en ZIP
- 123 ha en projet (13 en ZA et 110 en ZIP)
- De grosses ventes régulières
- Un hôtel d'entreprises complet

2.8. <u>354 ha disponibles à l'échelle du Pays du Havre - Pointe de Caux-Estuaire</u>

2.8.1. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CAUX ESTUAIRE

La Communauté de Communes Caux Estuaire (CCCE) est un EPCI situé à l'Est de l'Agglomération Havraise et constitué de 16 communes pour un total de 18 114¹⁸ habitants. La CCCE présente de nombreux atouts : à proximité de la seine et au croisement des autoroutes A29 (Le Havre - Amiens) et A131 (Le Havre - Rouen). 10 990 emplois sont regroupés sur ce territoire. On dénombre 5 zones d'activités pour une surface totale de 86 ha et 1 ZIP d'environ 530 ha.



¹⁸ Insee RP 2013

• 94 HA DE FONCIER DISPONIBLES IMMÉDIATEMENT

L'offre foncière immédiatement disponible étant importante, il convient de distinguer l'offre en zone d'activités et l'offre en ZIP. Parmi les 5 zones d'activités, seul le parc Eco-Normandie situé à Saint-Romain-de-Colbosc possède 1,5 ha d'offre foncière (de 37 à 41 € le m²).

Il est intéressant de signaler que de nombreux locaux sont à la location dont 3 sur la seule zone de Rogerville et 1 sur le parc de l'aérodrome de Saint-Romain-de-Colbosc.

En ce qui concerne la ZIP, 92,6 ha sont mis à la vente ou à la location dont 47,2 ha sur le seul parc logistique du pont de Normandie 3 (PLPN 3). Au Nord de la ZIP 2 locaux sont également à louer.

• DES SURFACES BIENTÔT DISPONIBLES MAIS PLUS DE RÉSERVES

Sur le parc Eco-Normandie, la CCCE aménagera d'ici 2018 22 ha viabilisés en parcelle allant de 1 000 à 15 000 m². Outre cet aménagement, sur les autres ZA, aucune réserve foncière n'est recensée.

Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la CCCE

Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation		Superficie disponible	Superficie future ou émergente	Réserves foncières
Parc Eco Normandie	Saint-Romain-de-Colbosc	34	1,5	22	0
Parc de l'Aérodrome	Saint-Romain-de-Colbosc	12	0	0	0
Parc de l'A29	Etainhus	4	0	0	0
Parc d'Aplemour	Saint-Laurent-de-Brèvedent	2	0	0	0
Rogerville-Oudalle	Oudalle	34,2	0	0	0
ZIP	Sandouville	530	92,6	0	0

Une accélération des ventes depuis le début des années 2000

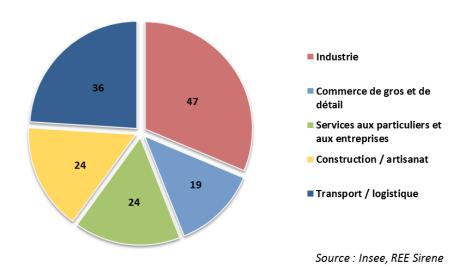
Les commercialisations sur le territoire de la CCCE s'accélèrent. Sur le parc de l'A29 créé en 2009, les 4 ha sont aujourd'hui occupés. En ce qui concerne le parc Eco-Normandie, les ventes se sont multipliées depuis les années 2000 (10 ha commercialisés). La ZIP est également en mouvement avec la création du PLPN 2 (77 ha) et du Parc Multi-Modal (104,3 ha).

L'INDUSTRIE ET LE TRANSPORT PRÉSENTS SUR CE TERRITOIRE

L'industrie et le secteur des transports et de la logistique domine sur ce territoire avec la présence de la ZIP (27 industries et 27 transporteurs / logisticiens).

Cependant, il est intéressant de distinguer certains parcs d'activités. Le parc Eco-Normandie est plutôt un parc tertiaire avec 7 entreprises dédiés aux services aux entreprises dont le *Groupe Trace* (28 salariés). Sur le parc de l'A29, c'est la logistique qui prime avec 4 entreprises sur 5. La zone de Rogerville - Oudalle est quant à elle directement liée à la ZIP avec une dominante industrielle forte (9 entreprises) combiné à la présence de 5 transporteurs dont *De Rijke* (87 salariés).

