



Schéma de Cohérence Logistique Régional

Enjeux de développement du foncier et de l'immobilier logistique en Normandie
#territoire



LOGISTIQUE SEINE-NORMANDIE



LA TERRITORIALISATION DES BESOINS FONCIERS

7 ENJEUX
à prendre en compte pour accompagner le développement des activités logistiques en Normandie

1

L'attractivité et la compétitivité de HAROPA PORT

2

L'attractivité et la compétitivité de Ports de Normandie

3

La consolidation du corridor logistique Axe Seine comme axe multimodal structurant

4

La compétitivité du tissu industriel normand

5

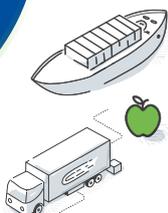
L'adaptation des territoires face à l'évolution des modes de consommation

6

Le développement de chaînes logistiques « bas carbone »

7

La maîtrise des risques industriels et des enjeux environnementaux



Les enjeux identifiés ne s'appliquent pas avec une même intensité sur chaque territoire normand et les besoins de développement de foncier à vocation logistique varient.

Afin d'aider les territoires à intégrer les sujets logistiques dans leurs réflexions territoriales, ce document visera à **donner une indication de volumes fonciers à réserver pour des usages logistiques à horizon 2040** au regard :

- Des enjeux de développement identifiés
- De la dynamique d'implantation des dernières années
- De la typologie des territoires

Ces volumes visent à **inscrire les acteurs de la filière transport et logistique dans une démarche de sobriété foncière** dans le cadre d'une application de la politique du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui impose :

- La réutilisation de foncier en friche, ou la densification des espaces déjà urbanisés, ou plus généralement l'optimisation du foncier urbanisé
- Une division par deux du rythme d'artificialisation sur la décennie 2021-2031 par rapport à la décennie 2011-2021
- Une obligation de renaturation d'un niveau au moins égal à celui de l'artificialisation des sols dès 2050.

L'horizon 2040 a été choisi afin de se caler sur la temporalité des documents de planification, de tenir compte des délais de production de foncier aménageable et d'entrer en cohérence avec les schémas stratégiques existants.

Pour en savoir plus



#territoire



Schéma de Cohérence Logistique Régional

Enjeux de développement du foncier et de l'immobilier logistique en Normandie





© HAROPA PORT

» Méthodologie

L'évaluation des besoins fonciers à vocation logistique et leur territorialisation est difficile à établir à cause d'un manque de données disponibles. La méthode retenue va s'appuyer d'une part, sur **l'analyse des dynamiques passées** et, d'une autre, sur des **hypothèses de développement** elles-mêmes soumises à l'évolution de la conjoncture. Elle nécessitera la mise en place de dispositifs d'observation et d'évaluation afin de réévaluer régulièrement le besoin.

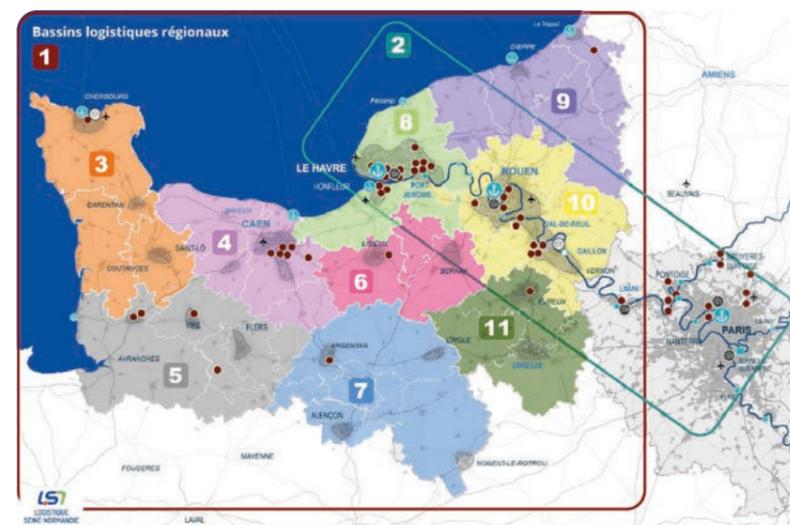
La méthode de territorialisation des besoins fonciers à vocation logistique repose sur 3 étapes :

1 Définition de périmètres infra-régionaux de référence

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) apparaît comme étant le document d'urbanisme le plus à même de traiter du sujet de la planification logistique mais les activités logistiques ne se cantonnent pas aux limites administratives et leurs enjeux portent souvent sur des périmètres bien plus larges. Pour ces raisons, les **périmètres de référence s'appuient sur des périmètres d'InterSCoT** correspondants à des ensembles cohérents d'un point de vue logistique.

