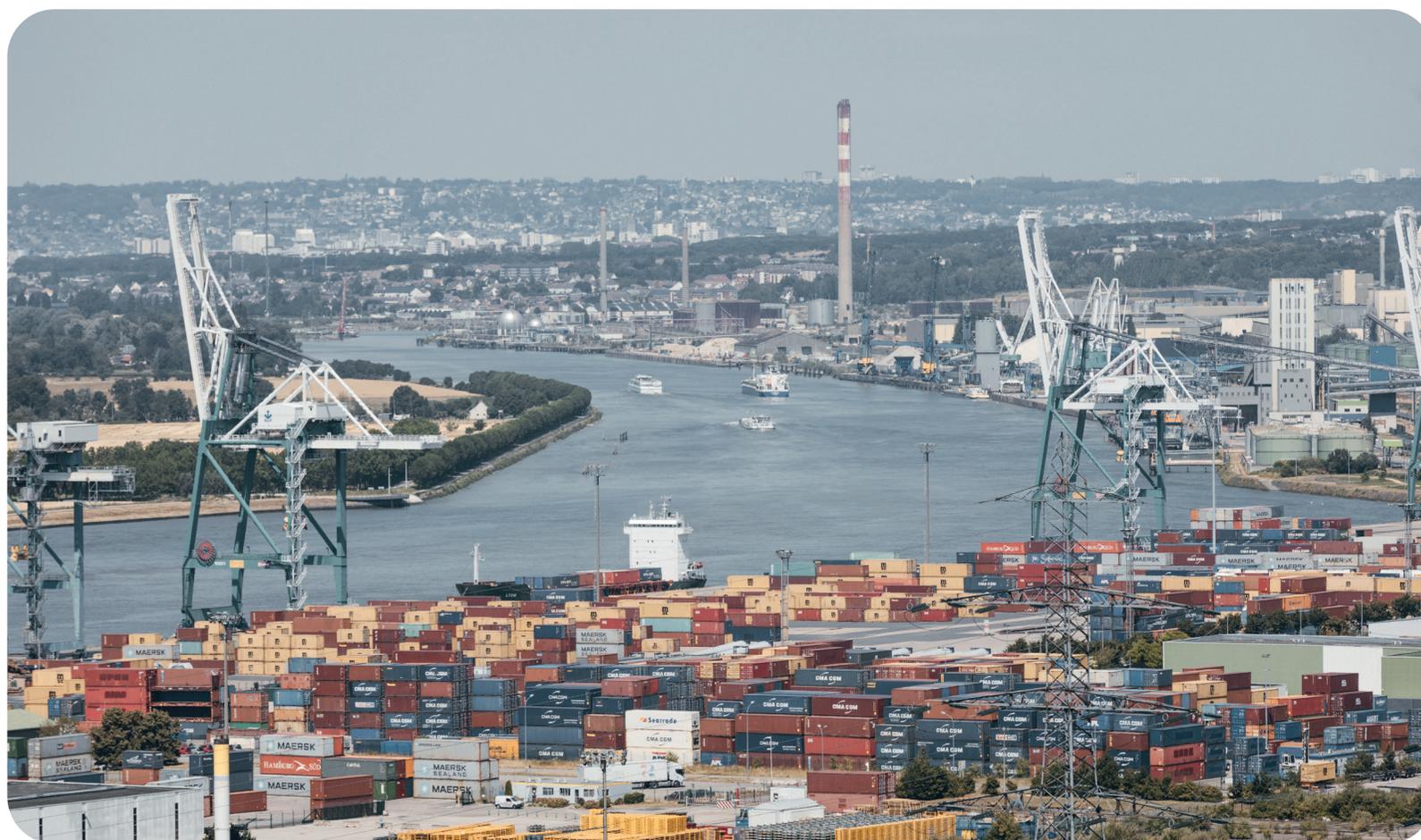


Édition 2020

Étude de programmation foncière économique sur le territoire de la Métropole Rouen Normandie



Alan Aubry - Métropole Rouen Normandie



Agence d'Urbanisme
de Rouen et des Boucles
de Seine et Eure



OBAN
OBSERVATOIRE DU BUREAU ET DE L'ACTIVITE EN NORMANDIE



HAROPA
Ports de Paris Seine Normandie



Rouen
NORMANDY
INVEST



Rouen
NORMANDIE
AMÉNAGEMENT



métropole
ROUENORMANDIE

SOMMAIRE

Cadre général de l'étude	2
La méthode	3
Le périmètre de l'étude	4
Phase 1 - Analyse de la demande et ses perspectives d'évolution	5
Phase 2 - État de l'offre disponible et en projet à 10 ans et plus	51
Phase 3 - Construction d'un scénario de programmation à 10 ans par gammes de parcs	67
Annexes	75

CADRE GÉNÉRAL DE L'ÉTUDE

L'objet de l'étude est d'identifier les besoins fonciers économiques du territoire métropolitain à horizon 2030, au regard de l'offre actuelle et en projet, pour répondre à la demande des entreprises locales et en attirer de nouvelles.

L'étude constitue un cadre de référence dans la définition des orientations de la stratégie foncière économique de la Métropole Rouen Normandie.

Les enjeux

Permettre aux entreprises actuelles et futures de trouver sur le marché les produits immobiliers et fonciers dont elles ont besoin est essentiel pour la dynamique économique du territoire.

L'enjeu est d'être en mesure de développer une gamme de parcs d'activités de qualité, diversifiés et attractifs pour répondre aux différents segments du marché (industrie, logistique, mixte-artisanat, tertiaire) en complémentarité des offres existantes et en veillant à leur maillage sur les différents secteurs de la Métropole, au plus près des besoins des entreprises.

En cohérence avec les principes de sobriété foncière et de «zéro artificialisation des sols», la mobilisation du foncier économique s'opère en priorité sur les espaces artificialisés, en densification urbaine et en renouvellement de friches.

Mais les délais de remise sur le marché de ces espaces sont souvent plus longs, du fait de leur dureté qui rend complexe leur maîtrise foncière, leur dépollution, leur aménagement et leur compensation environnementale, si besoin. Il est donc nécessaire d'anticiper les interventions pour reconquérir plus rapidement ces espaces délaissés.

Se doter d'outils d'observation permet de suivre l'évolution des besoins dans la durée et assurer une bonne coordination des interventions entre les différents opérateurs publics et privés et les différents secteurs du territoire.

L'étude de programmation foncière économique s'inscrit dans cet objectif.

Les objectifs de l'étude

Les résultats de l'étude devront permettre d'anticiper les besoins de programmation à 10 ans pour répondre au plus près des demandes économiques dans le temps et pour les différentes typologies d'activités (mixte, tertiaire, industriel, logistique). L'étude est actualisable sur un rythme annuel pour s'ajuster aux évolutions du marché.

L'étude se décompose en 3 phases principales :

- Analyse de la demande et ses perspectives d'évolution
- État de l'offre disponible et en projet à 10 ans et plus
- Construction d'un scénario de programmation à 10 ans par gamme de parcs

La maîtrise d'ouvrage

L'édition 2020 est la 4^e actualisation de l'étude. Les précédentes éditions ont été réalisées en 2014, 2016, et 2018 en partenariat avec Rouen Normandie Invest, Rouen Normandie Aménagement, Haropa-Port de Rouen et la Métropole, sous le pilotage de la CCI.

La Métropole Rouen Normandie succède à la CCI pour la maîtrise d'ouvrage de l'étude depuis le 1^{er} janvier 2019. Elle en a confié la réalisation à l'Agence d'Urbanisme de Rouen et des Boucles de Seine et Eure (AURBSE), chargée de poursuivre le travail partenarial en appliquant la méthodologie précédemment mise en place.

Des adaptations seront envisagées dès les prochaines éditions, dans une démarche d'amélioration continue.

LA MÉTHODE



Analyse de la demande et ses perspectives d'évolution

L'analyse de la demande est établie par RNI avec l'appui de l'OBAN sur la base d'une extraction Eudonet (outil de gestion des demandes commun Métropole, RNA, RNI). La demande observée n'est donc pas exhaustive, mais permet de dégager des tendances pour chaque segment du marché.

La période de référence de l'analyse porte sur 10 ans, de 2009 à 2018.

L'analyse est restituée sous forme d'un rapport de Synthèse des demandes immobilières et foncières, 2009-2018 (RNI, Nov. 2019)



État de l'offre disponible et en projet à 10 ans

Le recensement des fonciers existants ou en projets à 10 ans s'effectue auprès de ses gestionnaires : la Métropole, RNA, Haropa-Port de Rouen et Valgo.

Les données sont collectées par l'AURBSE qui les exploite sous la forme d'une base de données alphanumériques et d'un SIG permettant à l'ensemble des partenaires un accès dynamique et partagé aux informations.



Construction d'un scénario de programmation à 10 ans par gammes de parcs

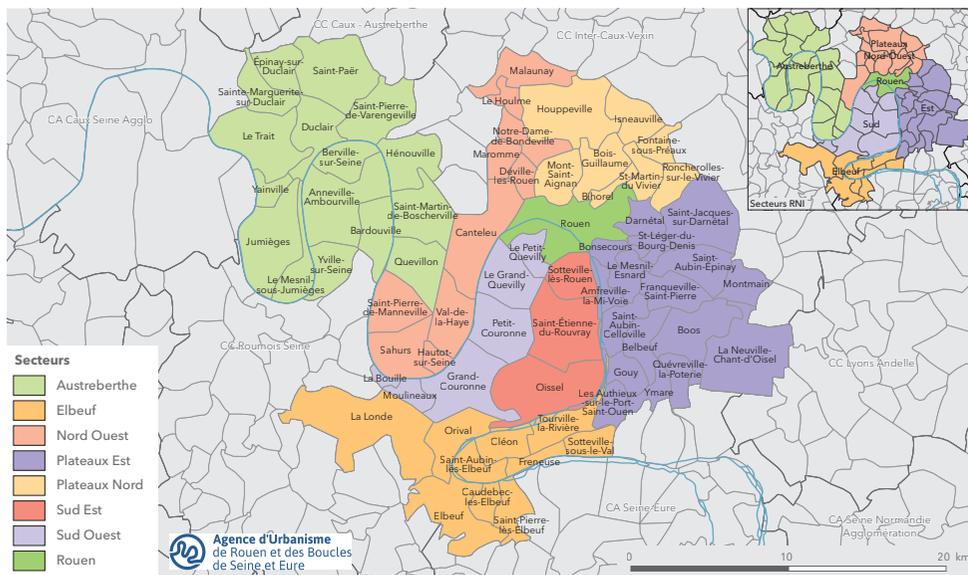
L'évaluation de la programmation foncière par gamme de parcs est établie par le croisement des besoins fonciers estimés par segment, avec les disponibilités foncières des parcs aménagés ou programmés. L'opération se construit en 5 étapes :

- Estimation de la commercialisation annuelle moyenne
- Estimation des besoins fonciers à 10 ans
- Estimation des surfaces à aménager
- Estimation de l'offre disponible par an
- Comparaison entre les surfaces à aménager et la production prévisionnelle

L'estimation des demandes futures s'appuie sur l'observation de tendances longues, calculées pour chacun des segments. Ces perspectives peuvent toutefois être impactées par des événements conjoncturels majeurs qui impactent le marché immobilier d'entreprises tels que la crise de 2008 et certainement, le covid-19.

LE PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

LA MÉTROPOLE-ROUEN-NORMANDIE EN SECTEURS D'ÉTUDE



Les demandes observées

Les demandes observées dans le cadre de la présente étude sont celles enregistrées par MRN, RNA et RNI sur l'outil Eudonet (outil de gestion des demandes d'entreprises) sur les 10 dernières années. Les entreprises s'adressent à ces structures le plus souvent lorsqu'elles cherchent un foncier, lorsqu'elles ont un besoin qu'elles ne trouvent pas sur le marché immobilier d'entreprises ou lorsqu'elles ne connaissent pas les partenaires de l'immobilier ou le marché local (entreprises exogènes). La demande Eudonet reflète les tendances du marché selon un niveau de représentativité qui varie selon les segments. Les études de l'OBAN sur les transactions immobilières permettent de confirmer ou d'ajuster la perception du marché, dans le tertiaire notamment.

Les secteurs d'étude observés

L'étude porte sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans la continuité méthodologique des précédentes études, le territoire est organisé en 8 secteurs pour l'analyse de l'offre, selon le découpage retenu par les commercialisateurs immobiliers rouennais.

Pour l'analyse de la demande, il est organisé en 6 secteurs :

- Regroupement de l'est et ouest de la rive sud
- Regroupement du secteur Nord Ouest (Cailly) avec Austreberthe au sud et le Plateau Nord depuis Canteleu.

Une homogénéité des secteurs d'observation sera recherchée dès les prochaines éditions.

Les fonciers observés

Des fonciers à aménager, métropolitains ou non : Dans la continuité méthodologique des précédentes études, le foncier observé est constitué d'opérations d'aménagement en cours ou projetées, commercialisées par la Métropole, RNA, RNI et Haropa Port de Rouen. La prise en compte des fonciers issus de la reconversion de l'ancien site Pétroplus par Valgo constitue une première étape dans l'ouverture des champs d'observations au secteur privé à poursuivre dans les prochaines éditions de la présente étude.

Ne sont pas compris dans ce périmètre d'étude : les zones commerciales (observatoire spécifique), les gisements fonciers dont la mutation foncière n'est pas engagée (dents creuses, vacance immobilière, cessations d'activités...).

Sont retenus, le nom des zones et leur répartition par segments tels que figurant dans les précédentes études. Ils pourront faire l'objet d'ajustements lors des éditions suivantes.

PHASE 1

Analyse de la demande et ses perspectives d'évolution



Objectifs

Ce travail a pour objectif d'évaluer les besoins présents et futurs des entreprises afin d'envisager les actions à mettre en place pour assurer le développement des activités économiques endogènes ou exogènes sur le territoire. Réalisé régulièrement, il a fait l'objet d'une publication en 2014 (sur les années 2003-2012) et d'une réactualisation en 2016 (sur les années 2006-2014). La récurrence de l'analyse permet de détecter rapidement les inflexions de la demande au sein des différents segments immobiliers présentés.

Sources :

Rouen Normandy Invest a synthétisé les différentes demandes lui parvenant ainsi qu'aux structures de développement économique partenaires (Service de Développement Economique de la Métropole Rouen Normandie et Rouen Normandie Aménagement). Les demandes émanant de Business France ne sont pas comptabilisées car non à maturité de projets d'implantation.

L'OBAN, Observatoire du Bureau et de l'Activité en Normandie, s'appuie sur un ensemble d'acteurs privés et publics de l'industrie immobilière (aménageurs, promoteurs, investisseurs, utilisateurs, collectivités territoriales...) et un système de bases de données géographiques afin connaître précisément le parc immobilier normand, son âge, son état, sa dynamique... et de produire des études, outils d'aide à la décision pour ses membres.

Méthodologie

La période de référence de l'analyse porte sur **10 ans, de 2009 à 2018**.

Les demandes ont été réparties en différents segments correspondant à des **types d'immobilier d'entreprise bien définis**.

Les demandes immobilières sont dissociées des demandes foncières, **sans double compte possible**.

Les chiffres des demandes abouties sont susceptibles d'évoluer, car nombre de demandes sont encore en cours sur les années 2016/2017/2018.

Le nombre de demandes est suffisant pour permettre de dresser les **grandes tendances de la demande sur le territoire**.

L'estimation des demandes futures s'appuie sur les tendances calculées pour chaque segment, ces dernières supposent une stabilité de la demande. Néanmoins les aléas de l'économie générale (ex. crise de 2008) peuvent influencer rapidement sur ces tendances.

Définitions

- **Demande** : expression par une entreprise, d'un besoin foncier ou immobilier, concernant un développement, une implantation, une restructuration ou une relocalisation
- **Demande endogène** : la demande émane d'une entité située dans l'aire urbaine (au sens INSEE)
- **Demande exogène** : la demande émane d'une entité située en dehors de l'aire urbaine (au sens INSEE)

- **Demande aboutie** : Toute demande ayant fait l'objet d'une transaction immobilière, d'une construction pour compte propre, ou ayant abouti à une réhabilitation/réorganisation/achat des locaux occupés par l'entreprise.
- **Demande AZE** : la demande est aboutie dans la zone d'emploi (au sens INSEE)
- **Demande AHZE** : la demande est aboutie en dehors de la zone d'emploi (au sens INSEE)
- **Demande non aboutie** : La demande regroupe les dossiers qui continuent d'être suivis ainsi que les non aboutis et clos.
- **Demande de locaux** : comptabilise les besoins immobiliers.
- **Demande de terrain** : comptabilise les besoins fonciers des entreprises.

Localisations

Quelques petites différences dans les aires de localisation sont à noter par rapport au découpage en pôles de proximité tels que définis par la Métropole :

Plateaux Nord-Ouest comprend les communes suivantes :

Saint Martin du Vivier, Fontaine Sous Préaux, Bihorel, Bois-Guillaume, Isneauville, Mont Saint Aignan, Houpeville, Malaunay, Le Houleme, Déville les Rouen, Maromme, Canteleu.

Métropole Sud comprend les communes suivantes :

Moulineaux, Grand Couronne, Petit Couronne, Grand Quevilly, Petit Quevilly, Sotteville les Rouen, Saint Etienne du Rouvray, Oissel ;

Métropole Elbeuf comprend les communes suivantes :

La Londe, Orival, Saint Aubin les Elbeuf, Cléon, Tourville la Rivière, Sotteville sous le Val, Freneuse, Caudebec les Elbeuf, Elbeuf, Saint Pierre les Elbeuf.

Métropole Austreberthe, le territoire est identique excepté Canteleu qui est reporté sur Plateau Nord-Ouest.

Métropole Est, reprend le territoire de Plateaux-Robec, excepté les communes de Saint Martin du Vivier, Fontaine Sous Préaux, Bihorel, Bois-Guillaume et Isneauville qui sont intégrées à Plateaux Nord-Ouest.

Seine Eure, prend en compte les communes intégrées au Pôle Seine Eure.



La Métropole Rouen Normandie Les 5 pôles de proximité



Tertiaire

Il s'agit d'une demande immobilière composée uniquement de bureaux.

Le segment tertiaire agrège 491 demandes d'entreprises. La demande totale représente 47 % de la commercialisation annuelle constatée (Source OBAN), elle est donc représentative de la demande a minima.

La demande tertiaire inclut les filières des Services, Banque et Assurance, TIC et Numérique.

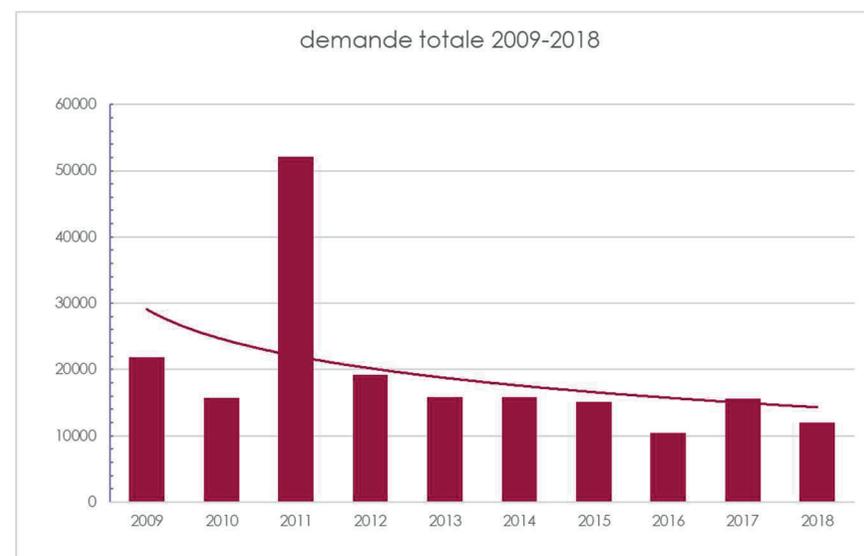
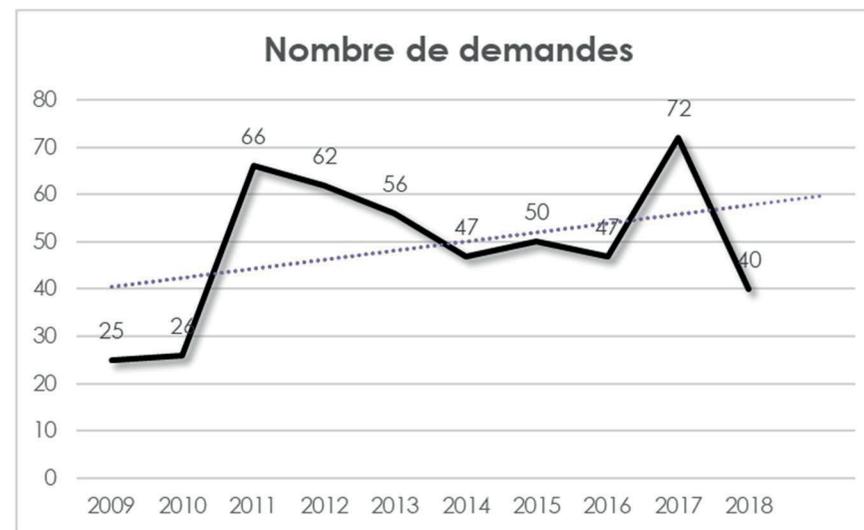
Evolution

Le nombre de demandes est en **constante augmentation**. La moyenne est de 49 demandes annuelles, mais la courbe de tendance indique une progression potentielle autour de 60 par an.

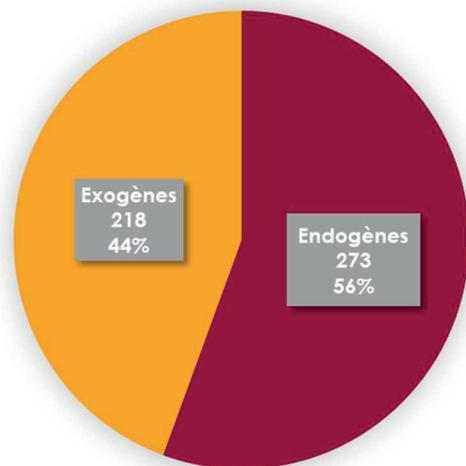
Elles représentent une surface totale de 193 792 m², soit une moyenne annuelle autour de 19 300 m².

Cependant la **courbe de tendance s'infléchit et tends vers une demande autour de 14 000 m²/an.**

Il y a donc une **opposition entre le nombre croissant de demandes et la valeur de la surface** qu'elles représentent.

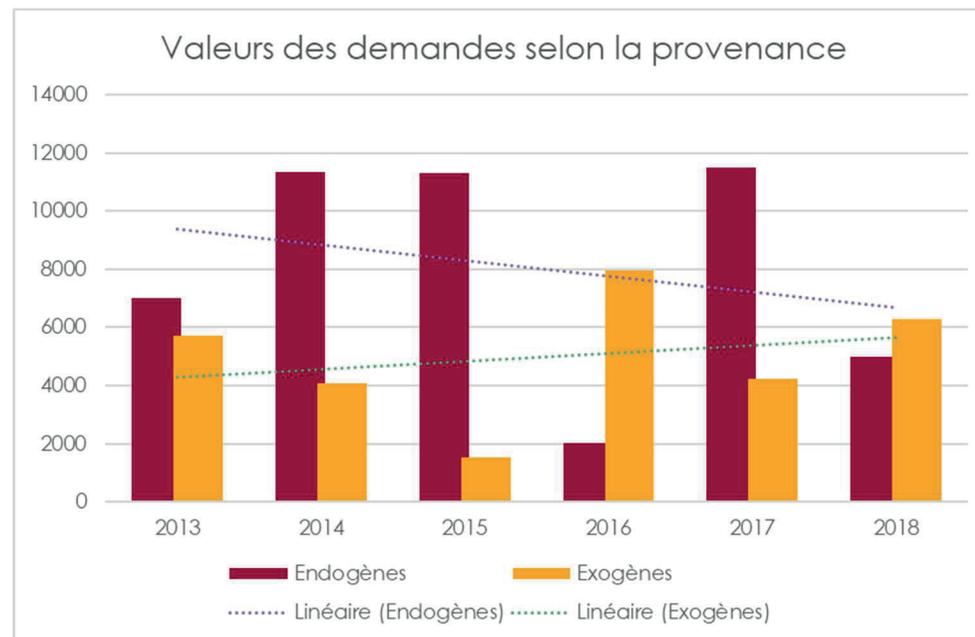
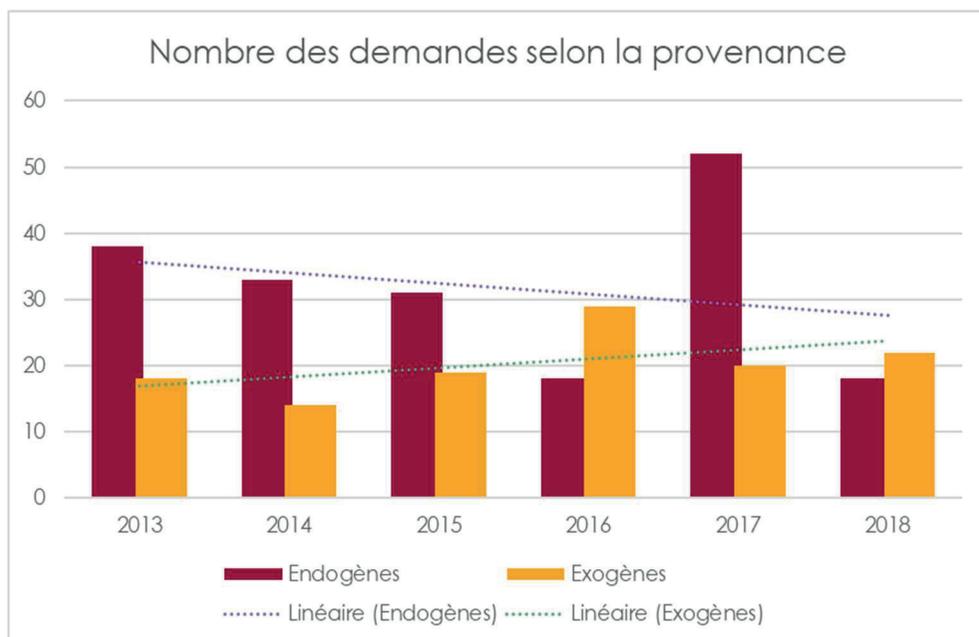


Provenance



Les demandes endogènes sont plus porteuses en volume que les exogènes, par ailleurs elles sont captives sur le territoire ce qui n'est pas le cas des demandes exogènes par nature très concurrentielles.

Cette différenciation va pourtant en s'atténuant : en poursuivant la comparaison entre les deux types de demandes, à partir de l'année 2013, en excluant la période des grandes demandes exogènes de centres d'appels, le nombre de demandes endogènes/exogènes tend à s'égaliser entre 20 et 25/an, tout comme les moyennes respectives, dans une fourchette de 6 à 7 000 m²/an.



Typologie

Demande foncière

Seulement 4 demandes concernent du foncier depuis 10 ans, pour un total de 1.7 ha.

Demande de centre-ville

Elle représente **58 % de la surface totale demandée** et semble **assez stable** si l'on excepte l'année 2011. La tendance pointe vers 10 500 m²/an

La demande moyenne annuelle s'élève à 11 250 m², pour 3 950 m² aboutis (35%).

A titre d'exemple, et tenant compte de sa non-exhaustivité, la demande enregistrée courant 2017 s'élevait à 12 320 m² pour une offre disponible à 1 an ou en construction établie (fin 2017) autour de 26 000 m² (Source OBAN).

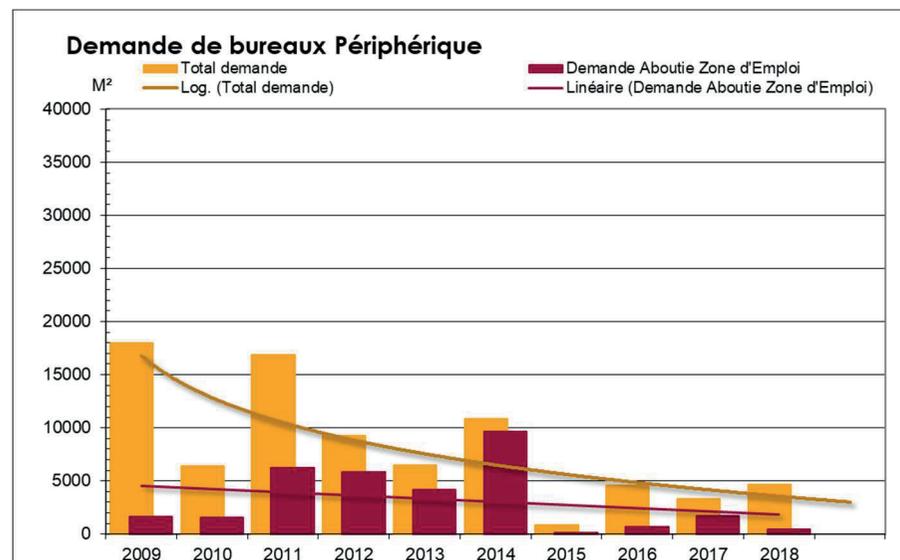
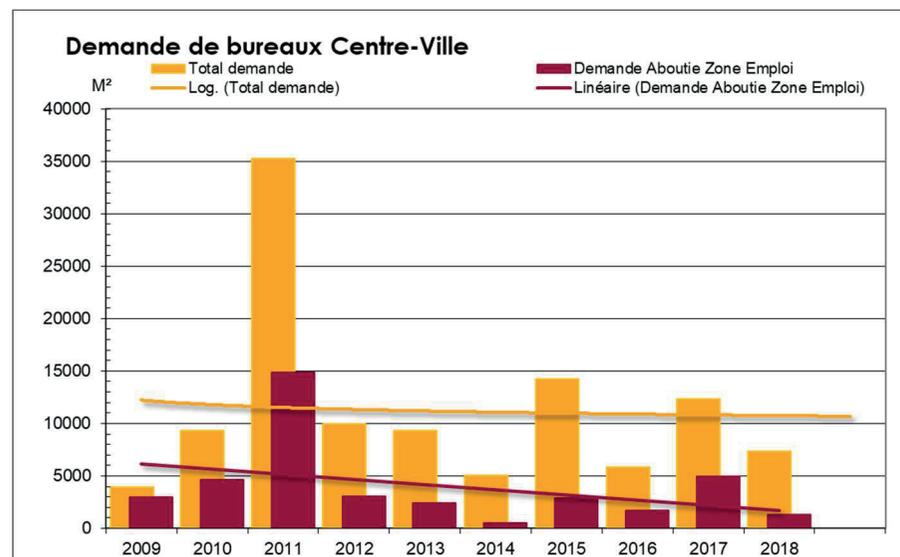
Demande périphérique

En forte diminution, elle représente 42 % de la surface totale demandée.

La demande moyenne annuelle est 8 120 m², pour 3 200 m² aboutis (39 %). La tendance pointe vers 3 000 m²/an

A titre d'exemple, et tenant compte de sa non-exhaustivité, la demande enregistrée courant 2017 s'élevait à 4 635 m² pour une offre disponible à 1 an établie (fin 2017) autour de 25 000 m² (Source Oban).

Du point de vue du "Preneur", le centre-ville semble donc plus attractif grâce à son accessibilité en transports en commun et à la diversité des services proposés aux salariés. Il est également plus attractif du point de vue de l'investisseur pour lequel il garantit une moindre dépréciation de la valeur immobilière au moment de la revente. L'irrigation par les transports en commun ainsi que l'apport de services aux salariés sur les sites d'implantation périphériques vont contribuer à rétablir un niveau d'attractivité plus important.