Répartition des entreprises par secteurs d'activité en zone d'activités



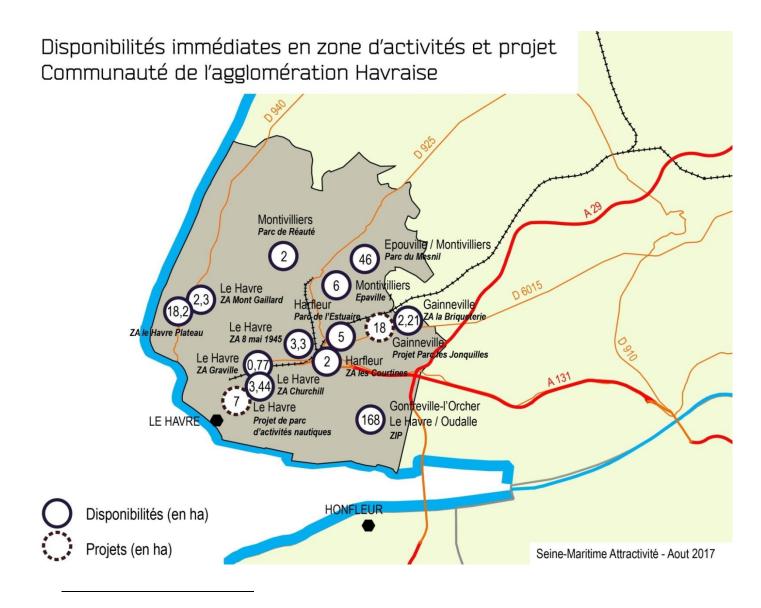
<u>UN HÔTEL / PÉPINIÈRE D'ENTREPRISES</u>

Sur le parc Eco-Normandie, le Drakkar inauguré en 2014 est un hôtel pépinière d'entreprises de 1 000 m². Il propose des bureaux allant de 15 à 37 m² équipés.

- 90 ha disponibles en ZIP et 1,5 en ZA
- 22 ha disponibles d'ici 2018 sur le parc Eco-Normandie
- Pas de projet de nouvelle zone
- Plusieurs offres en immobilier d'entreprises

2.8.2. COMMUNAUTÉ DE L'AGGLOMÉRATION HAVRAISE

La Communauté de l'Agglomération Havraise (CODAH) est un EPCI situé sur le territoire du Pays Pointe de Caux Estuaire comprenant 17 communes pour 236 391 ¹⁹ habitants. Regroupant plus de 101 000 emplois en 2014, la CODAH se classe 2^{nde} au rang de la population et des emplois à l'échelle départementale. Desservie par des liaisons routières, autoroutières ou encore par la voie ferrée, la CODAH bénéficie de la vitalité du port du Havre, second port français et premier port français en termes de trafic conteneurisé. Le territoire est composé de 28 ZA pour une surface totale de 771 ha aménagés et d'une ZIP d'environ 3 300 ha.



¹⁹ Insee RP 2014

• 260 HA DE FONCIER DISPONIBLE

L'offre foncière immédiatement disponible sur ce territoire est de 260,8. Il convient toutefois de distinguer l'offre par ZA et sur la ZIP :

- 92,74 ha sur les ZA
- 168,1 ha sur la ZIP.

Il est intéressant de citer quelques surfaces disponibles conséquentes pour les ZA. En effet, 46 ha sont immédiatement disponibles sur le Parc du Mesnil d'Epouville ou encore 18 ha sur la ZA du Plateau au Havre.

Pour la ZIP, 45 ha sont disponibles au cœur d'une zone logistique de 250 ha. De plus, 79,4 sont disponibles à proximité du terminal Multi-Vrac et 43,7 ha sont situés entre l'entreprise *Total Petrochemicals*, la raffinerie *Total* et le Terminal du Nord.

À noter que trois bâtiments pour une surface totale d'environ 140 000 m² sont proposés à la location ou à la vente sur la ZIP (PLPN 2) et que 3,6 ha sont disponibles sur l'ex site total Desmarais au Havre.

• 57 HA DE RÉSERVES FONCIÈRES SUR ZONES D'ACTIVITÉS

Trois projets sont à l'étude sur le territoire de la CODAH :

- L'aménagement d'un parc d'activités nautiques de 7 ha sur la commune du Havre
- L'extension de la zone commerciale d'Epaville pour 32 ha
- La création d'une nouvelle zone d'activités (le parc des Jonquilles) à Gainneville d'une surface de 18 ha.

Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la CODAH

Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation	Superficie totale	Superficie disponible	Superficie future ou émergente	Réserves foncières
Parc le Mesnil	Epouville	66	46	0	0
Coupeauville	Epouville	14	0	0	0
La Briqueterie	Gainneville	4,6	2,21	0	0
Le clos des perdrix	Gainneville	4,6	0	0	0
Parc les Jonquilles	Gainneville	projet			18
Parc de l'Estuaire / Cantipou	Harfleur	110	5	0	0
Parc d'Activités Nautiques de l'Escaut	Le Havre	projet			7
Le Havre Plateau	Le Havre	35	18,17	0	0
Pressoir	Le Havre	17	0	0	0
Mont Gaillard (nord et sud)	Le Havre	49	2,3	0	0
8 Mai 1945 - Schuman	Le Havre	6	3,3	0	0
Churchill	Le Havre	13,4	3,44	0	0
Brindeau - Graville	Le Havre	28,2	0,77	0	0
Valmy	Le Havre	24,5	0	0	0
Marceau - Brindeau	Le Havre	44	0	0	0
Mouchez - Gironde	Le Havre	41,3	0	0	0
Marché de gros	Le Havre	23	0	0	0
Technor	Le Havre	31	1,55	0	0
Jules Durand (1 et 2)	Le Havre	74	0	0	0
Delamare	Le Havre	50	0	0	0
Les Courtines	Harfleur	6,5	2	0	0
Parc de la Lézarde	Montvilliers	7,2	0	0	0
ZAC Domaine de la Vallée	Montivilliers	23	0	0	0
Epaville 1 et 2	Montivilliers	22	6	0	32
Zone du Centre Equestre	Montivilliers	4	0	0	0
Parc de Réauté et château d'eau	Montivilliers	31,5	2	0	0
Le Calvaire	Octeville-sur-Mer	26	0	0	0
ZA Octeville-sur-Mer	Octeville-sur-Mer	1,5	0	0	0
Les Hautes Vallées	Octeville-sur-Mer	12	0	0	0
Estouteville	Mannevillette	2	0	0	0
ZIP					
ZIP	Le Havre	3300	168,1	0	0

• 32 000 EMPLOIS SUR LA ZONE INDUSTRIALO-PORTUAIRE

Sur le complexe industrialo portuaire du Havre, on dénombre près de 32 000 emplois²⁰ dont plus de la moitié (17 000) dans le secteur de l'industrie. Parmi les entreprises industrielles peuvent êtres citées la *Raffinerie de Normandie Total* (1 700 salariés à Harfleur) ou encore

Seine-Maritime Attractivité

²⁰ Insee, « 32 000 emplois sur le complexe industrialo-portuaire du Havre », février 2013.

Safran Nacelles (1 600 salariés à Gonfreville-l'Orcher). Le transport est également bien représenté avec près de 3 000 salariés sur la ZIP.

• <u>DE NOMBREUSES DISPONIBILITÉS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISES</u>

La CODAH dispose de nombreux équipements en faveur de la création d'entreprises :

- Le Vaisseau : pépinière d'entreprises

- Dombasle 1 et 2 : hôtels d'entreprises

- Le Tarmac : hôtel d'entreprises

- Gustave Serrurier : hôtel d'entreprises

Le Havre Plateau : hôtel d'entreprises

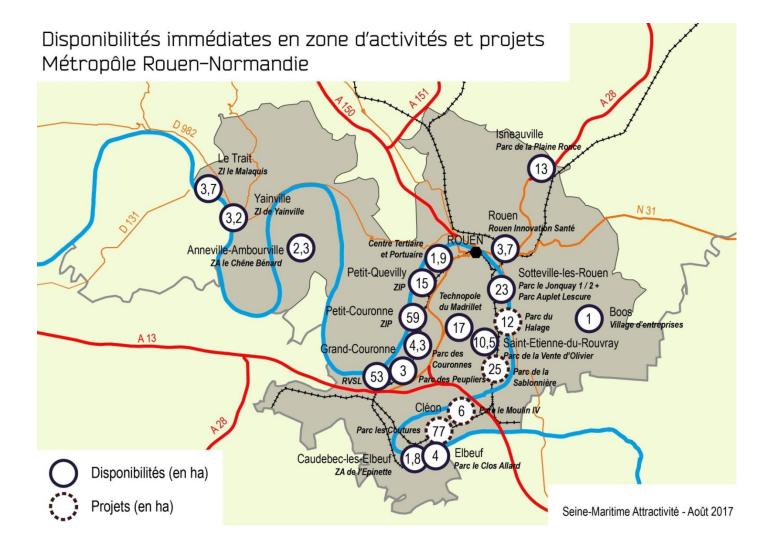
- Le Container : espace de coworking

Près de 9 000 m² sont immédiatement disponibles sur l'ensemble de ces équipements. De plus, 3 d'entre eux sont situés sur des ZA : Le Tarmac, Gustave Serrurier et le Havre Plateau.

