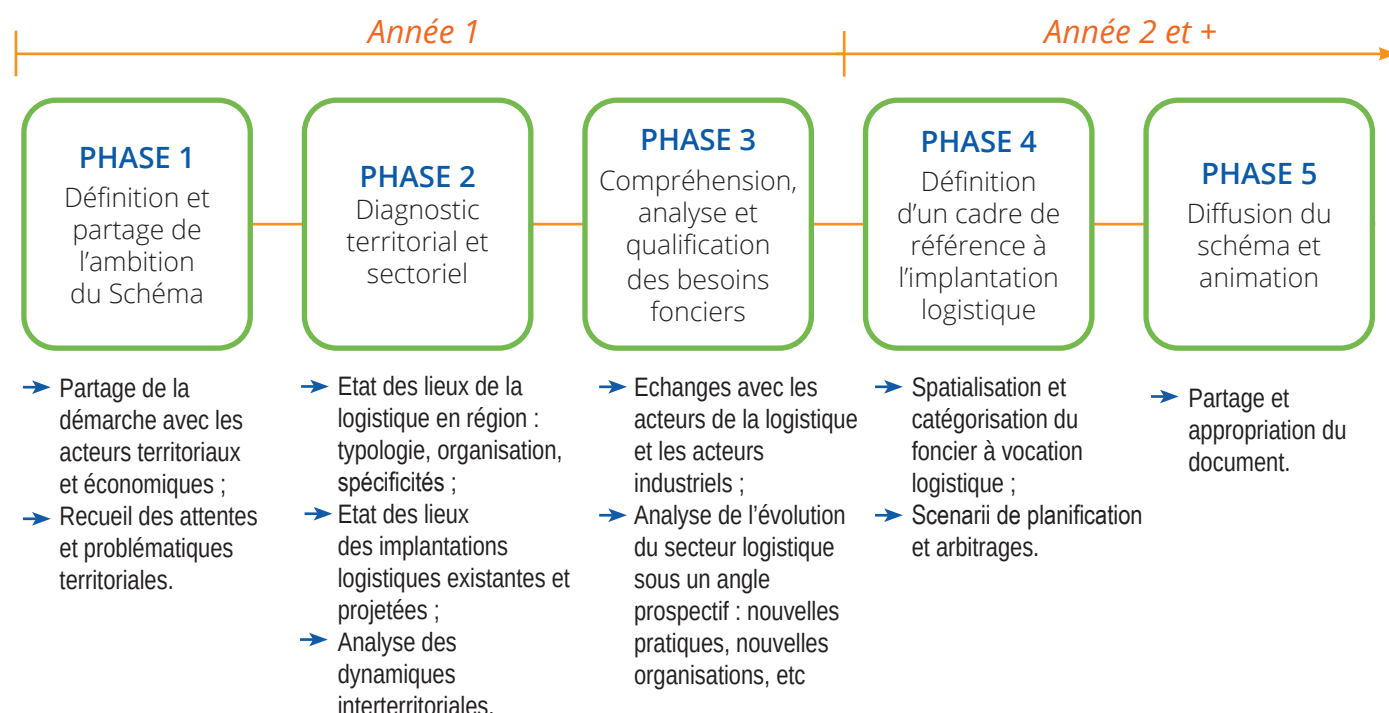


Co-construire un cadre de référence à l'implantation logistique en Normandie, agir pour son attractivité économique et territoriale

SCHEMA DE
COHERENCE
LOGISTIQUE
REGIONALE

Un Schéma de Cohérence pour penser sur le long terme l'aménagement logistique de la Normandie

5 GRANDES ETAPES D'ELABORATION



OBJECTIFS ET ENJEUX DU SCHEMA DE COHERENCE LOGISTIQUE REGIONAL

Trois objectifs :

- **Penser et sécuriser sur le long terme une offre foncière à vocation logistique** coordonnée, complémentaire et adaptée aux besoins des acteurs économiques et territoriaux ;
- Permettre un développement logistique qui tienne compte des **enjeux environnementaux** ;
- Disposer d'une **offre foncière qualitative**.

Trois enjeux :

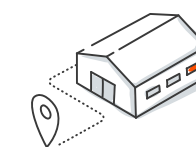
- L'**attractivité** du premier ensemble portuaire et logistique français ;
- La **compétitivité** du tissu industriel normand ;
- Le **maillage territorial et l'accessibilité** aux « services » logistiques pour l'ensemble des normands.

UNE DEMARCHE POUR ET AVEC LES COLLECTIVITES DE FAÇON À ÉCLAIRER LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT

- **Un cadre de référence non prescriptif** pour donner aux collectivités des clés de compréhension des enjeux logistiques et permettre une meilleure prise en compte de ces derniers dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLUI) et les politiques publiques.
- **Un instrument de prospective** qui pourra contribuer à ensemencer des projets dans les territoires ou, a contrario, fournir un cadre à l'examen de projets déjà programmés.
- **Un espace de dialogue** pour confronter les visions d'aménagement et d'usage du foncier et concilier ainsi les enjeux de développement économique et ceux liés à la préservation de l'environnement.

