

Schéma de Cohérence Logistique Régional

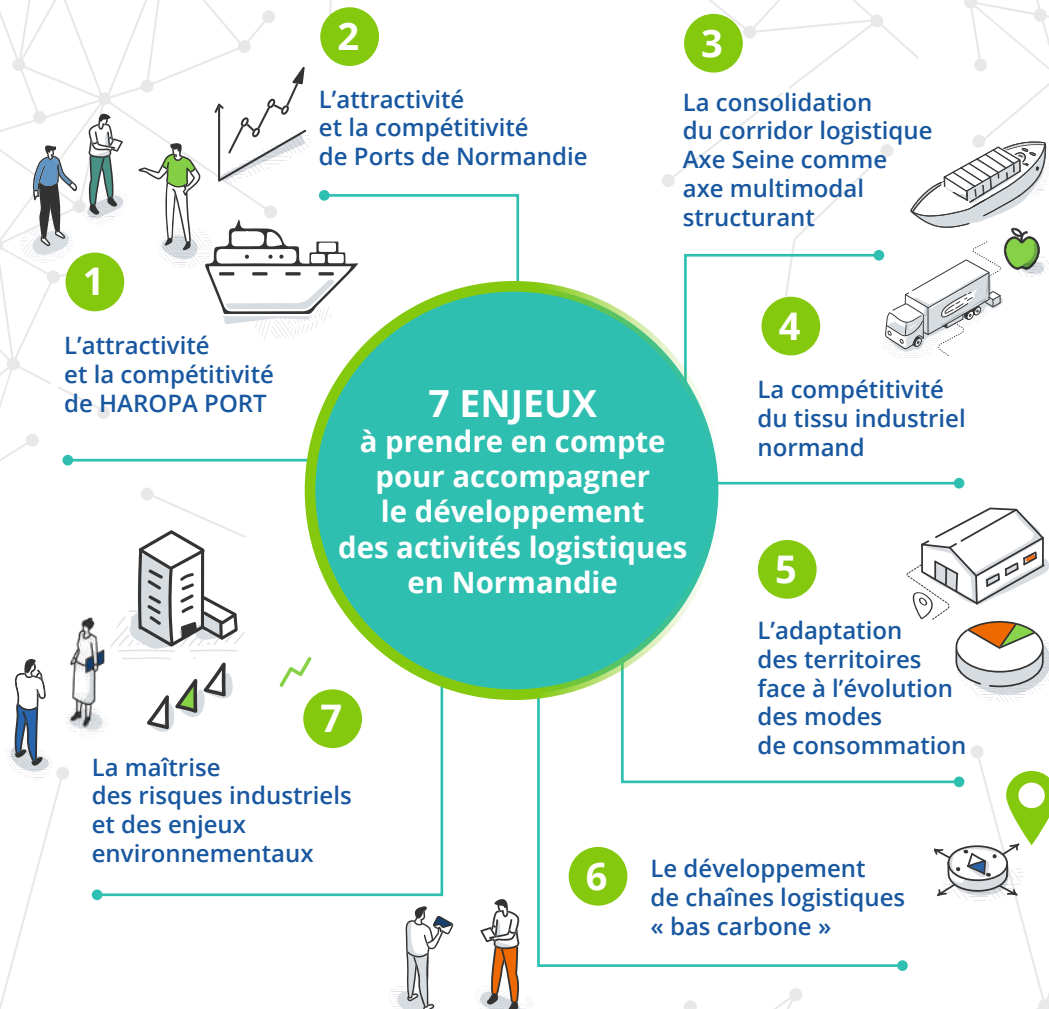
Enjeux de développement du foncier
et de l'immobilier logistique en Normandie
#territoire



Le Schéma de Cohérence Logistique Régional produit ses premiers résultats

Organisée principalement à partir des activités portuaires et industrielles, la logistique normande doit faire face à de nombreux défis : adaptation au changement climatique et à l'évolution des modes de consommation, réindustrialisation et développement du trafic portuaire, essor de la logistique fluviale et de la logistique urbaine, attractivité et compétitivité du corridor Axe Seine, acceptabilité et limitation des impacts territoriaux des activités logistiques, etc.

Dans un contexte de raréfaction des offres foncières disponibles, alors même que la demande d'implantation n'a jamais été aussi forte, et de mise en œuvre du Zéro Artificialisation Net, les acteurs territoriaux doivent aujourd'hui résoudre une équation complexe visant à préserver, sur le long terme, des capacités de développement logistique essentielles à l'attractivité et à la compétitivité de l'économie normande et nationale, tout en limitant son impact foncier et environnemental.





4 ORIENTATIONS pour planifier les besoins fonciers et immobiliers à vocation logistique

En permettant le partage des enjeux entre acteurs territoriaux et en contribuant à l'instauration d'un dialogue public/privé, le Schéma de Cohérence Logistique a pour ambition d'apporter les éclairages nécessaires à une meilleure prise en compte des besoins fonciers spécifiques aux activités logistiques. L'objectif est de faire en sorte que les capacités existantes et à venir soient en adéquation avec les besoins endogènes ou exogènes au territoire normand, et que ces derniers puissent être traduits, le cas échéant, dans les documents d'urbanisme tout en tenant compte des enjeux de maîtrise des consommations foncières.

ORIENTATION N°1

Accompagner le développement des activités logistiques d'entreposage selon 4 typologies de pôles logistiques :

- De proximité ;
- De distribution ;
- De transit ;
- Secondaires.

Pour en savoir plus sur les pôles logistiques, consultez la fiche n°3



ORIENTATION N°3

Planifier les besoins fonciers et immobiliers à vocation logistique à l'échelle des hubs logistiques existants et/ou, le cas échéant, à l'échelle de secteurs à enjeux pré-définis en :

- Articulant développement portuaire et besoins logistiques associés ;
- Articulant développement industriels et besoins logistiques associés ;
- Tenant compte des enjeux de desserte urbaine de proximité et de desserte multimodale de la région parisienne.