- 168 ha disponibles en ZIP et 92 en ZA
- 3 projets d'aménagement pour 57 ha
- Plusieurs offres en immobilier d'entreprises

2.9. <u>L'OFFRE FONCIÈRE IMMÉDIATE AU SEIN DE LA MÉTROPOLE ROUENNAISE</u> <u>EST DE 230 HA</u>

La Métropole Rouen-Normandie est un EPCI composé de 71 communes regroupant 489 923 habitants²¹. Avec plus de 226 000 emplois en 2014, la métropole Rouen-Normandie se classe première au rang des intercommunalités du département. La métropole Rouennaise compte également 3 000 ha de ZA aménagées. Sa position stratégique (la Seine, l'A150, A28 et A13), les fonctions, les entreprises et les emplois qu'elle concentre la font rayonner au-delà du département.



²¹ Insee RP 2014

• 2<u>30 HA IMMÉDIATEMENT DISPONIBLES</u>

L'offre foncière immédiatement disponible au sein la métropole Rouen-Normandie s'élève à 230 ha²². Cependant, il convient de distinguer l'offre sur ZA et l'offre sur ZIP :

- 55,7 ha sur les ZA
- 37,6 ha sur les ZA portuaires (ZA proches du fleuve non considérées comme étant des ZIP)
- 130,3 ha sur les ZIP.

Parmi ces surfaces, quelques disponibilités remarquables peuvent être citées sur les ZA; 13 ha sur le parc de la Plaine de la Ronce d'Isneauville ou encore 16,9 ha sur le Technopole du Madrillet situé à Saint-Etienne-du-Rouvray.

En ce qui concerne les ZIP, près de 60 ha sont en ventes à Petit-Couronne et 53,6 ha sur la ZIP Rouen Vallée de Seine Logistique de Grand-Couronne.

• <u>4 PROJETS POUR DES AMÉNAGEMENTS D'ICI 5 ANS</u>

70 ha²³ seront aménagés d'ici 5 ans sur les différents projets de nouvelles ZA :

- 12 ha sur le parc du Halage de Saint-Etienne-du-Rouvray
- 25 ha sur le parc de la Sablonnière localisé à Oissel
- 6 ha pour le parc Moulin IV situé à Cléon
- l'aménagement de surfaces mixtes et artisanales sur le parc des Coutures, qui à terme s'étendra sur 77 ha.

_

²² CCI Rouen Métropole, « TendanceEco Veille et analyse économique territoriale », mai 2017

²³ CCI Rouen Métropole, « *TendanceEco Veille et analyse économique territoriale* », mai 2017

Tableau récapitulatif des surfaces pour le territoire de la Métropole Rouen-Normandie