Les périmètres InterSCoT permettent également **d'encourager le dialogue entre territoires sur les sujets logistiques et de faciliter la traduction des objectifs de « production » foncière à vocation logistique.**

L'analyse des dynamiques et enjeux liés au secteur du transport et de la logistique en Normandie a amené à l'identification de 2 « Territoires logistiques structurants » et 9 « Territoires logistiques infra-régionaux » (cf. fiche outil n°1) dont les contours ont ensuite été précisés à partir des limites administratives des SCoT normands.



» 2 TERRITOIRES logistiques STRUCTURANTS

- 1 Normandie
- 2 Axe Seine

» 9 TERRITOIRES logistiques INFRA-RÉGIONAUX

- 3 Cotentin
- 4 Région caennaise et ses environs
- 5 Sud-Ouest de la Normandie
- 6 Pays d'Auge et Vallée de la Risle
- 7 Sud de la Normandie
- 8 Estuaire de la Seine
- 9 Nord de la Normandie
- 10 De Rouen à Vernon
- 11 Sud de l'Eure

#territoire

Schéma de Cohérence Logistique Régionale
Enjeux de développement du foncier et de l'immobilier logistique en Normandie



2 Définition d'un volume foncier « à mobiliser »

L'évaluation d'un volume foncier « à mobiliser » pour l'accueil d'activités logistiques est une tâche complexe qui repose sur plusieurs actions successives :



- **L'analyse du foncier mobilisé et des surfaces d'entrepôt développées** ou en cours de développement depuis 2015 pour en déterminer une moyenne annuelle sur la période 2015 -2023.
- **La projection des besoins immobiliers** sur la période 2024 - 2040 selon un rythme de production équivalent à la période de référence.
- **L'application d'un coefficient de pondération** selon la typologie des territoires afin de déterminer un besoin annuel en surface d'entrepôt.
- **La projection des besoins fonciers** selon le ratio suivant : 4 600 m² développé pour 1ha « utilisé » sur la période 2024-2030 puis augmentation de ce ratio à 7 800 m² développé pour 1ha « utilisé » (cf. densité du Paris Air² Logistique) sur la période 2031-2040.

3 Ventilation des besoins fonciers selon les périmètres définis

L'application de cette méthode permet de ventiler des besoins fonciers à vocation logistique sur chaque périmètre de référence.

» LES LIMITES DE LA MÉTHODE

La méthode retenue dans le cadre de la territorialisation des besoins de foncier à vocation logistique compte plusieurs limites :

- Le manque de données **ne permet pas d'avoir une visibilité exhaustive de l'ensemble des développements immobiliers** réalisés depuis 2015, en particulier dans les territoires hors Axe Seine et grandes agglomérations. La donnée de référence est donc incomplète, et notamment pour les opérations de moins de 5 000 m²
- La mise en place du coefficient de pondération s'appuie sur une **approche empirique**
- La **projection réalisée est dite « au fil de l'eau »** et ne tient pas compte d'une évolution éventuelle de la demande liée à l'accélération du développement du e-commerce et de la réindustrialisation ou de l'évolution de la conjoncture mondiale qui peuvent avoir des effets notoires sur la demande en immobilier logistique, à la hausse comme à la baisse.