ORIENTATION N°2

Permettre la densification et la consolidation des pôles logistiques existants en :

- Encourageant la reconversion de friches pour des usages logistiques ;
- Accompagnant le « renouvellement urbain » du bâti logistique existant ;
- Autorisant la construction d'entrepôt en hauteur ;
- Constituant des réserves foncières à vocation logistiques adaptées aux besoins et contribuant à la sobriété foncière.

ORIENTATION N°4

Accompagner les développements fonciers et immobiliers logistiques en :

- Renforçant la connaissance du bâti et du foncier existants ;
- S'appuyant sur un espace de dialogue public-privé multi-échelle ;
- Expérimentant de nouvelles pratiques et de nouveaux outils à l'échelle de l'Axe Seine ;
- Proposant aux collectivités des exemples d'aménagements plus denses et plus sobres.

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



Schéma de Cohérence Logistique Régional

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

#territoire



ENJEU N°1

L'attractivité et la compétitivité de HAROPA PORT à l'international

L'activité portuaire, et en particulier le trafic conteneurisé de marchandises, contribue fortement au développement des entrepôts logistiques en Normandie, en particulier sur la zone portuaire du Havre et à proximité immédiate.

TERRITOIRES
CONCERNÉS

Zones portuaires
du Havre et de Rouen,
territoires
de l'Axe Seine

» OBJECTIFS

1. Accompagner la croissance du trafic conteneurisé depuis le port du Havre en confortant les conditions d'accueil et de traitement de la marchandise ;
2. Fixer les trafics dans les ports de l'Axe Seine et générer de la valeur ajoutée à partir des flux ;
3. Créer les conditions foncières et immobilières contribuant à la massification des flux et le recours aux modes alternatifs à la route pour la desserte de l'hinterland.

Opportunités

- Le développement du trafic conteneurisé
- La congestion des ports du Range Nord et le rééquilibrage des flux conteneurisés au profit de HAROPA PORT
- Le corridor logistique de l'Axe Seine permettant la desserte multimodale de l'Île-de-France, 2^e bassin de consommation en Europe
- Le parachèvement des postes 11 et 12 de Port 2000
- L'évolution des stratégies des compagnies maritimes qui souhaitent aujourd'hui proposer à leurs clients une offre logistique intégrée du 1^{er} au dernier kilomètre

Menaces

- La compétition portuaire et la concurrence des ports du Range Nord
- La raréfaction de l'offre foncière disponible pour des développements logistiques et les difficultés d'accès au foncier le long de l'Axe Seine
- La priorisation du foncier existant pour des usages non logistiques
- Les aléas de la conjoncture mondiale et son impact sur l'organisation des chaînes logistiques



ENJEU N°1

L'attractivité
et la compétitivité
de HAROPA PORT
à l'international



©Samuel Salamagnon - HAROPA PORT

60%

du trafic conteneurisé
français transite
par les ports
de l'Axe Seine

**+ de 3
millions**
d'EVP manutentionnés
en 2022

+11 à 18%
de trafic
conteneurisé
supplémentaire
à l'horizon 2025*

+325 000 m²
de surface supplémentaire
d'entreposage
sur le domaine portuaire
à l'horizon 2025*

* Source : projet stratégique
HAROPA PORT

L'entrepôt : un équipement logistique essentiel au développement portuaire

Disposer d'une offre bâtie permettant le traitement à l'import et à l'export de la marchandise sur des activités de dédouanement et/ou d'emportage-dépotage de conteneur mais aussi de distribution de la marchandise vers un hinterland élargi, constitue un facteur d'attractivité essentiel pour les places portuaires. En effet, l'activité d'entreposage induit des flux de marchandises qui peuvent avoir comme origine ou destination les ports normands. La localisation des entrepôts a donc une influence directe sur le choix du passage portuaire et contribue à la « fixation » des trafics dans les ports concernés.

L'implantation logistique : un critère déterminant dans le choix du passage portuaire

L'implantation sur la zone portuaire du Havre de JJA, entreprise spécialisée dans la vente d'équipements maison et jardin aux professionnels est un exemple probant du lien entre implantation logistique et développement portuaire.

Grâce à l'exploitation de ses 92 000 m² de surface d'entreposage, ce sont 50 000 EVP (contre 20 000 actuellement) qui ont vocation à transiter annuellement par le port du Havre à horizon 2025.

Par ailleurs, l'évolution des stratégies des compagnies maritimes qui souhaitent aujourd'hui proposer une offre de service intégrée leur permettant de maîtriser l'ensemble de la chaîne logistique, y compris le stockage et la livraison dernier kilomètre, renforce le positionnement stratégique des places portuaires à l'échelle mondiale et des corridors de transports multimodaux associés, à l'image de l'Axe Seine, pour des implantations logistiques.

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 :

STRATEGIE
LOGISTIQUE DE
LA NORMANDIE

POUR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DURABLE
ET UN ÉCARTILLEMENT ÉQUITABLE

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



Schéma de Cohérence Logistique Régional

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

#territoire



ENJEU N°2

TERRITOIRES
CONCERNÉS

Cherbourg,
Caen-Ouistreham
et Dieppe

L'attractivité et la compétitivité de Ports de Normandie

Les ports de Cherbourg, Caen-Ouistreham et Dieppe, réunis sous la bannière « Ports de Normandie » sont aujourd'hui spécialisés dans le trafic transmanche, les colis lourds, le vrac conventionnel et le développement des énergies marines renouvelables. Ils contribuent au maillage portuaire de la Normandie avec une offre de proximité complémentaire à celle de HAROPA PORT.