Nom de la zone d'activités	Commune d'implantation	Superficie totale	Superficie disponible	Superficie future ou émergente	Réserves foncières
La Plaine de la Ronce	Bois-Guillaume	100	13	0	0
La Vente d'Olivier	Saint-Etienne-du-Rouvray	33,5	10,5	0	0
Le Parc du Zénith	Petit-Couronne	2,3	0	0	0
ZI le Pommeret	Petit-Couronne	22,1	0	0	0
Parc des Couronnes	Petit-Couronne	30	4,3	0	0
L'épinette	Caudebec-lès-Elbeuf	2,7	2,7	0	0
Parc du Clos Allard	Caudebec-lès-Elbeuf	10	4	0	0
Site Renault	Cléon	106,8	0	0	0
ZI Moulin 1,2,3 et 4	Cléon	35,6	0	6	0
Parc de la Béguinière	Canteleu	11,3	0	0	0
ZAC les Violettes	Darnétal	6,2	0	0	0
ZI du Grand Aulnay	Déville-les-Rouen	54,8	0	0	0
La Vatine	Mont-Saint-Aignan	36,8	0	0	0
ZA du Village	Mont-Saint-Aignan	13,7	0	0	0
Technopôle du Madrillet	Saint-Etienne-du-Rouvray	155	16,9	0	0
ZI Bords de Seine	Saint-Etienne-du-Rouvray	52,8	0	0	0
Rouen Multi-Marchandises	Saint-Etienne-du-Rouvray	59,9	0	0	0
Parc Edison	Saint-Etienne-du-Rouvray	16,1	0	0	0
ZAC la Brétéque	Bois-Guillaume	10,7	0	0	0
Technoparc des Bocquets	Bois-Guillaume	11,3	0	0	0
ZAC du Bois Cany	Le-Grand-Quevilly	28,4	0	0	0
ZI du Grand Launay	Le-Grand-Quevilly	53,9	0	0	0
ZI des Pâtis	Le-Petit-Quevilly	68,9	0	0	0
ZI de la Maine	Maromme	31,1	0	0	0
Village d'entreprises	Boos	8	1	0	0
Rouen Innovation Santé	Rouen	12,6	3,7	0	0
Parc de l'Oison 1 et 2	Saint-Pierre-les-Elbeuf	23	0,9	0	0
Parc du Chêne Bénard	Anneville-Ambourville	4,8	2,3	0	0
Halage	Saint-Etienne-du-Rouvray	projet			12
Sablonnière	Oissel	projet			25
Les Coutures	Cleon	projet			<i>77</i>
Parc Jonquay 1/2 + Val D'Eauplet Lescure	Amfreville-la-mi-Voie	44	23,4	0	0
ZI du Malaquis	Le-Trait	71	3,7	0	0
ZI de Zainville	Yainville	3,3	3,2	0	0
ZIP					
Rouen Vallée de Seine Logistique	Grand-Couronne	450	53,6	0	0
ZIP	Petit-Couronne	160	59,6	0	0
ZIP	Grand-Quevilly	270	15,2	0	0
Cetre Tertiaire et Portuaire	Petit-Quevilly	9,1	1,9	0	0

• VERS UNE REPRISE DE LA COMMERCIALISATION ?

Avec 7,5 ha commercialisés²⁴ en 2015, puis 13,2 ha en 2016 les ventes semblent reprendre. Le nombre de transactions en 2016 s'élèvent à 14 et les surfaces vendues varient de 3 000 m² à 4,5 ha. À noter que 5,6 ha ont été vendus sur le Technopôle du Madrillet et 3,4 ha sur le Parc de la Ronce.

Evolution de la commercialisation sur les ZA de la Métropole Rouen-Normandie

EVOLUTION DE LA COMMERCIALISATION EN HA



• <u>UN SALARIÉ SUR DIX SUR LA ZONE INDUSTRIALO-PORTUAIRE</u>

On dénombre 18 000 emplois ²⁵ sur le complexe industrialo-portuaire de Rouen (Petit-Quevilly, Grand-Couronne et Petit-Couronne) dont 14 000 dans l'industrie, les services et le transport. Parmi les entreprises de grande envergure peuvent être citées : *Renault* à Cléon (3 500 salariés), *Kaefer Wanner* (610 salariés) à Grand-Couronne, *OMS Synergie* (650 salariés) à Petit-Couronne ou encore *Onet Services* (320 salariés) à Petit-Quevilly.

²⁴ CCI Rouen Métropole, « TendanceEco Veille et analyse économique territoriale », mai 2017

²⁵ Insee, « 18 000 emplois sur le complexe industrialo-portuaire de Rouen », septembre 2013.

• DIVERSES OFFRES EN IMMOBILIER D'ENTREPRISES

La Métropole Rouen-Normandie dispose d'une gamme variée d'équipements en immobilier d'entreprises :

- Seine Créapolis à Déville-lès-Rouen
- Seine Créapolis Sud à Petit-Couronne
- Seine Innopolis (spécialisé dans le numérique) à Petit-Quevilly
- Seine Biopolis 1 / 2 et 3 (spécialisé dans l'innovation santé) sur Rouen
- Seine Ecopolis (spécialisé dans l'écoconstruction) à Saint-Etienne-du-Rouvray
- Seine Actipolis à Caudebec-lès-Elbeuf au cœur du parc du Clos Allard
- La pépinière hôtel d'entreprises du Madrillet sur le Technopole du Madrillet
- 130 ha disponibles en ZIP et 93 ha en ZA
- 70 ha supplémentaires d'ici 5 ans sur 4 ZA
- Plusieurs offres en immobilier d'entreprises

3. LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

• <u>Une offre foncière immédiatement disponible en hausse</u>

Sur les différentes ZA du département (hors ZIP), la surface totale immédiatement disponible en 2017 est de 323,5 ha. En ajoutant les disponibilités en ZIP (488,6 ha), l'offre foncière générale (ZA et ZIP) s'élève à 813,2 ha en 2017. Finalement entre 2005 et 2017, l'offre foncière sur ZA a augmentée de 47 ha.