© Mecalex



» Les besoins fonciers à vocation logistique par territoire

Tableau de territorialisation des besoins fonciers à vocation logistique

	DYNAMIQUES CONTRIBUTANT À « TIRER » LA DEMANDE	Projection besoin immobilier annuel à partir de 2024	Projection besoin immobilier (2024-2040)	TOTAL foncier en ha	DONT		Moyenne annuelle foncier « mobilisé » en ha 2024-2040	Part des surface d'entreposage déjà à l'étude par rapport à la projection de besoin immobilier	OBJECTIFS
					Projection besoin foncier - hypothèse 4 600m ² /ha (2024-2030)	Projection besoin foncier - hypothèse 7 800m ² /ha (2031-2040)			
3 Cotentin	Logistique portuaire, logistique industrielle, développement endogène des entreprises	5 000	85 000	14,0	7,6	6,4	0,8	11,77%	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner le développement du trafic transmanche en développant une offre logistique à valeur ajoutée
4 Région caennaise et ses environs	Logistique de distribution, développement endogène des entreprises	10 000	170 000	28,0	15,2	12,8	1,6	Ind.	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner le développement endogène des entreprises, conforter le positionnement de Caen en tant que pôle logistique de distribution à l'échelle du Grand Ouest
5 Sud Ouest de la Normandie	Logistique industrielle, développement endogène des entreprises	4 000	68000	11,2	6,1	5,1	0,7	Ind.	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir le développement endogène des entreprises, contribuer au renouvellement du parc d'entrepôt existant
6 Pays d'Auge et Vallée de la Risle	Développement endogène des entreprises	2 500	42 500	7,0	3,8	3,2	0,4	70,59%	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir le développement endogène des entreprises
7 Sud de la Normandie	Développement endogène des entreprises	3 500	59 500	9,8	5,3	4,5	0,6	Ind.	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir le développement endogène des entreprises, conforter les pôles logistiques existants
8 Estuaire de la Seine	Logistique portuaire, logistique de distribution, logistique industrielle et développement endogène des entreprises	45 000	765 000	126,2	68,5	57,7	7,4	34,25%	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner le développement portuaire et industriel, soutenir le développement endogène des entreprises
9 Nord de la Normandie	Développement endogène des entreprises	2 500	42 500	7,0	3,8	3,2	0,4	Ind.	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir le développement endogène des entreprises, en lien notamment avec le projet d'EPR à Penly
10 De Rouen à Vernon	Logistique portuaire et industrielle, logistique fluviale, logistique urbaine, logistique de distribution, desserrement foncier de l'Île-de-France	40 000	680 000	112,2	60,9	51,3	6,6	23,53%	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner le développement de la logistique fluviale et ferroviaire en lien avec la desserte de l'agglomération parisienne et le développement de HAROPA PORT, accompagner le développement industriel de l'Axe Seine
11 Sud de l'Eure	Logistique de distribution, développement endogène des entreprises, desserrement foncier de l'Île-de-France	2 200	37 400	6,5	3,3	3,1	0,4	Ind.	<ul style="list-style-type: none"> Soutenir le développement endogène des entreprises
Total Normandie		114 700	1 949 900	321,9	174,5	147,3	18,9	23,69%	
Total Axe Seine		87 200	1 482 400	245	133	112	14,4	28,47%	

L'enveloppe de besoin foncier estimée est issue d'un calcul s'appuyant sur une évaluation des besoins d'immobilier à vocation logistique et d'un ratio moyen de consommation foncière (m² pour un hectare). Or, il existe plusieurs manières de répondre au besoin d'immobilier à vocation logistique sans pour autant consommer de nouveaux fonciers : l'intensification et/ou l'extension des sites existants et la réhabilitation du bâti notamment. Le besoin foncier estimé affiché peut donc être minimisé en fonction des capacités des territoires à densifier leurs sites et à réhabiliter leur bâti logistique. La réponse apportée au besoin foncier estimé peut aussi s'appuyer sur l'usage de parcelles déjà artificialisées, comme des friches industrielles, et porter sur des projets plus denses et ainsi réduire la consommation foncière des développements logistiques.





© HAROPA PORT

LES TERRITOIRES STRUCTURANTS

1 Normandie

La compréhension de l'organisation des flux à l'échelle de la Normandie constitue le **premier périmètre de réflexion**, plus particulièrement s'agissant des flux de distribution indispensables au fonctionnement des territoires. Les 3 grandes agglomérations normandes : **Rouen, Caen et dans une moindre mesure Le Havre, jouent un rôle de premier plan** afin d'assurer la distribution régionale des biens de consommation ou à vocation économique/industrielle. À l'échelle normande, l'objectif suivi des développements logistiques à venir doit être le confortement des pôles logistiques existants dans leur fonction actuelle, et notamment les pôles dotés d'infrastructures multimodales.

