

Etat des lieux du foncier d'activités

Seine-Maritime | 2020

La Seine-Maritime affiche de nombreux atouts pour l'accueil et le développement d'activités économiques, et propose des opportunités d'implantation de tout type. Chaque année, Seine-Maritime Attractivité mène un travail d'observation des parcs et zones d'activités de la Seine-Maritime (Zones d'Activités Économiques - ZAE), dans un double objectif d'attractivité des entreprises et d'attractivité résidentielle.

Les ZAE constituent des ensembles fonciers aménagés par les collectivités et dédiés à l'accueil et au développement d'entreprises. La connaissance de ces sites, à la fois de leurs capacités d'accueil et de leurs perspectives de développement (par extension, mutation et requalification) contribue à la mise en œuvre de stratégies foncières de développement économique intégrant de plus en plus les enjeux de redynamisation et de gestion durable de zones d'activités (GDZA).

Cette connaissance concourt également à l'attractivité

de la Seine-Maritime et des territoires qui la composent.

En 2020, environ 200 ZAE communautaires sont recensées sur le territoire départemental. Une cinquantaine disposent de parcelles immédiatement disponibles à la commercialisation, représentant un total de 236 hectares. Plus de 700 hectares sont programmés sur le long terme, dont 203 hectares qui devraient être proposés d'ici 2023.

Quelle est la typologie des ZAE ? Comment se répartit cette offre ? Quels territoires sont concernés par les projets ? Cet état des lieux propose d'y répondre.