» OBJECTIFS

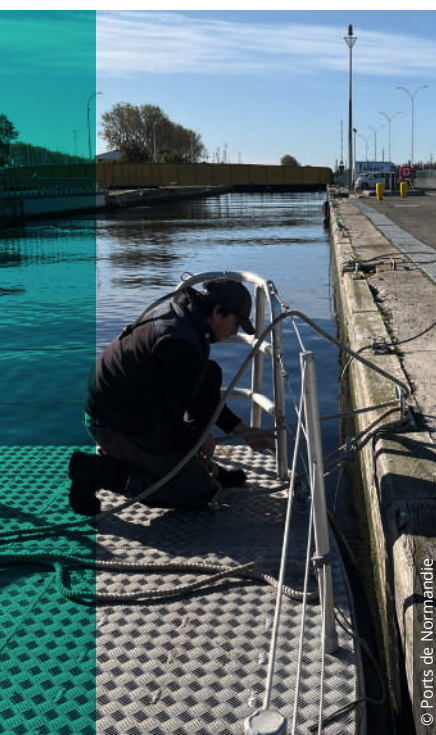
1. Apporter des services logistiques complémentaires permettant de tirer profit du développement du trafic transmanche avec l'Irlande, notamment depuis le port de Cherbourg et consolider ainsi son positionnement sur ce segment de marché ;
2. Accompagner le développement des ports de Caen-Ouistreham et Dieppe ;
3. Contribuer au positionnement de Ports de Normandie en tant qu'acteur incontournable des nouvelles énergies et du trafic vers les Îles Britanniques.

Opportunités

- Le développement du trafic transmanche de marchandises avec l'Irlande suite au Brexit
- Le développement des énergies marines renouvelables
- Le dynamisme industriel
- Le projet de terminal ferroviaire rail-route à Cherbourg

Menaces

- La compétition portuaire pour la desserte des Îles Britanniques
- La raréfaction de l'offre foncière disponible pour des développements logistiques et les difficultés d'accès au foncier
- Les aléas de la conjoncture mondiale et son impact sur l'organisation des chaînes logistiques



ENJEU N°2

L'attractivité
et la compétitivité
de Ports de Normandie



Ports de Normandie, Cherbourg

© Ports de Normandie

**6,2
millions**

de tonnes de marchandises
manutentionnées en 2021

+198%

évolution
du trafic transmanche
vers l'Irlande depuis
Cherbourg en 2021

Ports de Normandie : acteur du développement des Energies Marines Renouvelables

Via ses trois sites : Cherbourg, Caen-Ouistreham et Dieppe, Ports de Normandie s'impose comme un acteur incontournable pour le développement des Energies Marines Renouvelables. Les ports de Caen-Ouistreham et Dieppe accueilleront ainsi et respectivement, les bases de maintenance des parcs éoliens en mer de Courseulles-sur-Mer et Dieppe-Le Tréport.

Le port de Cherbourg a quant à lui fait l'objet d'investissements conséquents pour l'aménagement et l'adaptation de celui-ci à l'accueil des activités liées aux EMR. Pendant la construction des parcs de Courseulles-sur-Mer et de Fécamp, le port de Cherbourg accueillera également les activités de stockage et pré-assemblage des éoliennes.

Le projet de terminal rail-route à Cherbourg : un outil pour consolider la position du port en tant que hub transmanche de premier plan

Brittany Ferries, premier client de Ports de Normandie, porte l'ambition de mettre en circulation un train par jour dans chaque sens entre les futures plateformes de ferroutage de Bayonne et de Cherbourg-en-Cotentin. Pour accompagner cette ambition, Ports de Normandie souhaite créer un terminal de ferroutage dans l'enceinte du port de Cherbourg dont la mise en service est envisagée à horizon 2024.

Relier l'Espagne à l'Angleterre et à l'Irlande en associant la route, le rail et le transport maritime constitue, outre l'enjeu économique pour le port et la compagnie, une réponse concrète aux défis pressants de la transition énergétique. En développant cette forme de trafic, Ports de Normandie souhaite également affirmer le positionnement du port de Cherbourg dans les échanges transmanche. Ce projet répond aussi à l'enjeu de la taille croissante des navires ainsi qu'à l'impact, désormais tangible, du Brexit.

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 :

STRATEGIE
LOGISTIQUE DE
LA NORMANDIE

POUR UN TERRITOIRE COHÉRENT AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DE LA RÉGION NORMANDE

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





Schéma de Cohérence Logistique Régional

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

#territoire



ENJEU N°3



Les zones portuaires
et les territoires
de l'Axe Seine

La consolidation du corridor logistique Axe Seine comme axe multimodal structurant

La Normandie se distingue par ses liens particuliers avec la région parisienne via l'Axe Seine qui contribue à la structuration et la polarisation des activités logistiques normandes. Avec la création d'HAROPA PORT et l'ambition de développement du trafic fluvial sur la Seine à horizon 2030 portée par Voies navigables de France, ces liens ont vocation à se renforcer.

» OBJECTIFS

1. Contribuer à la desserte de la Région parisienne depuis la Seine ;
2. Contribuer au développement des modes massifiés et permettre la mise à disposition d'une offre foncière connectée aux modes fluviaux et ferroviaires ;
3. Conforter la place de l'Axe Seine comme un axe incontournable pour le transport et le traitement de la marchandise à l'échelle européenne.