Projection besoins immobiliers en m ² (2024-2040)	Projection besoins immobiliers annuel en m ² à partir de 2024	Projection besoins fonciers bruts en hectare (2024-2040) sans étude du potentiel de densification du territoire	Projection besoins fonciers bruts annuel en hectare à partir de 2024 sans étude du potentiel de densification du territoire
1 949 900 m ²	114 700 m ²	321,9 hectares	18,9 hectares

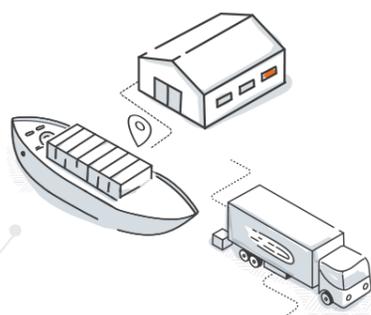
2 Axe Seine

La Vallée de la Seine est le **corridor logistique naturel de la région parisienne** et concentre à ce titre une multitude d'activités logistiques, d'industries, d'infrastructures multimodales et de ports. Les enjeux des développements logistiques à venir sont le renforcement de la connectivité multimodale d'HAROPA PORT et des solutions, fluviales notamment, de desserte de son hinterland et de la région parisienne.

Projection besoins immobiliers en m ² (2024-2040)	Projection besoins immobiliers annuel en m ² à partir de 2024	Projection besoins fonciers bruts en hectare (2024-2040) sans étude du potentiel de densification du territoire	Projection besoins fonciers bruts annuel en hectare à partir de 2024 sans étude du potentiel de densification du territoire
1 482 400 m ²	87 200 m ²	245 hectares	14,4 hectares

#territoire

Schéma de Cohérence Logistique Régional
Enjeux de développement du foncier et de l'immobilier logistique en Normandie



LES TERRITOIRES INFRA-RÉGIONAUX

3 Cotentin

Dynamiques contribuant à « tirer » la demande

- Logistique portuaire
- Logistique industrielle
- Développement endogène des entreprises

Projection besoins immobiliers en m ² (2024-2040)	Projection besoins immobiliers annuel en m ² à partir de 2024	Projection besoins fonciers bruts en hectare (2024-2040) sans étude du potentiel de densification du territoire	Projection besoins fonciers bruts annuel en hectare à partir de 2024 sans étude du potentiel de densification du territoire
85 000 m ²	5 000 m ²	14 hectares	0,8 hectare

» OBJECTIF

- **Accompagner le développement du trafic transmanche en développant une offre logistique à valeur ajoutée et soutenir le développement endogène des entreprises du territoire.**

4 Région caennaise et ses environs

Dynamiques contribuant à « tirer » la demande

- Logistique de distribution
- Logistique portuaire
- Développement endogène des entreprises

Projection besoins immobiliers en m ² (2024-2040)	Projection besoins immobiliers annuel en m ² à partir de 2024	Projection besoins fonciers bruts en hectare (2024-2040) sans étude du potentiel de densification du territoire	Projection besoins fonciers bruts annuel en hectare à partir de 2024 sans étude du potentiel de densification du territoire
170 000 m ²	10 000 m ²	28 hectares	1,6 hectare

» OBJECTIF

- **Accompagner le développement endogène des entreprises conforter le positionnement de Caen en tant que pôle logistique de distribution à l'échelle du Grand-Ouest.**

5 Sud-Ouest de la Normandie

Dynamiques contribuant à « tirer » la demande

- Logistique industrielle
- Développement endogène des entreprises

Projection besoins immobiliers en m ² (2024-2040)	Projection besoins immobiliers annuel en m ² à partir de 2024	Projection besoins fonciers bruts en hectare (2024-2040) sans étude du potentiel de densification du territoire	Projection besoins fonciers bruts annuel en hectare à partir de 2024 sans étude du potentiel de densification du territoire
68 000 m ²	4 000 m ²	11,2 hectares	0,7 hectare

» OBJECTIF

- **Soutenir le développement endogène des entreprises, contribuer au renouvellement du parc d'entrepôt existant.**





6 Pays d'Auge et la vallée de la Risle

Dynamique contribuant à « tirer » la demande

- Développement endogène des entreprises

Projection besoins immobiliers en m ² (2024-2040)	Projection besoins immobiliers annuel en m ² à partir de 2024	Projection besoins fonciers bruts en hectare (2024-2040) sans étude du potentiel de densification du territoire	Projection besoins fonciers bruts annuel en hectare à partir de 2024 sans étude du potentiel de densification du territoire
42 500 m ²	2 500 m ²	7 hectares	0,4 hectare

» OBJECTIF

- Soutenir le développement endogène des entreprises.

7 Sud de la Normandie

Dynamique contribuant à « tirer » la demande

- Développement endogène des entreprises

Projection besoins immobiliers en m ² (2024-2040)	Projection besoins immobiliers annuel en m ² à partir de 2024	Projection besoins fonciers bruts en hectare (2024-2040) sans étude du potentiel de densification du territoire	Projection besoins fonciers bruts annuel en hectare à partir de 2024 sans étude du potentiel de densification du territoire
59 500 m ²	3 500 m ²	9,8 hectares	0,6 hectare

» OBJECTIF

- Soutenir le développement endogène des entreprises, conforter les pôles logistiques existants.