236 ha
disponibles
immédiatement

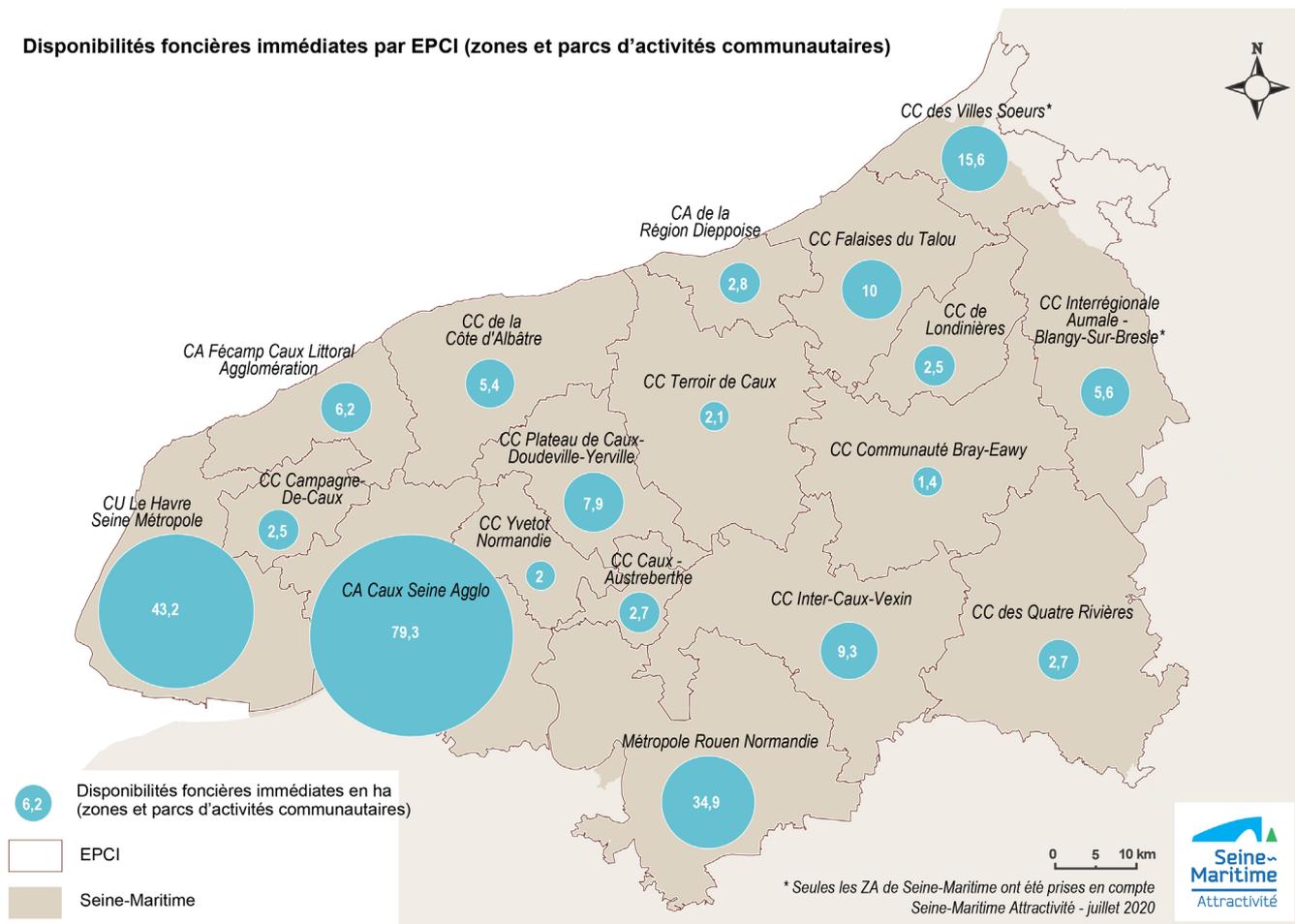
Une offre
répartie sur
53 ZAE

203 ha
de projets
à court terme

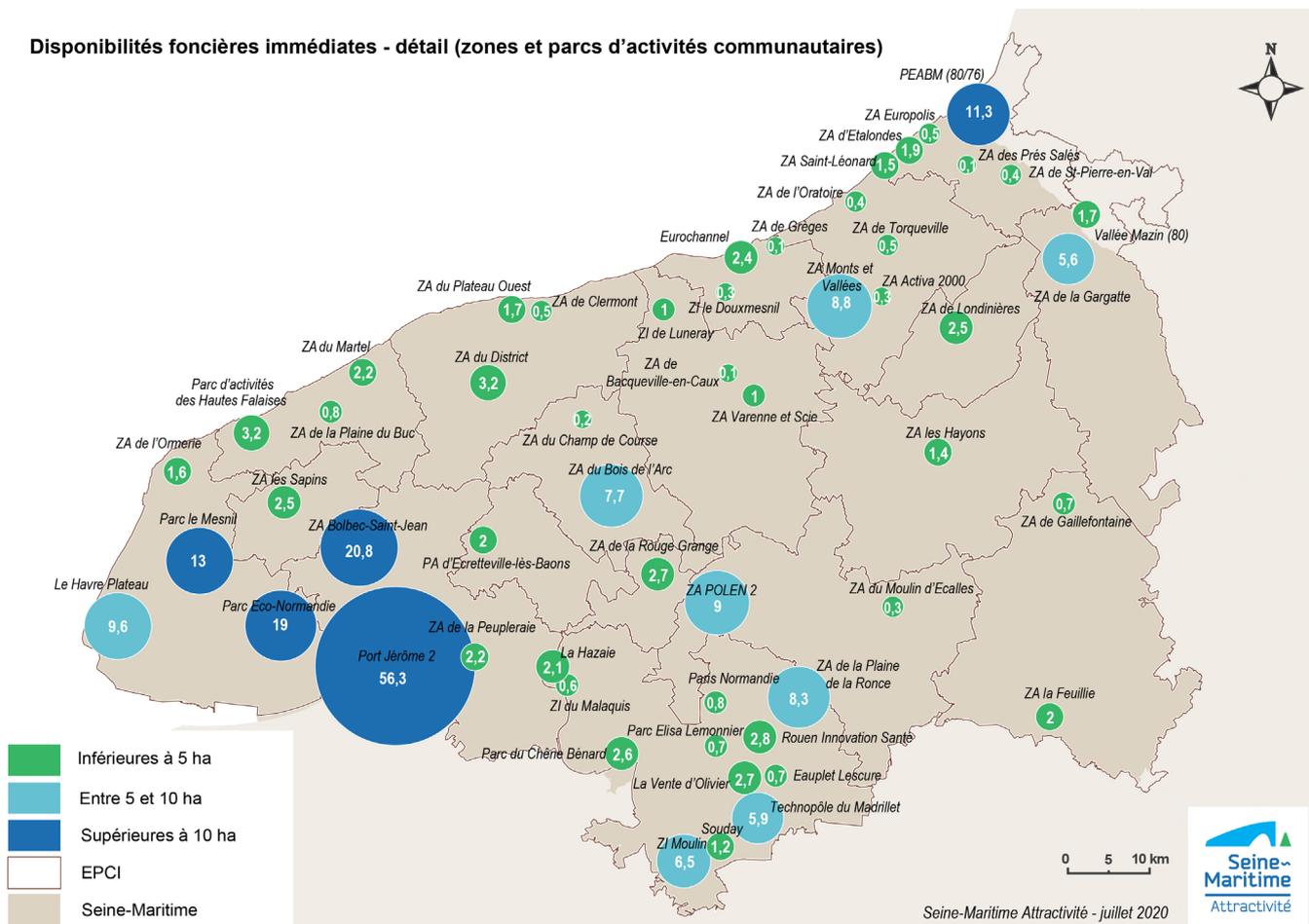


Des disponibilités foncières importantes en vallée de Seine

Disponibilités foncières immédiates par EPCI (zones et parcs d'activités communautaires)



Disponibilités foncières immédiates - détail (zones et parcs d'activités communautaires)



Si chaque territoire dispose de capacités d'accueil en ZAE, la vallée de la Seine concentre les disponibilités les plus élevées, de Rouen au Havre en passant par Caux Seine Agglo (hors foncier portuaire, voir encadré).

C'est justement Caux Seine Agglo, avec 79 ha, qui cumule le volume le plus important, particulièrement à Port Jérôme 2 et sur la ZA de Bolbec-Saint-Jean. Sur la CU Le Havre Seine Métropole, le foncier se concentre sur les parcs Eco-Normandie, le Mesnil et Le Havre Plateau, tandis qu'elle est un peu plus diffuse sur la Métropole de Rouen.

Dans le reste du département, les capacités foncières sont principalement en deçà de 5 ha, même si la CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville, la CC Inter-Caux-Vexin, la CC Falaises du Talou, la CC des Villes Sœurs et la CC Interrégionale-Aumale – Blangy-sur-Bresle comptent sur leurs territoires des ZAE avec des disponibilités comprises entre 5 et 10 ha, pouvant favoriser l'implantation d'entreprises de plus grande envergure.

Plus de 500 ha de foncier portuaire

Les disponibilités foncières au sein des emprises portuaires du Port de Rouen et du Port du Havre sont la propriété des ports et sont disponibles sous AOT (Autorisation d'Occupation Temporaire).