Distribution des surfaces demandées

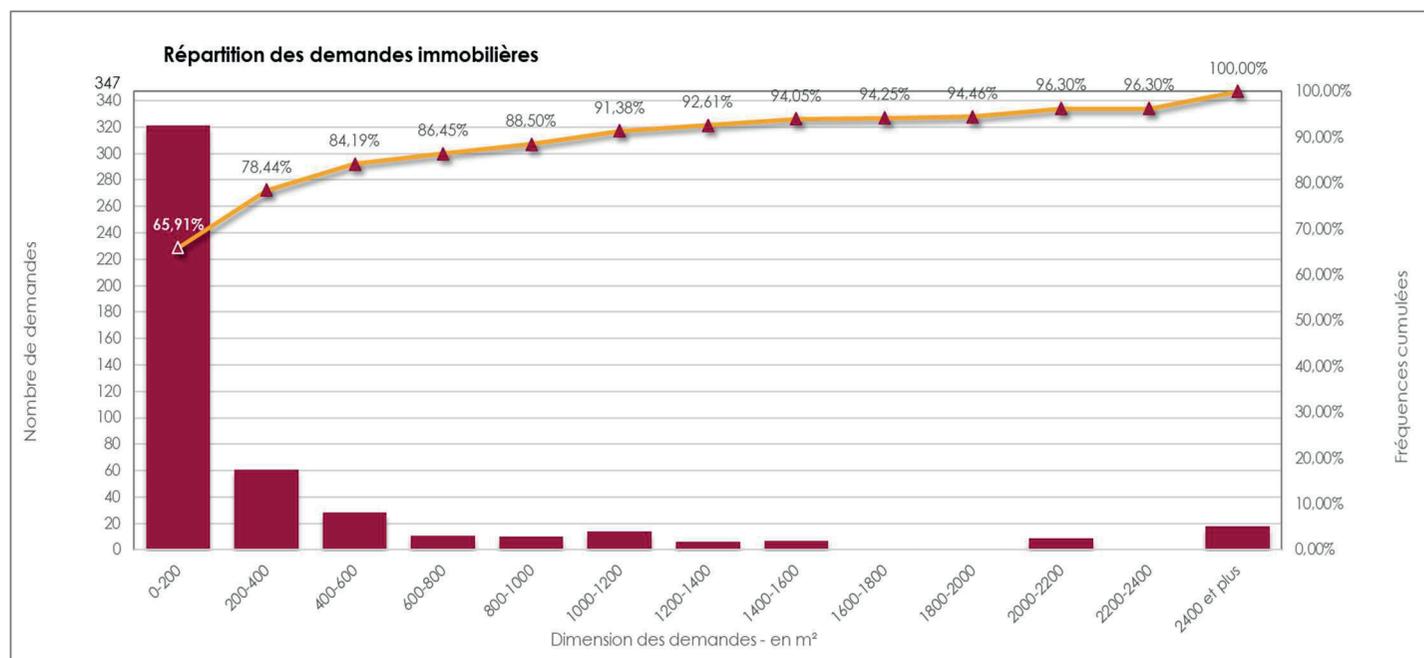
La dimension médiane des 487 demandes immobilières enregistrées depuis 2009 s'élève à 152 m² (pour rappel 395 m² en 2012), et le quartile supérieur se situe juste au-dessous de 350 m². Plus précisément, **66 % des surfaces demandées évoluent entre 15 à 200 m²**, les 34 % autres se répartissent de 200 à plus de 2 400 m².

Une offre immobilière de **1 200 à 1 400 m² répond à 90 % des demandes**. 10 % seulement des demandes évoluent au-dessus des 1 400 m² (25 % en 2012).

La tendance dans les entreprises du tertiaire est à l'économie de surface, les postes fixes nécessaires au fonctionnement interne de l'entreprise sont en diminution, le personnel est souvent détaché et travaille sur les sites clients. Par ailleurs, les ordonnances gouvernementales pour le renforcement du télétravail permettent également de moduler le nombre global des postes salariés sur un site.

Par rapport aux chiffres de l'étude 2012, on constate donc une forte contraction des surfaces demandées.

Les besoins en pépinières, coworking, hôtels d'entreprises, présentant à la fois une forte souplesse et des espaces communs d'accueil, de réunion, d'informatique, de détente... sont en augmentation.



Localisation des demandes sur le territoire

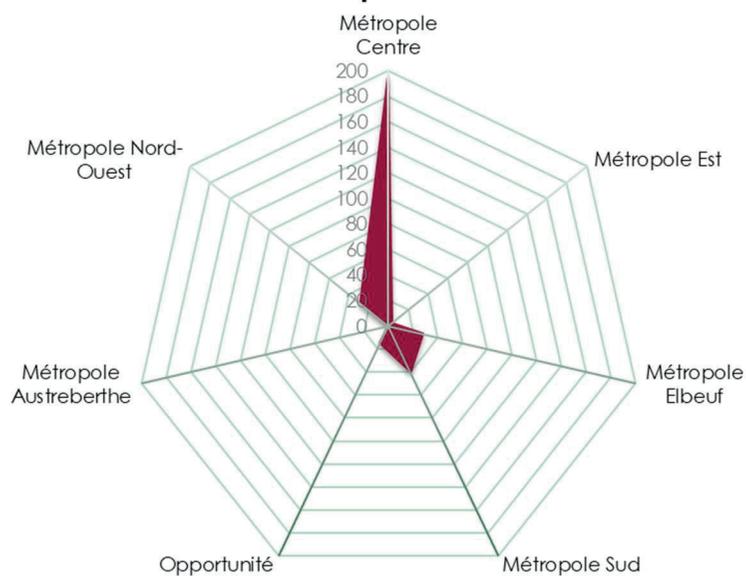
Etudiée depuis 2013 sur 312 demandes.

Le positionnement de centre-ville confirme sa prédominance que ce soit sur la Métropole Centre ou la Métropole Elbeuf. Ces demandes de centralité représentent 72 % des demandes et 63 % des surfaces.

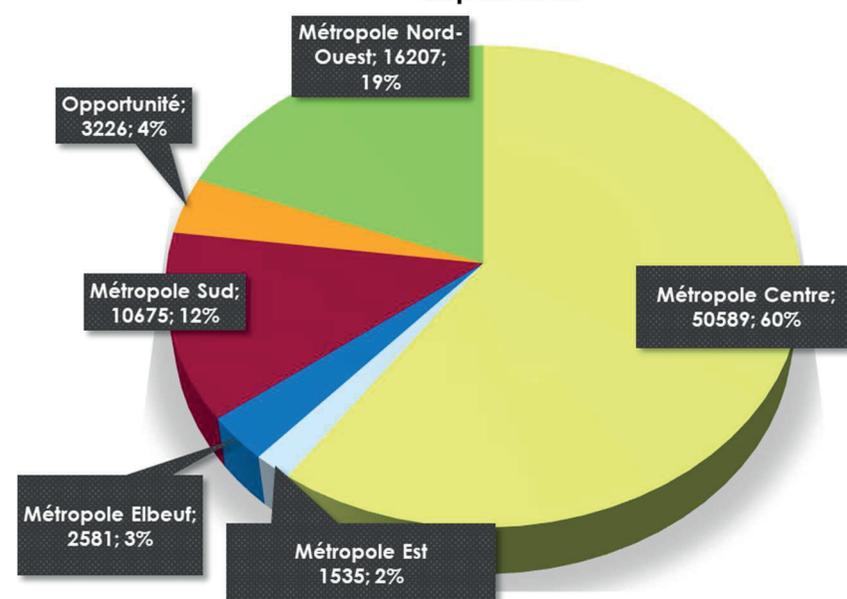
La demande sur les parcs d'activités se répartit essentiellement :

- Au Sud de la Métropole pour 17 % des demandes et 12 % des surfaces
- Sur le plateau Nord (essentiellement La Vatine, les parcs de Bois-Guillaume et Plaine de la Ronce) pour 7 % des demandes et 19 % des surfaces.

Répartition géographique des demandes depuis 2013



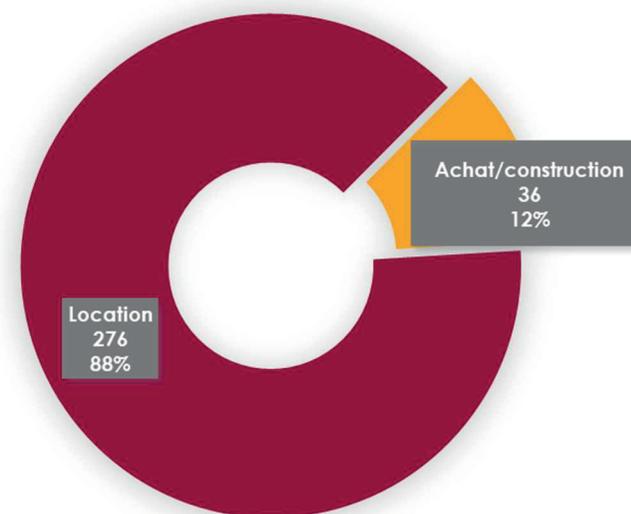
Répartition géographique des surfaces immobilières demandées en m² et % depuis 2013



Approche patrimoniale, le locatif plébiscité

Sur les 312 demandes recensées à partir de 2013, seulement 36 (12 %) ont une approche patrimoniale, manifestée par une demande d'achat de locaux, solution plus rapide pour entrer dans les locaux que la construction.

88 % des demandes sont constituées par des demandes locatives, y compris celles passant par un investisseur, finançant la construction d'un bâtiment. Cette solution est plus souple pour l'entreprise qui n'a pas à gérer comptablement une immobilisation (avec les fluctuations de dépréciation ou plus-value au capital), et qui peut, plus facilement, adapter les surfaces immobilières à ses besoins réels, voire se relocaliser.



En résumé

Hausse du nombre des demandes et baisse du volume entraînée principalement par la diminution des surfaces demandées, 66 % d'entre-elles représentant des surfaces entre 15 et 200 m². La demande de type pépinière/hôtel d'entreprises/co-working est soutenue. Le centre-ville concentre 63 % des demandes, tandis que la demande périphérique diminue. La demande aboutie représente en moyenne 7 150 m²/an, soit 37 % de la demande totale. Il est difficile de proposer plusieurs offres aux preneurs et celles-ci manquent parfois d'attractivité en particulier pour les demandes exogènes qui restent nombreuses (44 %). De nouveaux produits arrivent sur le marché à partir de 2021 et 2022 qui vont relancer l'attractivité de la Métropole sur ce segment.

Tertiaire	Nbr. Demandes	Endogène	Centre Ville	Périphérie	Dimension médiane Locaux
	34/an	56%	11 200m ² /an	8 100 m ² /an	150 m ²
	Tendance de la demande		Secteur	Secteur	Location
	↗ 60/an		Métropole Centre	Métropole Nord-Ouest	88%

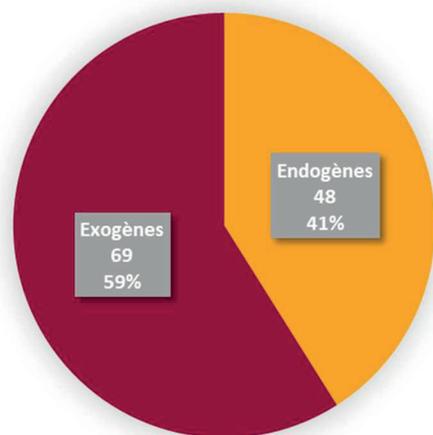
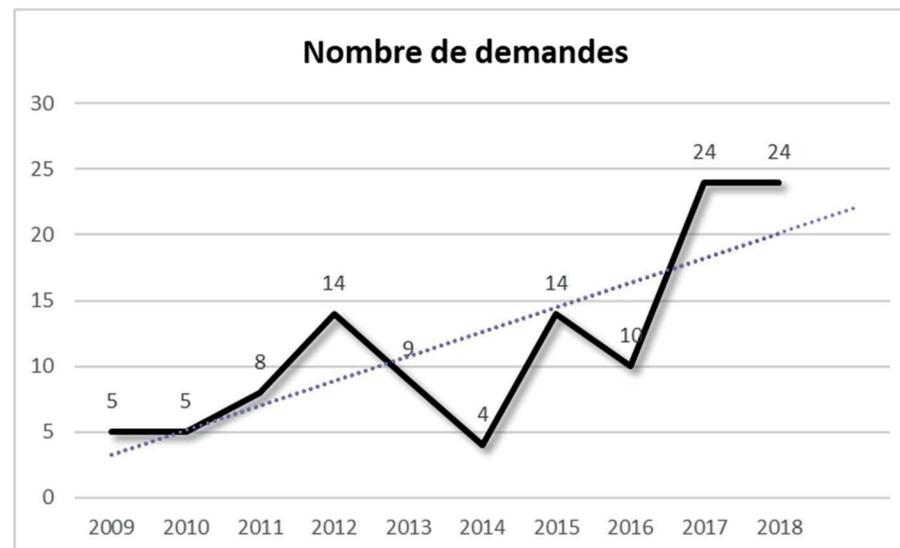
Industrie (non portuaire)

La demande industrielle est caractérisée par la prépondérance de la partie production par rapport à celle des locaux de gestion de l'ensemble immobilier (bureaux, locaux sociaux, approvisionnement, expéditions...).

Evolution

Présente sur le territoire avec 117 demandes enregistrées depuis 2009, il s'agit d'une demande exprimée par les utilisateurs, elle est exempte de toute demande d'investisseur.

Bien qu'irrégulière elle est en croissance depuis 2015, tendant vers une moyenne annuelle autour 22 demandes.

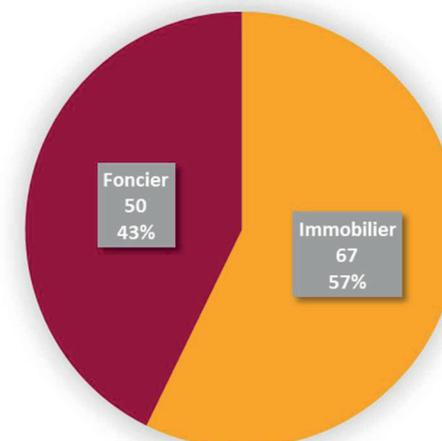


Provenance

Les demandes exogènes proviennent de toute la France et de l'étranger, elles sont captées en direct et hors circuit Business France.

Typologie

Deux types s'expriment : les demandes immobilières pour trouver un site à la location ou à l'acquisition, et les demandes foncières pour la construction d'un ensemble industriel, comprenant à la fois les lignes de production et la logistique amont et aval de production, ainsi que l'administration du site.



Endogènes/Exogènes

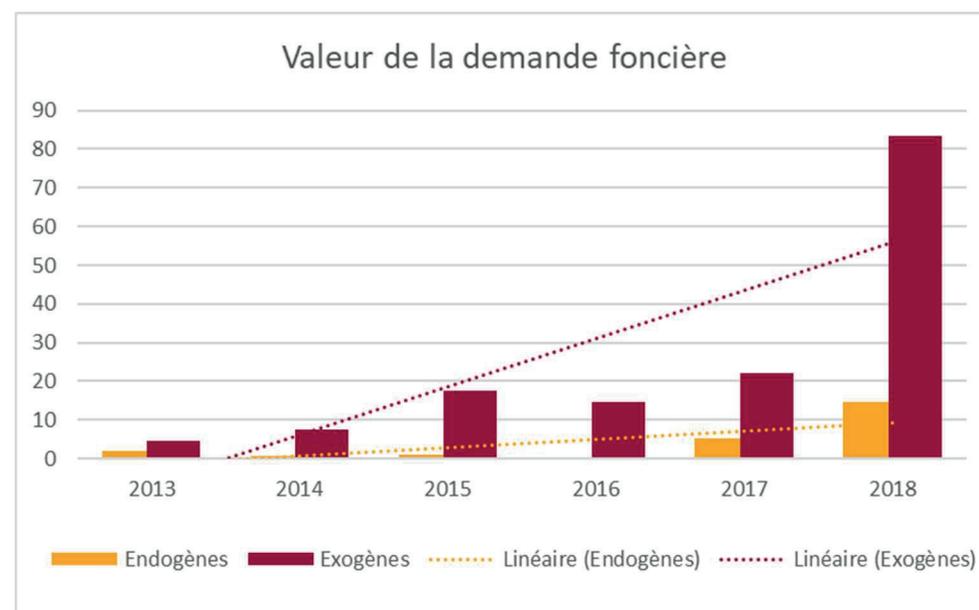
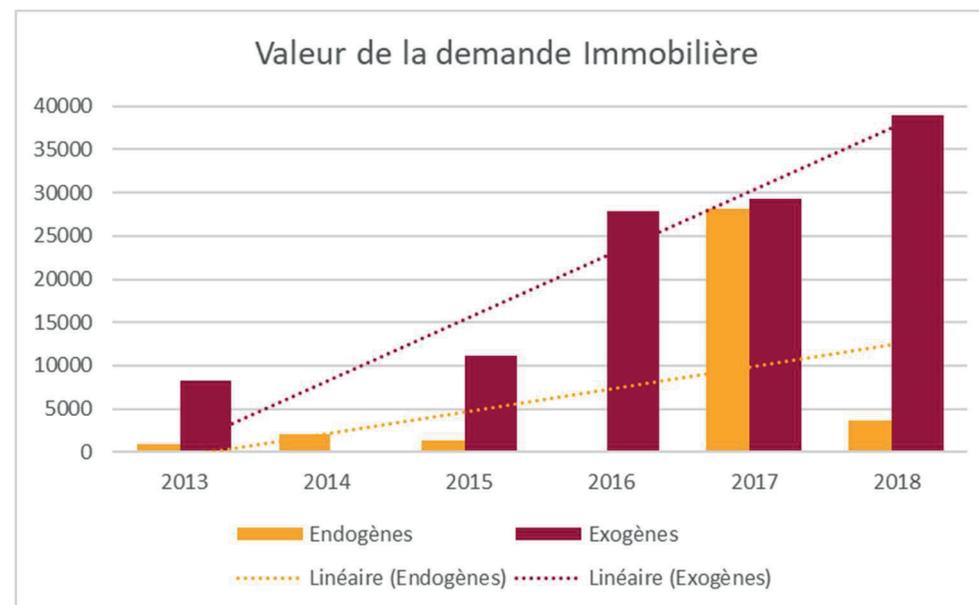
Demande immobilière

La comparaison réalisée depuis 2013 sur la valeur de la demande immobilière (total de 151 710 m²), montre une variation importante selon la provenance endogène ou exogène.

Les valeurs des demandes sont bien plus importantes pour la provenance exogène, avec une moyenne annuelle de 11 500 m². Même en exceptant deux demandes de 10 000 m² en 2018 dont l'une est en cours de réalisation à Poitiers, la moyenne reste importante avec 9 500 m². La moyenne annuelle pour les demandes endogènes se situe à 3 600 m².

Demande foncière

Même différence constatée pour la valeur foncière, la moyenne exogène est située à 15 ha contre 2 ha pour l'endogène, ceci même en exceptant une demande exceptionnelle de 50 ha en 2018 qui se réalise actuellement à Courmelle (Oise), la différence ramenée à une moyenne de 10 ha contre 2 ha reste encore très importante. La demande foncière depuis 2013 est de 172,5 ha.



Comparaison demande totale/aboutie sur le territoire

Demande immobilière

La demande (67 dossiers) plutôt irrégulière sur les 10 dernières années, s'élève à 270 650 m² pour 60 500 m² aboutis, soit un ratio de 22 %. Les demandes abouties hors territoire, pour lesquelles nous étions en concurrence, représentent 27 300 m², soit 10 %.

Ce ratio demande aboutie/totale de 22 %, plutôt faible, peut faire penser que le territoire manque d'opportunités immobilières permettant de concrétiser les projets.

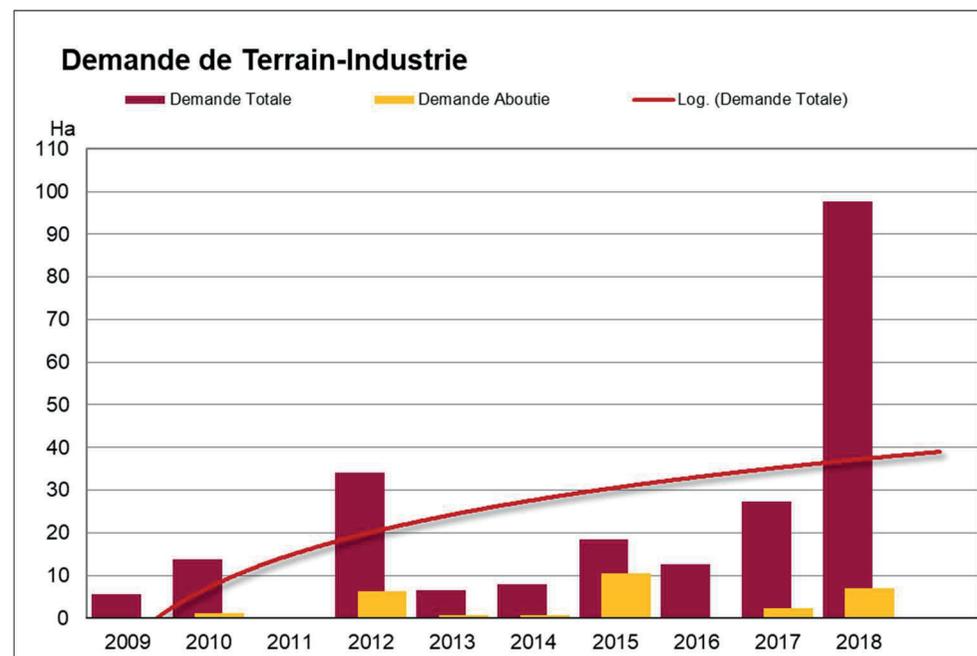
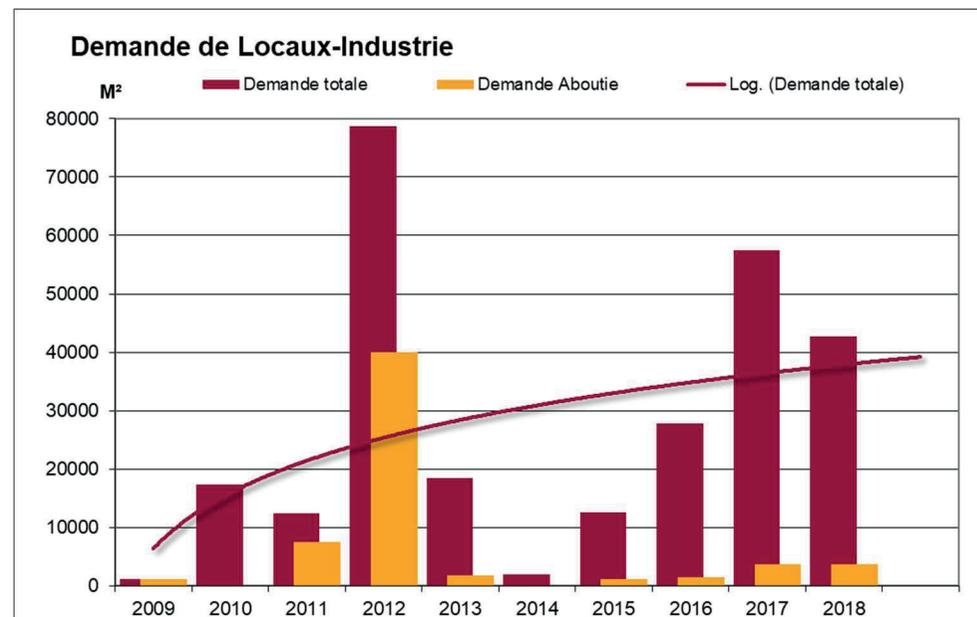
Demande foncière

La demande progresse en nombre et en surface. La demande (50 dossiers) croît régulièrement sur les 10 dernières années, si l'on excepte un dossier hors normes de 50 ha en 2018. Elle s'élève à un total de 224 ha.

La moyenne annuelle en 2012 était autour de 8 ha, elle passe à 22 ha en 2018.

Les demandes abouties représentent 28 ha, soit 12 %, celles abouties hors territoire, pour lesquelles nous étions en concurrence, s'élèvent à 79 ha, soit 35 %.

Le taux de concrétisation est encore plus faible que pour la demande immobilière, il est à rapprocher des surfaces importantes de chaque projet, **50 % des demandes étant supérieures à 2.5 ha.**



Distribution des surfaces demandées

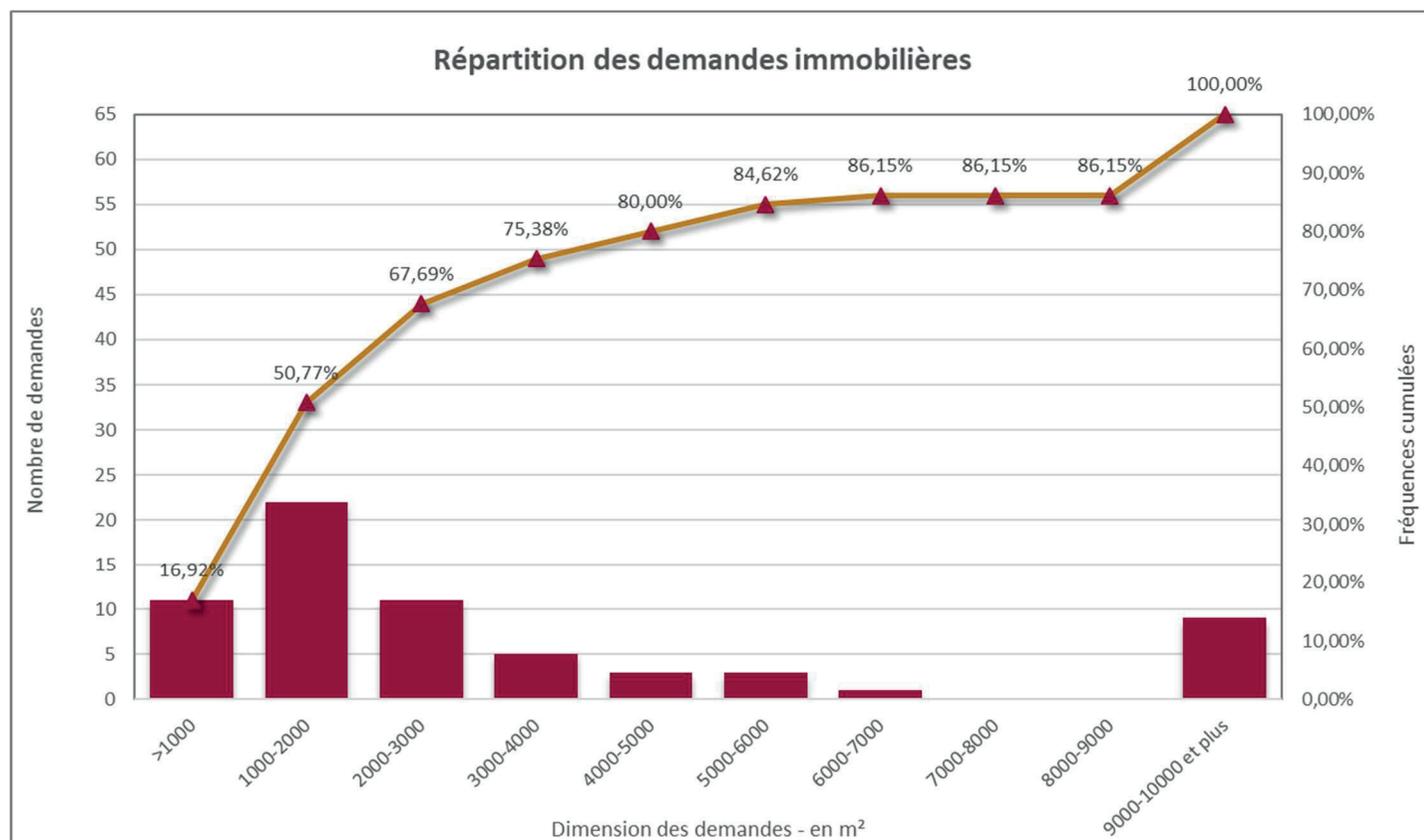
Demandes immobilières

La médiane établie sur les 67 demandes immobilières enregistrées depuis 2009 est à 1 976 m². 50 % des projets concernent des surfaces immobilières inférieures à 2 000 m², les 50 % autres s'étalent sur des valeurs allant de 2 000 à plus de 10 000 m².

Il n'y a pas de changement notable par rapport aux valeurs de l'étude 2012.

Certaines grandes demandes exogènes, pour lesquelles la totalité du territoire français est mis en concurrence, et qui s'apparentent à une recherche d'opportunité, laissent penser que la difficulté à trouver un site est similaire sur l'ensemble du pays.

Cependant, le rapprochement entre la répartition des surfaces demandées (très concentrée sur les surfaces inférieures à 2 000 m²) et le taux des demandes abouties (22 %), indique que **la concrétisation des projets est aussi difficile sur les petites surfaces que sur les plus grandes.**



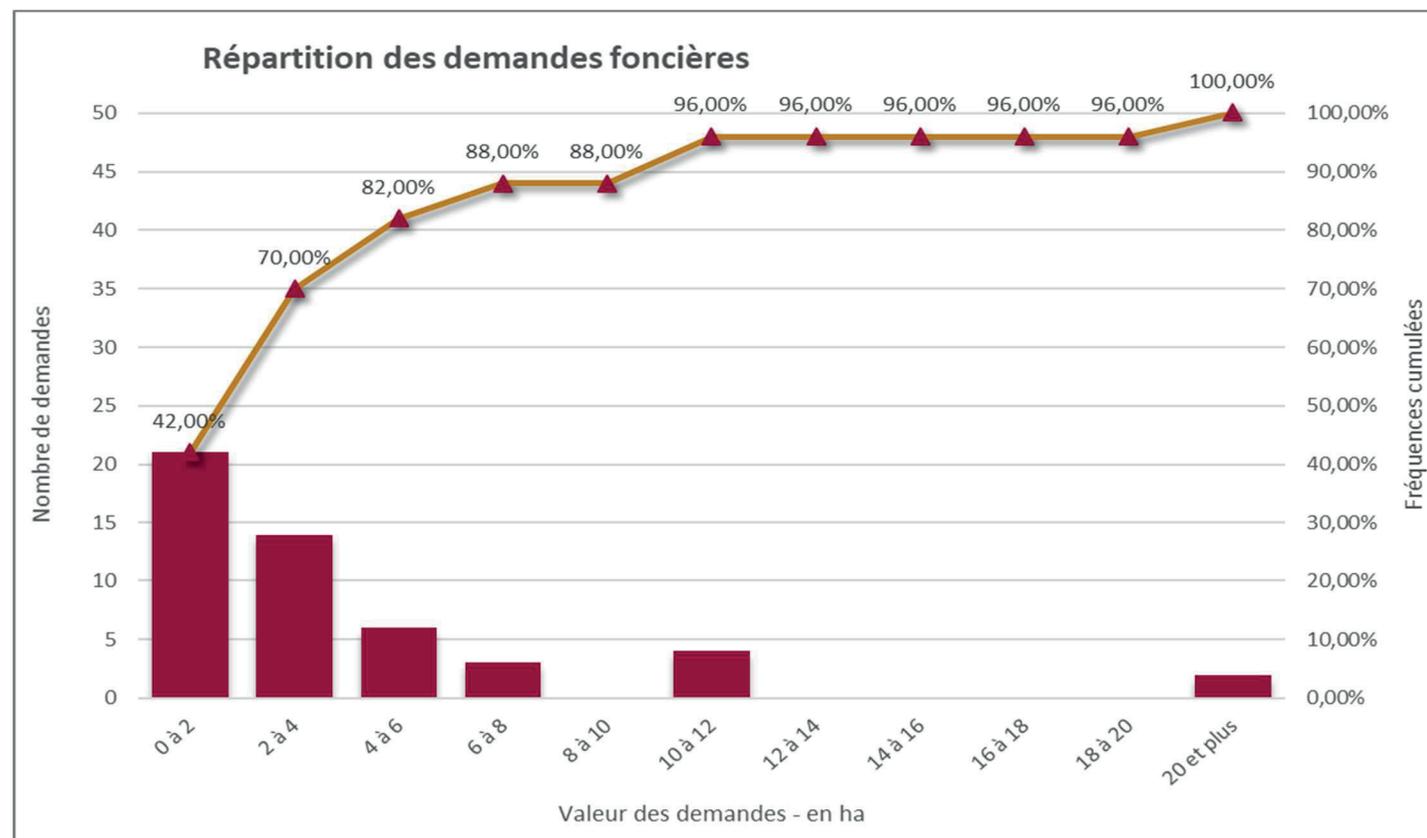
Demandes foncières

La médiane, établie sur les 50 demandes foncières enregistrées depuis 2009, se situe à 2.50 ha. Les autres 50 % s'étagent entre 2.5 et plus de 20 ha.

Il n'y a pas d'évolution entre ces valeurs et celles de l'étude de 2012.

Le taux de concrétisation des demandes sur le territoire est de 12 %, ce qui laisse penser que **mêmes les demandes inférieures à 2 ha et endogènes ont des difficultés à se localiser.**

Les demandes exogènes dans l'ensemble plus importantes n'ayant que peu de chance de se localiser pour le moment.

