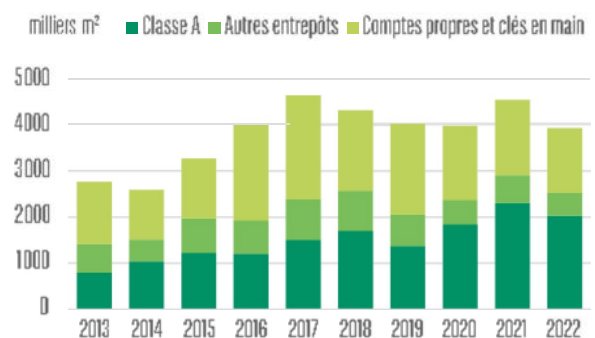


Avec un quart des surfaces d'entreposage françaises disponibles en Normandie et en Ile-de-France, l'immobilier logistique en Vallée de la Seine constitue un marché de premier plan au niveau national. Il recoupe cependant une dynamique contrastée qui s'explique par le poids de l'Ile-de-France dans le volume total des transactions réalisées. Sur la période 2016-2022, celle-ci représentait en moyenne plus de 85% de la demande placée\* à l'échelle de l'Axe Seine. En Normandie, ce sont les territoires portuaires et industriels qui concentrent l'essentiel de l'offre et de la demande.

## Un marché dynamique qui montre des signes de ralentissement...

Que ce soit à l'échelle nationale ou européenne, le marché de l'immobilier logistique a marqué le pas en 2022 après une année 2021 exceptionnelle en raison du rebond économique consécutif à la crise sanitaire. BNP Paribas Real Estate fait, en effet, état d'une baisse de 10% du volume de transaction en Europe comparé à 2021 et de 13% pour la France métropolitaine. Les chiffres publiés par Immostat pour le premier trimestre 2023 confirment le ralentissement de l'activité, avec une diminution de l'ordre de 24% de la demande placée par rapport au début de l'année 2022. Il est à noter cependant que ces chiffres restent à un niveau supérieur à la moyenne décennale.

**Volume de transactions depuis 2013**  
(Source : BNP Paribas Real Estate)



## ...porté par l'Ile-de-France

A l'échelle nationale, l'Ile-de-France, les départements du Val-d'Oise et de la Seine-et-Marne en tête, reste la région la plus plébiscitée avec plus de 1,1 million de m² placés, suivie par les Hauts-de-France avec près de 700 000 m² transactés (source : BNP Paribas Real Estate). En Normandie, le marché de l'immobilier logistique est le plus actif dans l'agglomération havraise, en lien avec les activités portuaires et industrielles. L'observatoire de l'immobilier d'entreprises, mis en œuvre par l'AURH, faisait ainsi état de plus de 220 000 m² de surfaces commercialisées en 2021, essentiellement tirées par la prise à bail du programme Havlog pour 92 000 m². A l'instar de la dynamique observée en 2022 à l'échelle nationale, le marché havrais devrait lui aussi marquer le pas avant un éventuel rebond en 2023 du fait de la commercialisation de nouveaux programmes neufs. Les marchés caennais et rouennais, se caractérisent quant à eux par une offre faible en bâtiment de classe A, peu de transactions et un marché tendu en raison d'une offre exsangue.

### CHIFFRES CLÉS FRANCE METROPOLITAINE\*\* :

\*\*Sources : BNP Paribas Real Estate - bilan 2022



**4 millions**

de m² d'entrepôt commercialisés en 2022 dont **86 %** de classe A



**- 6%**

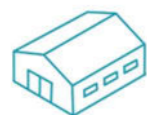
évolution de la surface disponible à 1 an comparé à 2021, **- 30%** pour le stock de seconde main



**3 transactions sur 4**

portent sur des opérations comprises entre 5 000 et 20 000 m²

## A PROPOS DE LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION D'ENTREPÔTS EN NORMANDIE / VALLÉE DE LA SEINE



**2 millions**

de m<sup>2</sup> d'entrepôt réalisés, ou en cours de réalisation depuis 2015



**+ 25%**

évolution de la surface d'entreposage en Normandie depuis 2015



**800 000 m<sup>2</sup>**

de surface d'entreposage à l'étude

Source : Logistique Seine Normandie - Hors départements de l'est francilien (Essonne et Seine-et-Marne) - Données non exhaustives pour l'Ile-de-France