Opportunités

- La Seine qui connecte le 1^{er} port français pour le trafic conteneurisé et l'Île-de-France, 2^e plus gros bassin de consommation en Europe
- Le développement de la logistique fluviale, en particulier pour la desserte des zones urbaines denses
- Le desserement foncier de l'Île-de-France et la demande croissante pour des implantations logistiques à proximité immédiates des infrastructures de transport multimodal
- L'augmentation du trafic hinterland depuis le port du Havre à destination de l'Île-de-France
- Le parachèvement à horizon 2030 de la liaison Seine-Escaut

Menaces

- La raréfaction de l'offre foncière disponible et les contraintes d'accès au foncier, en particulier s'agissant du foncier en bord à voie d'eau
- L'acceptabilité des activités logistiques dans les territoires de l'Axe Seine (phénomène NIMBY)
- La concurrence des ports du Range Nord pour la desserte de l'Île-de-France y compris dans la perspective de la mise en service du futur Canal Seine Nord Europe

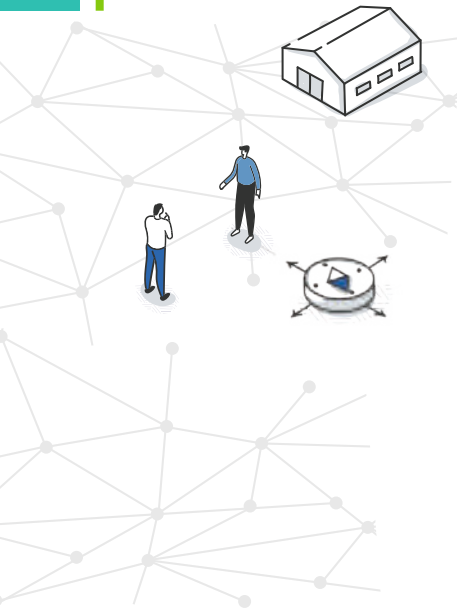


ENJEU N°3

La consolidation du corridor logistique Axe Seine comme axe multimodal structurant



© Ferrero



+ de 50%

(en t-km)
du trafic fluvial national
transite par le bassin
de la Seine*

22
millions

de tonnes de marchandises
transportées sur la Seine
en 2021*

x2

Ambition de
développement du trafic
fluvial sur le bassin
de la Seine à horizon 2030*

*Source : Voies Navigables de France

La Seine : un axe majeur pour le transport de marchandises

L'Axe Seine relie le 1^{er} ensemble portuaire national (HAROPA PORT) à la région Île-de-France, la plus grande conurbation française, la 2^e en Europe. Il contribue de manière significative au nécessaire transport des marchandises à l'intérieur de cet espace économique majeur, qu'il s'agisse de matériaux de construction, de produits agricoles, de produits énergétiques ou de marchandises conteneurisées. Non saturé, l'Axe Seine pourrait accueillir 3 à 4 fois plus de trafic qu'aujourd'hui sans qu'il y ait besoin de modifier les infrastructures. Son développement, là où il est pertinent, participe à l'essor d'une logistique durable performante aux plans économique, environnemental et énergétique.

Rééquilibrer les flux logistiques de l'est francilien vers l'Axe Seine : un enjeu pour l'Île-de-France

Dans un contexte de multiplication et de complexification des flux logistiques associé à une congestion routière de plus en plus importante, l'inégale répartition des entrepôts en Île-de-France et leur concentration à l'est de la région rend ce modèle d'organisation, reposant essentiellement sur le mode routier, de moins en moins soutenable d'un point de vue économique et environnemental. La recherche de solutions foncières et immobilières permettant de structurer une offre logistique globale à l'échelle de l'Axe Seine pour la desserte de l'Île-de-France constitue un enjeu interrégional, en particulier pour les territoires à la frange des limites régionales et connectés au fleuve. Il s'agit par ailleurs, pour l'Axe Seine, d'un enjeu de compétitivité essentiel dans la perspective de la mise en service du Canal Seine Nord Europe à horizon 2030.

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 :

STRATÉGIE LOGISTIQUE DE LA NORMANDIE

POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA NORMANDIE

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



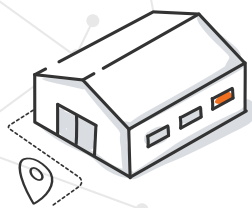


Schéma de Cohérence Logistique Régional

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

#territoire



ENJEU N°4

L'attractivité et la compétitivité du tissu industriel normand

A l'instar de l'activité portuaire, l'activité industrielle constitue un levier de développement des activités logistiques que ce soit pour le stockage et l'approvisionnement en composants-matières premières, que pour le stockage et l'expédition de produits finis. Plus généralement, la compétitivité et l'attractivité industrielle d'un territoire est fortement dépendante de la performance de l'offre logistique existante.

TERRITOIRES
CONCERNÉS

Territoires
industriels,
dont les Zones
Industriolo Portuaires

» OBJECTIFS

1. Accompagner le développement industriel de la Normandie à travers une offre logistique au plus près des besoins des acteurs ;
2. Contribuer à la compétitivité et à la performance de l'industrie normande.

Opportunités

- L'attractivité économique de la Normandie
- Le tissu industriel existant
- Les développements industriels annoncés
- La dynamique post covid concernant la relocalisation de certaines productions sur le territoire national
- Le développement de l'économie circulaire

Menaces

- La raréfaction de l'offre foncière disponible et les contraintes d'accès au foncier
- L'inadéquation de l'offre logistique existante au regard des besoins industriels
- La concurrence internationale



ENJEU N°4

L'attractivité et la compétitivité du tissu industriel normand



1 EMPLOI SUR 6

est un emploi industriel en Normandie

Source : INSEE

+ de 80%

des produits stockés et manutentionnés dans les entrepôts français sont liés à une activité industrielle

Source : AFILQ



Siemens Gamesa, Le Havre

© HAROPA PORT

La Normandie, une région attractive pour les développements industriels

La pandémie de Covid 19 a mis en exergue la dépendance et donc la vulnérabilité de la France et de l'Europe vis-à-vis de pays tiers, et en particulier de la Chine, pour la production de biens de consommation, de composants électroniques ou encore de principes actifs intervenant dans la fabrication des médicaments et des vaccins. La reterritorialisation de certaines productions est donc devenue un enjeu stratégique. L'adaptation au changement climatique, la transition énergétique et le développement de l'économie circulaire s'accompagnent également d'un dynamisme industriel et d'un volontarisme politique qui posent la question des disponibilités foncières nécessaires pour faire face à la demande, ainsi que celle de l'adéquation de l'offre logistique existante.