8 Estuaire de la Seine

Dynamiques contribuant à « tirer » la demande

- Logistique portuaire
- Logistique industrielle
- Logistique de distribution
- Développement endogène des entreprises

Projection besoins immobiliers en m ² (2024-2040)	Projection besoins immobiliers annuel en m ² à partir de 2024	Projection besoins fonciers bruts en hectare (2024-2040) sans étude du potentiel de densification du territoire	Projection besoins fonciers bruts annuel en hectare à partir de 2024 sans étude du potentiel de densification du territoire
765 000 m ²	45 000 m ²	126,2 hectares	7,4 hectares

» OBJECTIF

- Accompagner le développement portuaire et industriel, soutenir le développement endogène des entreprises.

9 Nord de la Normandie

Dynamique contribuant à « tirer » la demande

- Développement endogène des entreprises

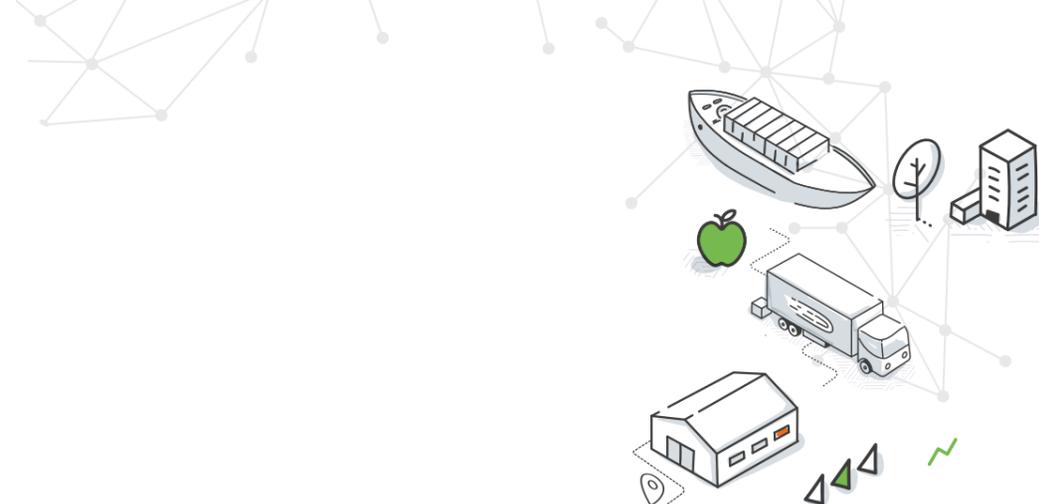
Projection besoins immobiliers en m ² (2024-2040)	Projection besoins immobiliers annuel en m ² à partir de 2024	Projection besoins fonciers bruts en hectare (2024-2040) sans étude du potentiel de densification du territoire	Projection besoins fonciers bruts annuel en hectare à partir de 2024 sans étude du potentiel de densification du territoire
42 500 m ²	2 500 m ²	7 hectares	0,4 hectare

» OBJECTIF

- Soutenir le développement endogène des entreprises, en lien notamment avec le projet d'EPR à Penly.

#territoire

Schéma de Cohérence Logistique Régional
Enjeux de développement du foncier et de l'immobilier logistique en Normandie





10 Vallée de la Seine de Rouen à Vernon

Dynamiques contribuant à « tirer » la demande

- Logistique portuaire
- Logistique industrielle
- Logistique fluviale
- Logistique urbaine
- Logistique de distribution
- Desserrement foncier de l'Île-de-France
- Développement endogène des entreprises

Projection besoins immobiliers en m ² (2024-2040)	Projection besoins immobiliers annuel en m ² à partir de 2024	Projection besoins fonciers bruts en hectare (2024-2040) sans étude du potentiel de densification du territoire	Projection besoins fonciers bruts annuel en hectare à partir de 2024 sans étude du potentiel de densification du territoire
680 000 m ²	40 000 m ²	112,2 hectares	6,6 hectares

» OBJECTIF

- **Accompagner le développement de la logistique fluviale et ferroviaire en lien avec la desserte de l'agglomération parisienne et le développement de HAROPA PORT, accompagner le développement industriel de l'Axe Seine.**