### A RETENIR :

- 1 Le marché normand, en dehors de la Zone Industriale Portuaire du Havre, se développe essentiellement en compte propre pour accompagner le développement des entreprises déjà implantées (prestataires ou industrielles).
- 2 Avec 250 000 m<sup>2</sup> de surface d'entreposage à l'étude et 360 000 m<sup>2</sup> réalisés ou en cours de réalisation (d'après les estimations LSN), le département du Val d'Oise contribue de façon significative au développement des surfaces d'entreposage dans l'ouest parisien.
- 3 Les opérations de densification / réhabilitation à vocation logistique se multiplient, en particulier en Ile-de-France à l'instar de la reconversion de la friche PSA à Aulnay-sous-Bois. En Normandie, ce sont les friches Petroplus à Rouen et PSA à Caen qui font l'objet de développements similaires.
- 4 Les effets de la raréfaction de l'offre foncière à vocation logistique commencent à s'accompagner d'un ralentissement des demandes de permis de construire.

### DANS LE DÉTAIL :

- 5 Plus de 200 000 m<sup>2</sup> de surface d'entreposage de dernière génération seront disponibles à court terme sur la Zone Portuaire du Havre sur les secteurs des PLPN 2 et 3.
- 6 A Honfleur, Baytree est porteur d'un projet de développement de 66 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts répartis sur 2 bâtiments à proximité immédiate de la zone portuaire.
- 7 116 000 m<sup>2</sup> de surface d'entreposage sont à l'étude sur le territoire de Caux Seine Agglo pour répondre, entre autres, à la demande de développement des entreprises du territoire.
- 8 A Rouen, le promoteur VGP développera une première tranche de 40 000 m<sup>2</sup> de surface d'entreposage sur la friche Petroplus à horizon 2024. Une plateforme Collissimo de 19 000 m<sup>2</sup> est par ailleurs en développement en partenariat avec P3 Logistic Park.

Pour en savoir plus sur la dynamique de construction d'entrepôt :



Pour en savoir plus sur les travaux LSN en faveur du foncier à vocation logistique :



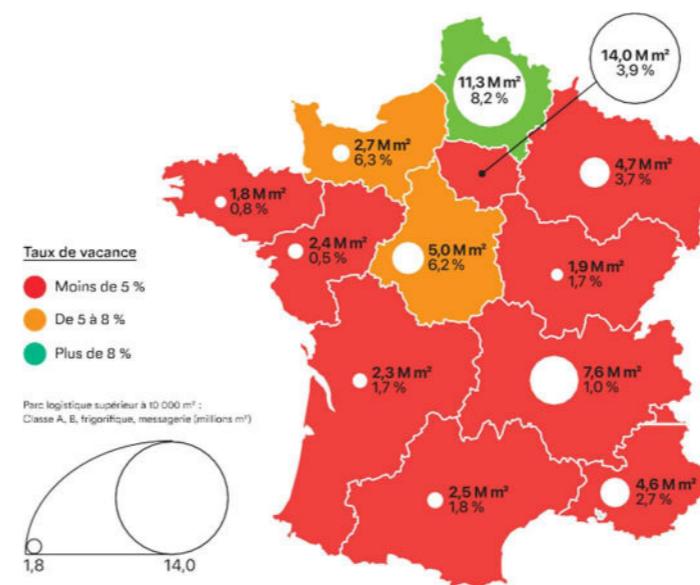
## La tension foncière et immobilière : un sujet d'inquiétude pour les acteurs de l'immobilier logistique

En collaboration avec ses membres commercialisateurs : Arthur Loyd, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Cushman & Wakefield, EOL, et JLL, Afilog a publié en mars 2023 des indicateurs portant sur l'analyse de la vacance du parc d'immobilier logistique à l'échelle régionale. Ces travaux traduisent l'inquiétude des acteurs quant à la pénurie foncière et immobilière du secteur, accentuée par la perspective de mise en œuvre du Zéro Artificialisation Net. Il en ressort les éléments suivants sur la période 2016 - 2022 :

- la part des surfaces neuves dans la demande placée est estimée à 33% ;
- la demande placée est concentrée sur la Dorsale (axe Lille - Paris - Lyon - Marseille), mais des polarités secondaires, à l'instar de l'Axe Seine, regroupent un nombre significatif de transactions ;
- la part des industriels dans la demande placée a évolué, passant de 8% sur la période 2013 - 2015 à 11% sur la période 2016 - 2022, cette part devrait augmenter si l'ambition de réindustrialisation se concrétise ;
- 8 régions sur 12 sont en situation de forte pénurie au regard de la capacité d'absorption de la demande placée.

