



État des lieux du foncier d'activités de Seine-Maritime

Octobre 2019

Les zones et parcs d'activités économiques sont des ensembles fonciers, de taille et de typologie variable, dédiés à l'implantation et au développement des activités économiques. Ces zones constituent un élément important d'attractivité des territoires, en particulier si elles sont aménagées de manière qualitative par les opérateurs publics.

En 2019, le département de la Seine-Maritime compte environ 200 zones et parcs d'activités économiques (hors zones industrialo-portuaires – ZIP) représentant plus de 3 800 hectares. Quel est l'état des disponibilités foncières en 2019 ? Quels sont les projets et les perspectives de création et d'extension ? Quelles sont les principales grandes tendances observées ? Cet état des lieux y apporte quelques réponses.

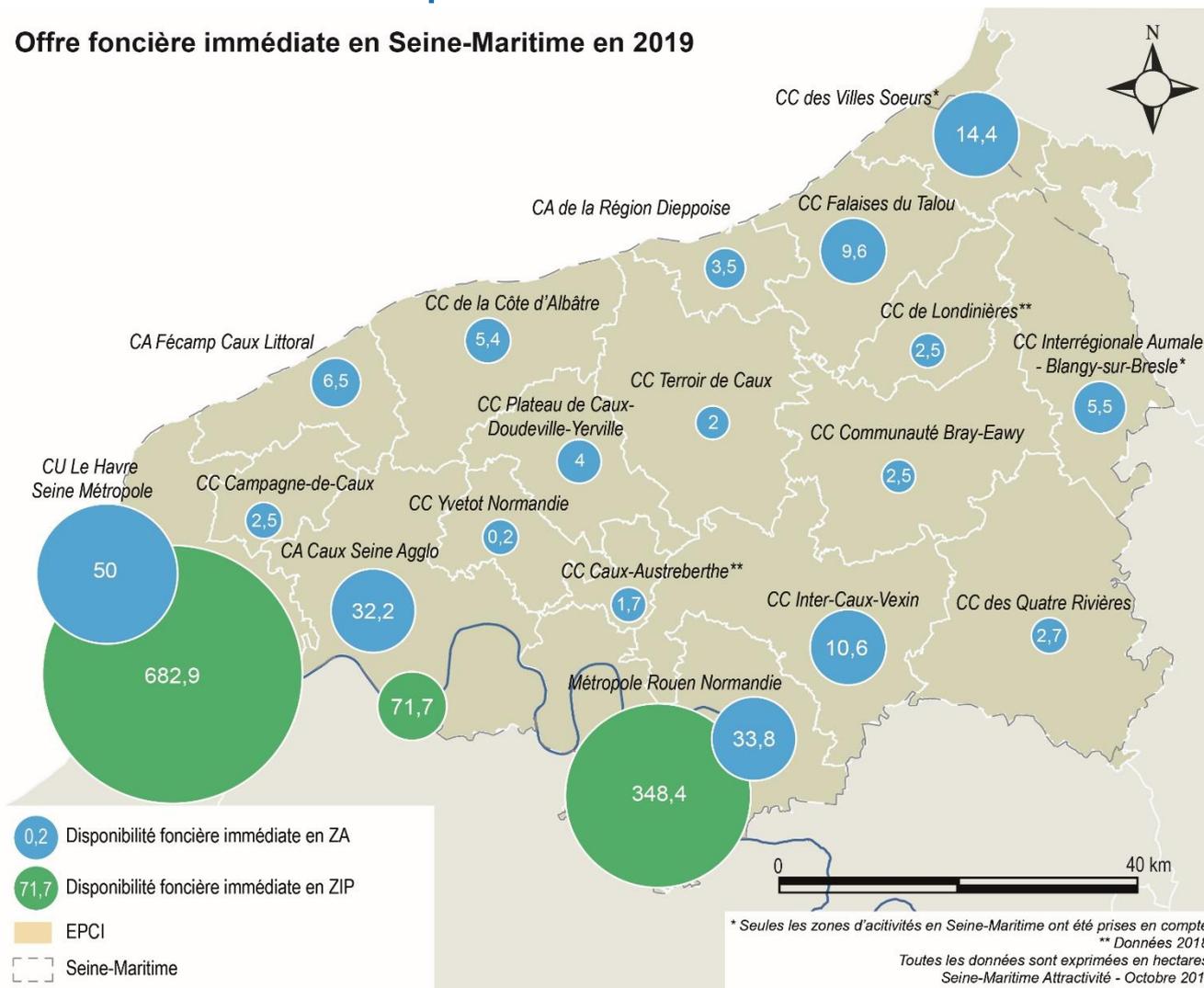
Près de 190 ha disponibles

Une offre répartie sur 52 zones d'activités

Plus de 300 ha de projet

Près de 190 hectares disponibles en ZA en 2019

Offre foncière immédiate en Seine-Maritime en 2019

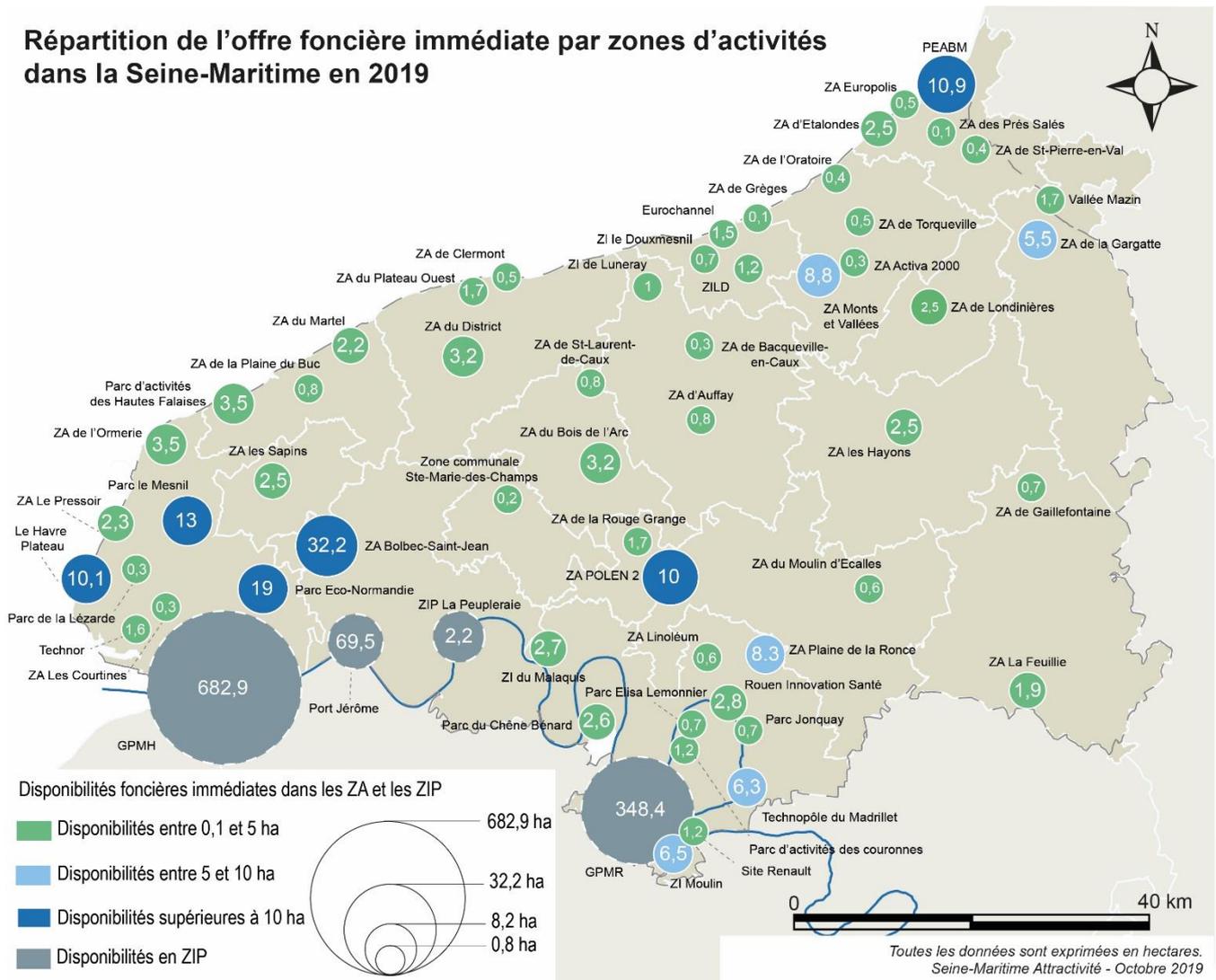