S'il est difficile, de quantifier avec précision les projets d'investissements et de développement industriels en Normandie, plusieurs projets aujourd'hui réalisés, à l'étude ou en cours de réalisation attestent de ce dynamisme.

Parmi ces projets on peut citer :

- L'usine Siemens Gamesa au Havre dédié à la production de nacelles pour les éoliennes offshore ;
- L'annonce de l'implantation de l'industriel Eastman dédié au recyclage de plastique à Port-Jérôme ;
- L'attribution de l'ancienne plateforme Renault à Moulineaux (Port de Rouen) à l'industriel AKS spécialisé dans la production de sucre blanc ;
- Le projet de construction d'EPR à Penly ;
- L'installation en 2021 de l'entreprise Skytech spécialisée dans la production de résine régénérée à partir de déchets d'équipements électriques et électroniques à Val d'Hazey.

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 :

STRATEGIE LOGISTIQUE DE LA NORMANDIE

POUR LE TERRITOIRE ENTIER AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA NORMANDIE

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



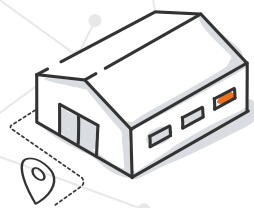


Schéma de Cohérence Logistique Régional

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

#territoire



ENJEU N°5

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

L'essor de l'e-commerce a contribué ces dernières années à augmenter la demande en surface de stockage mais aussi et surtout à redéfinir les fonctionnalités, les typologies et les localisations des entrepôts logistiques au plus près des bassins de consommation.

» OBJECTIFS

1. Faire face à l'essor de l'e-commerce et de l'omnicanalité qui s'accompagne d'une évolution et d'une augmentation des mouvements de marchandises ;
2. Garantir un approvisionnement et une desserte efficiente des bassins de consommations ;
3. Créer les conditions territoriales d'une livraison du dernier kilomètre décarbonnée.

Opportunités

- Le développement de l'e-commerce et de l'omnicanalité qui permet aux clients d'effectuer des achats via plusieurs canaux de distribution (en magasin ou sur internet)
- La mise en place de ZFE-m qui limitera à terme l'accès des centres urbains aux véhicules les plus polluants
- Le développement de solutions logistiques bas carbone innovantes pour la livraison dernier km

Menaces

- L'éloignement des entrepôts logistiques des centres urbains de distribution
- Une mauvaise optimisation des flux liée à une localisation non efficiente des entrepôts logistiques entraînant des mouvements de véhicules de plus en plus nombreux, ainsi qu'une multiplication du transport à vide
- Un moindre recours aux solutions de livraison décarbonnées faute d'une localisation optimisée des entrepôts logistiques de distribution

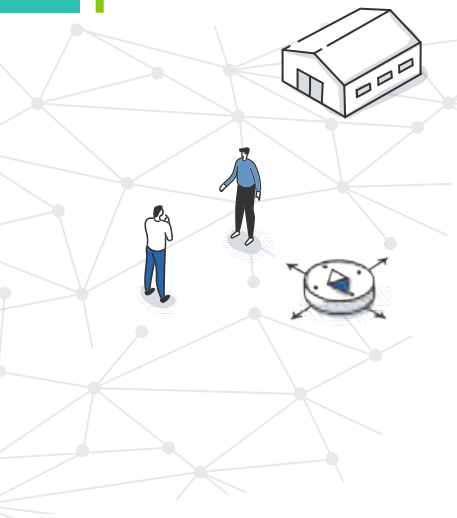
TERRITOIRES
CONCERNÉS

Les pôles urbains
et territoires
logistiques denses



ENJEU N°5

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



L'enjeu de la livraison du dernier kilomètre fait évoluer les stratégies d'implantation des entrepôts logistiques des acteurs de la distribution

Corollaire du développement de l'e-commerce, la logistique du dernier kilomètre devient un enjeu, en particulier pour la desserte des zones urbaines où les concentrations de population sont les plus fortes. Elle fait émerger de nouveaux besoins pour des entrepôts de type XXS afin de garantir un acheminement optimal, à moindre coût et à moindre impact environnemental des marchandises vers le consommateur final. La prise en compte de la congestion routière dans les délais de livraison invite par ailleurs certains acteurs à reconsidérer l'organisation de leurs chaînes logistiques et notamment la localisation de leurs entrepôts de distribution.

Sous l'effet de l'e-commerce, les stratégies logistiques des entreprises allient désormais des entrepôts de très grande taille à des entrepôts de taille intermédiaire en proximité avec les bassins

1 milliard

nombre de colis que la poste prévoit de traiter chaque année à horizon 2030

Source : La Poste

+27%

taux d'évolution du chiffre d'affaire du commerce en ligne entre 2010 et 2020

Source : Fédération de l'e-commerce et de la vente à distance

de consommation, contribuant ainsi à un maillage plus fin des territoires mais également à une attractivité plus forte, pour des implantations logistiques, de certains pôles urbains jusqu'à présent peu regardés.

En Normandie, l'Axe Seine, et en particulier les territoires en amont de Rouen, sont aujourd'hui très attractifs pour accueillir des développements logistiques contribuant notamment à la desserte de l'Île-de-France, en témoigne l'implantation de « Maison du Monde » à Heudebouville. De la même façon, le territoire caennais présente un intérêt particulier pour assurer une desserte régionale (grand ouest) ou de proximité (ouest de la 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 :

STRATEGIE LOGISTIQUE DE LA NORMANDIE

POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LA NORMANDIE

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



Schéma de Cohérence Logistique Régional

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

#territoire



ENJEU N°6

Le développement de chaînes logistiques « bas carbone »

Les enjeux liés à la décarbonation des chaînes logistiques, ainsi que les évolutions réglementaires sur les normes bâties, font émerger de nouveaux critères d'implantation des activités logistiques, en lien également avec la limitation des circulations automobiles dans les centres urbains et l'impératif de lutte contre le réchauffement climatique.