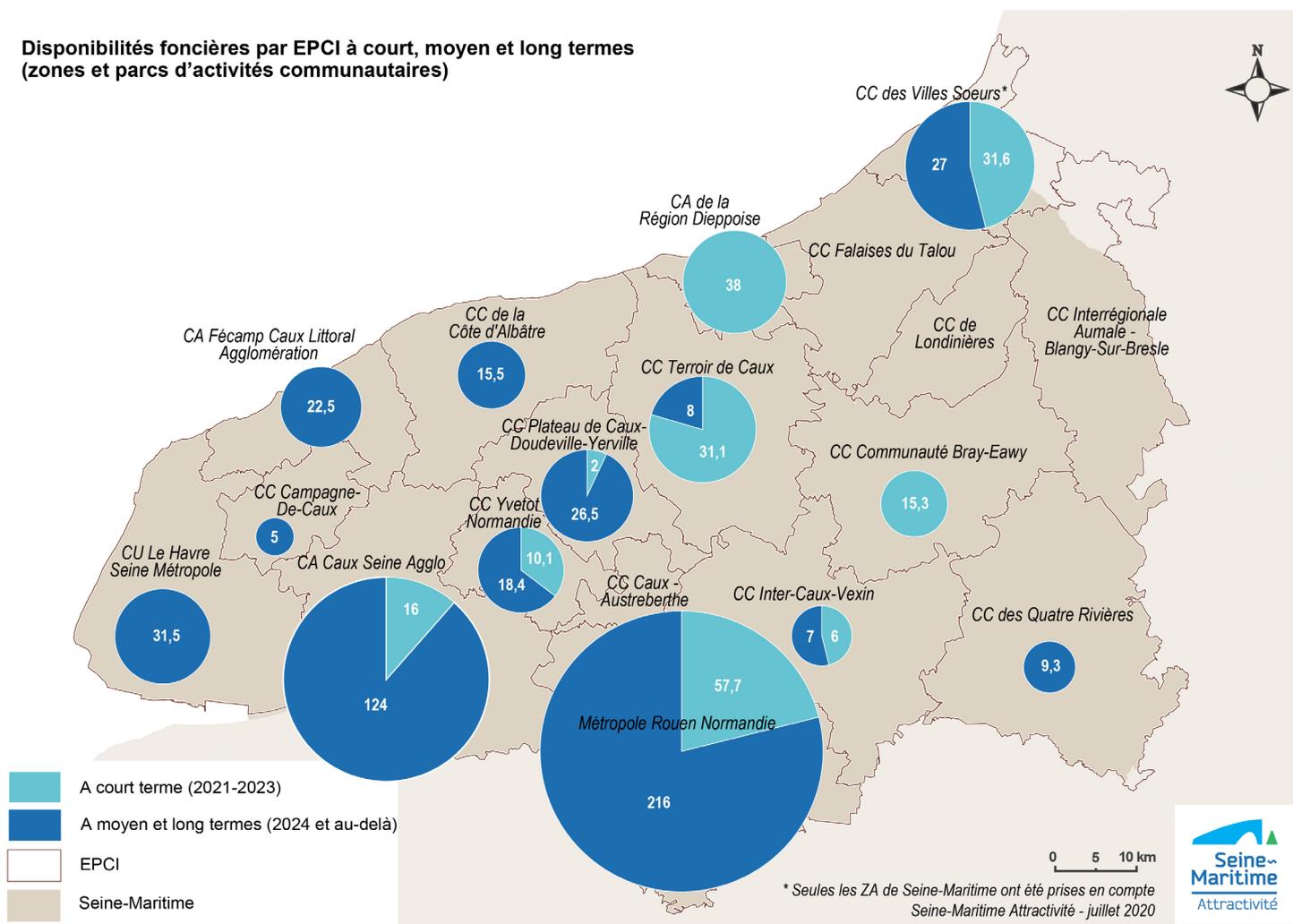
Les offres de terrains peuvent être consultées directement en ligne. La recherche ciblée de foncier avec une disponibilité immédiate permet d'évaluer à environ 200 ha les terrains disponibles sur le port de Rouen et environ 350 ha sur le port du Havre.

Ces terrains sont dédiés à l'accueil d'activités industrialo-portuaires ou encore de logistique.

Source : realestate.haropaports.com, juillet 2020, recherche foncier (hors terre-plein, hors terrains aménagés).