11 Sud de l'Eure

Dynamiques contribuant à « tirer » la demande

- Logistique de distribution
- Développement endogène des entreprises
- Desserrement foncier de l'Île-de-France

Projection besoins immobiliers en m ² (2024-2040)	Projection besoins immobiliers annuel en m ² à partir de 2024	Projection besoins fonciers bruts en hectare (2024-2040) sans étude du potentiel de densification du territoire	Projection besoins fonciers bruts annuel en hectare à partir de 2024 sans étude du potentiel de densification du territoire
37 400 m ²	2 200 m ²	6,5 hectares	0,4 hectare

» OBJECTIF

- **Soutenir le développement endogène des entreprises.**

#territoire

Schéma de Cohérence Logistique Régional
Enjeux de développement du foncier et de l'immobilier logistique en Normandie



» LA PRISE EN COMPTE DE PLUSIEURS SCÉNARIOS PROSPECTIFS

L'Institut Paris Région a publié une étude en novembre 2023 intitulée « L'immobilier logistique francilien : quelles trajectoires à l'horizon 2040 ? ». Cette étude définit 4 scénarios prospectifs à partir d'une analyse PESTEL portant sur les dynamiques en œuvre, des signaux faibles identifiés et les orientations politiques nationales et européennes :

- 1 La trajectoire « AU FIL DE L'EAU »** est le scénario avancé dans les estimations de besoins fonciers de la présente fiche et repose sur la reconduction des besoins passés et du modèle « business as usual ». Cette trajectoire correspond à une permanence des tendances observées sans rupture ni évolution majeure.
- 2 La trajectoire « EXTENSIVE »** correspond à un développement soutenu de la logistique doublant les besoins annuels estimés en surfaces logistiques. La croissance de ces besoins serait justifiée par une mutation des modes de consommation, caractérisée notamment par l'accroissement exponentiel du e-commerce, engendrant une réorganisation des chaînes logistiques de distribution en faveur d'une réactivité plus forte, d'une plus grande rapidité et d'une intégration de plus nombreuses tâches de spécialisation et de préparation de commandes au sein même des entrepôts. Dans ce scénario, d'autres tendances peuvent accentuer le phénomène comme le développement de stratégies omnicanales par exemple.
- 3 La trajectoire « INTENSIVE » ou « TECHNOLOGIQUE »** prévoit une diminution progressive des besoins de consommation foncière dans un contexte de maintien de la demande de prestations logistiques. Cette dynamique serait envisageable grâce à des développements technologiques au sein des entrepôts, en partie ou en totalité automatisés, permettant la construction de bâti plus dense et de plus grande hauteur, couplé avec une robotisation et une digitalisation des tâches logistiques optimisant les flux et l'espace.
- 4 La trajectoire « RESTRICTIVE »** correspond à un scénario où les besoins de foncier logistique sont très fortement encadrés par la législation, et notamment par un respect strict du Zéro Artificialisation Nette, contraignant les activités logistiques à se développer dans les ZAE en place ou en extension uniquement. Elle repose sur une interdiction progressive de l'artificialisation des sols, quel qu'en soit l'usage, la restriction ou le contrôle de la taille des surfaces logistiques (entrepôts XXL) et l'intégration volontaire des activités logistiques dans des espaces mixtes au sein des communes.

L'estimation des besoins de foncier logistique avancée par territoire devra nécessairement être adaptée aux observations futures et au suivi ou non de tel ou tel scénario.





LOGISTIQUE SEINE-NORMANDIE

Une démarche
portée par :



Financée dans le cadre du Contrat de Plan
inter-régional État-Régions Vallée de la Seine :



Qui s'inscrit
dans le cadre de :



Pour en savoir plus



Le Schéma de Cohérence Logistique a pour ambition de contribuer à une meilleure prise en compte des enjeux logistiques dans les politiques publiques d'aménagement en Normandie. Sans portée réglementaire ni prescriptive, il doit permettre de mieux encadrer le développement de ces activités, dans un contexte de mise en œuvre du Zéro Artificialisation Net, tout en tenant compte de l'évolution des besoins du secteur. La mise en œuvre du Schéma de Cohérence Logistique a été confiée à Logistique Seine Normandie dans le cadre de ses actions en faveur de l'attractivité logistique de la Région.

#territoire



**Schéma
de Cohérence
Logistique Régional**

Enjeux de développement du foncier
et de l'immobilier logistique en Normandie