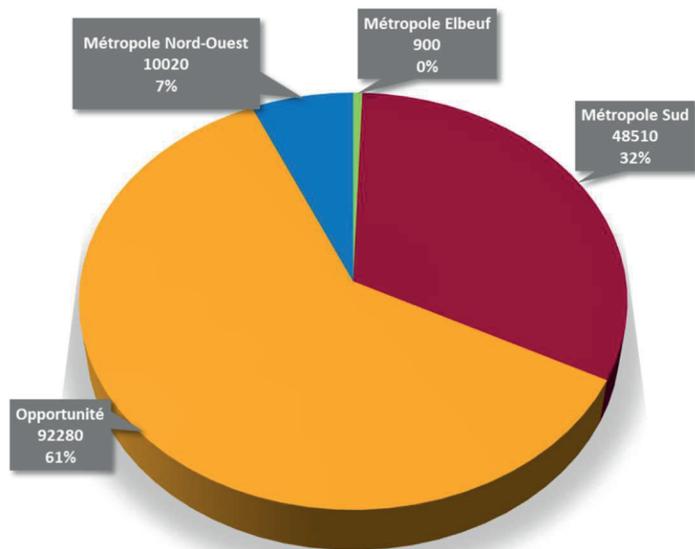


Localisation des demandes sur le territoire

Etudié depuis 1013, sur 85 demandes (immobilières et foncières), le positionnement Sud est prédominant, les localisations sur Métropole Sud et Métropole Elbeuf étant à rapprocher, viennent ensuite les demandes à la recherche d'opportunités.

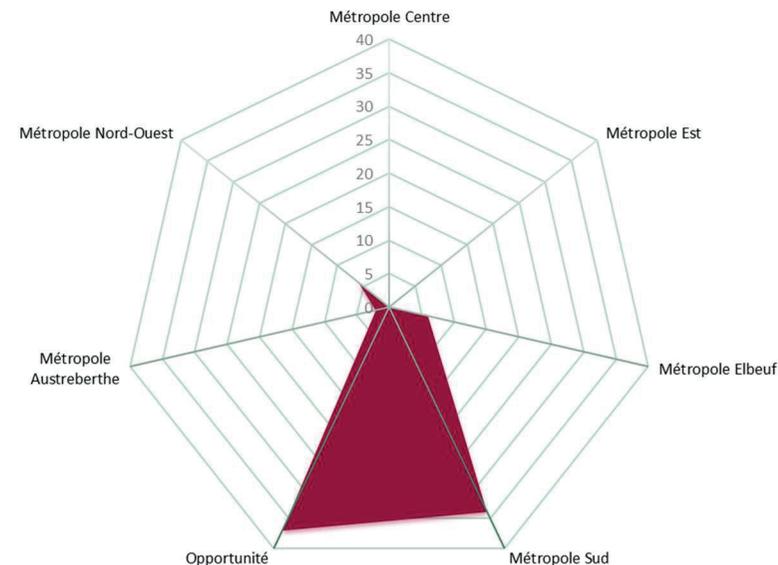
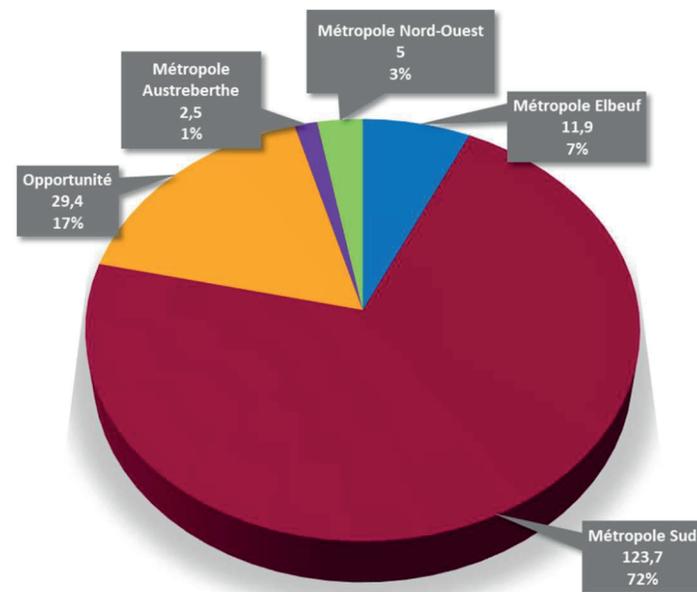
Localisation des surfaces immobilières

Sur les 151 710 m² demandés, les porteurs de projets sont d'abord opportunistes (61 % des surfaces), ils privilégient un dimensionnement adéquat avant la localisation ; Métropole Sud et Métropole Elbeuf sont à rapprocher et concentrent 33 % de la demande.



Localisation des surfaces foncières

Sur les 172.5 ha demandés, Métropole Sud et Métropole Elbeuf représentent 79 % de la demande, 17 % des demandes restantes ne privilégient pas d'orientation.

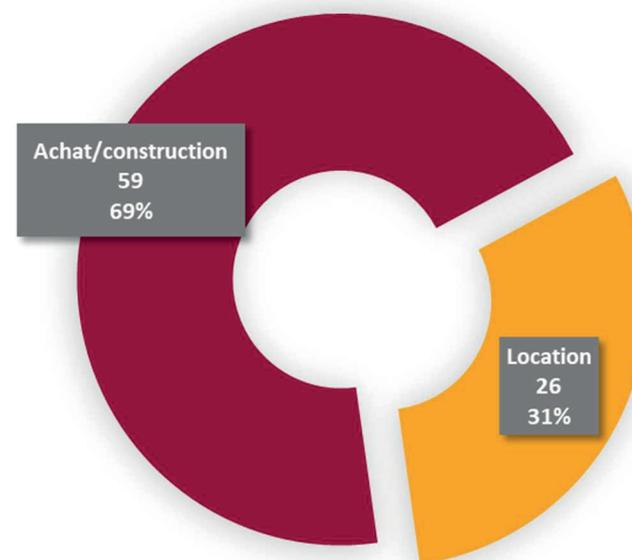


L'accès autoroutier A13 et la proximité portuaire restent donc des facteurs d'attractivité importants pour les entreprises industrielles, que ce soit pour les demandes immobilières ou foncières.

Approche patrimoniale

Etudiée depuis 2013 sur 85 demandes, l'approche patrimoniale, d'achat de site ou de construction est prépondérante à 69 %.

La location est plutôt réservée aux petites surfaces.



En résumé

L'existence de la demande industrielle est rassurante sur l'attractivité de la Métropole, mais pose le problème de sa concrétisation sur des sites adaptés. Elle est en effet croissante en nombre et en volume. La demande immobilière exogène est forte et gourmande en surface. Concurrentielle, elle recherche des opportunités immobilières, qu'elle ne trouve pas (taux de réalisation de 22 %).

L'OBAN constate également une reprise d'activités sur ce segment depuis 2015 et estime l'offre de locaux d'activités dans la Métropole, autour de 77 000 m² à fin 2017, mais avec peu de locaux neufs et une offre plutôt locative à l'inverse des demandes reçues par les services de développement.

La localisation des demandes foncières reste elle aussi, difficile, voire impossible lorsqu'il s'agit de grands sites (taux de réalisation 12 %). L'aménagement de nouveaux sites d'activités au Sud de la Métropole devrait permettre la localisation de nouvelles activités.

	Nbr. Demandes/an	Exogènes	Foncier	Locaux	Dimension médiane terrain	Dimension médiane locaux
Industrie	12	59%	40 ha/an	40 000 m ² /an	2,5	2 000 m ²
	Tendance de la demande		Secteurs			Propriété
	↗ 22/an		Métropole Sud			69%
			Opportunité			

Industrie Portuaire

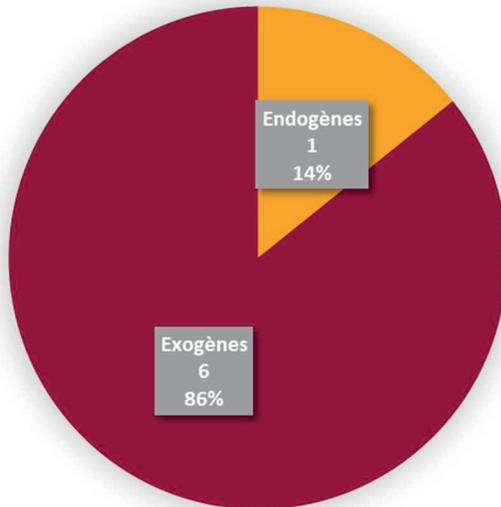
La demande Industrie Portuaire est caractérisée par la nécessité d'un arrivage de matières premières ou de l'exportation des produits finis par trafic maritime et fluvial.

Evolution

7 demandes relevées par les Agences de Développement.

Provenance

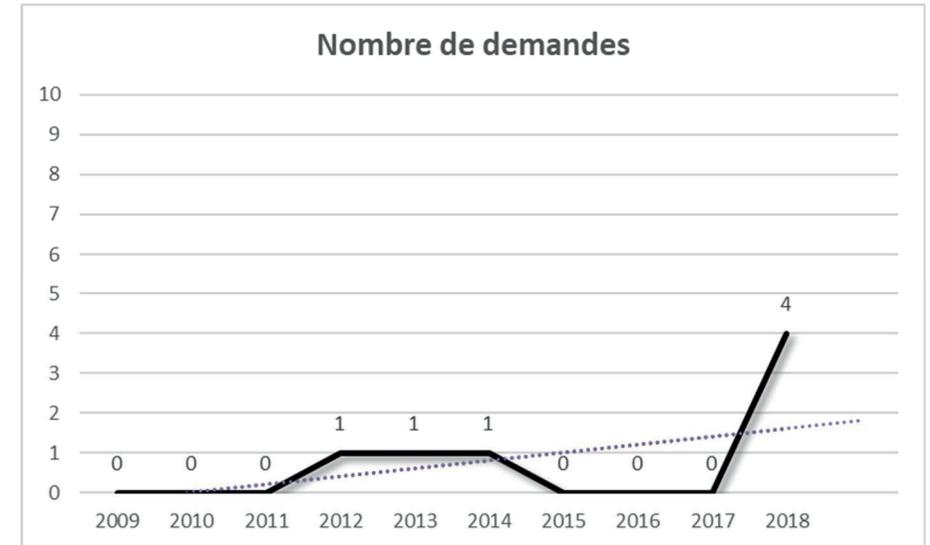
Les demandes, essentiellement exogènes sont très concurrentielles. Le port a lancé des appels à projets pour permettre un meilleur ciblage.



Typologie

Uniquement 2 demandes immobilières sont enregistrées sur l'année 2018 pour un total de 5 750 m².

Les demandes foncières sont au nombre de 5.

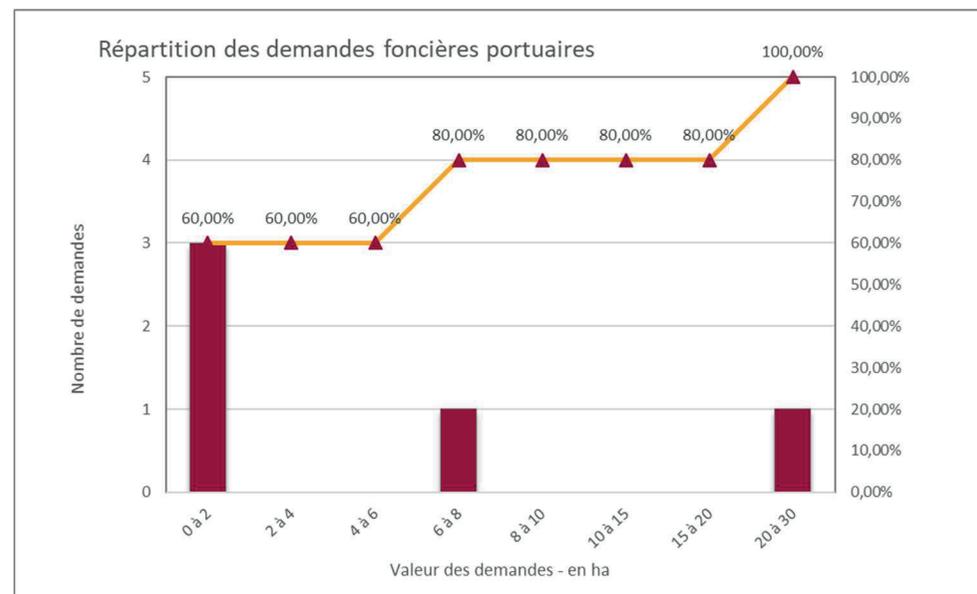
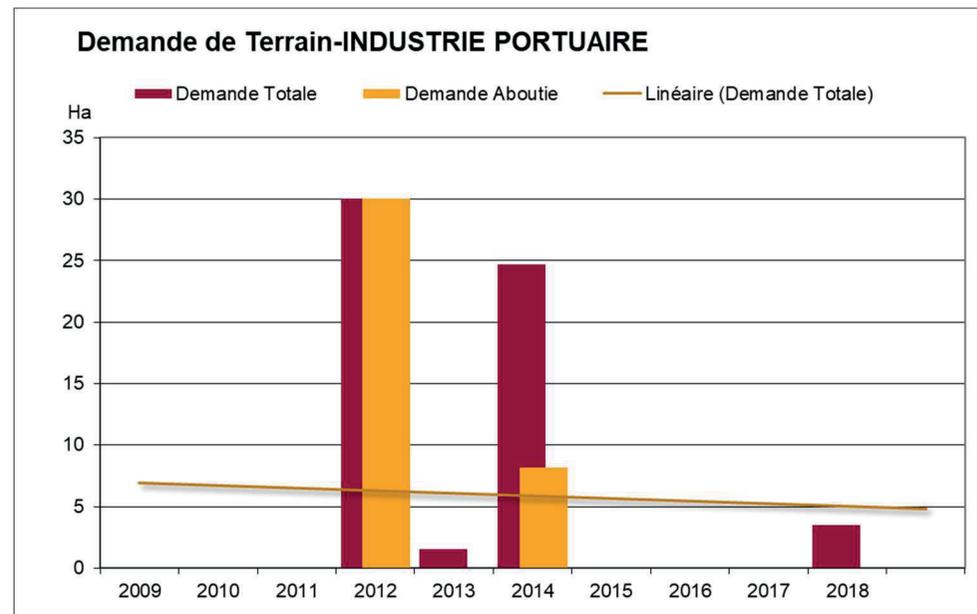


Comparaison demande totale/aboutie sur le territoire

Sur les 59,65 ha demandés, 38,15 ha ont abouti sur les terrains portuaires de Rouen (64 %). L'offre foncière a permis les implantations.

Distribution des surfaces demandées

La répartition des demandes effectuée pour les 5 demandes foncières indique une représentation plus forte pour les demandes inférieures à 2 ha.



Localisation des demandes

Elles se répartissent sur les terrains portuaires allant de la plateforme du Jonquay à Sotteville-Lès-Rouen, jusque Grand-Couronne et Moulineaux.

Approche patrimoniale

Sur le segment Industrie Portuaire l'approche patrimoniale est différente puisque les terrains portuaires font l'objet d'une Autorisation d'Occupation Temporaire renouvelable (AOT).

En résumé

Le nombre de demande est faible, mais le taux de concrétisation est élevé. L'offre a permis l'arrivée d'activité sur le territoire.

Industrie portuaire	Nbr. Demandes/an	Exogènes	Foncier	Dimension Médiane Terrain
	1	86%	6 ha/an	1,7 ha/an
	Tendance de la demande		Secteur	Propriété
	 1/an		Terrains Portuaires	AOT

Logistique

La demande logistique est caractérisée par la prépondérance de surfaces d'entrepôts avec hauteur et de quais de chargement.

Le nombre de demandes relevé par les Agences de développement (RNI, Métropole, RNA) est sous-évalué ; les porteurs de projets s'adressent, en particulier pour la demande endogène, en priorité aux agents immobiliers. A titre de comparaison, L'OBAN, indique une commercialisation immobilière sur ce segment de 56 430 m² en 2017, la valeur de la demande peut donc s'estimer de 1,5 à 2 fois supérieure. Sur cette même année, les Agences de développement ont relevé une demande immobilière de 37 800 m².

Cette sous-évaluation sera à prendre en compte dans les résultats globaux et devra conduire à un raisonnement sur des tendances à minima.

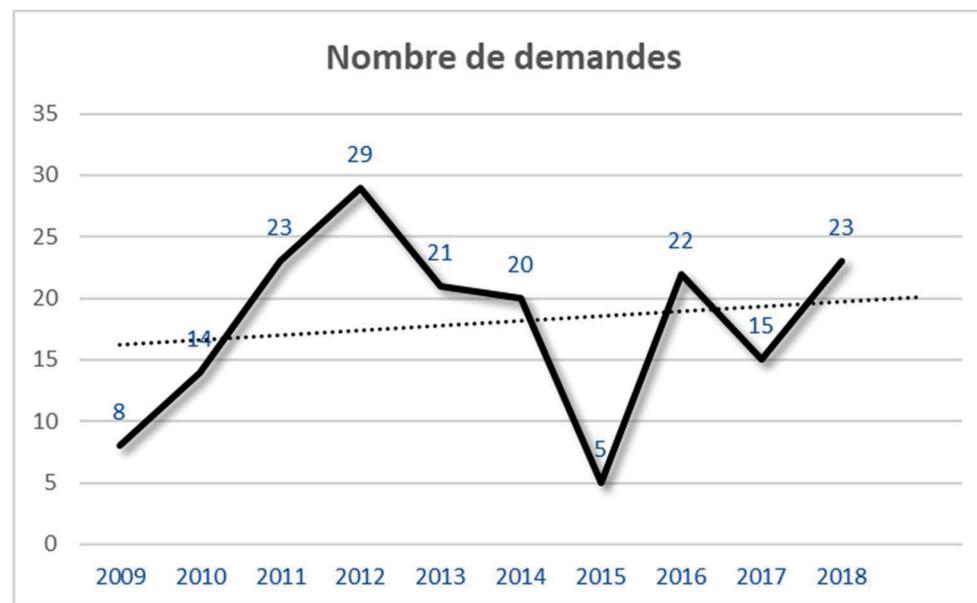
Par ailleurs, seules les demandes d'utilisateurs sont comptabilisées, les demandes d'investisseurs (autour de 6oha) sont retirées pour éviter tout risque de double compte.

Evolution

180 demandes sont enregistrées.

La moyenne sur 10 ans est de 18 demandes. Dépendante des flux de production et de consommation, la logistique, a été très impactée par la crise de 2008. Une première reprise en 2010 a été suivie de trois années particulièrement moroses, correspondant à une stagnation de l'économie. La demande semble repartie depuis 2016.

L'étude de 2012 montrait une courbe de tendance pointant vers 18 demandes/an, elle augmente très légèrement et tend vers 20 /an pour les années à venir.



Typologie

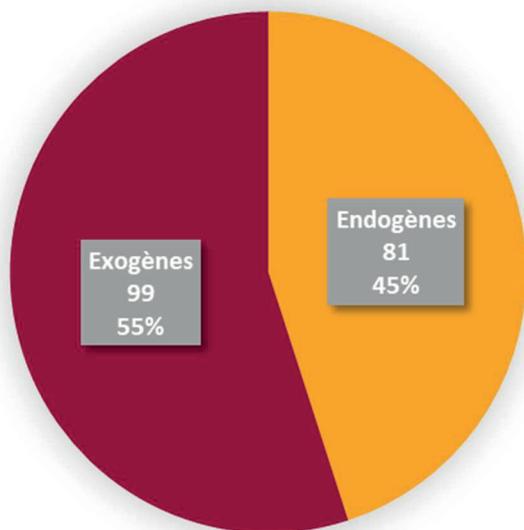
La logistique de proximité ou de desserte du territoire, est différenciée de la logistique dite routière dont les marchandises ont une origine ou destination nationale voire internationale.

Les deux se distinguent également par une stratégie d'implantation différente ; une dispersion sur le territoire pour la logistique de proximité, un accès autoroutier et des surfaces plus importantes pour la logistique routière.

	<i>Demande Immobilière</i>	<i>Demande Foncière</i>
<i>Logistique de proximité</i>	167 358 m ²	54.81 ha
<i>Logistique routière</i>	218 530 m ²	84.91 ha
<i>Total</i>	386 068 m ²	139.72 ha

Provenance

Il n'y a pas de corrélation entre les provenances et les typologies de proximité ou routière. Les demandes foncières sont plus fréquemment exogènes. Dans l'ensemble, la prégnance de la demande endogène et captive du territoire est constatée.



Comparaison demande totale/aboutie sur le territoire

Demande immobilière

La demande (386 068 m² pour 112 demandes) **croît de manière irrégulière** passant de 28 000 m² à 52 000 m²/an pour une moyenne effective à 38 600 m².

Seulement 11 % de la demande aboutit sur le territoire (4 400 m²/an). Ce ratio plutôt faible indique un manque de locaux, car le ratio des demandes abouties hors territoire est bas (2,3 %) et indique une demande captive.

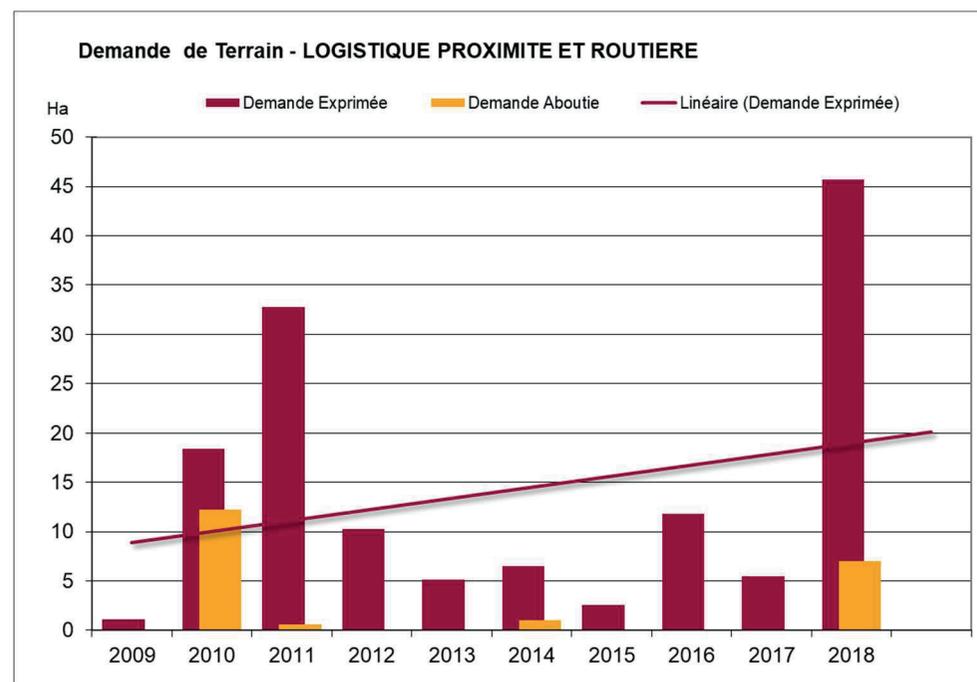
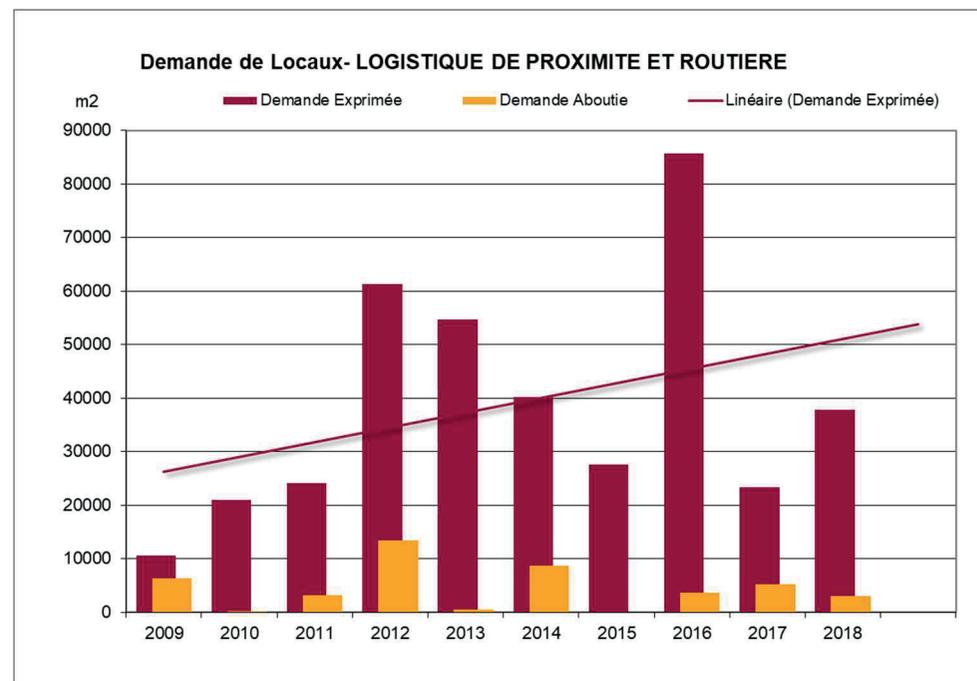
L'étude de 2012 montrait une courbe de tendance pointant vers 38 000 m²/an, mais avec 9 500 m²/an aboutis dans l'aire urbaine soit un ratio de 25 %. Il semble donc que le renouvellement immobilier ne se soit pas réalisé.

La sous-évaluation constatée en préambule, renforce encore ce resserrement de l'offre. **Cette sous-offre est confirmée** par les chiffres de l'OBAN qui indiquent une demande placée en 2017 de 56 430 m² sur le segment logistique et stockage avec une offre à fin 2017 de 75 200 m², soit **moins de 2 ans de stock**.

Demande foncière

La demande s'élève à 139,72 ha (68 dossiers). **La demande est croissante avec une moyenne de 10 ha et tendant vers 20 ha.**

Elle n'aboutit que pour 2 % dans l'aire urbaine. A noter en 2018, un dossier de 7 ha abouti sur la ZAC du Bosc Hêtrél à Caudebec-les-Elbeuf. La comparaison entre le taux de demandes abouties (2 %) et le taux de demandes endogènes (45 %) indique **l'insuffisance de l'offre qui ne peut satisfaire les demandes locales**.



Distribution des surfaces demandées

Demande Immobilière

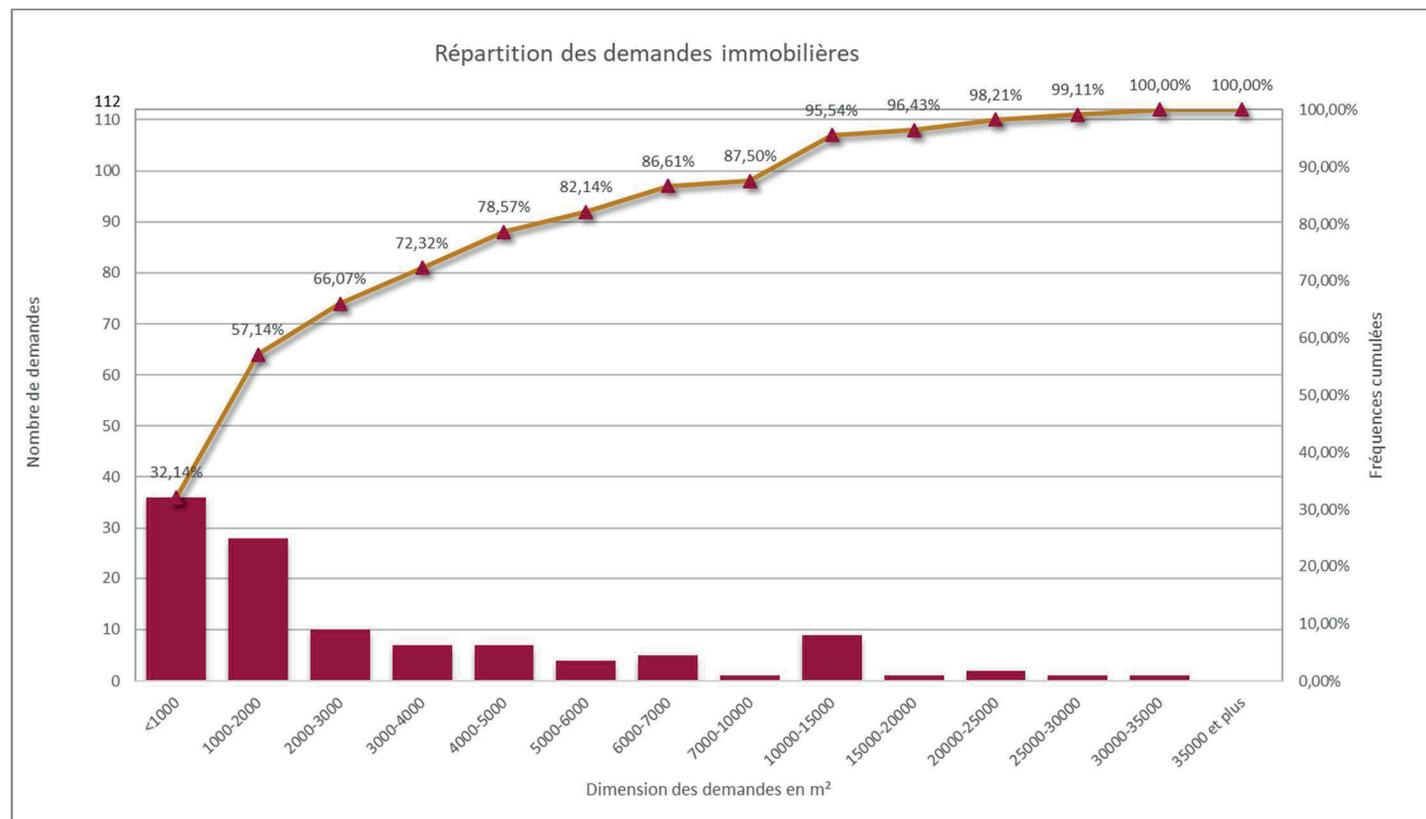
La répartition des surfaces reprend, sans distinction, les demandes de logistique de proximité et routière.

La dimension médiane est de 1 700 m², avec **32 % des demandes réparties sur des surfaces inférieures à 1 000 m²**.

Le reste des demandes se répartit entre 1 000 et 35 000 m².

Il y a donc une **forte demande de bâtiments très divisibles**.

Par rapport à 2012, se note une légère contraction des surfaces demandées puisque la médiane se situait à 2 000 m² pour 1 700 m² en 2018, mais c'est essentiellement sur les plus grandes demandes que s'exerce cette contraction puisque que le quartile supérieur à 5 900 m² est désormais à 4 400 m².