La capacité d'accueil de la Seine-Maritime pour l'implantation ou le développement des entreprises équivaut à 188 ha (hors ZIP et territoires portuaires). L'offre foncière est inégalement répartie entre les territoires.

- **La vallée de la Seine cumule les offres foncières les plus importantes** en ZA ou en ZIP. La Métropole Rouen Normandie dispose de 33,8 ha disponibles en ZA et 348,4 ha en ZIP, la CU Le Havre Seine Métropole dispose de 50 ha disponibles en ZA ainsi que 682,9 ha en ZIP. La CA Caux Seine Agglo dispose quant à elle de 71,7 ha disponibles en ZIP et 32,2 ha disponibles en zones d'activités.
- **Les territoires littoraux de la Seine-Maritime possèdent de leur côté une offre foncière non négligeable** comprise entre 5,4 ha disponibles pour la CC de la Côte d'Albâtre et 14,4 ha pour la CC des Villes Sœurs (dont le Parc Environnemental d'Activités de Bresle Maritime – PEABM implanté entre la Somme et la Seine-Maritime). La CA de la Région Dieppoise et la CC Falaises du Talou offrent respectivement 3,5 ha et 9,6 ha de disponibilités foncières.
- **Dans le centre du département, la CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville se distingue** avec une offre foncière légèrement plus importante que les territoires voisins (près de 5 ha) même si **des projets existent sur la CC Yvetot Normandie et la CC Campagne-de-Caux**.
- **L'offre est plus réduite dans le Pays de Bray**. Seule la CC Interrégionale Aumale – Blangy-sur-Bresle dispose de plus de 5 ha sur une même zone (ZA de la Gargatte, Blangy-sur-Bresle). À noter les nouvelles disponibilités sur la CC des 4 Rivières avec le développement de la ZA de La Feuillie.

L'inégale répartition de l'offre foncière

Répartition de l'offre foncière immédiate par zones d'activités dans la Seine-Maritime en 2019



Les disponibilités foncières (hors ZIP et territoires portuaires) varient de moins de 1 ha à 32 ha selon les zones d'activités. La ZA de Bolbec-Saint-Jean (CA Caux Seine Agglo) et le Parc Eco-Normandie (CU Le Havre Seine Métropole) sont les 2 sites d'activités offrant les disponibilités les plus importantes. À proximité de la Métropole de Rouen, la récente extension de la ZA POLEN (CC Inter-Caux-Vexin) permet de proposer 10 ha de foncier en bordure directe de l'autoroute A151. Le reste de l'offre foncière est globalement diffus et très peu de territoires sont en mesure de proposer des superficies supérieures à 5 ha sur une même ZA.