L'évolution nette des capacités d'accueil foncières des EPCI entre 2005 et 2011 montrait une tendance assez générale à la baisse (- 59 ha). A contrario, entre 2011 et 2017, les capacités d'accueil ont explosé (+ 106 ha). Cela s'explique notamment par l'aménagement de nouvelles zones d'activités et l'extension des ZA existantes, proposant ainsi une offre foncière supplémentaire, comme par exemple :

- la création du Parc du Mesnil à Epouville (66 ha dont 46 disponibles)
- la création de la ZA de la Gargatte à Blangy-sur-Bresle (5,5 ha disponibles)
- l'aménagement de la ZA de l'Oratoire à Biville-sur-Mer (3 ha dont 0,4 disponible)
- l'aménagement de la ZA Monts et Vallées (8,8 ha disponibles)
- l'extension de la ZA du Moulin d'Ecalles à Vieux-Manoir pour 3,5 ha.

Cette augmentation n'est toutefois pas répartie équitablement sur le territoire et certains territoires de l'Est du département et du Pays de Caux sont clairement en manque de terrains constructibles. Un manque d'offre foncière qui devrait être résolu par des extensions sur les ZA existantes et la création de nouvelles ZA.

• <u>Des projets d'extensions qui s'élèvent à 328 ha sur l'ensemble du</u> département

Le volume des surfaces en projet peut paraître élevé au regard de l'offre immédiatement disponible. Or, sur la totalité des surfaces en projet, toutes ne seront pas réalisées et sont liées à la commercialisation des parcelles encore disponibles sur les ZA :

- 35 ha ou plus sur le parc Eurochannel de Dieppe / Martin-Eglise
- 32 ha sur le PEABM à Saint-Quentin-la-Motte-Croix-au-Bailly
- 20 ha sur la ZA POLEN d'Eslettes
- 18 ha sur la ZA du Pucheuil de Saint-Saëns
- 13 ha sur la ZA Varenne et Scie située à Criquetot-sur-Longueville.

• Plus de 200 ha de projets de création de nouvelles zones d'activités

Plusieurs projets d'aménagement de nouvelles ZA sont à l'étude ou sont en cours de réalisation. L'ensemble des projets est évalué à environ 200 ha, parmi les plus important peuvent être cités :

- le futur parc des Coutures de Cléon à hauteur de 77 ha
- le futur parc des Jonquilles de Gainneville d'une surface de 18 ha
- la future ZA Caux Multipôles 3 à Valliquerville pour 14 ha
- la future ZA tertiaire et scientifique de Saint-Riquier-ès-Plains de 13,5 ha
- la future ZA Grande Campagne Est située à Notre-Dame-de-Gravenchon de 13 ha.

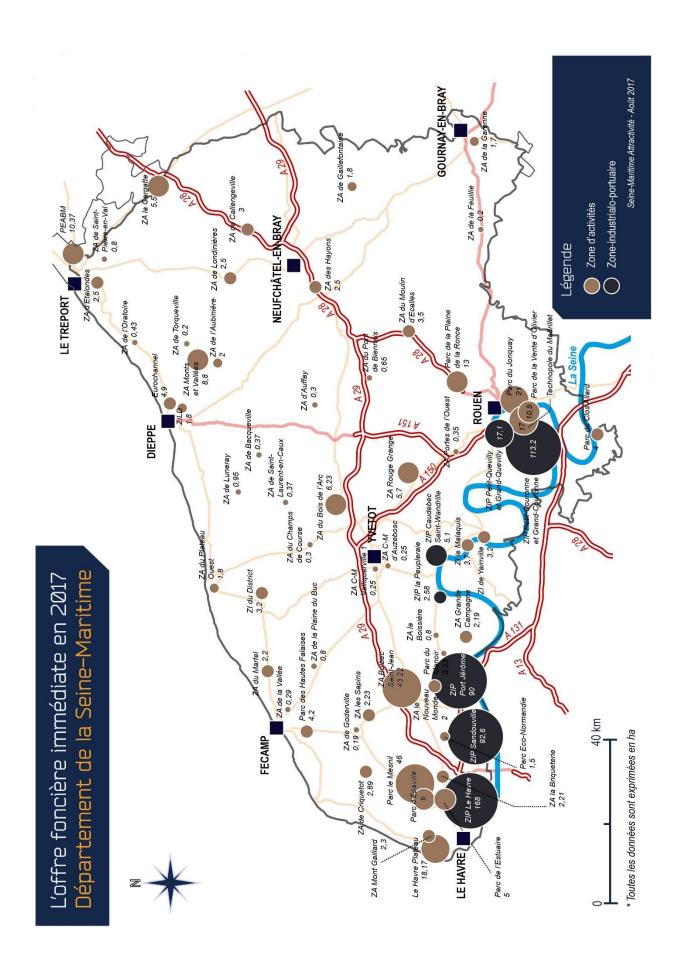
À noter que l'aménagement de la ZIP Port Jérôme 3 à hauteur de 110 ha est également à l'étude.