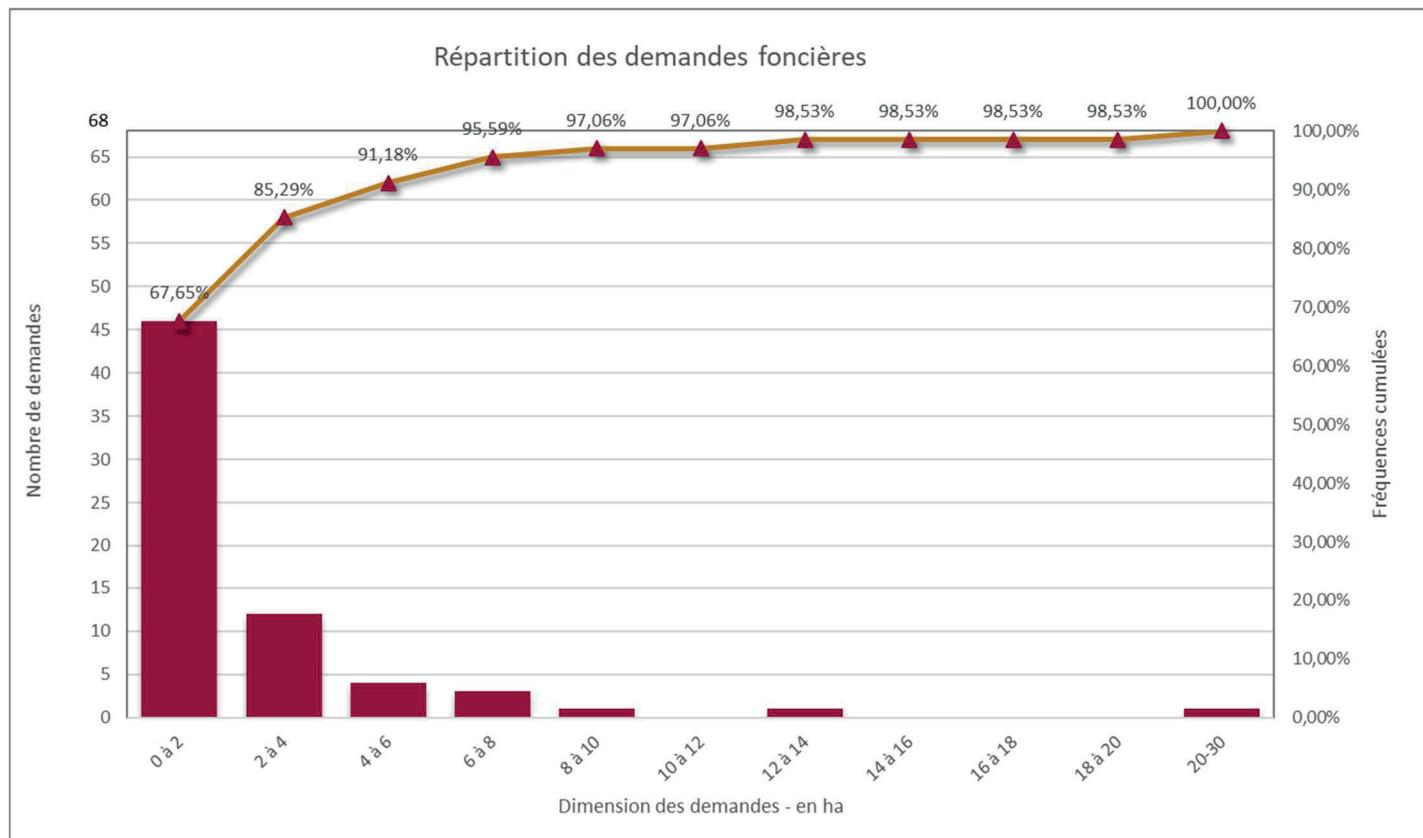
Demande foncière

La médiane se situe à 1,5 ha, et près de **68 % des demandes se situent sous les 2 ha**. Sur les 46 demandes inférieures à 2 ha, 34 proviennent de la logistique de proximité.

La moyenne annuelle de demandes enregistrées étant restée équivalente (18/an), il existe donc une contraction des surfaces demandées par rapport à 2012.

La médiane se situait à 1,6 ha pour 1,5 ha en 2018, c'est également sur les valeurs supérieures que la contraction s'effectue, le quartile supérieur qui se situait à 4 ha est désormais autour 2.8 ha.

Dans l'étude 2012, 8 demandes supérieures à 8 ha étaient recensées, il n'en reste que 3 en 2018.

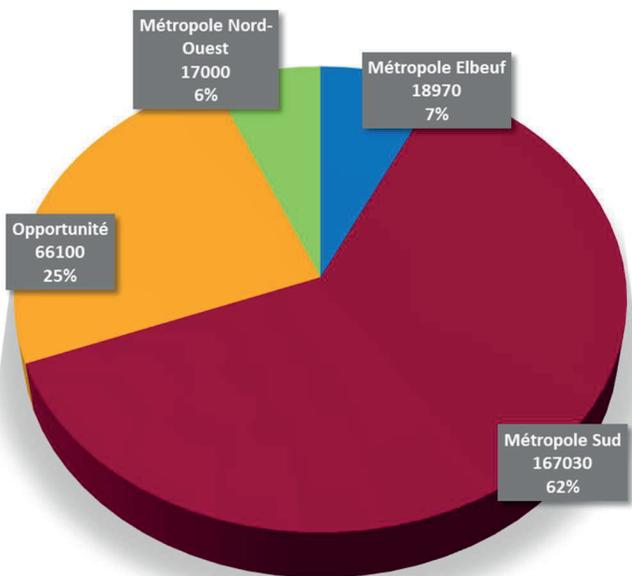


Localisation des demandes sur le territoire

Sur 106 demandes comptabilisées depuis 2013, les localisations Métropole Sud et Métropole Elbeuf enregistrent 80 % des demandes immobilières et foncières. Vient ensuite la catégorie Opportunité qui concentre les demandes foncières pour lesquelles la situation géographique n'a pas de réelle importance, il s'agit de recherches de sites existants au plus proche de la Métropole.

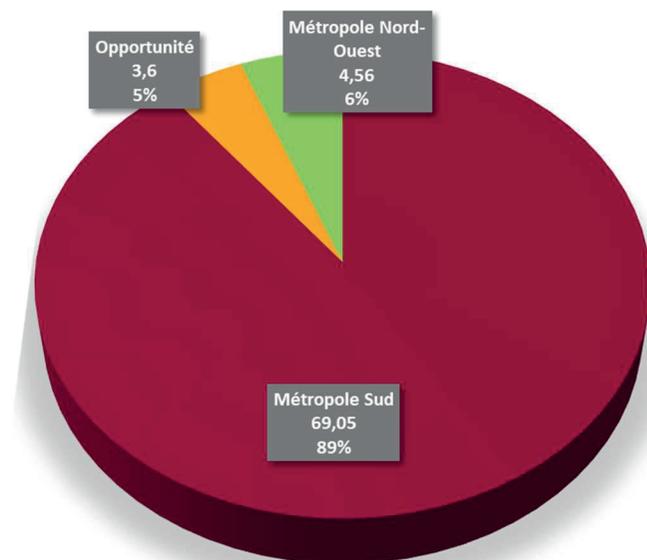
Répartition des surfaces immobilières

Sur les 70 demandes représentant 269 100 m², les localisations Métropole Sud et Métropole Elbeuf sont prioritaires avec 69 % des surfaces, viennent ensuite les demandes opportunistes (25 %) sans priorité géographique, le Nord-Ouest arrive en dernière place avec 6 % des surfaces.

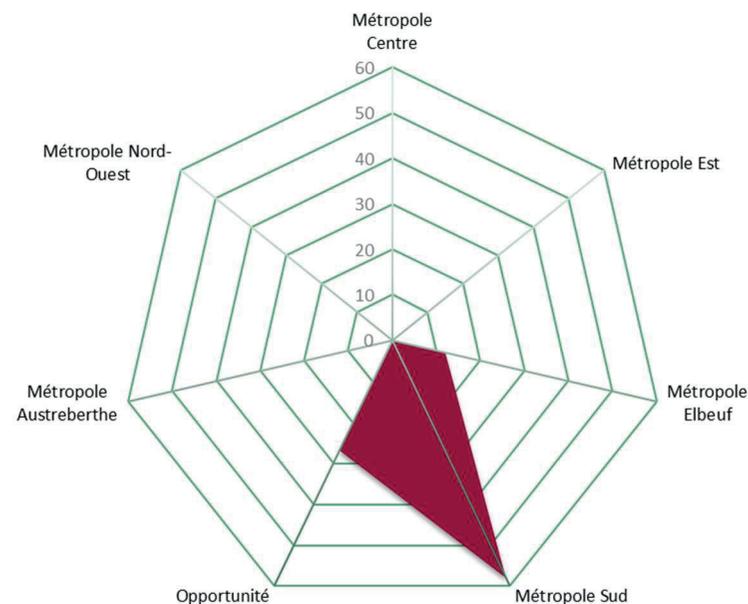


Répartition des surfaces foncières

Les 36 demandes et 77,21 ha, se répartissent en priorité sur le Sud de la Métropole (89 %), le Nord-Ouest vient en second avec 6 % des surfaces, suivi des demandes opportunistes (5 %).

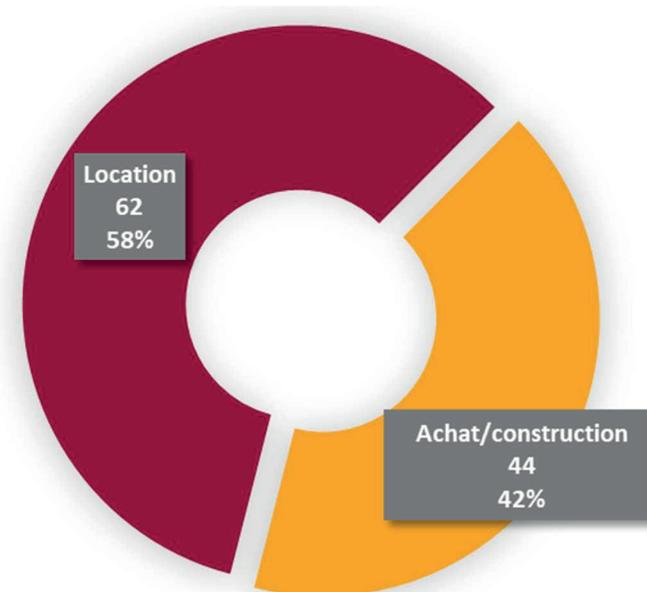


Comme pour l'industrie, l'accès autoroutier, la proximité du Port et du centre-ville rendent attractif le sud de la Métropole.



Approche patrimoniale

La location reste majoritaire pour les porteurs de projets. La construction est envisagée sur les surfaces supérieures à 5000 m².



En résumé

La demande logistique est en évolution, si le nombre de demandes reste équivalent, les valeurs de surfaces ont dans l'ensemble doublé pour l'immobilier comme pour le foncier. Par ailleurs, la demande captée par les Agences de développement est sous-évaluée par rapport à celle captée par les Agents immobiliers, cette tendance est donc certainement plus importante encore. Majoritairement exogène la demande cible le Sud de la Métropole. Elle n'aboutit que pour une faible part, 11 % des demandes immobilières et 2 % des demandes foncières. Les demandes inférieures à 2 000 m² représentent 57 % des demandes immobilières et ne trouvent pas de locaux adaptés. Les demandes foncières supérieures à 2 ha ne peuvent pas se localiser.

L'arrivée de nouvelles disponibilités foncières au Sud de la Métropole va permettre aux projets d'utilisateurs de se localiser mais va également favoriser le renouvellement de produits, de nombreux investisseurs sont en attente pour construire des locaux neufs, demande évaluée à 6 ha/an.

	Nbr. Demandes	Exogènes	Foncier	Locaux	Dimension médiane terrain	Dimension médiane locaux
Logistique	18/an	55%	20 ha/an	54 000 m ² /an	1,5 ha	1 700 m ²
	Tendance de la demande		Secteur			Location
	↗ 20/an		Métropole Sud Métropole Elbeuf			62%

Logistique Multimodale

La demande logistique Multimodale est caractérisée par la prépondérance de surface d'entrepôts avec hauteur et de quais de chargement, elle nécessite en outre des accès autoroutiers et maritimes, fluviaux, ferroviaires ou aéroportuaires.

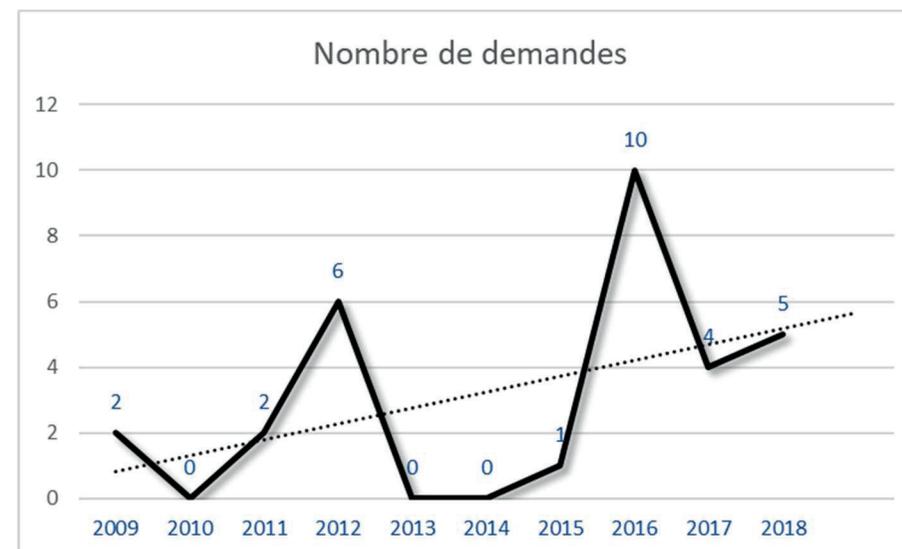
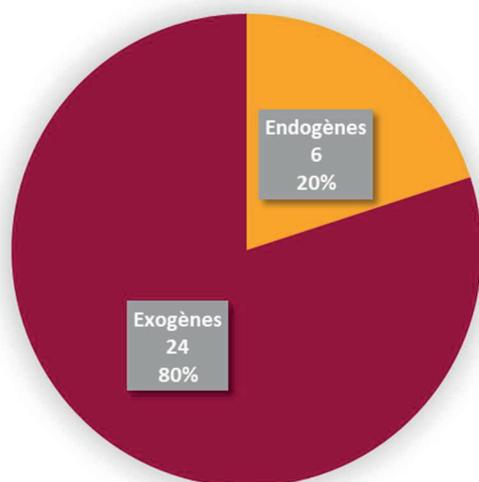
La demande portuaire arrive en priorité auprès des services commerciaux d'HAROPA. Sur ce segment seule l'Agence RNI mène des actions de promotion en complément de celles menées par le Port de Rouen. Par ailleurs, la réorganisation au sein de RNI de ses missions a très certainement impacté la régularité des demandes enregistrées (cf années 2013-2014)

Evolution

Au nombre de 30, les demandes semblent globalement progresser, avec une courbe de tendance pointant vers 6/an.

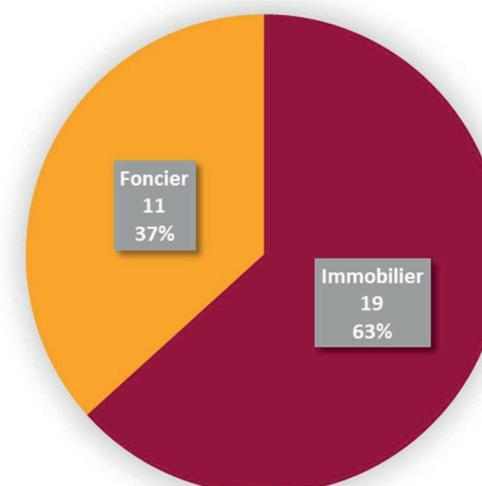
Provenance

Forte prédominance des demandes exogènes.



Typologie

Les demandes immobilières sont plus nombreuses dans l'ensemble mais restent très irrégulières.



Comparaison demande totale/aboutie

Demande Immobilière

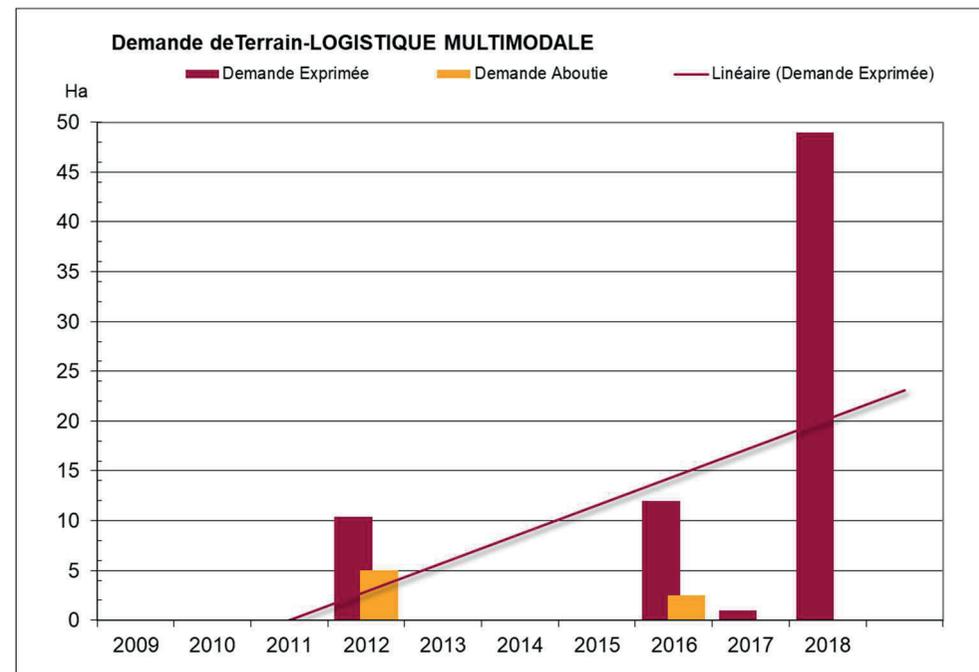
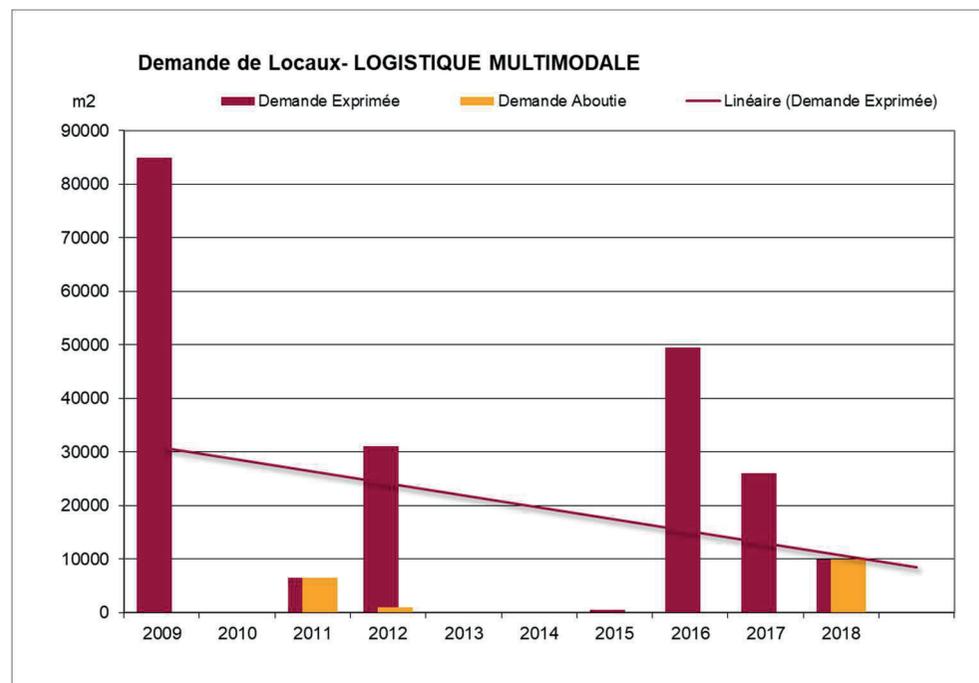
Les 19 demandes immobilières représentent un total de 208 500 m². La moyenne annuelle est située autour de 20 000 m², mais la tendance indique une diminution vers 9 000 m²/an.

La moyenne des surfaces abouties est de 1 700 m²/an (8%). Cependant la demande aboutie en dehors de la zone d'emploi est importante, 10 000 m² en moyenne (48%), ce qui semble indiquer soit un phénomène de concurrence, soit une insuffisance d'offre immobilière, en effet au regard de la valeur moyenne des demandes située à 11 100 m², peu d'offre est disponible.

Demande foncière

Les 11 demandes foncières représente 72,4 ha. La tendance indique un accroissement de la demande vers 23 ha/an. Le ratio de concrétisation de 10 % (0,8 ha/an) n'est pas représentatif, car il ne tient pas compte des demandes encore en cours sur 2018, dont deux ont retenu un site pour un total de 27 ha.

De même que pour l'immobilier, les demandes majoritairement exogènes sont concurrentielles et explique le faible ratio de concrétisation.



Distribution des surfaces demandées

Demande immobilière

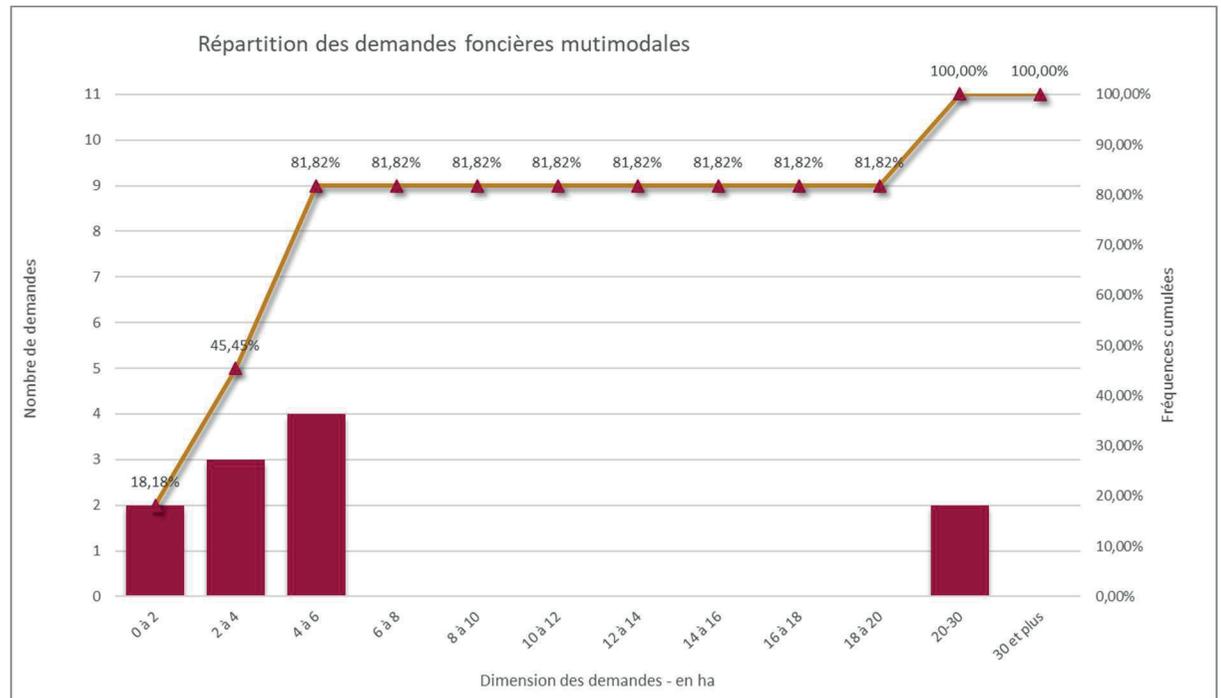
La médiane est à 7 500 m² et 58 % des surfaces se situent au-dessus de 5 000 m², principalement entre 5 000 et 25 000 m².

Le dimensionnement de ces surfaces explique le faible ratio de demandes abouties et la difficulté à renouveler les locaux, que ce soit en rénovation comme en création.



Demande foncière

La médiane se situe à 4,3 ha. Plus de 60 % des demandes sont comprises entre 2 et 6 ha.



En résumé

Une demande logistique multimodale de type exogène et concurrentielle, peu nombreuse mais de grande dimension. Les tendances pointent pour 9 500 m²/an et pour le foncier vers 23 ha/an. Le dimensionnement de cette logistique est important (trois fois supérieur à la logistique routière), 50 % des demandes immobilières sont supérieures à 7 500 m² et à 4,3 ha pour le foncier. Cette spécificité explique également la difficulté à faire aboutir cette demande y compris endogène et à renouveler l'offre immobilière. Le Forum International du Transport Maritime de 2015, indiquait que ce mode de transports représentait 80 % du commerce mondial pour 10 milliards de tonnes transportées et indiquait que ce chiffre serait multiplié par 4 d'ici à 2050 avec une forte croissance du vrac et des marchandises et un affaissement des produits pétroliers. Il semble cependant que l'offre du Port de Rouen soit contrainte.

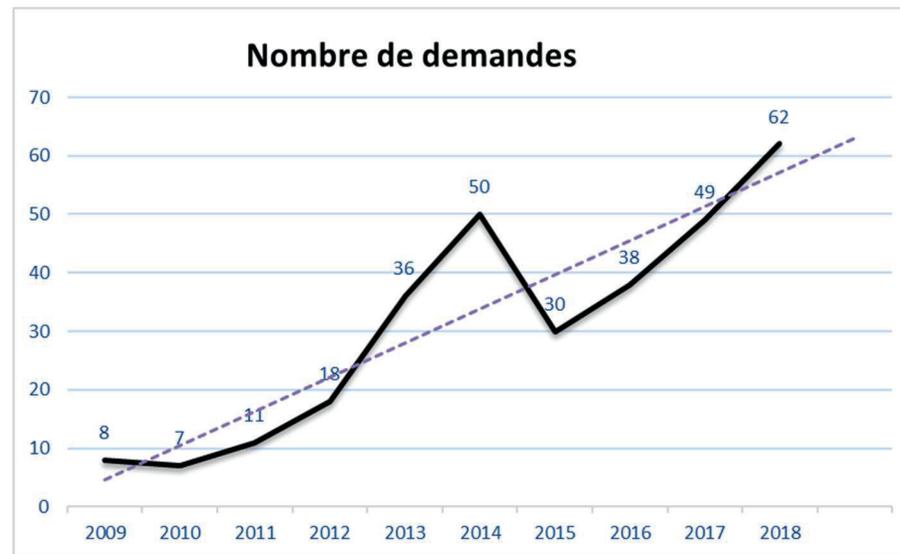
Logistique multimodale	Nbr. Demandes/an	Exogènes	Foncier	Locaux	Dimension médiane terrain	Dimension médiane locaux
		3	80%	23 ha/an	9 500 m ² /an	4,3 ha
	Tendance de la demande					
	 6/an		Sites portuaires			

Locaux Mixtes & Artisanaux

Il s'agit de locaux propres à l'exercice d'une activité semi-industrielle ou artisanale, mixant de l'atelier, du petit stockage ou du showroom et quelques bureaux (ces derniers n'excédant pas 40 % de la surface totale). Ces demandes se différencient de celles portant sur un site industriel ou logistique pur, par un dimensionnement de moindre taille.

Là encore, le nombre de demandes parvenant aux agences de développement est sous-évalué, les entreprises adressant en priorité leurs requêtes aux différents Agents immobiliers.

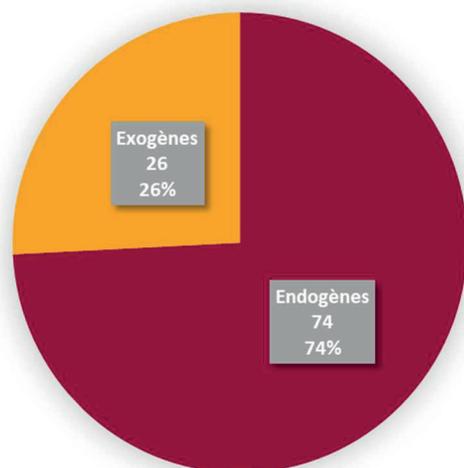
Pour éviter tout double compte, seules les demandes d'utilisateurs sont comptabilisées, les demandes d'investisseurs représentant néanmoins 15 ha depuis 2009.



Evolution

Depuis 2009, 310 demandes ont été enregistrées soit en moyenne 31/an. Le nombre de demandes est en augmentation sensible et pointe vers 62 demandes/an. Depuis l'année 2011 les demandes émanant du territoire d'Elbeuf ont été intégrées, l'augmentation des demandes enregistrée depuis 2013 n'est donc pas liée à la structuration des agences, mais au besoin des entreprises.

Provenance



Typologie

Jusqu'en 2016, la demande consistait essentiellement en une demande de locaux. L'option terrain était émise par défaut de disponibilités immobilières, pour étudier une construction en propre.

A partir de 2017, la demande de terrain a fortement augmenté, alors que celle des locaux est stabilisée depuis 2013.

Comparaison demande totale/aboutie

Demande immobilière

Elle représente 119 922 m² depuis 2009. Les années 2013 et 2014 montrent **une forte progression**, qui semble stabilisée. La demande moyenne sur les 6 dernières années est de 16 700 m², mais la courbe de tendance indique une demande aux alentours de **18 000 m²**. En moyenne, 37 % de cette demande aboutissent sur le territoire métropolitain, proportion qui semble également stabilisée depuis 2014 autour des 6 500 m²/an.

Demande foncière

De quasi inexistante, elle est passée à **20 ha pour 33 demandes pour les deux dernières années**. Cette **progression est confirmée** sur l'année 2019 en cours. Ce phénomène récent est difficile à évaluer, la courbe de tendance pointe vers 5 ha/an. Cette augmentation est portée par les entreprises endogènes qui souhaitent se développer ou se relocaliser dans la Métropole :

2017 : 15 projets sur 16

2018 : 14 projets sur 17

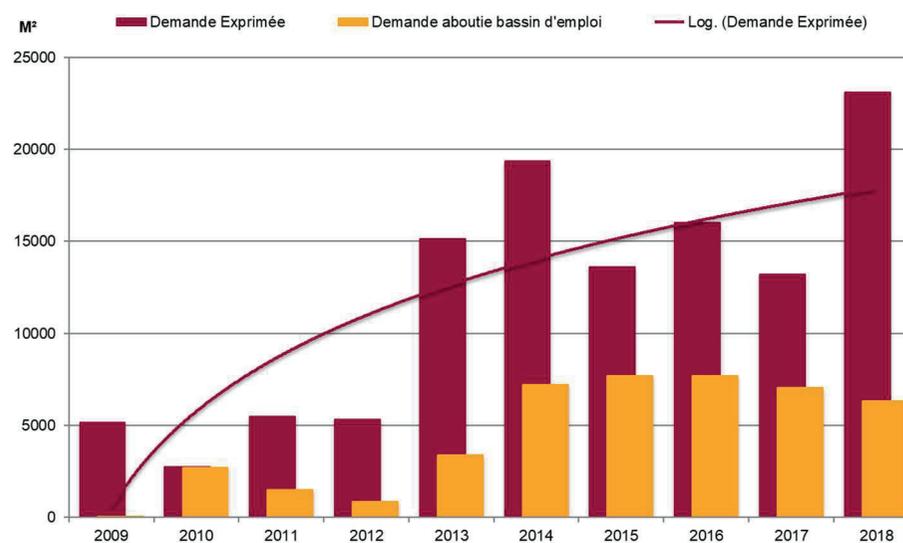
Simultanément, le dimensionnement des projets s'accroît. Principalement inférieures à 0,5 ha en 2017, les demandes sont majoritairement comprises entre 0.5 et 1,5 ha en 2018 ; l'année 2019 en cours confirme la tendance.

Sur les 10 dernières années, en moyenne seulement 13 % des demandes ont abouti, c'est en partie dû au manque d'offre, mais des possibilités s'ouvrent sur le Sud de la Métropole :

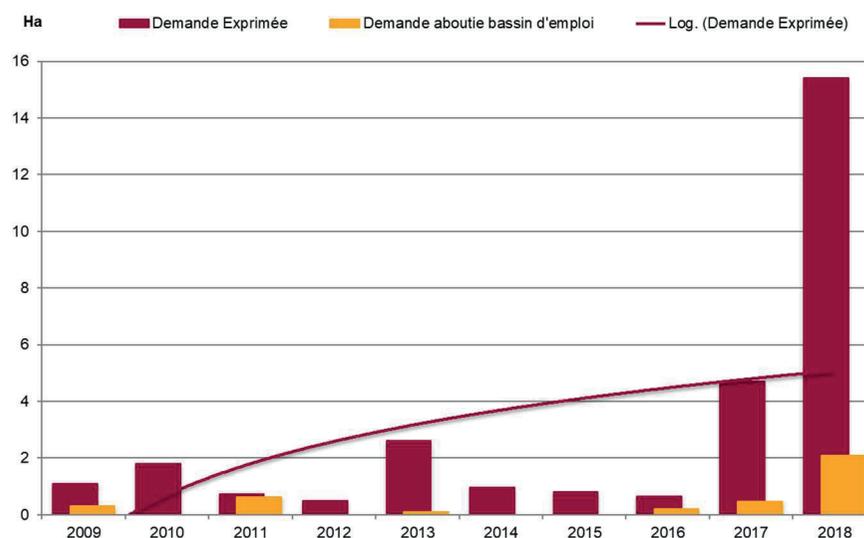
2017, 6 demandes sont placées en défaut d'offre pour 1,45 ha

2018, 3 demandes sont en attente de l'aménagement de ZAC sur le Sud de la Métropole.