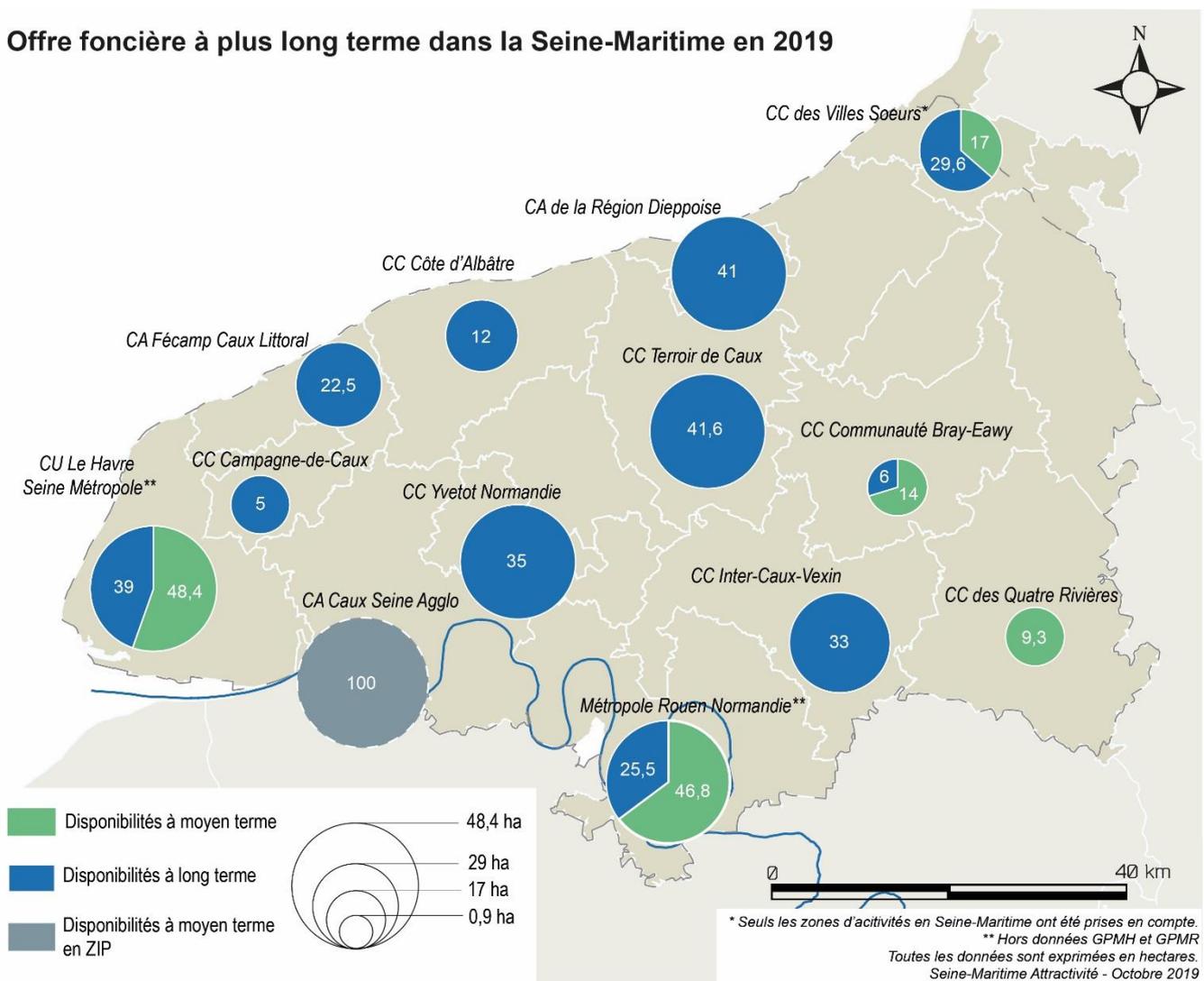
Une centaine d'hectares commercialisés en ZA depuis début 2019

Au moins 90 ha de foncier ont été commercialisés en ZA en 2019, sur 9 EPCI. La diversité de l'offre foncière dont dispose la Seine-Maritime est un moyen d'accueillir des activités variées (artisanat, industrie, logistique, activités nécessitant une implantation en bord à quai...). Parmi les quelques développements ou implantations d'entreprises récents, peuvent être cités :

- SASP sur le Parc Eco-Normandie (CU Le Havre Seine Métropole),
- *Unifiltr'* sur la ZA de la Garenne (CC des 4 Rivières),
- TAG *Plastique* sur la ZA Caux Multipôles de Valliquerville (CC Yvetot Normandie),
- *Normival* sur la ZI de Luneray (CC Terroir de Caux),
- PSA et *Pharma Equipment* sur la ZA du Bois de l'Arc (CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville),
- TUBAO sur la ZA du Pucheuil (CC de Bray Eawy).

Plus de 300 hectares de projet à moyen et long termes

Offre foncière à plus long terme dans la Seine-Maritime en 2019



En plus des sites d'activités existants, des projets de création ou d'extension programmés permettront l'implantation ou le développement d'activités économiques. Cette année, pas moins de 387 ha de projets sont planifiés à moyen et long termes.