TERRITOIRES
CONCERNÉS

L'ensemble
du territoire
régional

» OBJECTIFS

1. Permettre l'adaptation de l'offre en bâti logistique aux évolutions réglementaires et aux impératifs de performance environnementales ;
2. Préserver le foncier en bord à voie d'eau pour optimiser l'intermodalité route-fleuve ;
3. Permettre la création de centres de distribution urbain et d'espaces logistiques de proximité, en lien avec la mise en œuvre des ZFE-m ;
4. Articuler développement logistique et déploiement de sources d'énergie décarbonées.

Opportunités

- La mise en place de ZFE-m
- Le développement de solutions logistiques bas carbone innovantes
- Le développement de la logistique fluviale pour la desserte des zones urbaines denses
- L'évolution des réglementations bâties et la recherche de performances environnementales dans la conception et l'exploitation du bâti logistique
- La mise en place de politiques RSE au sein des entreprises

Menaces

- Des implantations d'entrepôts déconnectés des grands flux de marchandises et des infrastructures de transport multimodal existantes
- Une mauvaise optimisation des flux liée à une localisation non efficiente des entrepôts logistiques
- Des difficultés d'accès à des sources d'énergies décarbonées
- Un défaut de prise en compte des enjeux liés à la décarbonation des flux dans les choix d'implantation du bâti logistique



ENJEU N°6

Le développement de chaînes logistiques « bas carbone »



Terminal multimodal, Le Havre

Vers une évolution des critères d'implantation des activités logistiques

Les choix d'implantation et de localisation des activités logistiques s'est fait jusqu'à présent selon un ensemble de critères permettant de répondre à la stratégie de développement de l'entreprise, à la satisfaction des besoins clients et à la recherche de rentabilité des investissements y compris immobiliers et fonciers :

- L'accessibilité routière pour une meilleure gestion des flux ;
- Le rendement locatif du foncier qui a eu pour effet de « pousser » les entrepôts logistiques vers la périphérie en raison de coûts d'acquisition foncière plus avantageux ;
- La présence d'un bassin de main d'œuvre qualifiée pour garantir un fonctionnement optimal de l'activité ;

5x moins

CO₂ généré par le transport fluvial par rapport au transport routier

1,5 MWc

capacité de production de la centrale photovoltaïque installée en toiture de l'entrepôt qui sera développé par Goodman à Gennevilliers à horizon 2026

Source : Voies Navigables de France

Source : Goodman

- La proximité client qu'il s'agisse d'industriels ou de bassin de consommation, suffisamment importants ;
- Le cas échéant, la proximité avec les infrastructures portuaires dans le cadre d'une activité liée à l'import et à l'export de marchandises.

Dans un contexte de transition énergétique et d'évolution réglementaire, la présence d'infrastructures de transport multimodales fluviales et ferroviaires, ainsi que l'accès à des sources d'énergies décarbonées, deviennent des critères de localisation supplémentaires. Cette dynamique est déjà visible à l'échelle de l'Axe Seine, en témoigne notamment la stratégie d'IKEA de développer le long de la Seine un maillage d'entrepôts connectés au fleuve.

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 :

STRATEGIE LOGISTIQUE DE LA NORMANDIE

POUR UN TERRITOIRE COHÉRENT AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET DU BIEN-ÊTRE SOCIAL

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



Schéma de Cohérence Logistique Régional

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

#territoire



ENJEU N°7

La maîtrise des risques industriels et des enjeux environnementaux

La maîtrise des risques industriels et des enjeux environnementaux pose la question de l'adaptation du bâti logistique existant, lorsque celui-ci est situé dans des zones exposées aux risques ou soumis à des réglementations imposant des adaptations. La prise en compte des enjeux environnementaux constitue par ailleurs un préalable à tout projet de développement.

» OBJECTIFS

1. Permettre l'adaptation de l'offre en foncier et immobilier logistique à l'évolution des risques et de la réglementation ;
2. Anticiper les effets du réchauffement climatique en particulier s'agissant du risque de submersion marine ;
3. Garantir la sobriété foncière des projets nouveaux et la densification des emprises existantes.

TERRITOIRES
CONCERNÉS

L'ensemble
de la Normandie et
plus spécifiquement
l'Axe Seine ainsi
que les territoires
littoraux s'agissant
du risque inondation
et submersion marine



© HAROPA PORT

Opportunités

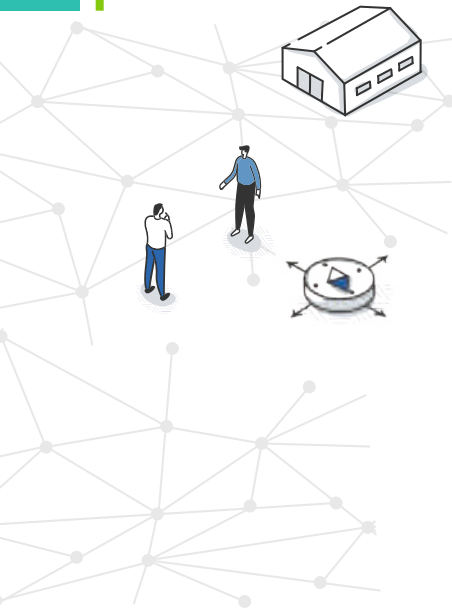
- L'évolution de la réglementation ICPE post incendie Lubrizol
- Les travaux du GIEC normand sur l'évaluation des impacts du réchauffement climatique
- Une connaissance fine des enjeux environnementaux
- Les capacités d'adaptation et d'anticipation des acteurs du foncier pour tenir compte des enjeux environnementaux
- Garantir la résilience des zones logistiques face aux aléas climatiques, comme la submersion marine, en adaptant le bâti existant