Éditeur : Logistique Seine-Normandie - Mars 2021

n°1



LOGISTIQUE
SEINE-NORMANDIE

L'État et la Région Normandie s'engagent pour accompagner le développement de l'activité logistique en région

Les activités de transport de marchandises et de logistique sont des leviers de performance des systèmes productifs ainsi que d'importants générateurs d'emplois. Elles sont indispensables à l'activité économique et au fonctionnement des territoires, en témoigne l'actualité récente liée à la crise de la COVID-19.

Un secteur d'activité aux besoins fonciers spécifiques encore insuffisamment pris en compte dans les politiques publiques d'aménagement

Néanmoins, le transport de fret et la logistique souffrent encore aujourd'hui d'une insuffisante prise en compte de leur caractère stratégique. Ils soulèvent de nombreuses interrogations légitimes, notamment s'agissant de leur localisation et par conséquent de leurs besoins en foncier. La compréhension et l'anticipation de ces besoins permettraient de favoriser une réponse publique plus adaptée favorisant un développement maîtrisé de cette activité.

Donner des clés de compréhension à l'échelle régionale et permettre une traduction opérationnelle locale et proportionnée

Appréhender la question du foncier logistique à l'échelle régionale doit permettre de donner aux collectivités locales les moyens de coordonner plus efficacement leurs efforts de planification, permettant ainsi de réduire les déplacements, d'optimiser les espaces occupés, la reconversion de friches, de développer la multimodalité, etc.

Une démarche portée par :



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



A propos de de Logistique Seine-Normandie

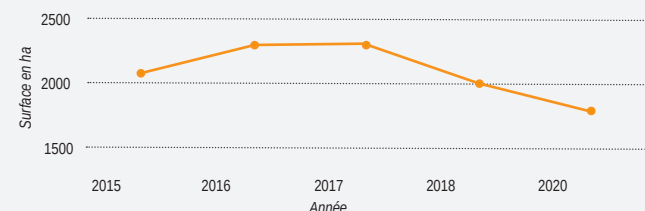
Logistique Seine-Normandie est une filière d'excellence régionale qui fédère près de 200 adhérents acteurs de la supply chain : entreprises du transport et de la logistique, acteurs économiques de la Normandie, prescripteurs de l'emploi et de la formation, institutionnels, gestionnaires d'infrastructures. Ce réseau normand a pour missions de promouvoir l'excellence logistique du territoire normand tout en favorisant la performance et le développement des entreprises régionales. Il apporte par ailleurs une expertise logistique aux réflexions sur l'aménagement du territoire. LSN anime, depuis sa création en 2003, un observatoire logistique qui comprend notamment un recensement des offres foncières à vocation logistique.

L'offre foncière à vocation logistique en Normandie : constats et enjeux

Avec près de 1 700 ha susceptibles d'accueillir des activités logistiques de type stockage/entrepôt, dont 650 ha immédiatement disponibles, la Normandie dispose d'une offre foncière généreuse a priori adaptée aux besoins. Il s'agit en réalité d'une offre inégale en raison :

- De **l'inadéquation de certaines zones au regard de l'évolution des besoins du marché** : localisations excentrées, surfaces trop petites, fragmentation de l'offre, absence de prise en compte de l'intermodalité ;
- D'un **volume foncier important** destiné à accueillir tous types d'activités économiques et pour lequel **la vocation logistique n'est pas garantie** ;
- Des **enjeux environnementaux forts** dont il convient de tenir compte très en amont des projets afin d'éviter des retards dans la mise sur le marché de nouvelles surfaces d'entrepôt ;
- Des **enjeux de maîtrise de la consommation foncière**, couplés à la prise en compte du « zéro artificialisation nette » qui nécessitent de penser les développements fonciers de façon plus globale.

Une diminution de l'offre foncière à vocation logistique en Normandie/Vallée de la Seine*



Sur la période 2015-2020, une diminution de l'offre foncière est constatée, de l'ordre de -20% pour les surfaces disponibles immédiatement et -46% pour celles disponibles à court terme. Cette diminution s'observe sur l'ensemble du territoire Normand et ouest francilien. Elle traduit à la fois la fin d'un cycle foncier sur certains secteurs (ZIP du Havre, zone portuaire de Gennevilliers, en particulier), et l'absence de renouvellement de l'offre sur d'autres.

*Sources : Observatoire Logistique Paris Seine Normandie®, sur un périmètre englobant l'ensemble de la Région Normandie et les départements de l'ouest francilien

Des besoins fonciers qui évoluent en lien avec la modification des habitudes de consommation et des stratégies de production

L'analyse, entre 2015 et 2020, de la dynamique d'implantation logistique en Normandie confirme la très forte attractivité de la vallée de la Seine et de ses zones portuaires qui concentrent la plupart des développements. Ces dernières sont notamment des secteurs privilégiés pour la construction d'entrepôts de très grande taille qui contribuent à l'attractivité des ports.