Demande de Locaux- Activités Mixtes



Demande de Terrain - Activités Mixtes



Distribution des surfaces demandées

Demande immobilière

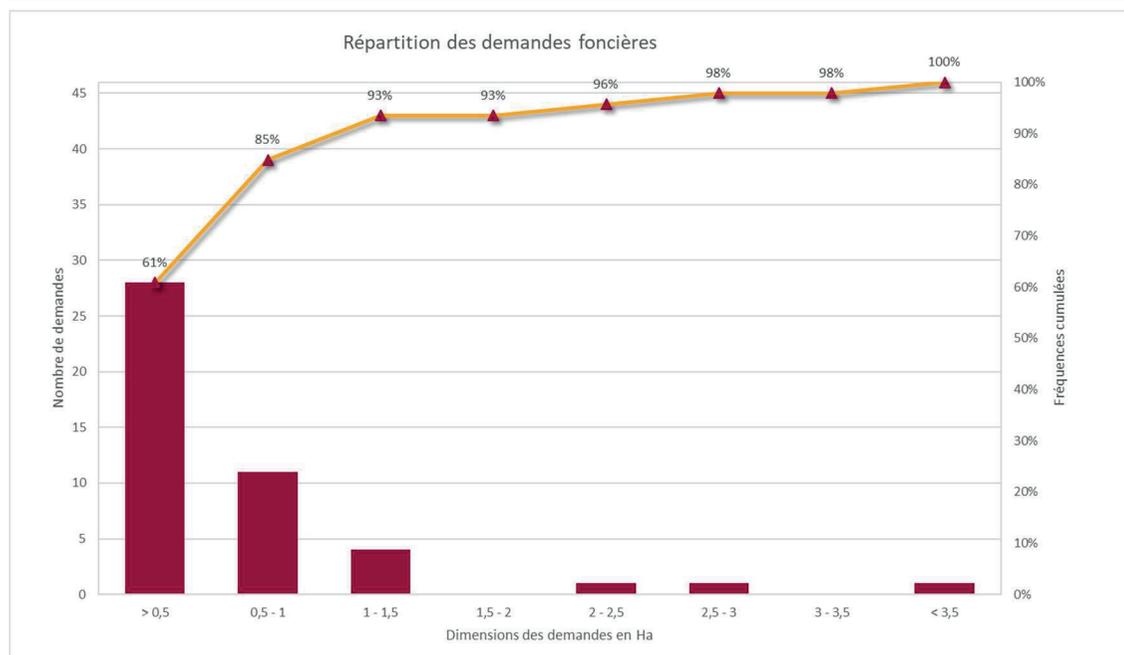
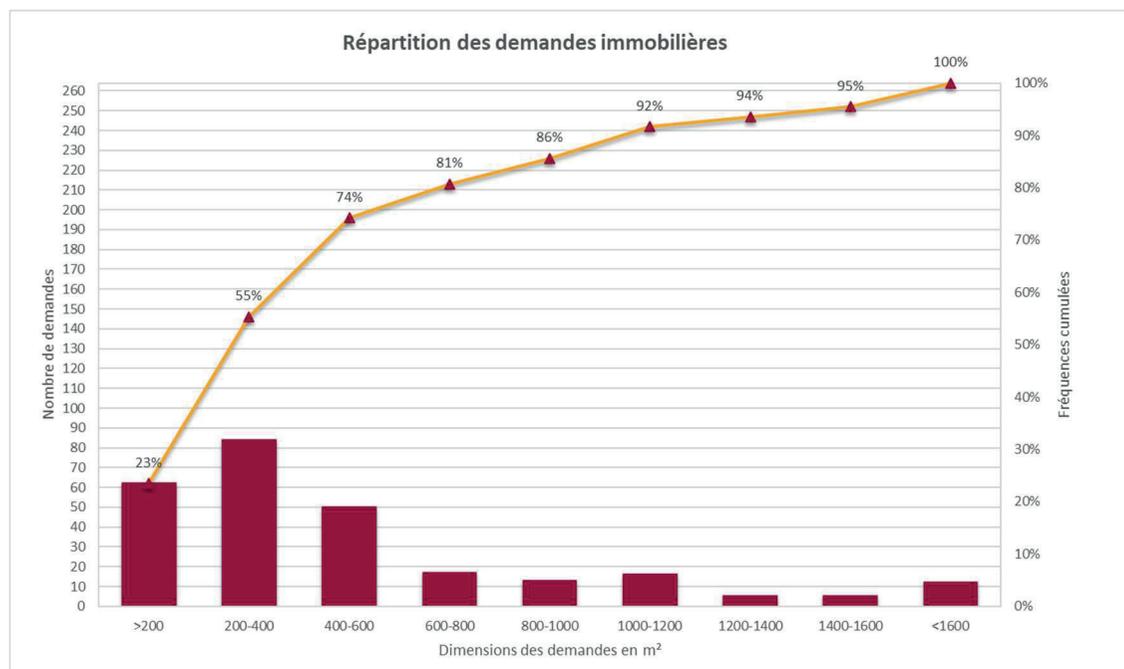
Le nombre de demandes est de 264. La dimension médiane est à 370 m², 75 % des demandes concernent des surfaces inférieures à 630 m². Par rapport à 2012, il y a une concentration des surfaces demandées puisque la médiane se situait à 510 m² et le quartile supérieur à 930 m².

L'augmentation des petites surfaces est notable, 23 % des demandes restent inférieures à 200 m², c'était 10 % en 2012.

Pour répondre à ce type de demande, il est nécessaire de disposer d'une offre très divisible, de type hôtel d'entreprises.

Demande foncière

La demande foncière (46 demandes) n'est prégnante que depuis 2017. La médiane se situe à 0.4 ha. 85 % des demandes sont inférieures à 1 ha. Les 15 % restant évoluent entre 1 et 3.5 ha.



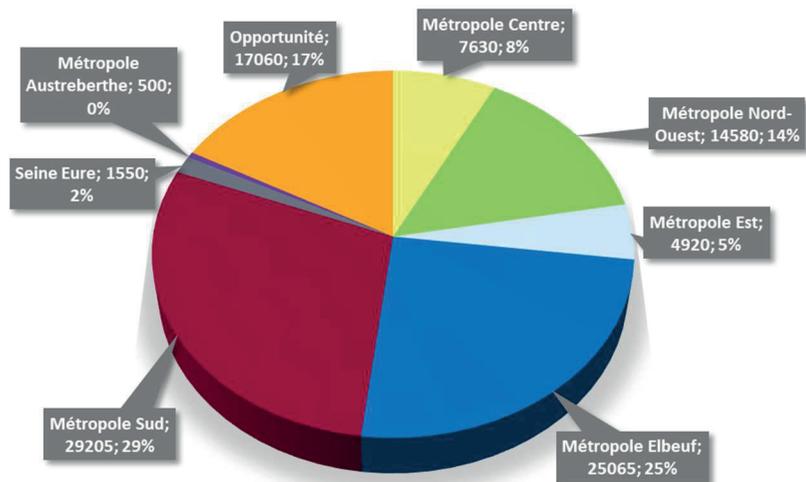
Localisation des demandes sur le territoire

Sur les 264 demandes prises en compte depuis 2013, les localisations Métropole Sud et Métropole Elbeuf représentent 56 % des demandes, le Nord-Ouest arrive ensuite avec un peu plus de 15 %.

Les demandes d'opportunité représentent un peu plus de 16 % (44/264).

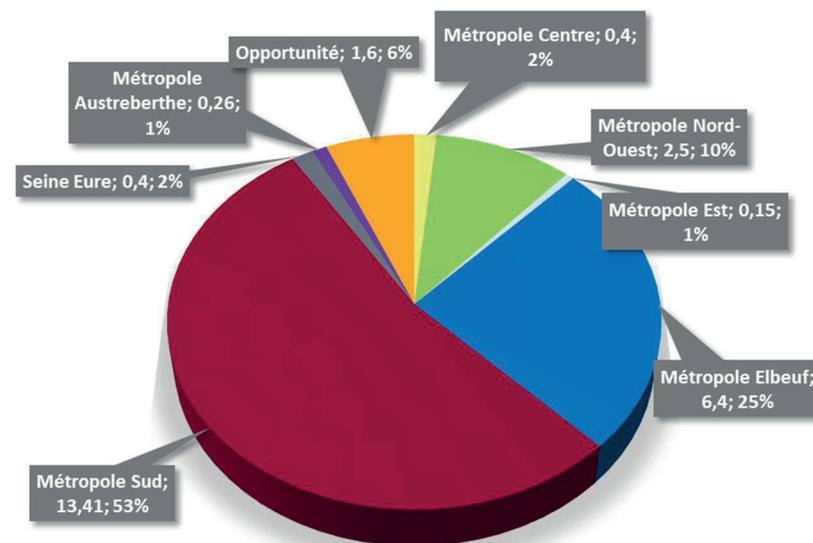
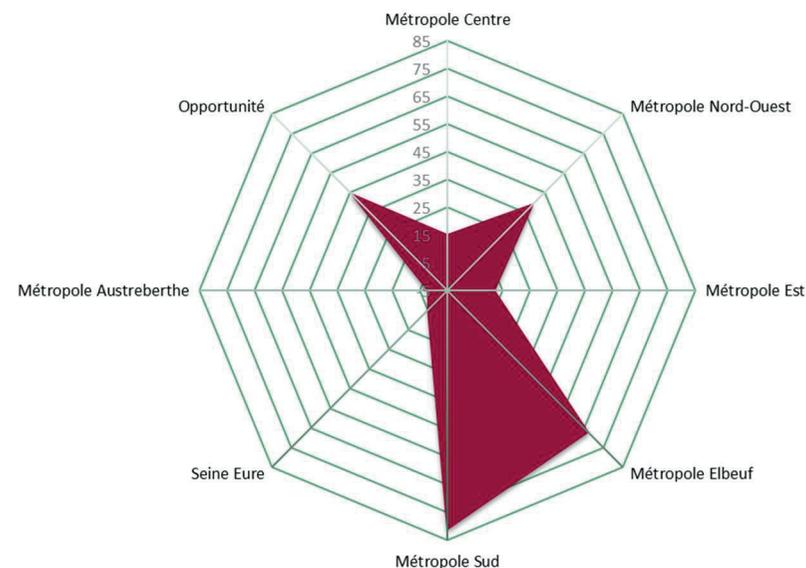
Répartition des surfaces immobilières

Sur les 220 demandes immobilières (10 510 m²), 54 % des surfaces se répartissent sur le Sud et Elbeuf. Les demandes d'opportunité représentent 17 % des surfaces, ce qui indique **une inadaptation ou un manque d'offre**, car c'est l'existence du site qui est privilégiée par rapport à la situation. Le Nord-Ouest arrive ensuite pour 14 % des surfaces.



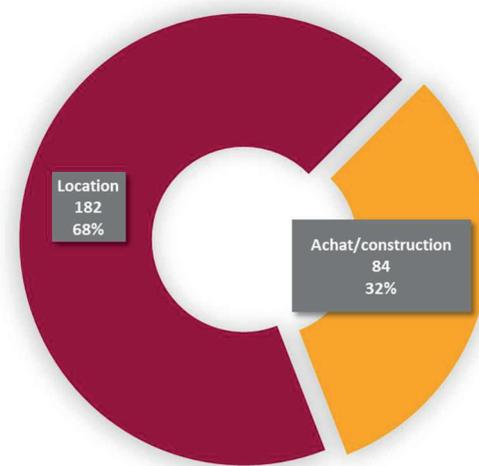
Répartition des surfaces foncières

Sur les 46 demandes foncières (25,12 ha), 78 % se localisent sur Métropole Sud et Métropole Elbeuf pour 20 ha. Le Nord-Ouest représente 10 % des surfaces pour 2,5 ha.



Approche patrimoniale

Sur les 266 demandes étudiées depuis 2013, la location reste prégnante, malgré le nombre croissant de demandes foncières enregistrées depuis 2017.



En résumé

La demande de type Activités Mixtes est en augmentation, elle a doublé depuis 2013, pour passer à une demande de 31 à 62 dossiers/an. La demande est majoritairement locative (68%).

Une faible part de cette demande aboutit pour les locaux, autour de 6 500 m²/an pour les 5 dernières années, soit 37 % de la demande totale, malgré la prégnance des demandes endogènes (74%). Cela laisse penser qu'une partie de l'offre immobilière est inadaptée ou manquante.

Concernant le foncier, on assiste à une augmentation simultanée du nombre de demandes et de leur dimensionnement. Le nombre de demandes annuelles est multiplié par 4 (de 4 vers 16) et restent majoritairement inférieures à 0,5ha, mais avec une légère variation de 0,5 à vers ha. Elles n'aboutissent que pour 13%.

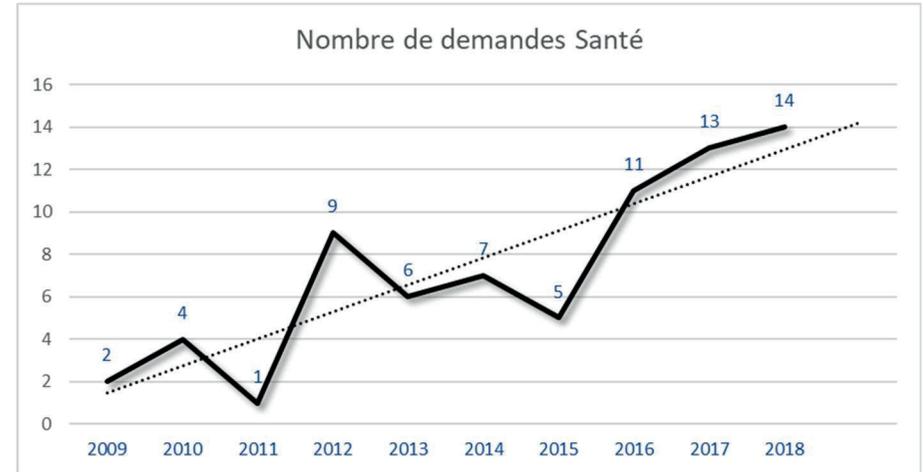
L'aménagement de zones d'activités sur le Sud de la Métropole, localisation la plus fréquemment demandée, permettra d'améliorer le taux de concrétisation des demandes, tant pour les projets de construction en compte propre que pour les projets locatifs pour lesquels des investisseurs porteront une offre de type « hôtel d'entreprises » adaptée.

	Nbr. Demandes/an	Endogènes	Foncier	Locaux	Dimension médiane Foncier	Dimension médiane Immobilier
Activités Mixtes	31	74%	5ha/an	17500 m ² /an	0,4 ha	370 m ²
	Tendance de la demande		Secteur		Location	
	↗ 62/an		Métropole Elbeuf		68%	

Santé

Le segment "Locaux de type santé" se définit par une grande mixité entre les bureaux, les laboratoires et locaux techniques compatibles avec la nature sensible de l'activité. Le dimensionnement de ces locaux reste de petite taille. Les demandes de grandes surfaces ont été positionnées dans l'industrie eu égard aux autorisations auxquelles elles sont soumises.

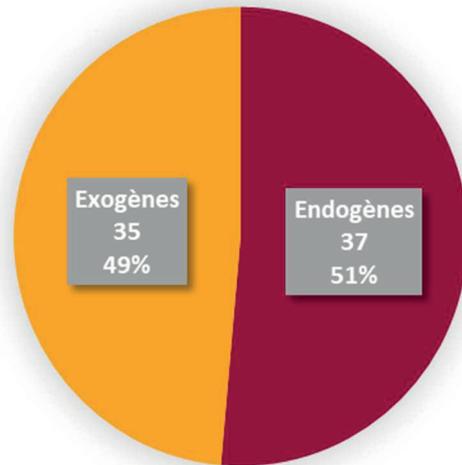
La demande de "locaux de type Santé" a débuté en 2006 avec les réflexions sur l'aménagement de la ZAC Rouen Innovation Santé et la mise de place de produits immobiliers pour l'accueil de nouvelles entreprises.



Evolution

La demande croît de manière assez régulière. Le total des demandes est de 72, soit 7 demandes annuelles, mais la courbe de tendance pointe vers 14 demandes annuelles. Pour rappel on peut noter une demande de 7 ha en 2014, ainsi qu'une demande de locaux de 10 000 m² d'ateliers de production cosmétique en 2018, toutes deux classées en industrie.

Provenance



Typologie

La demande est essentiellement immobilière, elle représente 63 demandes sur un total de 72. Les 9 demandes foncières représentant 3,7 ha sur 10 ans.

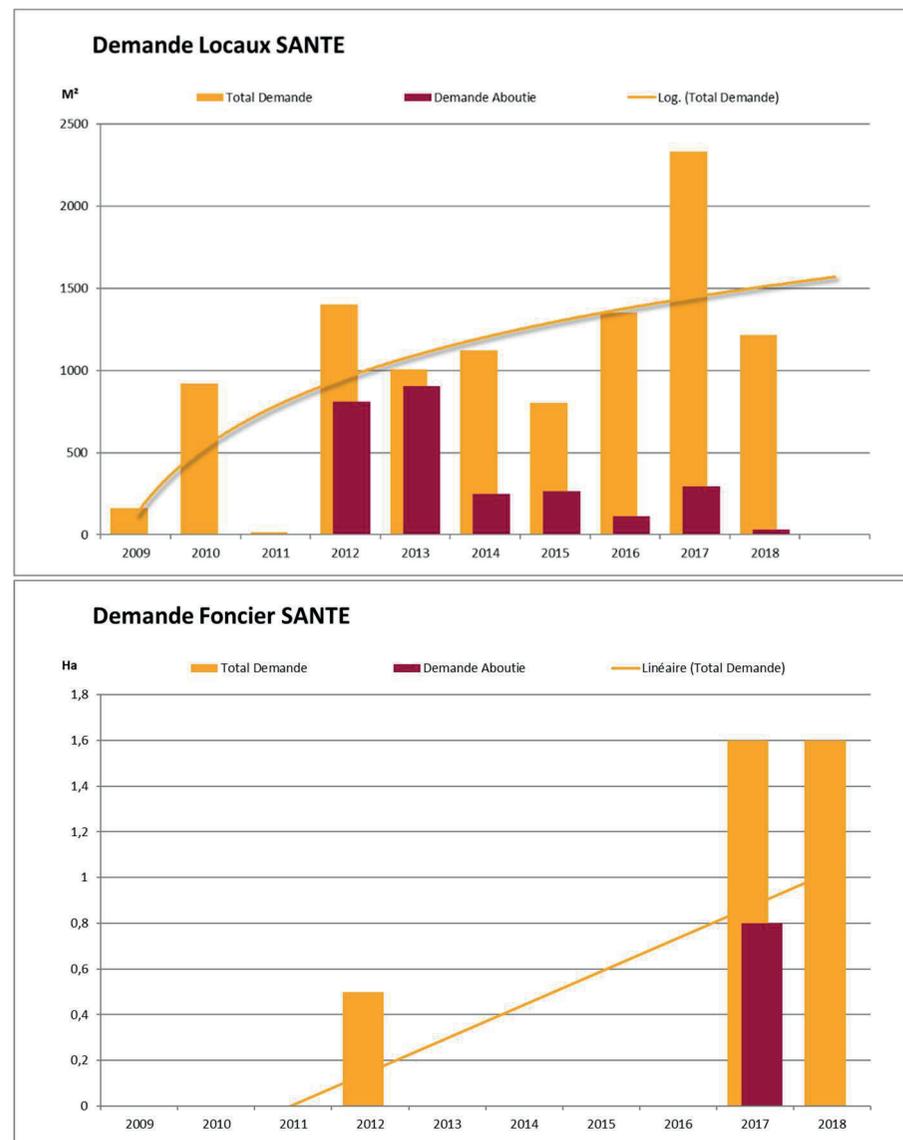
Comparaison demande totale/aboutie

Demande immobilière

La demande immobilière représente 10 320 m². La courbe de tendance indique une légère inflexion et pointe sur 1 500 m²/an. 26 % de cette demande aboutit sur la Métropole. 19 % a abouti sur des territoires concurrents, par insuffisance d'offre ou parce que l'entreprise se positionne en relation avec une structure de R&D partenaire. Enfin, nombre de projets ne se réalisent pas car prioritairement préoccupés par une recherche de financement.

Demande foncière

Les demandes foncières représentent 3,7 ha et sont portées par les entreprises endogènes qui ont besoin de se développer. Le ratio demande aboutie/totale n'est pas représentatif, puisque à ce jour toutes les demandes 2017 encore en cours sont en attente des Permis de construire, même chose pour 0,5 ha en 2018.



Distribution des surfaces demandées

Sur les 63 demandes immobilières, plus de 68 % concernent des surfaces inférieures à 200 m², la médiane est à 146 m²; 96 % des demandes sont inférieures à 600 m².

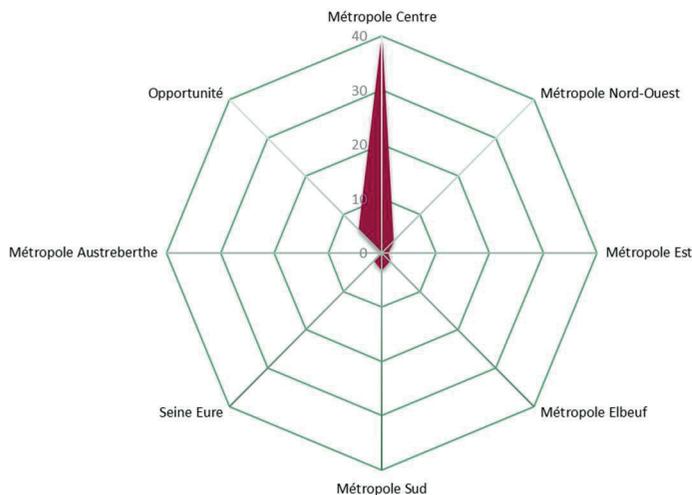
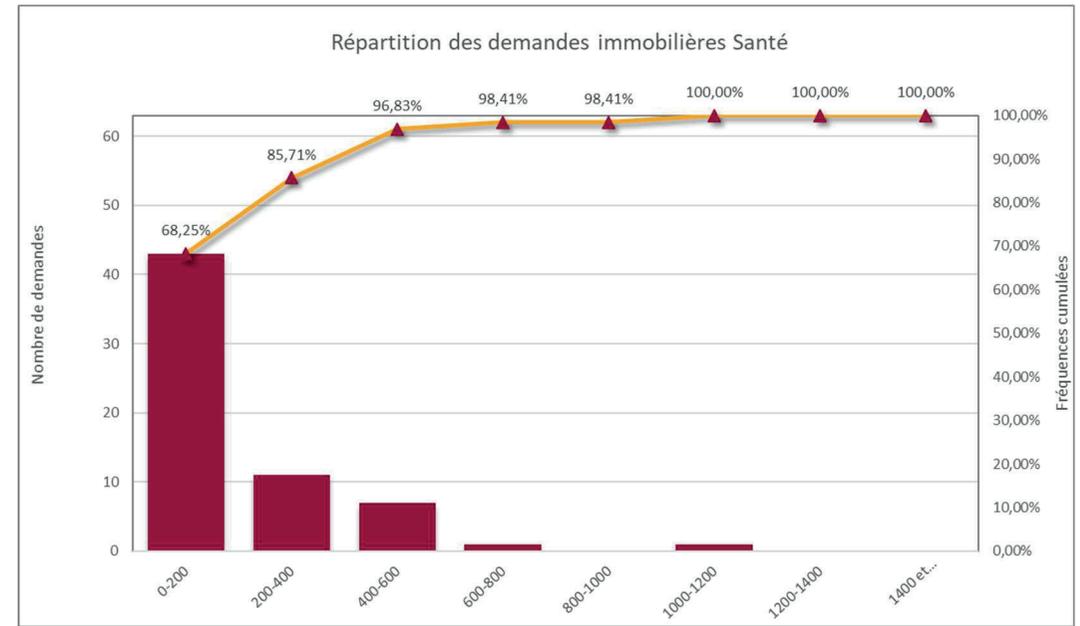
Les locaux de "type Santé" ne sont pas en adéquation avec un portage immobilier par le privé. Il est donc important de pouvoir **renouveler l'offre immobilière** au fur et à mesure du remplissage des pépinières et hôtels d'entreprises.

Pour ce qui concerne les demandes foncières, elles sont toutes inférieures à 1 ha.

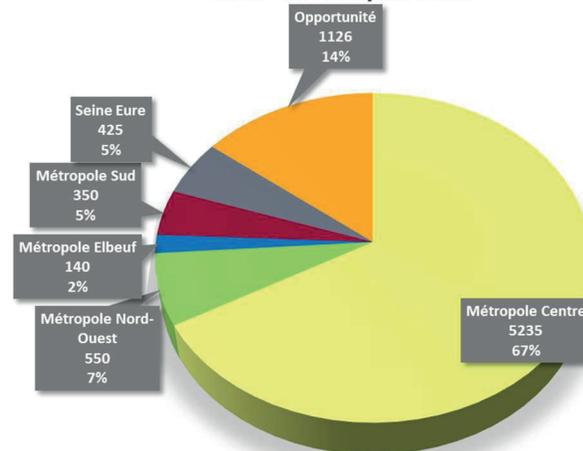
Localisation des demandes sur le territoire

La répartition géographique des dossiers a été établie depuis 2013 sur 56 dossiers.

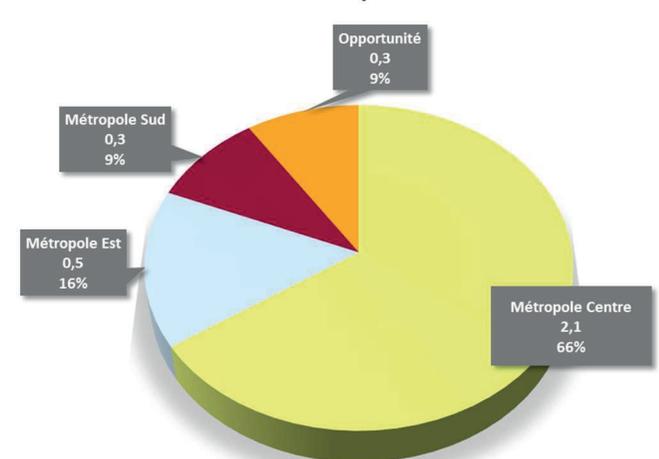
La **localisation dépend de l'existence de laboratoires aux normes** exigées par le type d'activité, ce qui explique la concentration sur la Métropole Centre avec l'offre de Seine Biopolis et, dans une moindre mesure, sur la Métropole Sud avec les laboratoires du Pole d'innovation des Couronnes (Petit-Couronne). La synergie entre la R&D et les outils existants sur Rouen Innovation Santé, renforce la demande sur le Centre. Les demandes sur Seine Eure sont inhérentes à la proximité avec les donneurs d'ordres de la pharmacie.



Localisation des surfaces immobilières demandées en m² et % depuis 2013

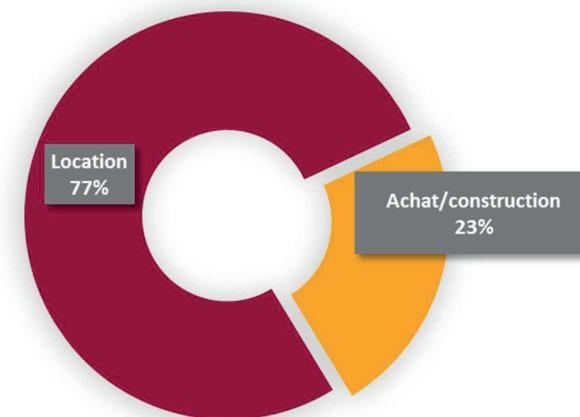


Localisation des surfaces foncières demandées en ha et % depuis 2013



Approche patrimoniale

77 % des demandes enregistrées depuis 2013 sont locatives. Le dimensionnement de ces entreprises, type startup ou agences régionales de laboratoires nationaux, explique le choix privilégié d'un immobilier locatif.



En résumé

La demande de locaux pour la Santé est croissante et tend vers 14 demandes annuelles. Elle reste de petite taille, en moyenne 1 000 m²/an avec une dimension médiane autour de 150 m². Elle est liée à l'existence de locaux regroupant sur un même lieu, des bureaux et des laboratoires, du stockage de produits, voire l'accès à des échantillons biologiques.

Le lien avec la Recherche est également très fort ce qui explique les 49 % de demandes exogènes. Mais ce lien avec la recherche fondamentale explique également un taux de demandes abouties assez faible, avec la récurrence du problème de financement de ces entreprises.

	Nbr. Demandes	Endogène	Foncier	Locaux	Dimension médiane locaux
Santé	7/an	51%	1 ha/an	1 500 m ² /an	150 m ²
	Tendance de la demande		Secteur		Location
	↗ 14/an		Métropole Centre Métropole Sud		77%

Ecotechnologies

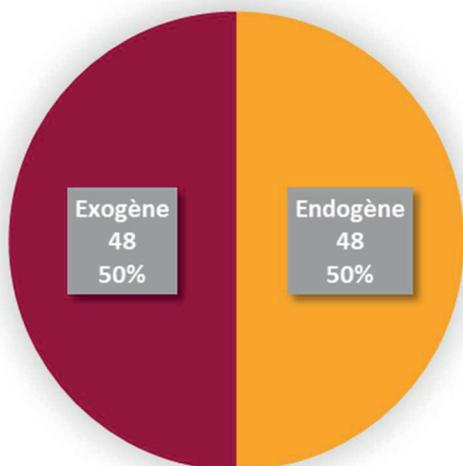
Le segment des Ecotechnologies rassemble des demandes mêlant bureaux et petits ateliers ou laboratoires, s'appuyant sur la présence de centres de recherche fondamentale et d'innovation technologique.

La demande de type Ecotechnologies est référencée depuis 1998, conjointement à l'aménagement du site du Madrillet Innovation et à la mise en place d'une offre d'accueil pour les nouvelles entreprises. La filière technologique a été renforcée par celle des éco matériaux et construction.

Evolution

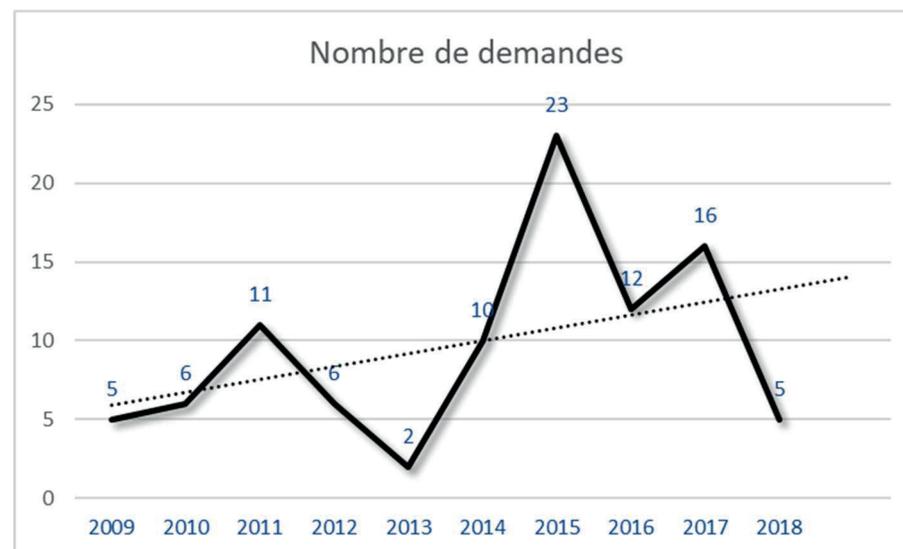
Les demandes sont au nombre de 96, assez irrégulières, la tendance pointe vers 14 demandes annuelles.

Provenance



Typologie

La demande est essentiellement immobilière : 83 demandes sur un total de 96.