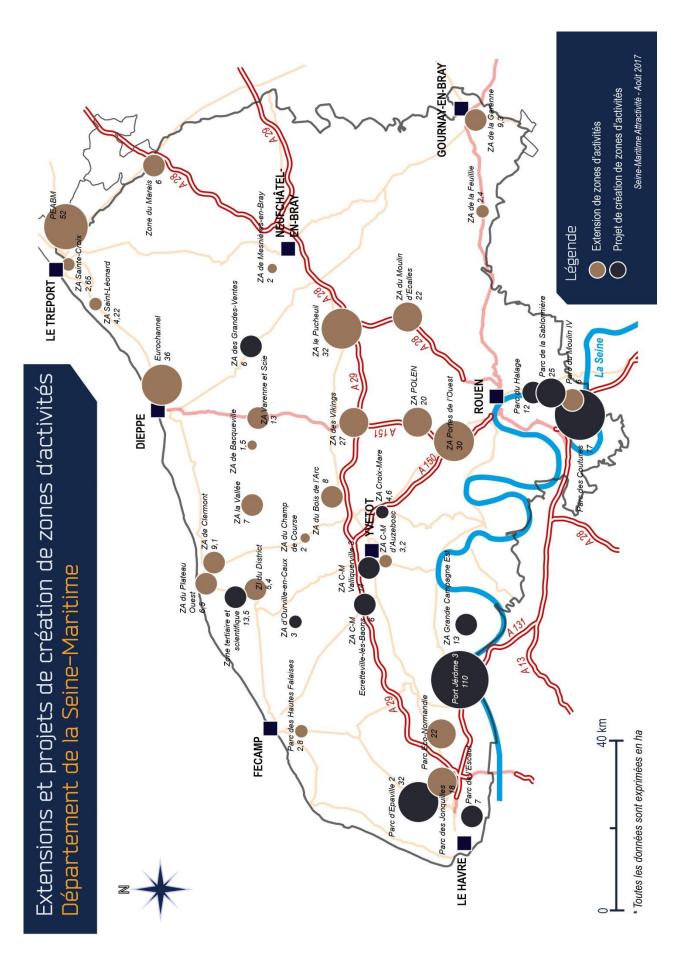
• UNE OFFRE EN IMMOBILIER D'ENTREPRISES VARIÉE

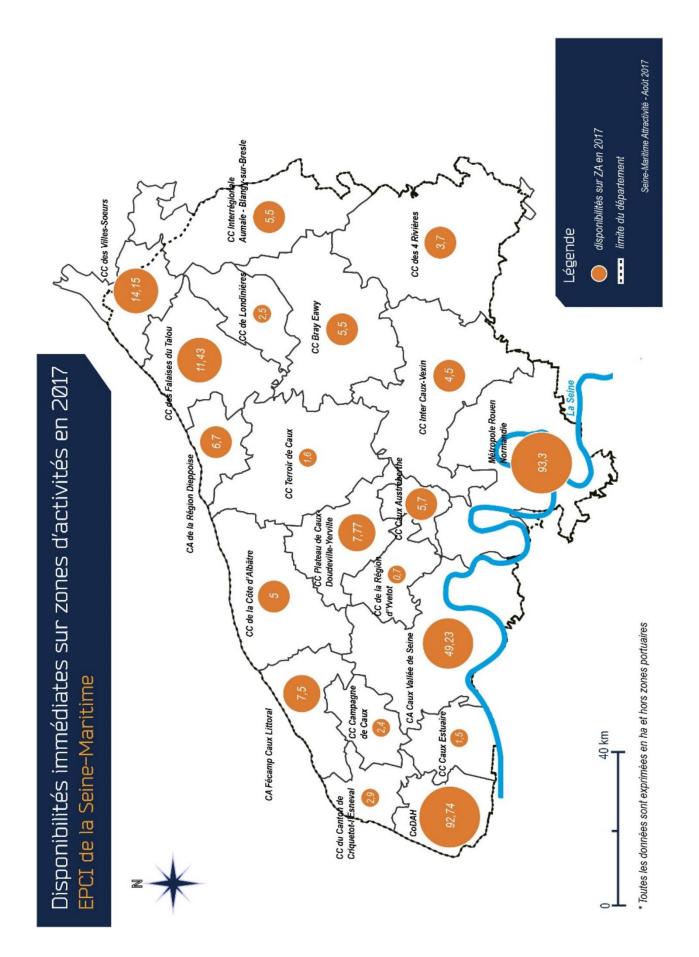
L'offre en immobilier d'entreprises est diversifiée sur le département. En effet, dans la quasitotalité des EPCI a été recensée la présence d'un hôtel ou d'une pépinière d'entreprises. Preuve que ce concept fonctionne, ces équipements sont pour la plupart complet et certains EPCI projettent d'aménager de nouveaux locaux.