Menaces

- Les surcoûts potentiels pour assurer la protection des biens et bâtiments exposés aux aléas inondation
- Le phénomène NIMBY relatif au stockage de produits dangereux
- Les délais de mise à disposition du foncier et le risque de recours environnementaux

ENJEU N°7

La maîtrise des risques industriels et des enjeux environnementaux



846 communes

en Normandie sont concernées par la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques Naturels*

107 sites Seveso,

la Normandie fait partie des régions françaises les plus concernées par les risques industriels

20% des surfaces artificialisées en Normandie entre 2011 et 2021 ont été dédiées à l'activité économique, contre 26% à l'échelle nationale

Source : GIEC Normandie

Source : Portail de l'artificialisation - CEREMA - traitement CCI Normandie

L'impact de l'évolution de la réglementation ICPE post incendie Lubrizol sur le bâti logistique

L'évolution de la réglementation ICPE, post incendie Lubrizol contribue aujourd'hui à « tirer la demande » pour de nouvelles surfaces d'entreposage et permettre ainsi le stockage et la manutention de marchandises dans le respect des normes de sécurité imposées par la loi. Face à la complexification de la réglementation, beaucoup d'entreprises font aujourd'hui le choix de l'externalisation afin de minimiser les risques sur les sites industriels augmentant de fait la demande en stockage auprès des logisticiens spécialisés.

Les impacts du changement climatique sur le risque inondation en Normandie

Les travaux réalisés par le GIEC Normandie, concernant l'impact du réchauffement climatique en Normandie, ont permis de souligner la vulnérabilité du territoire face au risque inondation lié plus particulièrement à l'élévation du niveau de la mer.

Les travaux ont notamment mis en avant la vulnérabilité de l'estuaire de la Seine jusqu'à Rouen en soulignant qu'un risque naturel de type inondation pourrait mener à un effet cascade de risques à la fois industriels, sanitaires, mais aussi économiques. Ces situations pourraient entraîner par ailleurs des risques de vieillissement prématuré des infrastructures routières et des bâtiments y compris à vocation logistique, posant de fait la question des adaptations qui pourront être mises en œuvre afin de limiter le risque et ses impacts.

Anticiper la trajectoire ZAN

La mise en œuvre du Zéro Artificialisation Net à horizon 2050 aura un impact sur les conditions d'accès et de production du foncier à vocation logistique qu'il convient d'anticiper dès à présent en promouvant les formes d'entrepôts les plus dense possible, en encourageant la reconversion de friche pour des usages logistiques et favorisant la requalification du parc d'entrepôt existant.

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



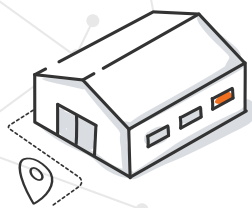


Schéma de Cohérence Logistique Régional

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



CADRE DE RÉFÉRENCE

4 typologies de pôles logistiques pour accompagner le développement des activités logistiques en Normandie

L'analyse des concentrations et des typologies d'activités logistiques en Normandie, confrontées aux besoins des acteurs du secteur, a permis de mettre en avant 4 typologies de pôles logistiques à partir desquels il est préconisé d'accompagner le développement de ces activités.

1 LES PÔLES DE PROXIMITÉ

Les activités logistiques présentes sur ces pôles contribuent au développement endogène des territoires concernés. Elles permettent plus précisément de répondre aux besoins en services logistiques (stockage, transport, etc.) des entreprises localisées à proximité. Ces pôles peuvent également, pour certains d'entre eux, exercer des fonctions de logistique de distribution de type messagerie.

2 LES PÔLES DE DISTRIBUTION

Ces pôles assurent à la fois les fonctions de logistique de proximité décrites ci-dessus et celles de logistique de distribution à l'échelle régionale et interrégionale. Ces pôles se caractérisent plus précisément par la présence de centre de distribution contribuant à l'approvisionnement des bassins de consommation régionaux et interrégionaux.

3 LES PÔLES DE TRANSIT

Ils se caractérisent par leur ouverture à l'international, leur rayonnement continental et/ou intercontinental mais aussi et surtout par leur fonction de porte d'entrée et de sortie des marchandises à l'échelle nationale et européenne. Ils sont à l'interface des flux mondialisés et des flux de proximité et cumulent les fonctions de pôle logistique de proximité et de pôle logistique de distribution.











4 LES PÔLES LOGISTIQUES SECONDAIRES

Ces pôles, de moindre importance, correspondent à des pôles logistiques de proximité pour lesquelles les surfaces d'entreposage disponibles sont généralement inférieures à 15 000 m². Ils sont le plus souvent liés à des activités industrielles et/ou à des activités de distribution de proximité. Ils contribuent au maillage logistique régional.



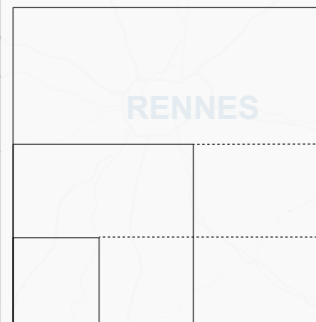
Organisation et enjeux logistiques en Normandie

3 • Enjeux logistiques particuliers




-  La compétitivité des territoires industriels
-  La desserte des zones urbaines en lien avec la mise en place de ZFE-m
-  La desserte multimodale de la région parisienne - le rééquilibrage de l'offre logistique de l'Est vers l'Ouest francilien
-  Territoire à enjeux logistiques : **ENS**
-  1 L'Axe Seine en tant qu'axe logistique multimodal structurant
-  2 L'agglomération caennaise en tant pôle de distribution
-  3 Le Sud-Ouest de la Normandie en tant que territoire industriel
-  4 La région d'Alençon en tant que porte d'entrée routière de la Normandie
-  5 Le Nord Cotentin en tant que territoire de flux vers les Îles Britanniques
-  Territoire à enjeux logistiques particuliers en lien avec le desserement foncier de l'Île-de-France