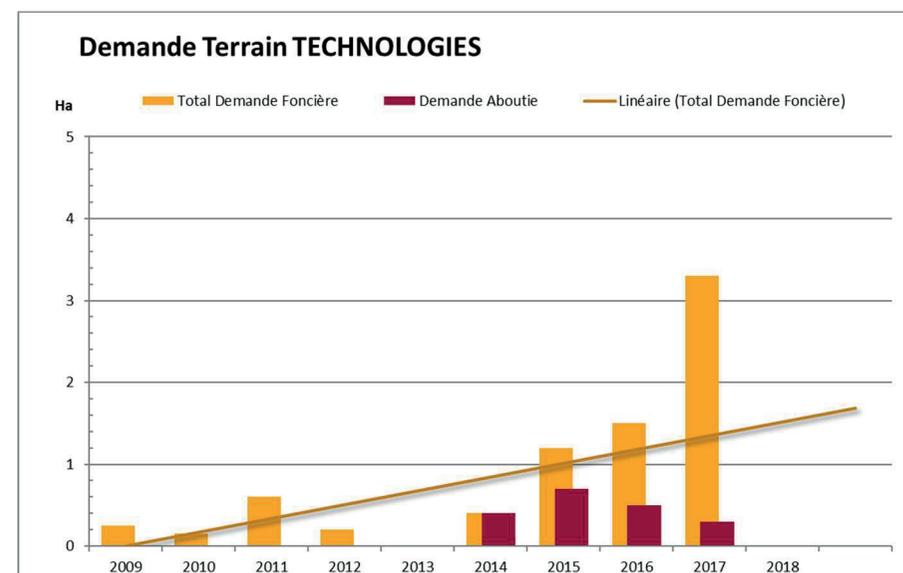
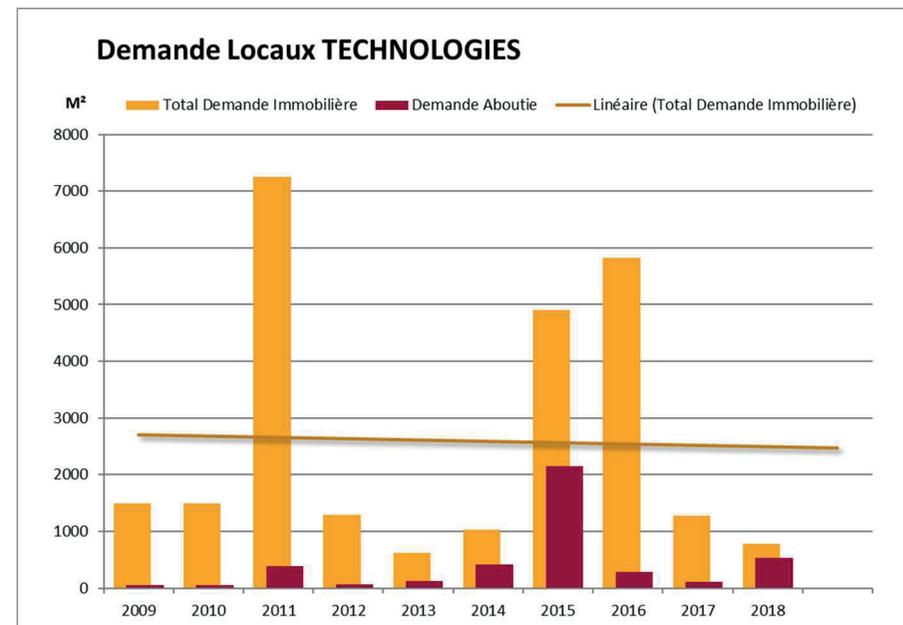
Comparaison demande totale/aboutie

Demande immobilière

Les 83 demandes immobilières représentent un total de 25 970 m², soit autour de 2 600 m²/an. 16 % de cette demande aboutit, soit 415 m². Ce faible ratio est en partie dû à la faible dimension des demandes, émanant de startups, elles sont **dépendantes de l'existence de produits immobiliers de type hôtel d'entreprises et pépinière** susceptibles de les accueillir.

Demande foncière

Les 13 demandes foncières représentent un total de 7,6 ha. La demande semble en légère croissance depuis 2015. Elle aboutit pour 25 %, et bénéficie d'une offre foncière de qualité.



Distribution des surfaces demandées

Demande immobilière

67 % des demandes immobilières sont comprises entre 15 et 200 m². La médiane est inférieure à 150 m².

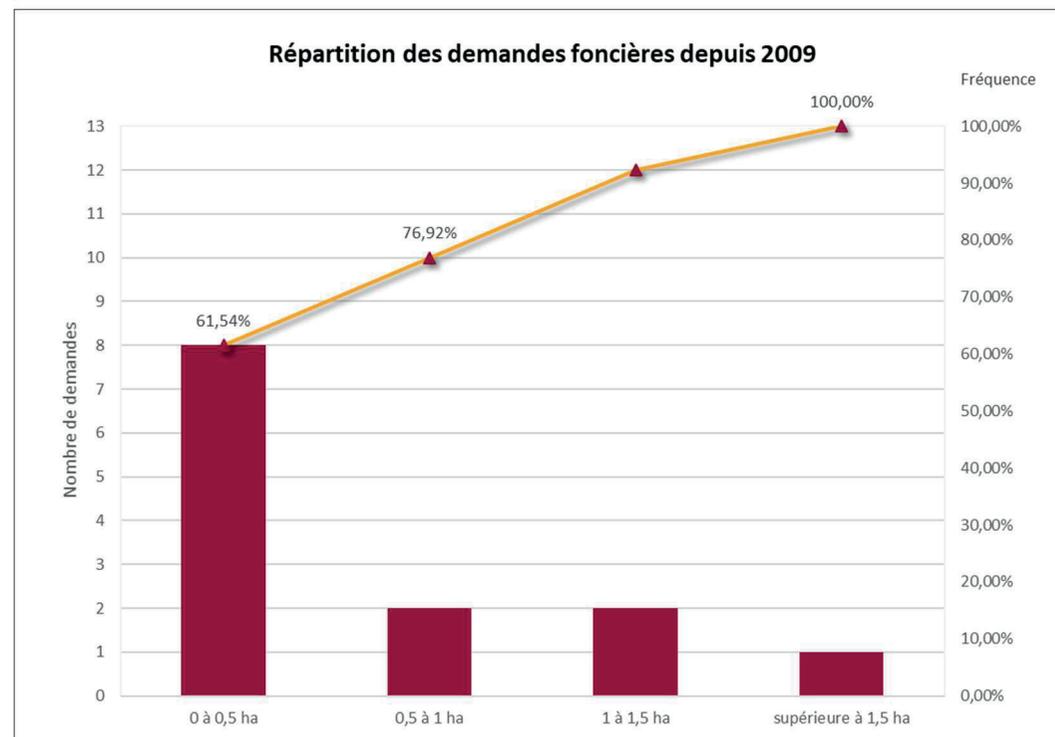
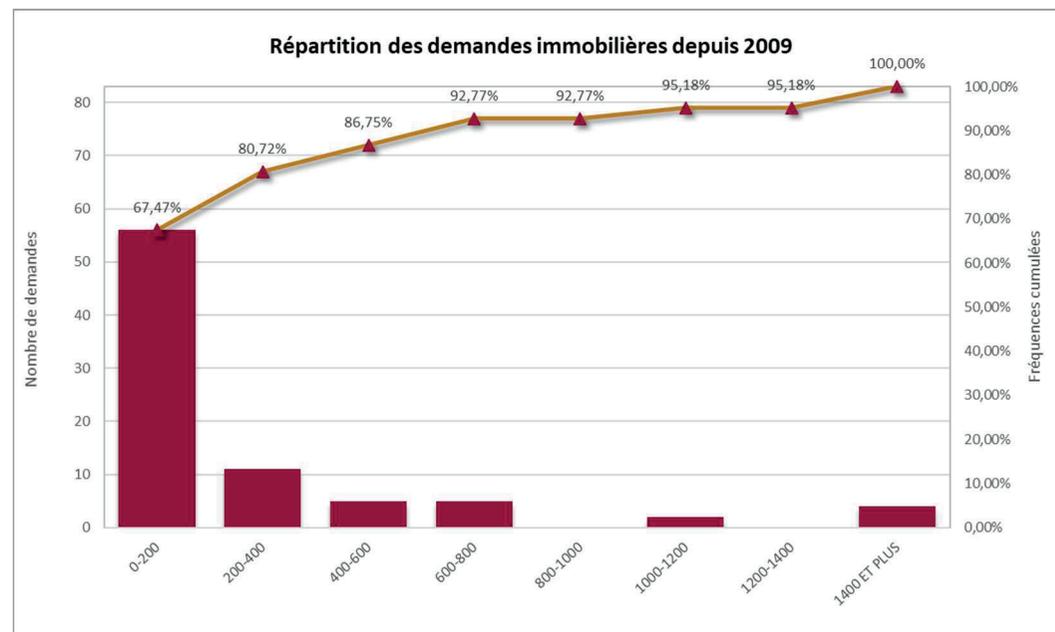
Ce besoin de divisibilité des locaux n'est pas compatible avec un portage privé traditionnel, au contraire des produits de type pépinière-hôtel d'entreprises avec portage public.

Il faut noter que le **problème de divisibilité perdure** à la sortie de pépinière ou d'hôtel, les **entreprises ayant encore des besoins immobiliers inférieurs à 200 m²** (entre 80 et 200 m²).

Demande foncière

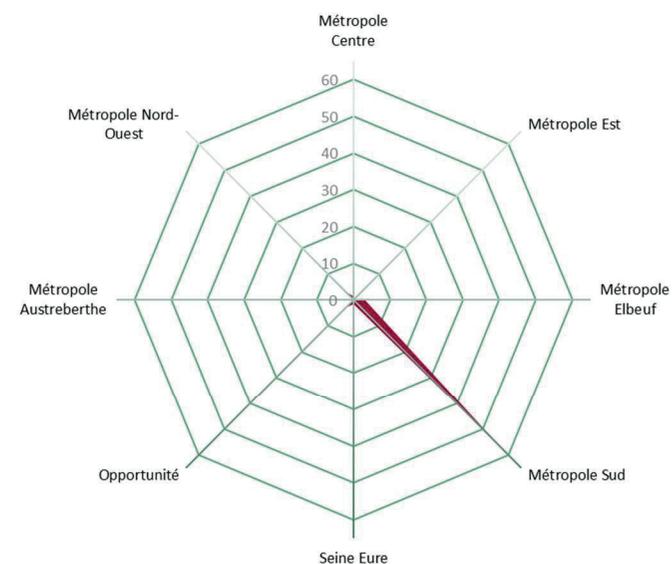
Les 13 demandes foncières sont comprises entre 0.5 ha et 1.6 ha.

Pour éviter le morcellement des parcelles de terrain et la perte de surface à construire induite, il est **important de pouvoir faire appel à des promoteurs qui pourront porter une offre immobilière en VEFA ou clé en mains** dans un ensemble cohérent et en mutualisant un maximum d'espaces.

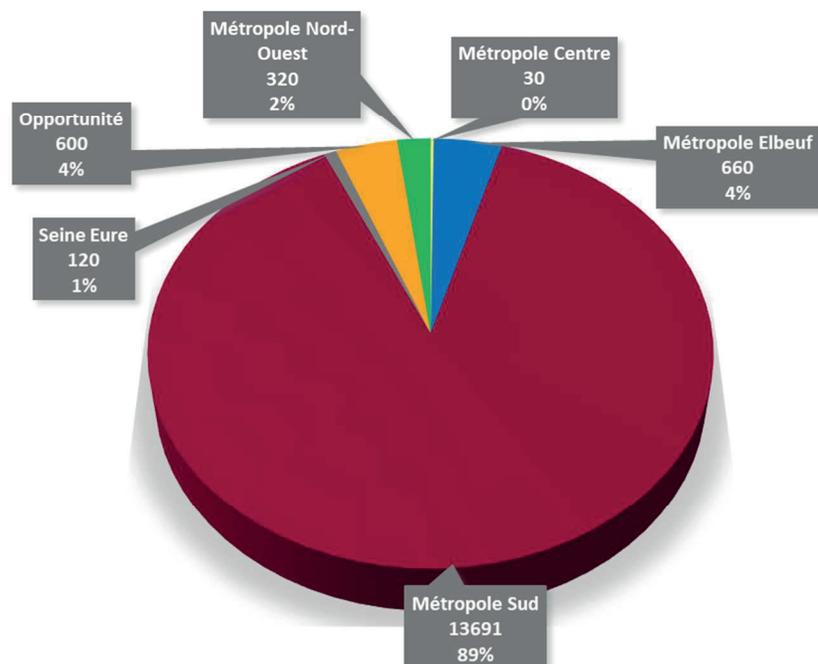


Localisation des demandes sur le territoire

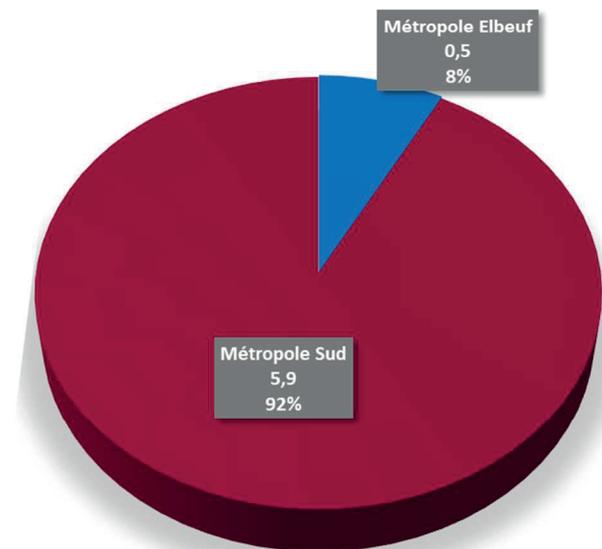
La localisation a été établie depuis 2013 sur un ensemble de 68 demandes et montre bien le lien préférentiel avec le site du Madrillet Innovation. Quelques demandes se sont tout de même positionnées sur le Nord-Ouest, Elbeuf et Seine Eure.



Localisation des surfaces immobilières en m² et % depuis 2013

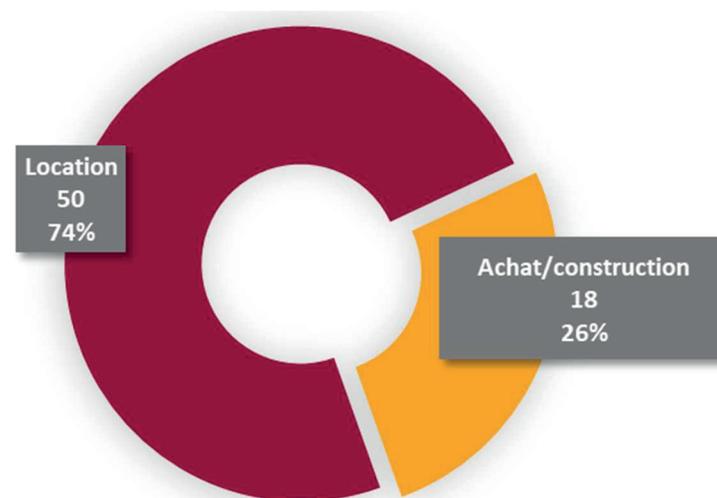


Localisation des surfaces foncières demandées en ha et % depuis 2013



Approche patrimoniale

La demande est essentiellement locative : sur les 68 demandes étudiées depuis 2013, 50 sont locatives, en adéquation avec le profil startup de ces activités.



En résumé

La demande Ecotechnologies est liée à l'aménagement de la ZAC du Madrillet Innovation. Elle est en légère croissance et tend vers 14 demandes annuelles. Elle est à égale partie endogène/exogène, elle aboutit pour 15 % pour les demandes immobilières et 25 % pour les demandes foncières. Mais elle est majoritairement immobilière et locative, ce qui entraîne une dépendance forte à une offre immobilière de type pépinière ou hôtel d'entreprises.

	Nbr. Demandes	Endogène	Foncier	Locaux	médiane Terrain	Médiane Locaux
Ecotechnologies	10/an	50%	1,6 ha/an	2 500 m ² /an	0,4	150 m ²
Tendance de la demande			Secteur		Location	
	↗ 14/an		Métropole Sud		74%	

EN SYNTHÈSE : TENDANCES D'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE ÉCONOMIQUE 2009-2018

Points clés des tendances observées sur les différents segments du marché :

Santé et Ecotechnologies

La demande est principalement immobilière (87 %) et porte sur de **petites surfaces en bureaux – laboratoires de 80 à 200 m² pour accueillir** des start-up ou des antennes régionales de groupes nationaux. Les demandes foncières sont comprises **entre 0,5 et 1,6 ha**. Elles émanent d'entreprises **endogènes**, sorties de pépinières-hôtel notamment. Répondre à ce type de besoin nécessite des surfaces divisibles de type hôtel, pépinières et de faire appel à promoteurs qui pourront porter une offre immobilière en VEFA ou clé en main (ex : Odyssée 1 sur RIS, We Hub sur Rouen Madrillet Innovation).

Mixte

La demande progresse en nombre et en surfaces. Elle est majoritairement endogène et porte le plus souvent sur **0,5 à 1,5 ha en foncier et 250 m² à 500 m² en locaux**. Mais une part significative de demandes concerne aussi des surfaces de moins de 200 m², qui pour être satisfaites, nécessitent le développement d'offres immobilières « regroupées » permettant de concilier des seuils de divisibilité bas et optimisation foncière (ex. : Pierres Normandes proposant des cellules de taille variable). Les secteurs recherchés sont la rive sud (32 %), Elbeuf (24 %), les Plateaux nord-ouest (13 %). Une part des recherches sans secteur particulier (opportunités : 17 %) témoigne **d'une inadaptation voire d'un manque d'offres**. On peut le supposer en partie lié à un déséquilibre sur certains secteurs du territoire (ex : plateau est).

Bureaux

Sont majoritairement recherchés des biens à louer, de moins de 200 m² (66 % des demandes) et de 200 à 600 m² (20 %). La demande progresse sur la ville centre (63 %) et tend à diminuer en périphérie où elle se concentre sur le plateau Nord (Plaine de la Ronce, Vatine, Bois-Guillaume) et la Rive Sud. Les biens très qualitatifs étant recherchés, il est constaté un manque d'attractivité des offres de

seconde main, en particulier pour les demandes exogènes. L'offre neuve attendue à partir de 2021 et 2022 ainsi que les restructurations en projet sur le parc tertiaire devraient permettre de dynamiser ce segment du marché.

Industrie

La demande progresse en nombre et en surfaces. Les recherches portent sur des locaux de **1 000 à 2 000 m² et des fonciers d'environ 2 ha**, sur les secteurs sud et Elbeuf. De grands sites industriels sont recherchés **en exogène, de 2 ha à 10 ha** le plus souvent avec ponctuellement des demandes exceptionnelles pouvant aller jusqu'à 100 ha.

Logistique

La demande progresse, mais elle est sous-évaluée du fait de la situation de sous-offre sur ce segment du marché. Sont majoritairement demandés des **locaux de 1 500 à 2 000 m² et des fonciers de 1,5 à 2 ha** en moyenne sur les secteurs Métropole Sud et Elbeuf. Près d'un tiers des recherches porte sur des locaux **inférieurs à 1 000 m²**, ce qui requiert une grande divisibilité de bâtiments pour y répondre. A ce jour, les demandes foncières supérieures à 2 ha ne peuvent pas se localiser sur la Métropole, hors secteur portuaire.

Industrie et logistique portuaire

La demande pour être satisfaite doit être compatible avec la vocation multimodale des terrains portuaires et leur gestion cadrée par Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT). La demande est plutôt exogène et logistique, avec de grandes surfaces recherchées en locaux (7 500 m² en moyenne) comme en foncier (4,3 ha en moyenne).

EN SYNTHÈSE : TENDANCES D'ÉVOLUTION DE LA DEMANDE ÉCONOMIQUE 2009-2018

Analyse des demandes enregistrées depuis 10 ans (source : Eudonet - Exploitation RNI)

Le tableau ci-contre synthétise les tendances observées par l'étude RNI à partir de la base Eudonet, (outil de gestion des demandes MRN, RNI, RNA).

Cependant, toutes les demandes exprimées n'ont pas toutes vocation à être satisfaites : certains projets relèvent d'une mise en concurrence entre territoires tandis que d'autres sont abandonnés par leurs porteurs (projet non mature, changement de stratégie au sein de l'entreprise, refus d'emprunt bancaire, etc.). D'autres projets enfin, sont encore en cours de traitement.

Au total des demandes exprimées sur la période 2009-2018 :

- Les demandes tendent à progresser en nombre et en surface sur tous les segments du marché.
- Les demandes en bureaux et de locaux mixtes sont prépondérantes en nombre, l'industrie et de la logistique en surfaces.
- Les demandes de petites surfaces (< 1 000 m² de foncier) comme en grandes (> 2 ha) sont les plus difficiles à satisfaire en l'état actuel de l'offre.
- Sauf pour le marché tertiaire qui privilégie la ville-Centre et le plateau nord, les secteurs Rive Sud et Elbeuf sont prioritairement recherchés du fait de leur proximité du cœur de la Métropole, de l'A13 et du Port.
- Les recherches sans localisation précise, selon les opportunités disponibles (14 % des demandes au total) indiquent des inadaptations ou des carences dans l'offre sur certains produits (offre neuve, aux normes et énergétiquement performante), certaines superficies ou encore, certaines localisations (ex : plateau est où l'absence d'offres peut entraîner une absence de demandes), le plus souvent cumulées.

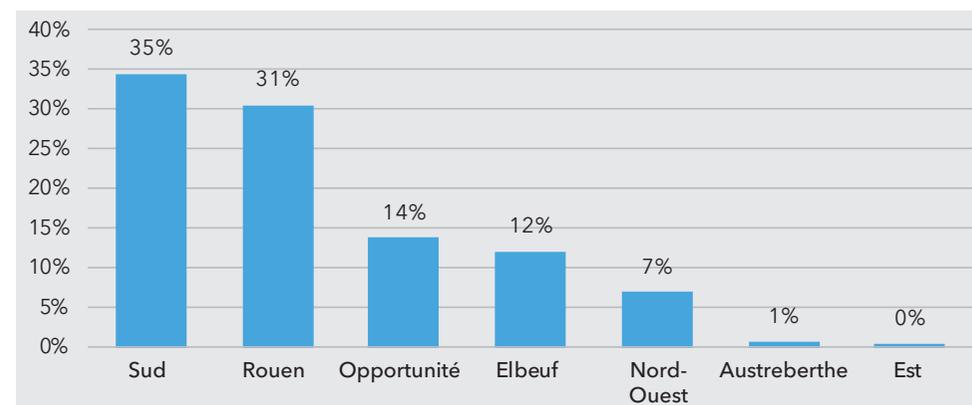
MOYENNE ANNUELLE 2009-2018 DES DEMANDES IMMOBILIÈRES ET FONCIÈRES

	Nombre de demandes/an	Surfaces foncières demandées en (ha)	Taux de demandes abouties sur la zone d'emploi	Surfaces immobilières demandées (en m ²)	Taux de demandes abouties sur la zone d'emploi	Tendance d'évolution du nb de demandes
Santé - Ecotechnologie	17	2,6	25 %	4 000	16 %	28
Mixte	31	5,0	13 %	17 000	37 %	62
Bureaux centre et parc	49	0,0		19 300	37 %	60
Industrie	12	40,0	12 %	40 000	22 %	22
Logistique	18	20,0	2 %	54 000	11 %	20
S/Total	127	67,6	-	134 300	-	192
Industrie et Logistique portuaire	4	8,3	8 %	9 500	10 %	7
TOTAL	131	75,9	-	143 800	-	199

Source : RNI 2019, exploitation MRN

DEMANDES FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES 2009-2018

Nombre de demandes par secteur géographique



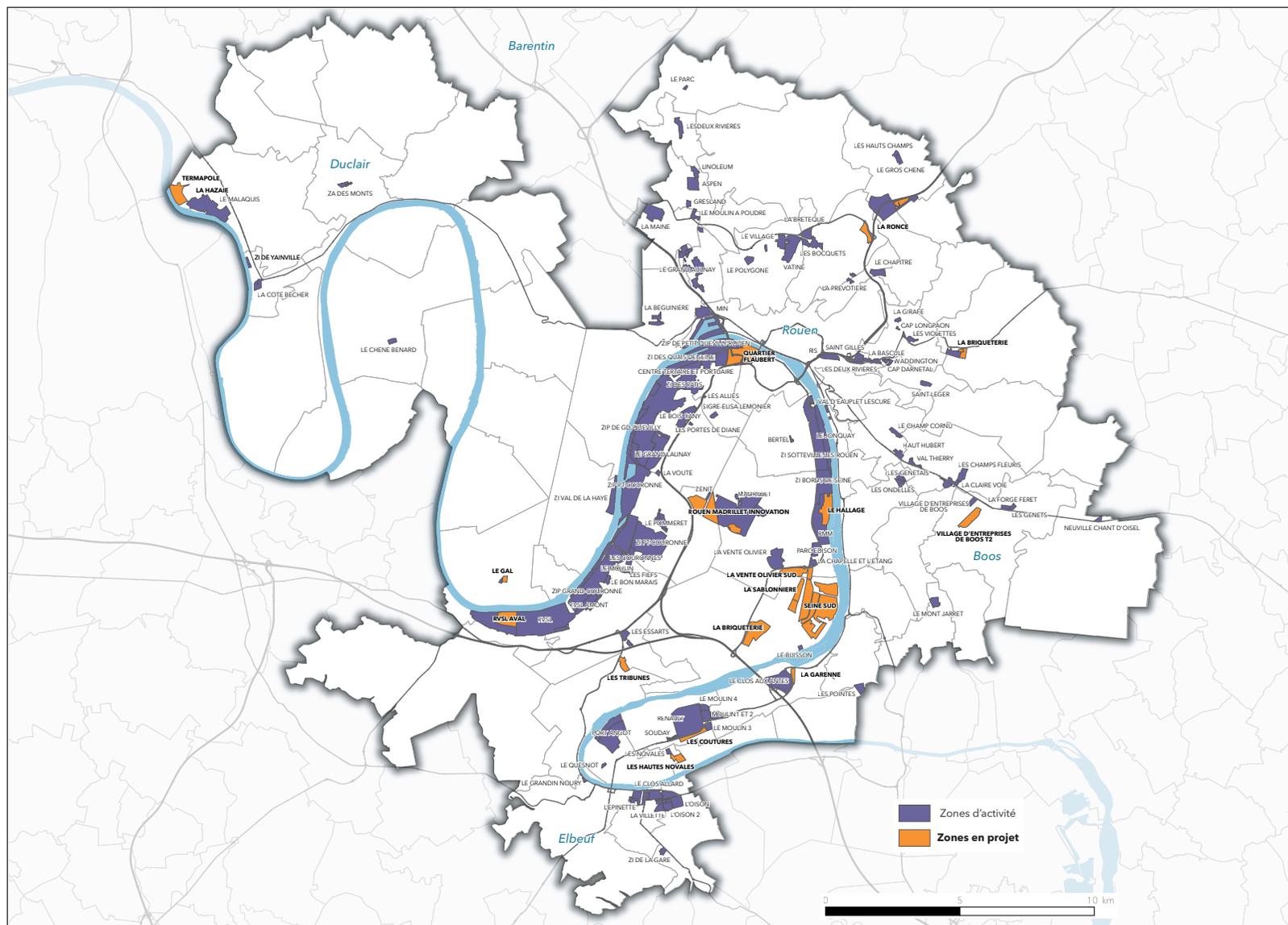
Source : RNI 2019, exploitation MRN

PHASE 2

État de l'offre disponible et en projet à 10 ans et plus



LES FONCIERS À VOCATION ÉCONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE DE LA MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

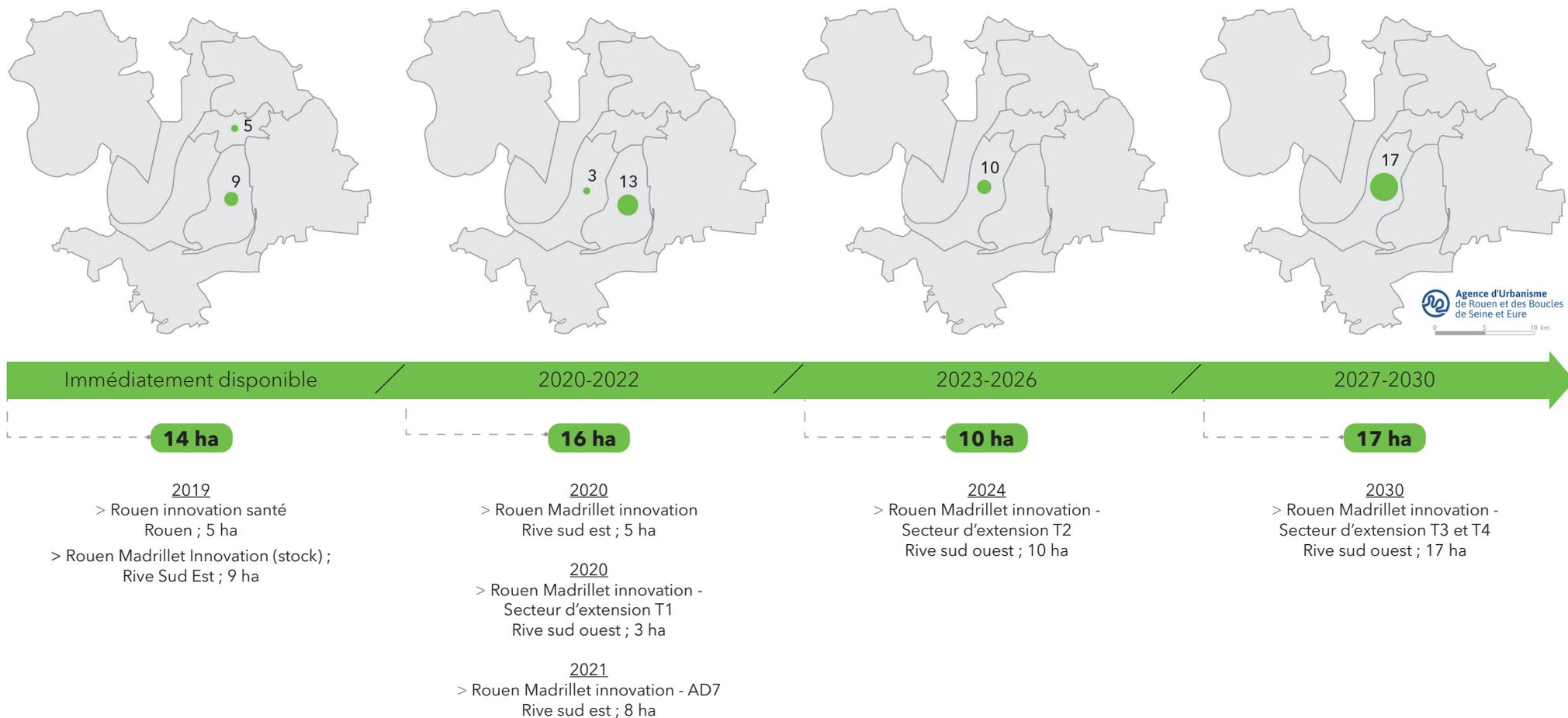


Au regard du PLU approuvé le 13 février 2020, les espaces dédiés à l'activité économique représentent :

- **3870 ha** sur les espaces existants,
- **310 ha** en cours d'aménagements en ZAC,
- **362 ha** à urbaniser

Près de 73 % des fonciers seront mobilisables en renouvellement ou en densification.

L'OFFRE FONCIÈRE : SANTÉ ET ÉCOTECHNOLOGIES



Source : AURBSE - MRN - RNI - RNA - HAROPA 2019 ; Exploitation AURBSE

L'OFFRE FONCIÈRE : SANTÉ ET ÉCOTECHNOLOGIES

Nature de l'offre proposée

Cette offre est celle proposée sur les parcs d'excellence métropolitains, Rouen-Innovation-Santé et Rouen-Madrillet-Innovation.

S'y côtoient entreprises matures, start-up, laboratoires de recherche et établissements d'enseignement supérieur.

Ces parcs thématiques peuvent accueillir des bâtiments à vocation tertiaire, laboratoires ou mixtes.

L'enjeu est d'anticiper les besoins des entreprises sorties des pépinières-hôtels d'entreprises, mais aussi la fin de la commercialisation de ces parcs à plus long terme, pour permettre aux entreprises de poursuivre leur développement au sein du territoire.

Offre disponible et en projet

Santé : La commercialisation de Rouen Innovation Santé compte parmi les opérations notables en cours de commercialisation (5ha). La récente ouverture du parc à la patientèle a accéléré sa commercialisation. A l'épuisement des stocks disponibles, il n'est pas nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux programmes dédiés à la thématique santé.

Les demandes pourront trouver leurs places au sein des pôles existants compatibles avec les besoins de synergies R&D et dotés d'un haut niveau de desserte et des services.

Ecotechnologies : La commercialisation de Rouen Madrillet Innovation devrait s'opérer à partir de 2021 sur le secteur d'extension avec 10 ha en 2024 et 17 ha en 2030.

Le terme d'écotechnologies repris par continuité méthodologique avec les précédentes études s'avère aujourd'hui ni représentatif de la spécialisation de ce pôle d'excellence en sciences et ingénierie ni du rôle stratégique de ses acteurs dans les projets d'innovation autour des mobilités durables tout particulièrement.