Synthèse des disponibilités immédiates en ZA par EPCI

	Disponibilité immédiates (en ha)
CC de la Côte d'Albâtre	5,4
CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville	4,0
CC Yvetot Normandie	0,2
CC Inter Caux Vexin	10,6
CC Caux-Austreberthe	1,7
CA de la Région Dieppoise	3,5
CC Terroir de Caux	2,0
CC des Falaises du Talou	9,6
CA Fécamp Caux Littoral Agglomération	6,5
CC Campagne de Caux	2,5
CC de Londinières	2,5
CC Communauté Bray Eawy	2,5
CC des Quatre Rivières	2,7
CC Interrégionale Aumale Blangy-sur-Bresle*	5,5
CC des Villes Sœurs **	14,4
Métropole Rouen Normandie	35,5
CU Le Havre Seine Métropole	50,0
CA Caux Vallée de Seine	32,2

Hors ZIP et territoires portuaires

*Seules les zones d'activités situées en Seine-Maritime ont été prises en compte

** Seules les zones d'activités situées en Seine-Maritime et le PEABM ont été pris en compte

Reconstruire les zones d'activités sur elles-mêmes

Pendant longtemps ignorée, l'optimisation du foncier au sein des zones et parcs d'activités devient désormais indispensable, en accord avec la réglementation et les nouveaux impératifs de préservation du foncier et de limitation de l'artificialisation des sols. L'objectif de « **zéro artificialisation nette** » des sols fixé par le plan biodiversité 2018 implique d'éviter au maximum de nouvelles consommations de terres agricoles et naturelles, de les réduire dans les nouveaux projets, ou de les compenser.

Cela se traduit par la reconquête d'espaces existants en cœur de zones via la requalification et la valorisation de friches ou de bâtiments vacants, ou bien à travers la densification et le comblement de « dents creuses ». De façon complémentaire, la mixité fonctionnelle des services et des équipements peut être encouragée (ex : parkings mutualisés).

De telles démarches nécessitent de travailler en lien étroit avec les occupants et usagers des zones d'activités et doivent s'inscrire dans une stratégie globale de développement. Certains territoires ont déjà entamé des actions en ce sens comme par exemple la CA Fécamp Caux Littoral sur le Parc d'Activités des Hautes Falaises.

Méthodologie / remerciements

L'observatoire des zones et parcs d'activités de Seine-Maritime a été actualisé d'avril à octobre 2019. Il s'appuie sur un travail de collecte de données auprès des commercialisateurs, aménageurs et promoteurs de zones, complété par des visites de zones d'activités. Les zones d'activités à vocation purement commerciale ne sont pas intégrées à cet observatoire. Les disponibilités foncières en projet correspondent aux projets connus à moyen et plus long termes (de 4 ans et plus). Les disponibilités ont pu évoluer depuis le moment où les données ont été collectées. Les données relatives aux disponibilités en ZIP et territoires portuaires ont été collectées à partir de HAROPA Solutions pour le Grand Port Maritime du Havre et le Grand Port Maritime de Rouen (disponibilités immédiates uniquement).

Seine-Maritime Attractivité remercie l'ensemble des partenaires et contributeurs : CU Le Havre Seine Métropole, CA Fécamp Caux Littoral, CC Campagne-de-Caux, Caux Seine Développement, CA Caux Seine Agglo, CC de la Côte d'Albâtre, CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville, CC Yvetot Normandie, CC Caux-Austreberthe, Métropole Rouen Normandie, CC Terroir de Caux, CC Inter-Caux-Vexin, CA de la Région Dieppoise, CC Falaises du Talou, CC de Londinières, CC Communauté Bray-Eawy, CC des Quatre Rivières, CC des Villes Sœurs, CC Interrégionale Aumale – Blangy-sur-Bresle, Le Havre Développement, Grande Port Maritime du Havre, CCI Rouen Métropole, Département de Seine-Maritime.

Seine-Maritime Attractivité contribue à la visibilité et à la promotion des zones d'activités disposant de capacités d'accueil sur seine-maritime-attractivite.com