Hors zone portuaire, la demande en foncier a été tirée ces dernières années par les distributeurs (Lidl, Leclerc, etc.). Ceux-ci ont en effet mis en oeuvre des projets de renouvellement ou de renforcement de leurs centres logistiques régionaux, principalement pour des raisons d'optimisation et de rationalisation de flux. Ce cycle semble à présent terminé. Cependant, le développement du e-commerce incite les acteurs de ce secteur à développer des plate-formes régionales en compléments de leurs entrepôts nationaux. La proximité avec l'Ile-de-France, la pénurie d'offres foncières sur la Seine aval ainsi que les infrastructures intermodales de

la vallée de la Seine font de la Normandie une localisation de plus en plus recherchée pour ce type d'implantation.

Cette recherche d'optimisation et de maîtrise des flux s'observe également dans le milieu industriel. Des projets de création et/ou de modernisation d'entrepôts, de taille plus ou moins modeste, se développent en effet à proximité immédiate des sites de production. Cette tendance pourrait s'accélérer dans les prochaines années dans un contexte de relocalisation des productions.

Enfin, l'avènement du e-commerce, ainsi que la réduction des délais de livraison, se traduit par le développement, en zones urbaines, d'entrepôts ou de surfaces de stockage de proximité. Ceux-ci ont vocation à assurer dans des délais les plus courts possible, et à moindre coût, la livraison du dernier kilomètre, questionnant ainsi la place des équipements logistiques en ville.

Dans l'Orne : l'activité logistique contribue à l'ancrage local de l'industrie

En pleine croissance d'activité, la Biscuiterie de l'Abbaye a choisi de rapprocher sa logistique de son site de production historique à Lonlay l'Abbaye dans l'Orne. Le nouveau bâtiment d'une surface de 5 000 m² a été inauguré fin 2019. L'entreprise a dans le même temps racheté l'ancienne base logistique Intermarché à Magny-le-Désert pour y développer jusqu'à 4 lignes de production supplémentaires. Cet exemple illustre les interdépendances entre logistique et industrie en contribuant réciproquement à la dynamisation du tissu économique local.



4 grandes typologies d'activités logistiques, des besoins fonciers multiples

La **logistique portuaire** est liée généralement à des activités d'import/export mais pas uniquement. Le critère de desserte multimodale et massifiée est un critère déterminant d'implantation ainsi que la présence d'une offre foncière permettant le développement d'entrepôts de type XXL (au delà de 50 000 m²) ;

La **logistique de distribution** concerne des sites dédiés à la préparation de commandes et à la distribution de biens de consommation en provenance d'un ou plusieurs fournisseurs. Les entrepôts dits de distribution, de plus en plus automatisés, permettent de gérer de multiples références produits. Ces sites sont principalement localisés à proximité des échangeurs autoroutiers. Leur taille peut varier de 20 000 à plus de 100 000 m² de surface d'entrepôt ;

La **logistique industrielle** est liée à des activités de stockage de matière première et/ou de produits finis, en relation avec une activité de production. Ces entrepôts sont parfois localisés sur les sites industriels ou à proximité immédiate. Leur taille varie selon le volume de production et sa nature ;

La **logistique urbaine** concerne plus spécifiquement les activités de stockage et de services liées à la desserte des zones urbaines et la livraison du dernier kilomètre. Les besoins s'échelonnent de quelques dizaines de mètres carrés à plusieurs centaines.

Donner de la visibilité foncière aux acteurs de la logistique, un enjeu d'attractivité

La logistique est une activité de prestation, largement dépendante des attentes clients. Elle suppose flexibilité et réactivité pour satisfaire au mieux une demande fluctuante dans le temps et l'espace. Donner de la visibilité aux acteurs de la logistique, y compris en termes de délais, sur les disponibilités foncières mais aussi immobilières multiplie les chances pour ces entreprises de remporter des appels d'offres et de créer ainsi de la valeur sur les territoires d'implantation.

Adapter le bâti logistique aux mutations sociétales, économiques et organisationnelles, un enjeu de compétitivité

L'externalisation de la logistique, l'évolution des réglementations, la révolution du e-commerce associée à l'automatisation des process, ont modifié en profondeur et de façon rapide la physionomie et la fonction des entrepôts. Ceux-ci sont devenus en quelques années des espaces à forte valeur ajoutée, pourvoyeurs d'emplois. Ces changements, couplés à l'essor mondialisé des flux de marchandises, ont contribué au développement de nouvelles surfaces d'entrepôt, en particulier sur les territoires stratégiques comme la vallée de la Seine. Rarement envisagée, la réhabilitation d'entrepôts pour un usage logistique reste aujourd'hui complexe et coûteuse à mettre en oeuvre. Elle pourrait néanmoins se développer dans un contexte de raréfaction foncière.