SEINE BIOPOLIS



Alan Aubry - Métropole Rouen Normandie

PROJET ODYSSEE 1



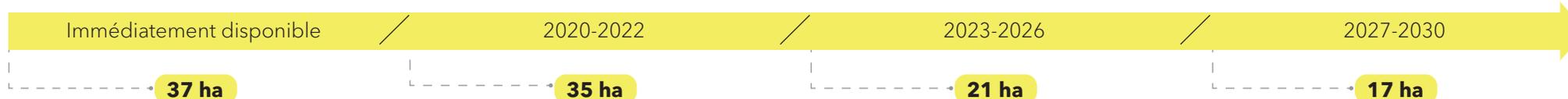
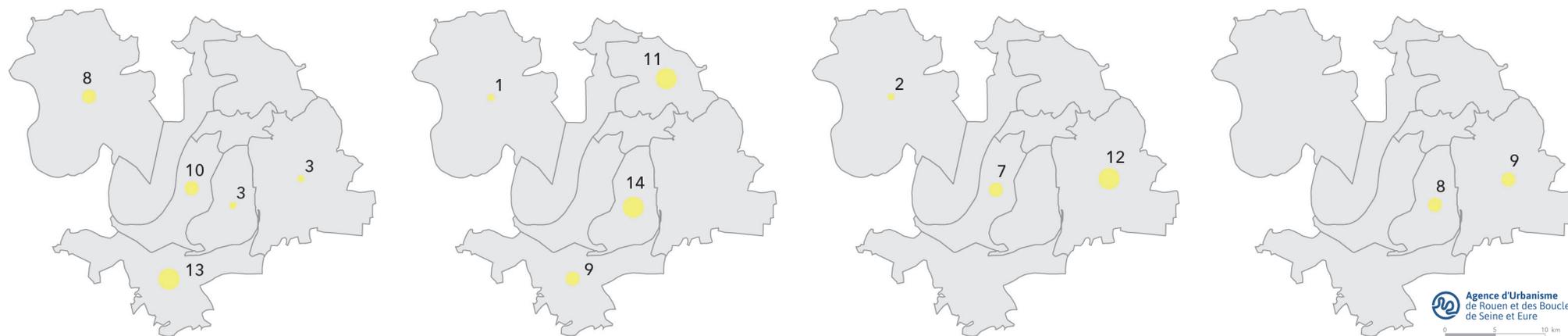
Pierre de Seine - Artefact

ROUEN MADRILLET INNOVATION



Rouen Normandy Invest / Altivolus

L'OFFRE FONCIÈRE : MIXTE



- 2019**
- > Chêne Benard Austreberthe ; 3 ha
 - > Clos Allard Elbeuf ; 4 ha
 - > Eauplet Lescure Plateaux est ; 3 ha
 - > Garenne Seine Parc Elbeuf ; 6 ha*
 - > La Hazaie Austreberthe ; 2 ha
 - > Malaquis Austreberthe ; 1 ha
 - > Oison 2 Elbeuf ; 1 ha
- > Parc d'activités des Couronnes T2 Rive sud ouest ; 4 ha
- > Souday Elbeuf ; 2 ha
 - > Vente Olivier Rive sud est ; 3 ha
 - > Village d'entreprises** de Boos T1 Plateaux est
 - > Yainville (parc d'activités) Austreberthe ; 2 ha
 - > Parc d'innovation des Couronnes (PIC) Rive sud ouest ; 6 ha

- 2020**
- > Parking Paris-Normandie Austreberthe ; 1 ha
- 2021**
- > Coutures Nord Elbeuf ; 9 ha
 - > Seine Sud-La Sablonnière Rive sud est ; 9 ha
 - > Plaine de la Ronce-phase 2 Plateaux nord ; 11 ha
- 2022**
- > Seine Sud-Halage Sud Rive sud est ; 5 ha

- 2024**
- > Tribunes Rive sud ouest ; 7 ha
- 2025**
- > Village d'entreprises de Boos T2 Plateaux est ; 12 ha
 - > ZA Linoléum Austreberthe ; 2 ha

- 2030**
- > Seine sud-Orgachim Rive sud est ; 8 ha
 - > Village d'entreprises de Boos T3 Plateaux est ; 9 ha

* Classé en zone mixte dans le prolongement des précédentes études, Garenne Seine Parc (Tourville la Rivière) a aujourd'hui une vocation plutôt commerciale
 ** Commercialisation achevée au moment de la publication de l'étude

L'OFFRE FONCIÈRE : MIXTE

Nature de l'offre proposée

Généralistes, les parcs d'activités mixtes sont à développer en veillant à assurer un bon maillage du territoire pour satisfaire les besoins des entreprises à proximité des lieux de résidence de leurs clientèles et de leurs salariés.

Il s'agit de parcs accueillant des bâtiments mixant atelier, petit stockage, showroom et quelques bureaux dédiés à des activités semi-industrielles, des négoce de gros ou des activités artisanales.

Offre disponible et en projet

Le stock foncier disponible s'élève à 37 ha : il est composé d'une dizaine d'opérations de 3 à 5 ha en moyenne parmi lesquelles les Parcs d'Innovation et Parcs d'activités des Couronnes (10 ha), ou le Clos Allard (4 ha).

Il est envisagé la commercialisation de 35 ha supplémentaires à 3 ans sur la Plaine de la Ronce (11 ha), Couture Nord (9 ha), et la Sablonnière et le Halage sur Seine Sud, en complémentarité d'activités industrielles.

Toutefois, le stock d'offres tend à se réduire dans le temps, tandis que les opérations projetées à moyen et long termes sont encore incertaines : les Essarts (7 ha), le Village d'entreprises de l'aéroport T2 et T3 (20 ha).

PARC D'ACTIVITÉS DU CLOS ALLARD



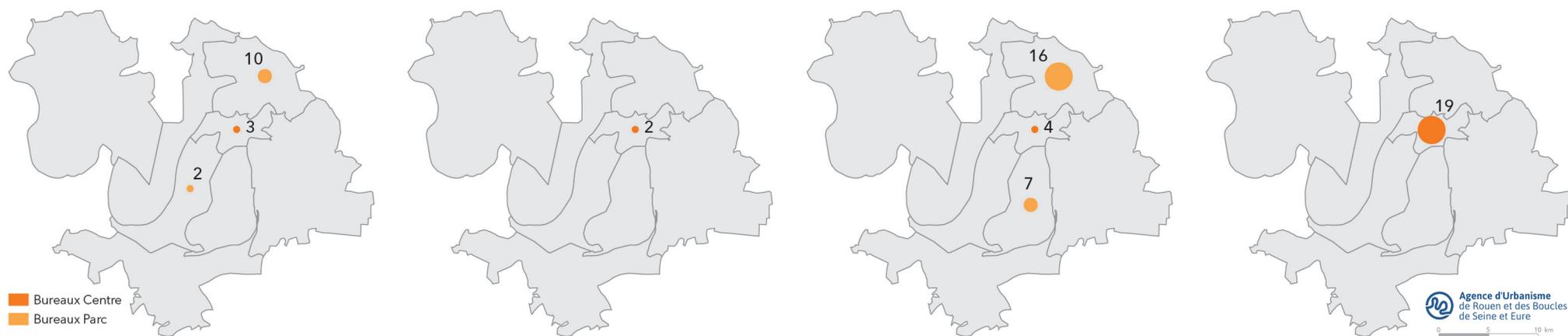
©Rouen Normandy Invest/Altivolus

PARC D'ACTIVITÉS LA SABLONNIÈRE

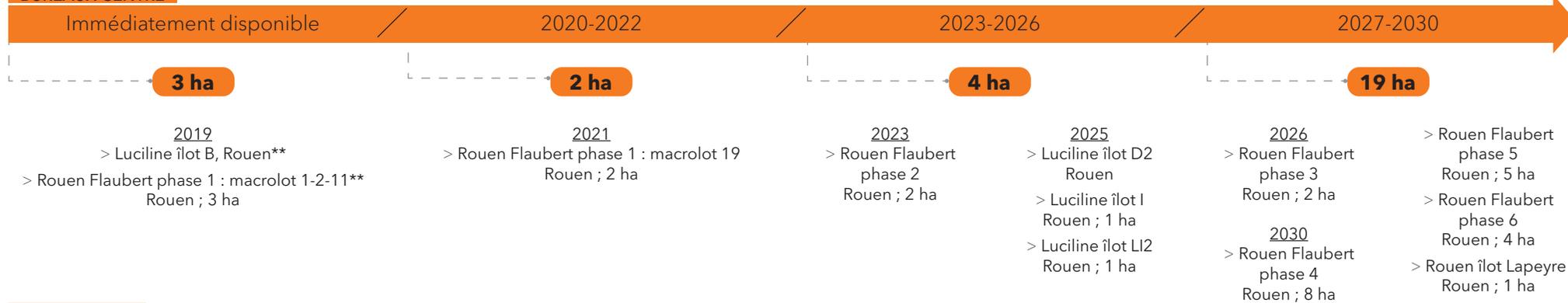


©Rouen Normandy Invest/Altivolus

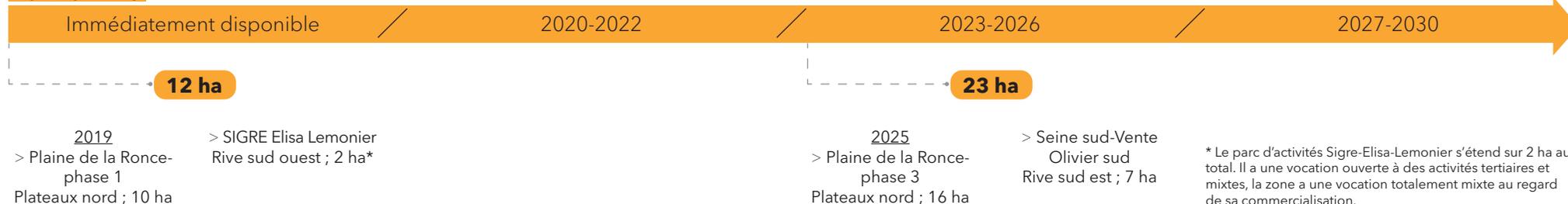
L'OFFRE FONCIÈRE : BUREAUX



BUREAUX CENTRE



BUREAUX PARC



* Le parc d'activités Sigre-Elisa-Lemonier s'étend sur 2 ha au total. Il a une vocation ouverte à des activités tertiaires et mixtes, la zone a une vocation totalement mixte au regard de sa commercialisation.

** Commercialisation en voie d'achèvement au moment de la publication de l'étude.

L'OFFRE FONCIÈRE : BUREAUX

Nature de l'offre proposée

L'offre de bureau est principalement destinée aux activités des services, banques, assurances, TIC et numérique.

En bureau parc, les opérations en cours viennent conforter l'offre existante organisée selon un axe Nord-Sud (dorsale tertiaire) de la Plaine de la Ronce à Rouen Madrillet Innovation.

En cœur d'agglomération, l'offre est développée dans le cadre de l'opération Seine Cité qui regroupe l'aménagement des quartiers Flaubert, Luciline et Saint-Sever-Nouvelle-Gare. L'offre de bureaux est développée dans le cadre d'opérations mixtes.

Offre disponible et en projet

Les principaux projets de bureaux-centre sont réalisés dans le cadre des opérations de la Luciline jusqu'en 2025 et du quartier Flaubert jusqu'en 2030 (Flaubert Tranches 4 à 6).

Les programmations en bureaux-parcs se concentrent sur la Plaine de la Ronce avec une livraison de la phase 3 envisagée à horizon 2025 mais qui pourrait être avancée pour permettre une continuité de l'offre, si besoin.

Sur Seine Sud, la programmation tertiaire envisagée sur Vente Olivier Sud à horizon 2025 apparaît incertaine à ce jour. Les orientations et le calendrier de ce projet font l'objet d'une actualisation à l'occasion de la mise à jour du schéma directeur de Seine Sud en cours de réalisation.

PLAINE DE LA RONCE



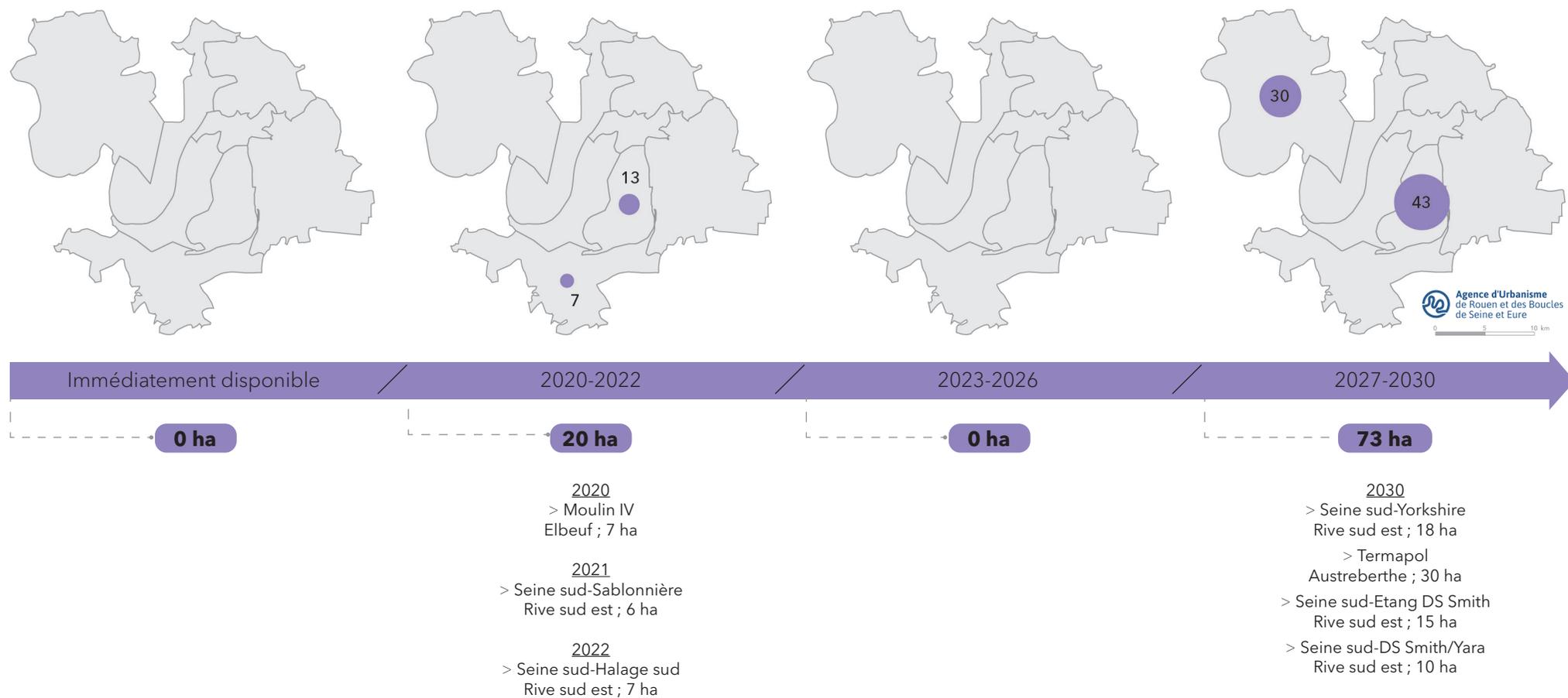
© RNA

ECOQUARTIER ROUEN FLAUBERT



© RNA

L'OFFRE FONCIÈRE : INDUSTRIE



Source : AURBSE - MRN - RNI - RNA - HAROPA 2019 ; Exploitation AURBSE

L'OFFRE FONCIÈRE : INDUSTRIE

Nature de l'offre proposée

L'offre dédiée aux activités industrielles se développe de manière privilégiée en bord de Seine, dans une triple logique :

- de reconstruction de l'industrie sur l'industrie (réemploi de friches industrielles)
- de valorisation des aménités disponibles (environnement industriel, dimensionnement des réseaux, opportunités d'économie circulaire) pour attirer de nouvelles industries.
- d'encouragement à l'usage du fleuve comme mode de transport alternatif à la route pour l'acheminement des marchandises.

Les petites activités industrielles (fonciers inférieurs à 2 ha) peuvent également trouver leur place au sein de parcs d'activités mixtes sous réserve de leur compatibilité en termes de nuisances, d'autorisations environnementales et ICPE, de conformité au PLU et de flux.

Offre disponible et en projet

L'offre à vocation industrielle commercialisable à court terme s'élève à 20 ha au total des fonciers mobilisables sur Moulin IV (2020), sur Seine-Sud-Sablonnaire (2021) et Seine-Sud Le Halage (2022), en complémentarité avec des activités mixtes.

En l'état actuel des programmations, l'accueil de grands projets industriels ne peut s'envisager hors du secteur portuaire qu'à partir de 2027-2030, sous réserve de la reconversion effective des sites concernés à cette échéance (potentiellement 45 ha d'un ensemble de 145 ha sur Seine Sud et 30 ha sur Termapol).

Dans cette attente, la Métropole rencontre des difficultés à pouvoir proposer rapidement des fonciers industriels clés en main de 2-10 ha et plus encore de 10 ha et plus pour attirer de nouvelles industries répondant aux enjeux de territoire d'industrie et du développement d'une filière normande de la batterie et de l'électromobilité ou encore, pour contribuer à l'effort national de relocalisation d'activités industrielles dans le cadre de l'après-crise covid-19.

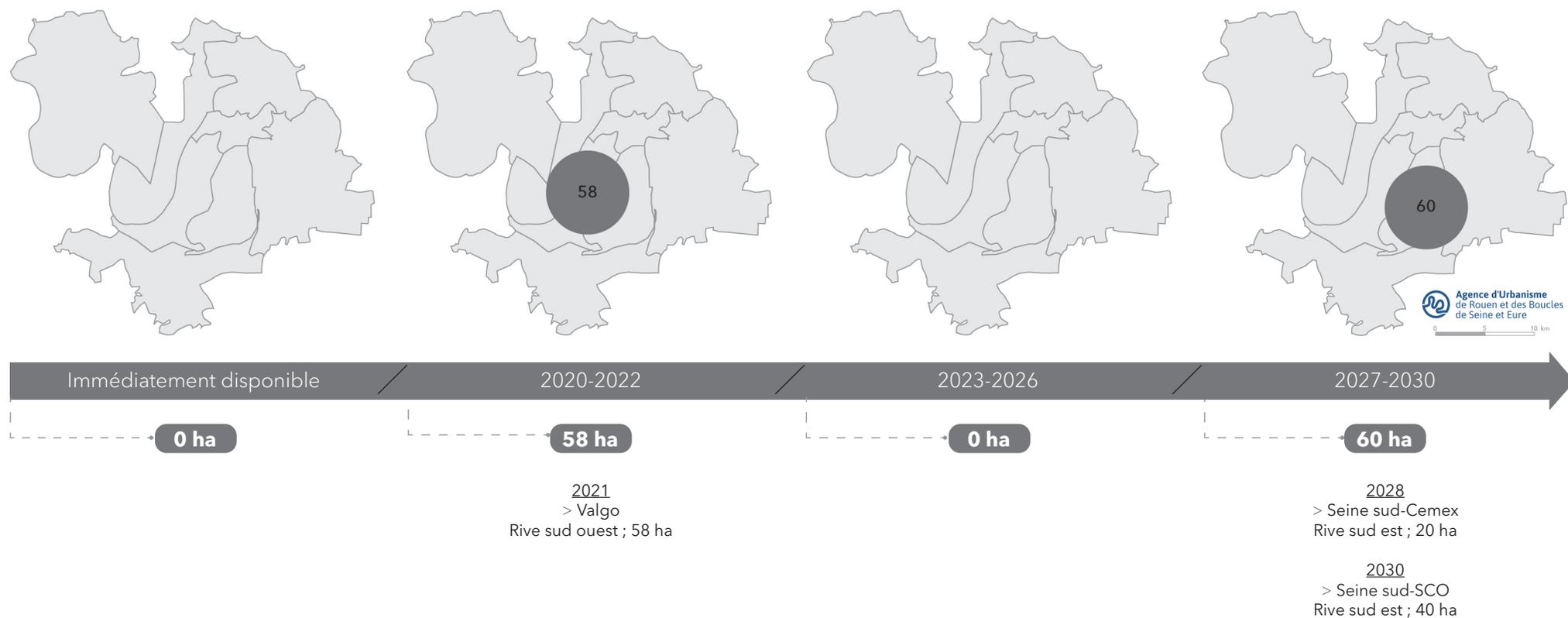
En outre, l'offre mobilisable à horizon 2027-2030 reste incertaine compte tenu de la dureté foncière des sites à reconverter qui imposent des délais longs pour la concrétisation des projets, avec pour Termapol, l'éventualité d'une révision préalable du PLU qui allongerait encore les délais de mise en œuvre (dispositions applicables aux zones 2AU non ouvertes à l'urbanisation dans un délai de 9 ans).

ZONE INDUSTRIELLE EST



4-vents.fr - Métropole Rouen Normandie

L'OFFRE FONCIÈRE : LOGISTIQUE



L'OFFRE FONCIÈRE : LOGISTIQUE

Nature de l'offre proposée

La demande logistique est caractérisée par la prépondérance de surfaces d'entrepôts avec hauteur et quais de chargement, à proximité des infrastructures de transport, autoroutières notamment.

Offre disponible et en projet

À court terme, le stock foncier dédié aux activités logistiques se concentre sur l'ancien site Pétroplus reconverti par Valgo (58 ha à horizon 2021, dont 30 ha commercialisés par Gazeley).

À partir de 2028 un nouveau secteur pourra s'ouvrir à la commercialisation sur Seine Sud (potentiellement 60 ha d'un ensemble de 145 ha) sous réserve de la réalisation effective des opérations concernées.

Ces offres s'inscrivent dans les objectifs de structuration des filières portuaires, logistiques et industrielles de la vallée de Seine portées dans le cadre du projet Seine Gateway et du contrat de plan interrégional Etat-Régions (CPIER).

Sur le secteur sud-ouest, les activités seront en proximité immédiate de l'offre multimodale développée par Haropa. Sur Seine Sud, les projets de contournement Est et d'infrastructures multimodales pourront constituer des facteurs d'attractivité forts pour l'activité logistique.

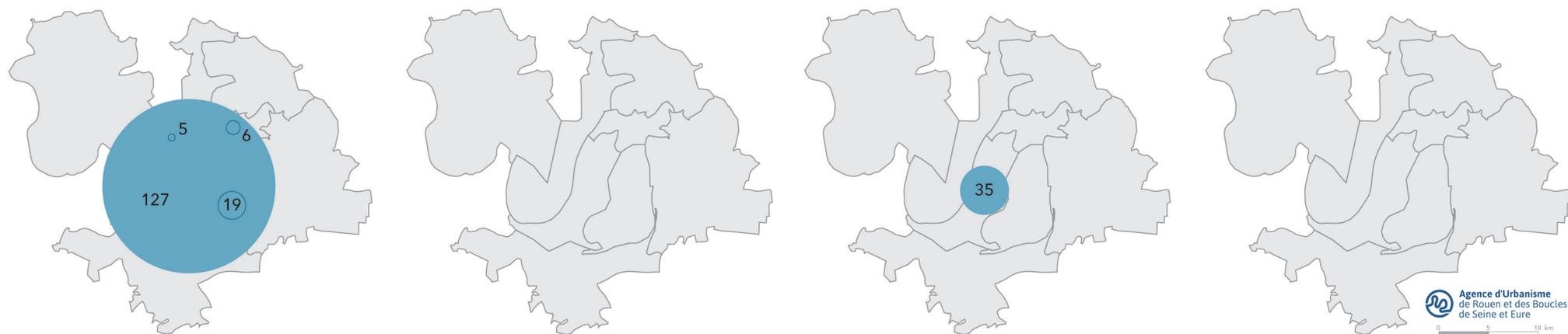
Ces secteurs en développement pourront en outre constituer des secteurs possibles pour le positionnement d'activité de logistique urbaine dont la localisation sur le territoire, à proximité du cœur d'agglomération reste à définir.

PROJET VALGO

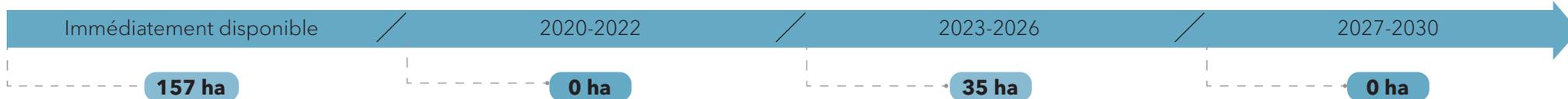


4vents-fr - Métropole Rouen Normandie

L'OFFRE FONCIÈRE : INDUSTRIE ET LOGISTIQUE PORTUAIRE



Source : AURBSE - MRN - RNI - RNA - HAROPA 2019 ; Exploitation AURBSE



- 2019
- > Centre tertiaire portuaire Rive sud ouest ; 2 ha
 - > Le Jonquay Rive sud est ; 19 ha
 - > RVSL 1-Interface ville port Rive sud ouest ; 6 ha
 - > Val de la Haye Secteur ouest ; 5 ha
 - > ZIP Grand-Quevilly Rive sud ouest ; 14 ha
 - > ZIP Petit-Couronne Rive sud ouest ; 46 ha
 - > ZIP Petit-Quevilly-Rouen Rouen ; 6 ha
 - > RVSL 1 Rive sud ouest ; 38 ha
 - > RVSL 3 amont (Projet P3) Rive sud ouest ; 21 ha

- 2024
- > RVSL 2 aval Rive sud ouest ; 35 ha

L'OFFRE FONCIÈRE : INDUSTRIE ET LOGISTIQUE PORTUAIRE

Nature de l'offre proposée

LOGISTIQUE MULTIMODALE

La demande logistique multimodale est caractérisée par la prépondérance de surfaces d'entrepôts avec hauteur et quais de chargement. Elle bénéficie en outre des accès autoroutiers et maritimes fluviaux et ferroviaires.

INDUSTRIE PORTUAIRE

La demande d'industrie portuaire est caractérisée par la nécessité d'un arrivage de matières premières ou de l'exportation des produits finis par trafic maritime.

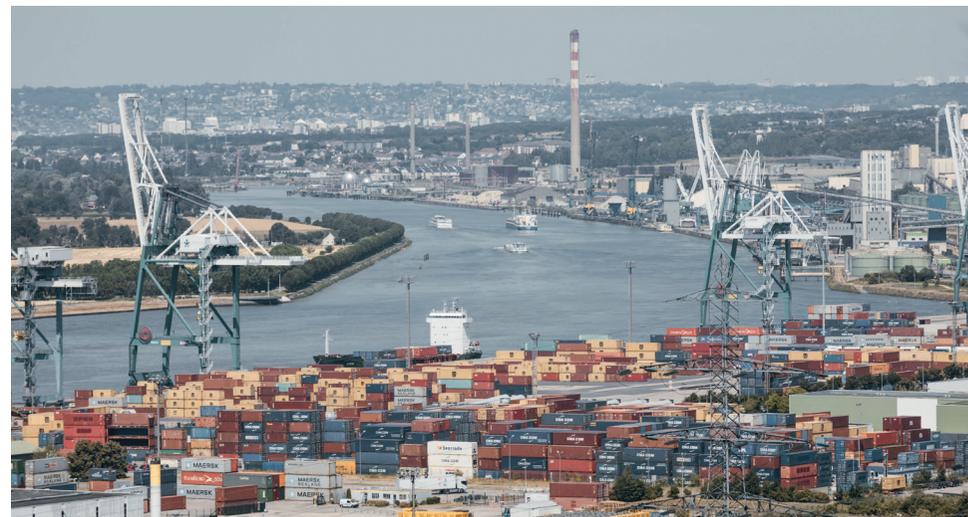
Offre disponible et en projet

Le stock foncier du Port s'élève à 190 ha au total dont 150 ha mobilisables à court terme.

Localisées très majoritairement sur les zones industrialo-portuaires qui s'étendent de Rouen à Moulineaux, ces opérations en cours et projetées compensent en partie la carence de l'offre industrielle et logistique hors du secteur portuaire. Ces offres requièrent néanmoins d'être compatibles avec le système d'AOT.

Les offres logistiques développées par le Port sont positionnées en proximité des terminaux portuaires et de leurs infrastructures multimodales fer-route-fluve-mer. Elles s'inscrivent dans les objectifs de structuration des filières portuaires, logistiques et industrielles de la vallée de Seine portées (projet Seine Gateway; Contrat de plan interrégional État-Régions de la Vallée de Seine).

HAROPA PORT DE ROUEN



Alan Aubry - Métropole Rouen Normandie



Haropa - Port de Rouen

EN SYNTHÈSE : L'OFFRE FONCIÈRE ÉCONOMIQUE DISPONIBLE ET PROJETÉE

70 ha disponibles et 380 ha en projet hors secteur portuaire

Des projets qui se concentrent sur la reconversion de grandes friches

Le rythme de production foncière tend à diminuer dans le temps et se concentrer sur des opérations majeures, en reconversion, dont la mise en service est envisagée à partir de 2027-2030 : Seine Sud (SCO, Étang, Orgachim, Yorkshire, Yara), Flaubert (T4 et suivantes) et Termapol notamment.

Les fonciers portuaires jouent par conséquent un rôle important dans la dynamique territoriale puisqu'ils concentrent avec Valgo, les capacités d'accueil actuelles du territoire pour de très grands projets.

La part de l'offre portuaire et la **priorité donnée à la reconversion** d'anciennes friches industrielles majeures pour produire de nouveaux fonciers expliquent la **contraction de l'offre future au sud du territoire**.

Effet indirect, il en résulte un **moindre maillage de l'offre** en projet sur les autres secteurs de la Métropole, sur **Elbeuf et Plateau Est, en mixte notamment**. Sur Austreberthe, les besoins sont à pourvoir en densification urbaine (dents creuses).

Une enveloppe foncière de projets et des capacités de réalisation

L'enveloppe foncière de 408 ha dédiée aux besoins économiques est à minorer dans sa capacité de réalisation :

- Surfaces précommercialisées (83 ha au 1^{er} semestre 2019)
- Commercialité et attractivité de certaines opérations
- Dureté foncière des espaces à reconvertir (maîtrise foncière, pollution, contraintes environnementales et d'aménagement...)
- Changements de destination par décision municipale ou métropolitaine

OFFRE FONCIERE SUR LA METROPOLE ROUEN NORMANDIE

	Immédiatement disponible	En projet 2020-2022	En projet 2023-2026	En projet 2027-2030 +	S/Total projets	TOTAL
Santé - Ecotechnologie	14	16	10	17	42	56
Mixte	37	34	21	17	72	109
Bureaux Centre et Parc	15	2	27	19	48	63
Industrie	-	20	-	73	93	93
Logistique	-	58	-	60	118	118
S/Total MRN	66	130	58	185	373	439
Industrie et logistique portuaire	155	-	35	-	35	190
TOTAL	222	130	93	185	408	630

Exploitation des données : MRN-AURBSE, décembre 2019

A contrario, l'enveloppe n'intègre pas les dents creuses et les projets en attente de mutation qui peuvent aussi constituer des pistes à mobiliser pour répondre aux besoins fonciers. Ces derniers pourront intégrer le champ d'observation de l'étude à compter des prochaines éditions.

PHASE 3

Construction d'un scénario de programmation à 10 ans par gammes de parcs



DE L'ANALYSE DE LA DEMANDE À L'ESTIMATION DES BESOINS FONCIERS

Construction d'un scénario de programmation à 10 ans par gamme de parcs

L'évaluation de la programmation foncière par gamme de parcs est établie par le croisement des tendances de la demande observées depuis 10 ans par segment, à la disponibilité foncière des parcs aménagés ou programmés, en 5 étapes.

ÉTAPE 1 : ESTIMATION DE LA COMMERCIALISATION ANNUELLE MOYENNE : 28 HA

Les tendances de la demande sont synthétisées et traduites en hectares. L'estimation de la commercialisation obtenue (commercialisation théorique) est ensuite modulée pour permettre de capter une partie des demandes qui n'ont pu aboutir faute de produits à proposer. L'exploitation de ces données permet d'estimer la commercialisation annuelle moyenne, base de la programmation présentée à l'étape 2 (cf. scénario de programmation complet en annexe).

ÉTAPE 2 : ESTIMATION DES BESOINS FONCIERS EN SURFACES CESSIBLES À 10 ANS : 338 HA

L'estimation des besoins en surfaces cessibles correspond à 10 années de commercialisation annuelle moyenne plus 2 années de commercialisation (stock de sécurité).