### En dessous du seuil de 5% de vacance, la profession estime que le marché est en situation de pénurie

Taux de vacance du parc d'immobilier logistique  
(Source : Afilog)



La fluidité du parc immobilier est un enjeu essentiel pour permettre aux entreprises de grandir, diversifier leur activité, accepter de nouveaux contrats. Ceci est d'autant plus vrai pour les acteurs du transport et de la logistique qui, selon les besoins des donneurs d'ordres, doivent être en capacité d'absorber des pics d'activités occasionnant, dans certains cas, des besoins additionnels en surface d'entreposage. Or, quand le taux de vacance est trop faible, l'espace résiduel ne permet pas aux entreprises d'évoluer en fonction de leurs besoins.

### A RETENIR :

Dans ce contexte de tension immobilière, **la Normandie se trouve dans une situation intermédiaire** avec cependant des réalités infrarégionales contrastées. En effet, les agglomérations rouennaise et caennaise doivent composer avec un marché immobilier beaucoup plus tendu que le territoire havrais. Ce phénomène est amplifié par un nombre limité de programmes immobiliers neufs développés pour compte d'autrui. **En Ile-de-France, même si la situation est tendue, celle-ci est moins préoccupante que dans d'autres régions françaises**, d'autant plus que le potentiel de réhabilitation du parc existant y est important, sous réserve que la fonction logistique de celui-ci puisse être préservée au regard de l'évolution des besoins du marché. Enfin, **les Hauts-de-France sont aujourd'hui la seule région hors du paysage de tensions foncières et immobilières** en raison d'une politique volontariste en faveur du foncier à vocation logistique. Cependant, le développement des gigafactory et des besoins logistiques associés pourrait remettre en question ce positionnement.

# DES PROJETS D'INVESTISSEMENTS PORTUAIRES ET INDUSTRIELS QUI CONTRIBUENT AU DÉVELOPPEMENT LOGISTIQUE DE L'AXE SEINE

## La réalisation de l'accès fluvial à port 2000 : un levier d'attractivité pour la filière logistique

La Préfecture de Normandie a autorisé, par arrêté le 19 juin 2023, la réalisation et l'exploitation de l'accès fluvial à Port 2000 « chatière ». Après l'ouverture à la circulation, en 2021, de l'itinéraire Serqueux-Gisors dédié au fret ferroviaire, la création d'un accès fluvial direct à Port 2000 est aujourd'hui une étape supplémentaire devant permettre de consolider le corridor Axe Seine comme un axe de transport multimodal performant, décarboné et structurant en Europe. Le développement du transport fluvial de marchandises, qui sera permis par la réalisation de cette infrastructure contribuera à l'augmentation du trafic hinterland à destination, entre autres, de l'Île-de-France. Elle aura, de fait, des effets bénéfiques pour l'ensemble de la filière logistique normande et séquanienne par l'augmentation du volume de marchandises à traiter.

## Caux Seine Agglo développe un écosystème dédié au recyclage et à la production de plastiques

L'américain Eastman prévoit d'implanter à Port Jérôme le premier site de recyclage moléculaire des plastiques en Europe. L'usine, qui devrait être mise en service à horizon 2026, permettra de recycler chaque année jusqu'à 220 000 tonnes de déchets plastiques en polyester, qui n'ont aujourd'hui pas ou peu de débouchés de recyclage. Dans un horizon de temps similaire, le belge FUTERRO est porteur d'un projet de bioraffinerie qui permettra la production de 75 000 tonnes de PLA par an, alternative durable et pérenne pour le remplacement des plastiques issus du pétrole. Plastic Energy enfin, développe, en partenariat avec Exxon Mobil, une usine de recyclage chimique du plastique d'une capacité de traitement de 33 000 t par an. Des défis logistiques sont associés à chacun de ces projets notamment pour l'approvisionnement en matière première (déchets plastiques). Les infrastructures logistiques de l'Axe Seine constituent à cet effet un atout de premier plan.

## MSC renforce son positionnement au Havre et sur l'Axe Seine

C'est un investissement historique de 700 millions d'euros (porté depuis à 900 millions) qui a été annoncé en juillet 2022 par MSC via sa filiale TIL. L'armateur souhaite en effet conforter son positionnement sur le port du Havre et plus généralement sur l'Axe Seine. L'ambition portée est de multiplier par trois la capacité de ses terminaux sur Port 2000 en passant de 1,3 million de conteneurs traités à 4,5 millions à horizon 2030. Le développement de nouvelles liaisons par rail et par la voie d'eau permettront par ailleurs d'accroître l'attractivité de HAROPA PORT en boostant les volumes de marchandises qui seront traités. Le positionnement logistique de l'Axe Seine à l'échelle mondiale et européenne s'en trouvera de fait renforcé. Des retombées de cet investissement sont attendues sur l'ensemble de l'hinterland.

Réalisé par :



Avec le soutien de :