1 • Des pôles logistiques récepteurs et émetteurs de flux


Surface d'entrepasage cumulée estimée par pôle logistique




Pôles logistiques

-  Pôle logistique de proximité
-  Pôle logistique de distribution
-  Pôle logistique de transit
-  Pôle logistique secondaire



Développements logistiques

 Projet de développement logistique réalisé depuis 2015, en cours de développement ou à l'étude





 Pôle logistique en développement

2 • Projets et infrastructures de transport multimodal



Corridors de transport

-  Corridor de transport multimodal
-  Corridor de transport monomodal

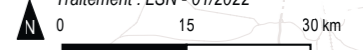
Infrastructures portuaires

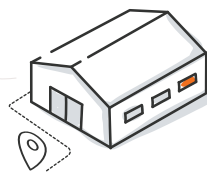
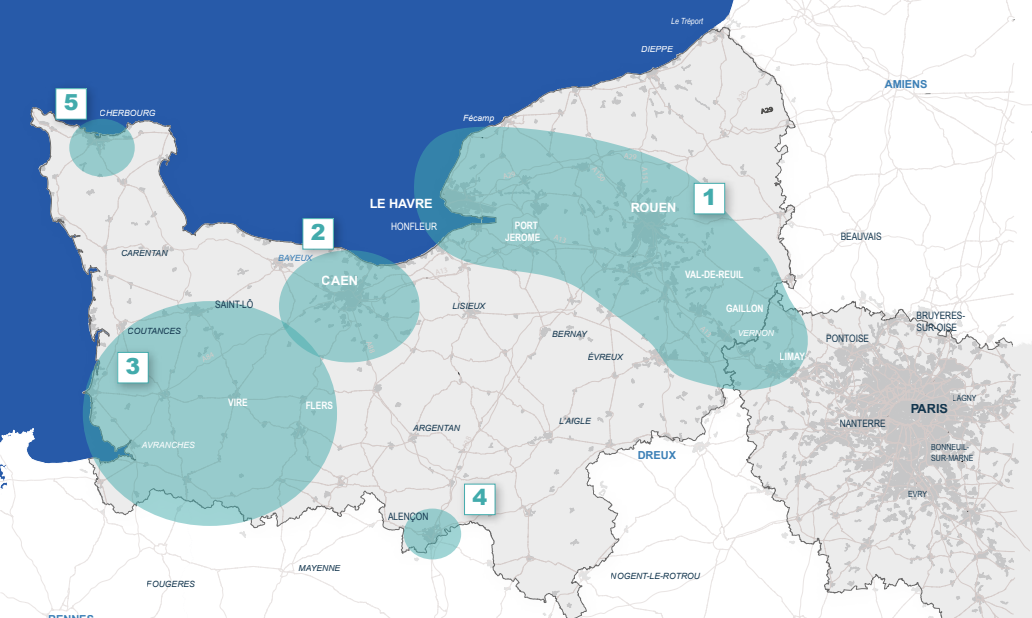
-  Grand Port maritime et fluvial
-  Port de commerce
-  Autres ports
-  Port fluvial à l'étude

Plateforme de transport multimodal

-  Plateforme existante
-  Plateforme en projet

Source : IGN - Admin Express/Route 500
Traitement : LSN - 01/2022





Focus sur les territoires à enjeux logistiques particuliers



1 L'Axe Seine

L'Axe Seine concentre tous les enjeux logistiques fonciers normands : développement portuaire, développement industriel, logistique de distribution, logistique urbaine, multimodalité. La distribution des flux au départ ou à destination du port du Havre, en lien, entre autres, avec l'Île-de-France, crée une interdépendance des territoires. Celle-ci invite à réfléchir aux fonctions logistiques de chacun d'entre eux dans une approche écosystémique et avec un objectif d'optimisation foncière et immobilière.

2 L'agglomération caennaise

L'agglomération caennaise connaît depuis 2015 un développement logistique significatif, en particulier s'agissant des activités de logistique industrielle et de logistique de distribution liées, pour certaines d'entre elles, au développement du e-commerce. Son positionnement géographique avantageux à l'échelle du grand ouest et la demande forte d'implantation pose la question de la structuration de ces activités sur un territoire dont l'aire d'influence dépasse les seules limites de l'agglomération.

3 Le Sud-Ouest de la Normandie

Le Sud-Ouest de la Normandie se caractérise par un tissu économique diffus et un dynamisme industriel. Les développements logistiques récents sur le territoire de la communauté de communes de Villedieu-les-Poêles posent la question de la structuration d'une offre en foncier et en immobilier logistique mutualisée, à même de satisfaire les besoins d'un tissu économique élargi, notamment en termes de compétitivité.

4 Le Sud de l'Orne

Contrairement aux ensembles territoriaux décrits ci-dessus, l'Orne ne bénéficie pas, à ce jour, d'un dynamisme logistique comparable. Le positionnement stratégique d'Alençon, à la croisée des flux routiers Est-Ouest et Nord-Sud, constitue, néanmoins, une opportunité pour développer une offre de services logistiques à destination des transporteurs, alors même que l'émergence d'un nouveau pôle logistique à proximité immédiate (sur le territoire de Sées) semble se dessiner.

5 Le Cotentin

Le Cotentin ne bénéficie pas à ce jour d'une offre foncière et immobilière à vocation logistique permettant de faire face au dynamisme industriel et portuaire que le territoire connaît à la suite de l'explosion du trafic transmanche avec l'Irlande. La pénurie d'offres foncières et immobilières ne permet pas de satisfaire les besoins en développement endogène des entreprises du territoire alors même que la demande est forte.

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 :

STRATEGIE LOGISTIQUE DE LA NORMANDIE

BOUCLE DE RETOUR D'INFORMATION SUR LE DÉVELOPPEMENT LOGISTIQUE EN NORMANDIE

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