Des perspectives de développement sur l'ensemble du territoire

Disponibilités foncières par EPCI à court, moyen et long termes (zones et parcs d'activités communautaires)



La plupart des territoires envisagent le développement de nouvelles parcelles dédiées à l'accueil d'activités économiques, qu'il s'agisse de création, d'extension ou de requalification de zones existantes (par exemple par la reconfiguration de friches industrielles).

La Seine-Maritime cumule ainsi 203 ha de foncier normalement mobilisable à court terme (d'ici 2023) et 515 ha à moyen et long termes (2024 et au-delà).

Dans la mesure où il faut plusieurs années entre une étude d'opportunité et les premières commercialisations, les territoires anticipent leur développement et le traduisent dans les documents d'urbanisme.

La vallée de la Seine se distingue là aussi, en particulier la Métropole de Rouen mais aussi Caux Seine Agglo (le projet Port-Jérôme 3).

À noter également les perspectives d'extension de la zone Eurochannel sur l'agglomération dieppoise et du parc d'activités des Hautes Falaises sur la CA Fécamp Caux Littoral.

Les EPCI du centre du département envisagent également de mener des actions en faveur de leur développement économique (réhabilitation de friche sur la CC Plateau de Caux-Doudeville-Yerville, extension de ZAE existantes sur les CC Terroir de Caux et Yvetot Normandie).

Les projets sont en revanche plus modestes dans le Pays de Bray.

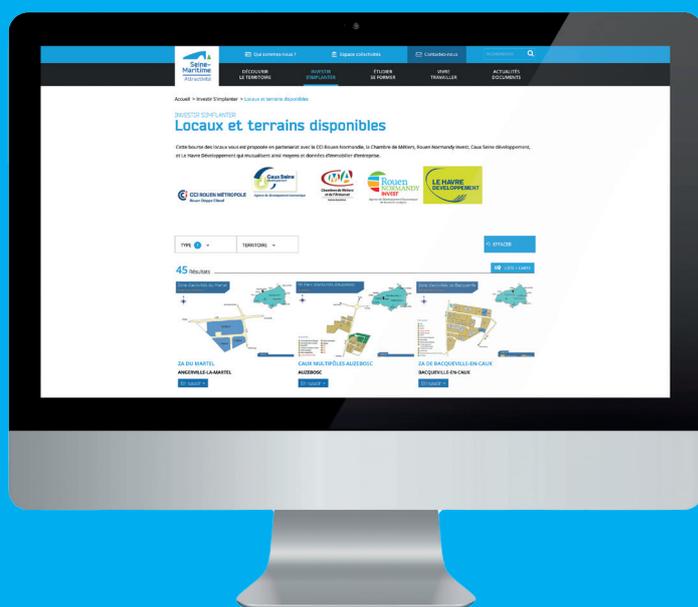
Terrains et locaux disponibles

Seine-Maritime Attractivité contribue à la visibilité et la valorisation :

- > des terrains en ZAE
- > des locaux d'activités

Pour consulter les offres disponibles, rendez vous sur :

www.seine-maritime-attractivite.com



L'observatoire des parcs et zones d'activités communautaires de Seine-Maritime a été actualisé d'avril à juillet 2020. Il s'appuie sur un travail de collecte de données auprès des commercialisateurs, aménageurs et promoteurs de zones. Les zones d'activités à vocation purement commerciale et le foncier portuaire ne sont pas intégrés à cet observatoire.

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 Seine Développement, AURBSE, CCI Rouen Métropole, Département de la Seine-Maritime.



Retrouvez toutes nos publications sur www.seine-maritime-attractivite.com

> **Contact**
Fabien LE RUYET
Chef de projet Études, Pôle Développement
fabien.leruyet@sma75.fr | 06 86 42 03 40

Seine-Maritime Attractivité
28 rue Raymond Aron - BP 52
76824 Mont-Saint-Aignan Cedex

Seine-Maritime Attractivité :
une équipe pluridisciplinaire
qui œuvre au développement
et au rayonnement des atouts
du territoire