ETAPE 2 : ESTIMATION DES BESOINS FONCIERS CESSIBLES

	Bureau centre	Bureau parc	Santé	Ecotechno	Industrie	Logistique	Mixte	Ind et Log portuaire	TOTAL
Commercialisation annuelle moyenne	0,8	1,2	0,3	0,9	4,7	6,0	6,8	7,7	28,2
Stock de sécurité (2 ans)	1,5	2,3	0,5	1,8	9,3	12,0	13,5	15,4	56,3
Stock de renouvellement de 10 ans	7,5	11,5	2,7	9,0	46,5	60,0	67,5	77,0	281,7
Besoins fonciers 10 ans	9,0	13,8	3,2	10,8	55,8	72,0	81,0	92,4	338,0

Source : RNI, Exploitation MRN-AURBSE 2020

ÉTAPE 3 : ESTIMATION DES SURFACES À AMÉNAGER : 40,4 HA PAR AN

Les besoins fonciers estimés sont majorés pour considérer la part d'espaces dédiés aux voiries et aux aménagements selon le ratio défini dans l'étude 2018, sur la base des tendances observées sur des opérations foncières réalisées.

ETAPE 3 : ESTIMATION DES SURFACES À AMÉNAGER À 10 ANS

	Bureau centre	Bureau parc	Santé	Ecotechno	Industrie	Logistique	Mixte	Ind et Log portuaire	TOTAL
Besoins fonciers 10 ans	9	14	3	11	56	72	81	92	338
Part des surfaces de parcelles cessibles	100%	70%	80%	70%	80%	84%	90%	84%	
Estimation des surfaces à aménager à 10 ans	9	20	4	15	70	86	90	110	404
Estimation des surfaces à aménager par an	0,9	2	0,4	1,5	7	8,6	9	11	40,4

Source : RNI, Exploitation MRN-AURBSE 2020

ÉTAPE 4 : ESTIMATION DE L'OFFRE DISPONIBLE PAR AN

Les pré-commercialisations déduites (83 ha au 1T 2019), l'offre foncière disponible et en projet est ventilée par an et par destination selon le calendrier de prévisionnel des programmes d'aménagements.

ÉTAPE 4 : PRODUCTION FONCIÈRE PRÉVISIONNELLE RESTANT DISPONIBLE APRÈS COMMERCIALISATION

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
Santé	2,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Bureaux Centre	3,4	-	1,7	-	2,2	-	1,5	1,7	-	-	-	17,1	28
Bureaux Parc	9	-	-	-	-	-	23,4	-	-	-	-	-	32
Ecotechnologies	5,9	-	10,7	-	-	9,9	-	-	-	-	-	16,5	43
Industrie	-	6,5	6,4	7	-	-	-	-	-	-	-	73	93
Industrie et logistique portuaire	105,9	-	-	-	-	-	35	-	-	-	-	-	141
Logistique	-	-	58	-	-	-	-	-	-	20	-	40	118
Mixte	17,2	0,8	28,6	5	-	7	13,5	-	-	-	-	17	89
TOTAL	144,2	7,3	105,4	12	2,2	16,9	73,4	1,7	-	20	-	163,6	547

Source : RNI, Exploitation MRN-AURBSE 2020

ÉTAPE 5 : COMPARAISON ENTRE LES SURFACES À AMÉNAGER ET LA PRODUCTION PRÉVISIONNELLE

L'état du marché est évalué par an et par segment au regard du total de surfaces restant disponibles après déduction de la consommation annuelle moyenne. L'offre est jugée inexistante si le solde foncier est égal à 0 ; Insuffisante, s'il est inférieur à 1 année de commercialisation ; en voie de rupture de stock s'il est inférieur à 2 années de commercialisation ; en adéquation avec la demande s'il est inférieur ou égal à 10 ans de commercialisation ; et en suroffre au-delà de 10 années de commercialisation.

ÉTAPE 5 : ESTIMATION DU STOCK DISPONIBLE EN FIN D'ANNÉE APRÈS AJOUT DES SURFACES PRODUITES ET RETRAIT DE LA DEMANDE ANNUELLE

Demande en surfaces à aménager par an (en ha)		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
0,4	Santé	2,8	2,4	2	1,6	1,2	0,8	0,4	0	-	-	-	-
0,9	Bureaux Centre	3,4	2,5	3,3	2,4	3,7	2,8	3,3	4,1	3,2	2,3	1,4	17,6
2	Bureaux Parc	9	7	5	3	1	-	21,4	19,4	17,4	15,4	13,4	11,4
1,5	Ecotechnologies	5,9	4,4	13,6	12,1	10,6	19	17,5	16	14,5	13	11,5	26,5
7	Industrie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66
11	Industrie et logistique portuaire	105,9	94,9	83,9	72,9	61,9	50,9	74,9	63,9	52,9	41,9	30,9	19,9
8,6	Logistique	-	-	49,4	40,8	32,2	23,6	15	6,4	-	11,4	2,8	34,2
9	Mixte	17,2	9	28,6	24,6	15,6	13,6	18,1	9,1	0	-	-	8
40,4	TOTAL	144	120	186	157	126	111	151	119	88	84	60	184

Source : RNI, Exploitation MRN-AURBSE 2020

ÉVALUATION DE L'ADÉQUATION DE L'OFFRE FONCIÈRE AUX BESOINS ÉCONOMIQUES

Comparaison entre les besoins de surfaces à aménager et la production prévisionnelle

MATRICE DE COMPARAISON ENTRE LES BESOINS ET LA PRODUCTION FONCIÈRE ÉCONOMIQUE PRÉVISIONNELLE

Demande annuelle en ha	Typologie	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 +
0,4	Santé								1				
0,9	Bureaux Centre												
2	Bureaux Parc						2	3					
1,5	Ecotechnologies			4			5						
7	Industrie												6
11	Ind. et Log. portuaire												
8,6	Logistique			7								8	
9	Mixte		9	10				11					12
40,4	TOTAL												

Exploitation : MRN-AURBSE, Janvier 2020

- Sur-offre : Pas de situation de sur-offre observée
- Offre en adéquation avec la demande
- Offre tendant vers la rupture de stock
- Offre insuffisante
- Offre inexistante

1. Fin de commercialisation de Rouen Innovation Santé
2. Fin de commercialisation de la Plaine de la Ronce 1
3. Lancement Plaine de la Ronce 3 et Vente Olivier Sud
4. Lancement Rouen Madrillet Innovation – Secteur AD7
5. Ouverture à la commercialisation Madrillet Extension T2
6. Ouverture à la commercialisation des Seine Sud – Secteurs Yorkshire et DS Smith et Le Trait – Termapol
7. Lancement de la commercialisation de Valgo
8. Ouverture de commercialisation de Seine Sud – Cemex puis SCO
9. Fin de commercialisation de Vente Olivier
10. Ouverture de la Plaine de la Ronce 2 ; Sablonnière ; Coutures Nord et Halage (2022)
11. Ouverture de la ZA des Essarts et Village d'entreprises de Boos T2
12. Ouverture du Village de Seine Sud-Orgachim 2 et Boos T3

VERS L'ADÉQUATION DE L'OFFRE FONCIÈRE AUX BESOINS ÉCONOMIQUES

Industrie

Accélérer la libération des friches pour des sites clés en main à 3-5 ans

En l'état actuel des programmations foncières, il ne peut être envisagé de pourvoir aux grands besoins industriels hors secteur portuaire avant 2030.

Si comme A.P.A. sur la zone de l'Épinette, la petite industrie (moins de 2 ha) peut trouver satisfaction sur les zones d'activités mixtes, l'offre métropolitaine ne peut recevoir de projets industriels d'envergure (supérieurs à 10 ha) hors des terrains portuaires.

Au titre du programme national Territoire d'industrie, l'objectif est de soutenir la filière automobile dans sa transition vers l'électromobilité, d'attirer sur notre territoire des industries de l'écosystème de la batterie et au-delà saisir les opportunités de relocalisation industrielle à horizon de 3-5 ans.

En outre, la crise sanitaire du Covid témoigne de la nécessité de relocaliser une partie de la production industrielle mondiale en France et en Europe.

Pour répondre à ces enjeux, il est donc nécessaire de développer une offre foncière industrielle clé en main pour des projets de 2-10 ha mais aussi de 10-50 ha, soit les plus différenciants pour attirer des industries à plus fort potentiel d'emplois.

Plusieurs pistes sont à explorer, parmi lesquelles :

- Identifier des sites industriels en mutation prêts à accueillir de nouveaux projets.
- Repérer parmi les **programmations en projet**, lesquelles pourraient constituer des sites industriels clés en main disponibles à 3-5 ans (ex. : SCO sur Seine Sud)
- **Anticiper** les besoins industriels futurs en engageant dès à présent la **maitrise foncière et les interventions nécessaires** à pouvoir mettre en commercialisation dans 10 ans au plus, les sites industriels de Seine Sud et Termapol.

Logistique

Renouveler le stock foncier disponible à 6 ans en complémentarité avec les offres multimodales sous AOT de Haropa-Port de Rouen

Les opérations portées par le Port, notamment RVSL 1 et 3 puis RVSL 2 à horizon 2024 permettent d'accueillir les projets logistiques sur la métropole rouennaise. Hors secteur portuaire, les besoins peuvent également être satisfaits grâce aux opérations développées par Valgo et Gazeley sur l'ancien site Pétroplus à partir de 2021.

Néanmoins, l'offre logistique pourrait à nouveau tendre vers la rupture de stock à partir de 2026, pour 4 à 5 ans au moins selon les délais de mise en commercialisation effective des sites logistiques sur Seine Sud (Cemex, SCO).

Ajuster le calendrier des opérations sur Seine Sud permettra d'assurer la continuité de l'offre logistique et accompagner ainsi les mutations de cet écosystème complémentaire des activités industrielles, multimodales et commerciales.

Développer une offre immobilière adaptée aux demandes de locaux inférieurs à 1 000 m² (en neuf ou au sein du parc existant à rénover) est un autre objectif à atteindre pour répondre à la diversité de la demande logistique.

L'enjeu est à cet égard, de pouvoir concilier des opérations immobilières économiques viables avec une gestion raisonnée des fonciers à aménager.

Proposer des réponses adaptées à la diversité des besoins logistiques permettra également une meilleure fluidité du marché foncier et immobilier d'entreprises sur les segments Industrie et Mixte.

Les enjeux sont importants : les offres logistiques à développer sur la Métropole et son pôle métropolitain participent de la stratégie de soutien à la structuration aux filières portuaires, logistiques et industrielles de la vallée de Seine.

Les offres logistiques constituent également un levier dans le développement des modes alternatifs à la route en mobilisant les atouts de notre territoire. Enfin, elles constituent des réponses aux besoins de logistique urbaine à développer en proximité du cœur de Métropole et de ses centres urbains.

VERS L'ADÉQUATION DE L'OFFRE FONCIÈRE AUX BESOINS ÉCONOMIQUES

Mixte

Redonner de la fluidité au marché dès 2021 et renouveler l'offre à 2025-2026

Ce segment du marché concentre un grand nombre de demandes (une trentaine par an en moyenne), majoritairement endogènes.

Satisfaire les besoins fonciers de ce segment du marché, permet de soutenir le développement et la modernisation des TPE-PME du territoire et soutenir leur compétitivité. Positionnée sur la Sablonnière, la société Sunclear recherche depuis près de 5 ans un foncier compatible avec son activité et ses besoins de stockage, lui permettant de mettre en oeuvre son projet de développement.

Aussi, **les ouvertures à la commercialisation en 2021 et 2022** de la Sablonnière, du Halage et Coutures Nord au sud de la métropole et la plaine de la Ronce au nord sont déterminantes pour redonner la fluidité à un marché aujourd'hui saturé.

Renouveler l'offre mixte à 5-6 ans est également un objectif important pour ne pas créer de ruptures préjudiciables à la dynamique économique.

L'aménagement d'un nouveau parc d'activité aux Essarts (à confirmer) ou sur le village d'entreprises de l'aéroport de Boos (2025) répond de cet enjeu.

De **nouveaux sites sont à identifier pour compléter** et diversifier l'offre mobilisable à horizon 2025-26, en veillant à assurer un bon maillage du territoire.

Le secteur d'Elbeuf est à conforter pour répondre aux besoins des entreprises à proximité des lieux de résidence de leurs clientèles et de leurs salariés et plus largement pour soutenir l'attractivité de la boucle elbeuvienne.

Une attention particulière sera également portée au secteur Austreberthe et au Plateau Est.

Enfin, **le renouvellement de l'offre mixte (en neuf ou rénovation)** sera à anticiper au nord de l'agglomération pour assurer une continuité après l'achèvement de la commercialisation de la Plaine de la Ronce après 2028-2030, voire peut-être même avant.

Quel que soit le mode de valorisation envisagé, les sites à retenir devront offrir **un environnement attractif**, compatible avec les conditions d'exercice et d'image des entreprises pour répondre à leurs besoins, et à la qualité de leur cadre de vie et de travail. Le programme de requalification engagé sur les zones d'activités métropolitaines est à poursuivre dans cet objectif.

Bureaux

Développer une offre neuve et maintenir l'attractivité du parc existant

Le neuf et le neuf restructuré constituent des enjeux forts pour conforter le dynamisme tertiaire du territoire, favoriser sa diversification (hautes fonctions métropolitaines, activités de R&D) et affirmer le rayonnement de la Métropole.

Des projets comme l'école de Lausanne ou NWS témoignent de la difficulté du territoire à répondre aux attentes de projets à valeur ajoutée, faute de bien adaptés, en qualité comme en superficie.

L'offre neuve attendue à partir de 2021 et 2022 en bureau-centre sur Seine Cité (Luciline, Flaubert), à horizon 2023-2025 en bureau-parc (Plaine de la Ronce T3) devraient permettre de dynamiser ce segment du marché.

Avec l'arrivée de nouveaux produits sur le marché, la rénovation des parcs existants est nécessaire pour maintenir leur attractivité :

- Le parc de la Vatine et les autres parcs tertiaires de Mont-Saint-Aignan et Bois-Guillaume
- Saint-Sever, dans son double positionnement vis-à-vis de Flaubert et de la future gare Saint-Sever (2030)

De nouveaux produits sont également à envisager (en neuf ou rénové équivalent neuf) pour répondre à des besoins non satisfaits. En petites surfaces, l'enjeu est de pouvoir proposer des produits modulables et divisibles pour répondre à la diversité des demandes de 80 à 200 m², parmi lesquelles les sorties de pépinière-hôtel d'entreprises métropolitaines. Mais plus largement, le besoin de produits qualitatifs immédiatement disponibles se retrouve sur tous les segments du marché tertiaire (produits à vendre, surfaces de 200-400 m² et au-delà).

À tous ces égards, les restructurations d'immeubles tertiaires, à l'image du Normandie I sur Saint-Sever, sont essentielles pour disposer d'une offre qualitative y compris dans le marché de 2^{de} main et pouvoir répondre à l'évolution des attentes sur ce segment du marché (agencement, climatisation, charges, etc.).

Une attention particulière sera portée sur les possibles évolutions du marché immobilier tertiaire en lien avec la crise sanitaire du Covid et le développement du télétravail.

VERS UNE ADAPTATION DE L'OFFRE FONCIÈRE AUX BESOINS ÉCONOMIQUES

Santé et écotechnologies

Les parcs d'excellence métropolitain, support à l'innovation

L'offre développée jusqu'en 2030 est cohérente avec le rythme de consommation estimé sur ces parcs.

Rouen Innovation Santé (RIS)

5 ha sont en commercialisation sur RIS. La récente ouverture du parc à la patientèle a accéléré sa commercialisation. Il n'y a pas de nouvelle programmation dédoublée en projet. Les demandes pourront trouver leurs places au sein des pôles existants. L'enjeu est d'offrir aux entreprises concernées les conditions propices à développer des synergies avec les laboratoires de recherche, les établissements d'enseignement supérieur, les filières et pôles de compétitivité. Les différents sites d'accueil des entreprises de la santé devront offrir un haut niveau de services et d'accessibilité en transport en commun.

Madrillet Rouen Innovation

L'offre foncière disponible et programmée est cohérente le rythme estimé de consommation foncière. La mise en commercialisation de la dernière tranche de Rouen Madrillet Innovation devrait s'opérer à partir de 2021 (8 ha, AD7) et se poursuivre sur le secteur d'extension avec 10 ha en 2024 et 17 ha en 2030.

L'adéquation de l'offre à la demande sera toutefois à confirmer dans une enveloppe foncière actualisée pour intégrer les enjeux environnementaux (travail en cours).

L'enjeu est d'autant plus fort que Rouen Madrillet Innovation s'affirme aujourd'hui comme pôle d'excellence en sciences et ingénierie de premier ordre, incarnation des projets d'innovation et des synergies organisées autour des mobilités durables.

Les pépinières hôtels d'entreprises

Prévoir le parcours résidentiel des entreprises sorties de pépinières

Assurer le parcours résidentiel des sorties de pépinières et hôtels d'entreprises sur la Métropole nécessite de disposer d'une offre immobilière intermédiaire entre la résidence de services et des offres foncières et immobilières à occuper en propre, pour couvrir l'ensemble du spectre des besoins.

L'essentiel est de disposer, sur le territoire, des offres adaptées à l'hébergement de ces entreprises pour tirer profit de leur présence et capitaliser sur l'investissement public consenti dans leur phase de création et d'accompagnement.

À cet effet, l'objectif est de **favoriser le développement de programmes modulables en adéquation avec les besoins de petites surfaces locatives** (bureau, atelier, laboratoire) recherchés par une partie non satisfaite de la demande. L'enjeu est de pouvoir répondre à la diversité de cette demande dans un souci de viabilité économique des opérations immobilières et de gestion économe de l'espace.

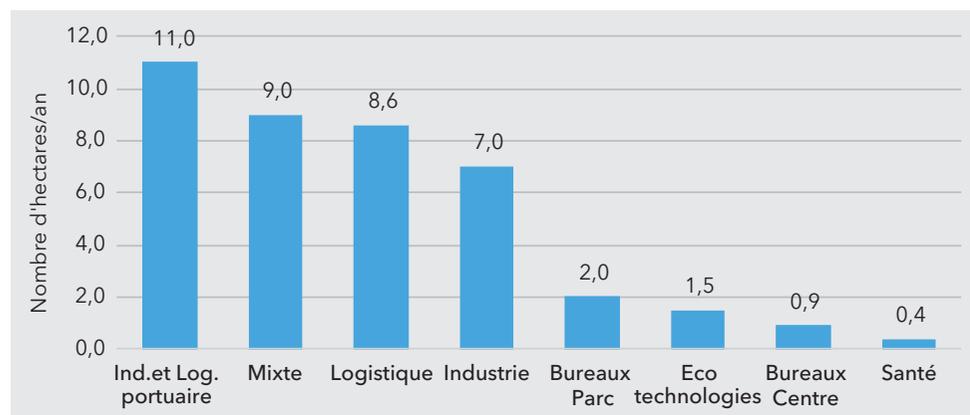
Les opérations portées par des promoteurs s'inscrivent dans cet objectif. Elles permettent de proposer selon les besoins et les profils d'entreprises à la vente ou à la location, en VEFA ou clé en main, des offres immobilières regroupées ou encore des immobiliers divisibles de type hôtel d'entreprise pour répondre à la diversité des besoins, en offrant un cadre propice au développement des jeunes entreprises sur le territoire.

SYNTHÈSE : LES BESOINS DE PROGRAMMATION

Un besoin foncier estimé à 40 ha par an, pour répondre à la demande à 10 ans

Estimer la demande future permet d'anticiper les interventions à conduire, en raisonnant par segment du marché pour permettre aux entreprises actuelles et futures de trouver sur le marché les produits immobiliers et fonciers dont elles ont besoin.

ESTIMATION DE LA DEMANDE FONCIÈRE ANNUELLE MOYENNE SUR LA MÉTROPOLE DE ROUEN



Source : MRN-AURBSE, janvier 2020

Les objectifs d'une programmation ajustée aux besoins économiques

- Développer des sites industriels clé en main de 2-10 ha et 10-50 ha, disponibles à 3-5 ans pour attirer des projets industriels à fort potentiel d'emplois.
- Anticiper les besoins industriels futurs en engageant dès à présent la maîtrise foncière et les interventions nécessaires à la mise en commercialisation effective à 10 ans des sites industriels sur Seine Sud et Termapol.
- Avancer à 2027 la mise en commercialisation des sites logistiques de Seine Sud pour assurer une continuité de l'offre après la commercialisation de Valgo et Gazeley.
- Répondre aux besoins en locaux inférieurs à 1000 m² pour la logistique de proximité par le développement d'une offre immobilière modulable neuve ou au sein des parcs existants à rénover.
- Fluidifier le marché mixte dès 2021 en veillant à l'ouverture à la commercialisation des parcs d'activités de la Sablonnière, Couture et le Halage dans le calendrier prévu.
- Assurer la continuité de l'offre mixte à horizon 2025-2026 avec l'identification puis la préparation de nouveaux sites en veillant au maillage du territoire sur les secteurs d'Elbeuf, Austreberthe, Plateau Est puis sur le plateau Nord à horizon 2028-2030.
- Poursuivre la requalification des zones d'activités pour répondre aux besoins des entreprises, ainsi qu'à la qualité du cadre de vie et de travail de leurs salariés.
- Maintenir l'attractivité tertiaire du parc de seconde main sur Saint-Sever et les plateaux Nord afin de prévenir leur déqualification suite à la mise en commercialisation d'offre neuve sur le secteur Flaubert.
- Veiller à la continuité du maillage territorial sur la partie sud de la dorsale tertiaire à horizon 2028.
- Développer une offre de programmes modulables en bureau, atelier, laboratoire (80 à 200 m²), disponibles à la vente et à la location, en VEFA ou clé en main, pour répondre à la diversité des besoins dans un souci d'optimisation foncière.



Annexes

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Demande : Expression par une entreprise, collectivité ou organisme, d'un besoin immobilier concernant un projet de développement, une restructuration, une relocalisation de services

Demande endogène : La demande émane d'une entité située dans la zone d'emploi de Rouen au sens INSEE

Demande exogène : La demande émane d'une entité située en dehors de la zone d'emploi de Rouen au sens INSEE

Demande aboutie : Toute demande ayant fait l'objet d'une transaction immobilière, d'une construction pour compte propre, ou ayant abouti à une réhabilitation/réorganisation/achat des locaux occupés par l'entreprise.

Demande AZE* : Aboutie dans la zone d'emploi de Rouen au sens INSEE.

Demande AHZE : Aboutie Hors zone d'emploi de Rouen au sens INSEE, ne sont pris en compte que les dossiers pour lesquels nous avons la certitude de l'implantation finale du projet, les autres sont classés dans la catégorie sans suite. Cela entraîne certainement une sous-estimation des valeurs de cette catégorie, car certains dossiers classés sans suite peuvent connaître 8 à 10 mois plus tard une suite positive sur un territoire hors zone d'emploi sans que nous en ayons connaissance.

Demande NA : Demande non aboutie, la demande exprimée est, soit traitée mais n'a pas encore fait l'objet d'une signature, soit classée sans suite.

Surface cessible : L'offre cessible représente tous les terrains pour lesquels un bail ou une cession à un tiers peuvent être réalisés. Elle comprend donc les terrains sous option et ceux disponibles.

Bureau Centre : Immobilier de bureaux de centre-ville, avec un COS supérieur à 1, s'insérant dans un tissu de services dense, transports, restauration, hôtellerie, commerces, enseignement et crèches, loisirs... caractéristiques des centres-ville

Bureau Parc : Immobilier de bureaux situé dans un site paysager, dont le COS est inférieur à 1, comprenant des places de parkings en propre. Le tissu de service environnant le site est restreint par rapport au centre-ville

Activité Santé-biotech : Le segment santé se définit par une grande mixité entre les bureaux, les laboratoires et locaux techniques, compatibles avec la nature sensible de l'activité. Il est dépendant de la présence de centres de recherche fondamentale.

Activité technologique, Greentech, TIC : Le segment des Ecotechnologies et TIC n'est pas caractérisé par un produit immobilier type, il s'agit souvent de bureaux ou d'ateliers, mais il est dépendant de la présence de centres de recherche fondamentale et d'innovation technologique.

Activité industrielle : La demande industrielle est caractérisée par la prépondérance de la partie production par rapport à celle des locaux de gestion de l'ensemble immobilier (bureaux, locaux sociaux...).

Activité industrielle portuaire : Pour les activités industrielles portuaires, il s'agit de demandes pour lesquelles l'activité industrielle nécessite un arrivage de matières premières ou l'exportation des produits finis par trafic maritime.

Activité logistique de proximité et routière : La demande logistique est caractérisée par un type de bâtiment comportant de nombreux quais de chargement.

Activité logistique multimodale : La logistique multimodale nécessite quant à elle, des plateformes présentant une accessibilité autoroutière et maritime, fluviale, ferroviaire ou aéroportuaire.

Activité mixte : Il s'agit d'entreprises ayant un profil artisanal ou semi-industriel, dont la demande porte sur des locaux présentant prioritairement de l'atelier, du petit stockage ou du showroom et quelques bureaux (autour de 40 %). Ces demandes se différencient de celles portant sur un site industriel ou logistique pur, par un dimensionnement inférieur à 2000 m².

ANNEXE 2 : CONSTRUCTION D'UN SCENARIO POUR L'ESTIMATION DE LA COMMERCIALISATION ANNUELLE MOYENNE

Etape 1 : ESTIMATION DE LA COMMERCIALISATION

Construction du scénario 2019-20	Bureau centre	Bureau Parc	Santé		Ecotechnologies		Industrie non portuaire		Logistique de proximité & terrestre		Activités Mixtes		Ind et log portuaire		Total
	demande immobilière	demande immobilière	demande foncière	demande immobilière	demande foncière	demande immobilière	demande foncière	demande immobilière	demande foncière	demande immobilière	demande foncière	demande immobilière	demande foncière	demande immobilière	
Tendance de la demande en m²	11 200	8 100	s.o.	1 500	s.o.	2 500	s.o.	40 000	s.o.	54 000	s.o.	17 500	so	9 500	
Cos moyen	2,70	0,65	s.o.	0,85	s.o.	0,60	s.o.	0,50	s.o.	0,40	s.o.	0,50	so	0,50	
tendance en ha	0,41	1,25	1,00	0,18	1,60	0,42	40,00	8,00	20,00	13,50	5,00	3,50	8,3	1,90	
Part susceptible d'aboutir dans la Zone d'emploi	35%	40%	22%	26%	20%	16%	12%	22%	15%	12%	15%	40%	50%	50%	
Part susceptible d'aboutir dans la Zone d'emploi en ha	0,15	0,50	0,22	0,05	0,32	0,07	4,80	1,76	3,00	1,62	0,75	1,40	4,15	0,95	
Demande aboutie hors Zone d'emploi**	0,06	0,34	0,00	0,02	0,06	0,04	1,00	0,55	0,00	0,23	0,00	0,07	0,00	0,00	
Part hors Zone d'emploi à capter/ou perspective de développement	40%	50%	0%	30%	20%	40%	50%	10%	50%	10%	50%	20%	100%	20%	
Part hors Zone d'emploi à capter/ou perspective de développement	0,03	0,17	0,00	0,01	0,01	0,02	0,50	0,05	0,00	0,02	0,00	0,01	0,00	0,00	
Commercialisation annuelle théorique	0,2	1,0	0,3		0,5		8,7		4,9		2,23		5,10	22,91	
Commercialisation annuelle corrigée 2018	1,0	2,0	0,2		0,6		5,0		4,0		6,0		11,0	29,80	
Commercialisation annuelle corrigée	0,8	1,2	0,3		0,9		4,7		6,0		6,8		7,7	28,17	

Source : RNI, Exploitation MRN-AURBSE 2020

ANNEXE 3 : LES FONCIERS DISPONIBLES ET EN PROJETS SUR LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

OFFRE FONCIERE SUR LA METROPOLE ROUEN NORMANDIE (en ha)

Programmes par typologie d'activités	Année de mise en commercialisation prévisionnelle												Total
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Santé	4,9												5
Rouen innovation Santé	4,9												5
Ecotechnologies	8,8	2,6	13,3			9,9						16,5	51
Rouen Madrillet Innovation - Secteur d'extension T1		2,6											3
Rouen Madrillet Innovation - Secteur d'extension T2						9,9							10
Rouen Madrillet Innovation - Secteur d'extension T3 et T4												16,5	17
Rouen Madrillet Innovation - Stock	8,8												9
Rouen Madrillet Innovation - AD2			5,3										5
Rouen Madrillet Innovation - AD7			8,0										8
Mixte	37,1	0,8	28,6	5,0		7,0	13,9					17,0	109
Chêne Benard	2,6												3
Clos Allard	3,9												4
Coutures Nord			9,0										9
Eauplet Lescure	2,9												3
Garenne Seine Parc	6,1												6
La Hazaie	2,1												2
Malaquis	1,2												1
Oison 2	0,9												1
Parc d'activités des Couronnes T2	4,3												4
Parc d'Innovation des Couronnes (PIC)	6,1												6
Parking Paris-Normandie		0,8											1
Plaine de la Ronce - phase 2			10,6										11

Source : RNI, Exploitation MRN-AURBSE 2020

ANNEXE 3 : LES FONCIERS DISPONIBLES ET EN PROJETS SUR LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN (SUITE)

Programmes par typologie d'activités	Année de mise en commercialisation prévisionnelle												Total
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Seine Sud - Halage Sud				5,0									5
Seine Sud - La Sablonnière			9,0										9
Seine Sud - Orgachim												8,0	8
Souday	1,6												2
Tribunes						7,0							7
Vente Olivier	2,7												3
Village d'Entreprises de Boos T1	0,3												0
Village d'Entreprises de Boos T2							12,0						12
Village d'Entreprises de Boos T3												9,0	9
Yainville (Parc d'activités)	2,4												2
ZA Linoléum							1,9						2
Bureaux Centre	3,4		1,7		2,2		1,5	1,7				17,1	28
Luciline ilot B	0,2												0
Luciline ilot D2							0,2						0
Luciline ilot I							0,8						1
Luciline ilot LI2							0,5						1
Rouen Flaubert phase 1: macrolot 1-2-11	3,2												3
Rouen Flaubert phase 1: macrolot 19			1,7										2
Rouen Flaubert phase 2					2,2								2
Rouen Flaubert phase 3								1,7					2
Rouen Flaubert phase 4												7,9	8
Rouen Flaubert phase 5												4,6	5
Rouen Flaubert phase 6												3,6	4

Source : RNJ, Exploitation MRN-AURESE 2020

ANNEXE 3 : LES FONCIERS DISPONIBLES ET EN PROJETS SUR LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN (SUITE)

Programmes par typologie d'activités	Année de mise en commercialisation prévisionnelle												Total
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Rouen Ilot Lapeyre												1,0	1
Bureaux Parc	12,0						23,4						35
Plaine de la Ronce - phase 1	9,6												10
Plaine de la Ronce - phase 3							16,0						16
Seine Sud - Vente Olivier Sud							7,4						7
SIGRE Elisa Lemonier	2,4												2
Industrie		6,5	6,4	7,0								73,0	93
Moulin IV		6,5											7
Seine Sud - DS Smith / Yara												10,0	10
Seine Sud - Etang DS Smith												15,0	15
Seine Sud - Halage Sud				7,0									7
Seine Sud - Sablonnière			6,4										6
Seine Sud - Yorkshire												18,0	18
Termapol												30,0	30
Logistique			58,0							20,0		40,0	118
Seine Sud - Cemex										20,0			20
Seine Sud - SCO												40,0	40
Valgo			58,0										58
Industrie et Logistique portuaire	155,4						35,0						190
Centre Tertiaire Portuaire	2,0												2
Le Jonquay	18,8												19
RVSL 1	37,5												38
RVSL 1 - Interface ville port	5,7												6

Source : RNI, Exploitation MRN-AURBSE 2020

ANNEXE 3 : LES FONCIERS DISPONIBLES ET EN PROJETS SUR LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN (SUITE)

Programmes par typologie d'activités	Année de mise en commercialisation prévisionnelle												
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
RVSL 2 Aval							35,0						35
RVSL 3 Amont (Projet P3)	20,7												21
Val de la haye	5,4												5
ZIP Grand-Quevilly	13,6												14
ZIP Petit-Couronne	45,7												46
ZIP Petit-Quevilly-Rouen	6,0												6
Total général	221,6	9,9	108,0	12,0	2,2	16,9	73,8	1,7		20,0		163,6	630

Source : MRN, RNA, HAROPA-Port de Rouen Exploitation des données MRN-AURBSE, 2019