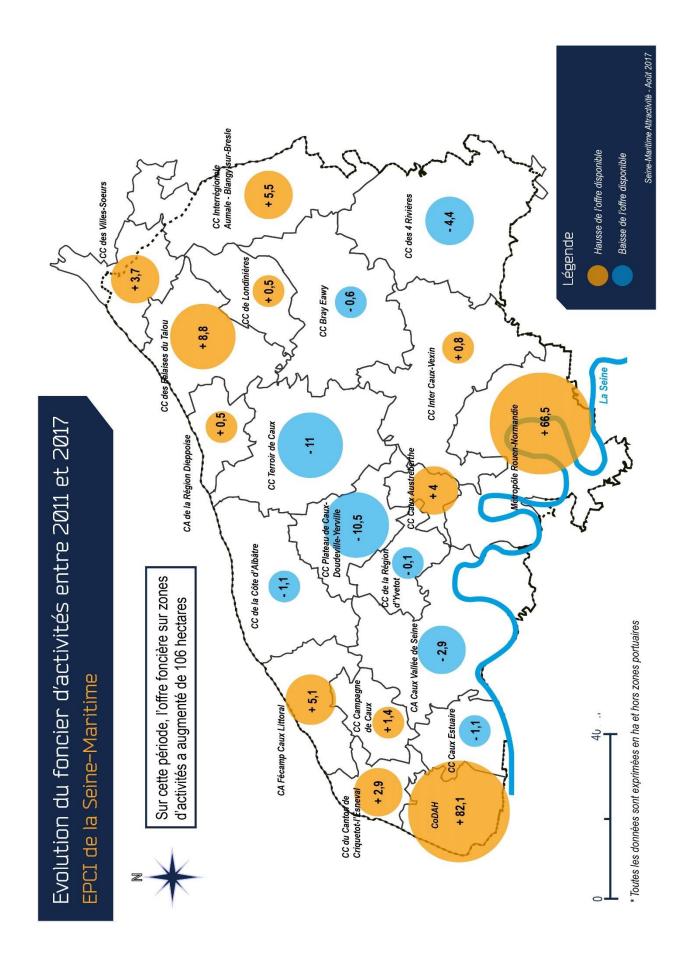
En parallèle, il a été recensé que de nombreux locaux sont vacants au sein des zones d'activités et des ZIP à l'échelle du département.

4. ANNEXES









CONTACTS

Antoine Ledun, CA Fécamp Caux Littoral

Brigitte Vaast, CC des Villes Sœurs

Christian Dervaux, Mairie de Criquetot-l'Esneval

Elodie Duparc, Caux Seine Développement

Frédéric Mérigeau, CC Caux Estuaire

Hervé Le Nobin, CC Inter Caux Vexin

Julien Avenel, CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville

Laurine Leblond, CC de la Côte d'Albâtre

Ludovic Lepetit, CA de la Région Dieppoise

Mairie de Barentin

Patricia Legrand, CC des Falaises du Talou

Richard Mérienne, CC Terroir de Caux

Sonia Hachard, CC de la Région d'Yvetot

Sophie Capitaine, AURH



Contact : Fabien Le Ruyet, Chargé d'études fabien.leruyet@sma76.fr

Seine-Maritime Attractivité

28 rue Raymond Aron - BP 52 76824 Mont-Saint-Aignan Tél.: 33 (0)2 35 12 10 10 Fax: 33 (0)2 35 59 86 04

contact@sma76.fr

seine-maritime-attractivite.com