



ETUDE DE RECONVERSION ECONOMIQUE DE LA ZONE SEINE-SUD

Synthèse du Rapport de Diagnostic Économie & Emploi

Mission auprès de la Communauté d'Agglomération de Rouen
et de l'Établissement Public Foncier de Normandie

SOMMAIRE DE LA SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ECONOMIE EMPLOI

1.	Le site étudié.....	2
2.	Les données démographiques, sociales et économiques	4
3.	La situation de l'offre foncière d'espaces économiques.....	4
4.	Atouts faiblesses opportunités menaces du territoire de Seine-Sud	4
5.	Les documents de planification et les objectifs locaux	5
6.	Synthèse de diagnostic et test de marché de filières de reconversion	5
7.	Définition de Scénarios de Reconversion économique de Seine-Sud.....	7

24/01/08



DIRECTION



Cabinet Qualifié par l'Office
Professionnel de Qualification
des Conseils en Management

Résidence Pavane - 32, Avenue de l'Yser
62152 NEUFCHATEL-HARDELOT - FRANCE
Tél : +33 (0)3.21.30.99.20
Fax : +33 (0)3.21.30.13.33
SIRET 399 247 493 000 28
S.A.S. EUROTRANS - RCS Boulogne B.P. 267 80109ROUEN - 80230 Capvilliers

SIÈGE SOCIAL

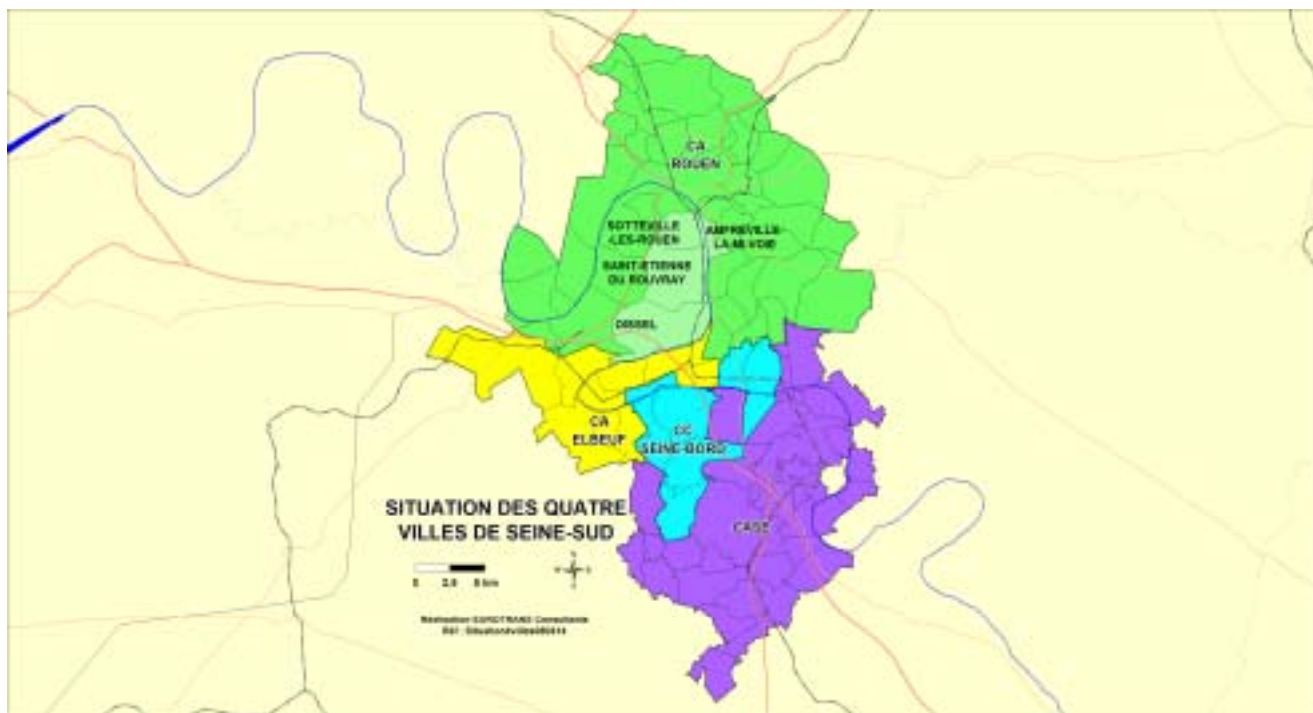
9, Rue du Chapitre Bât. 3702 - Torcy - S.P. 15180
95702 ROISSY AEROPORT CDG CEDEX - FRANCE
Tél : +33 (0)1.48.64.78.63
Fax : +33 (0)1.48.64.78.67
SIRET 399 247 493 000 10



e-mail : eurotrans@eurotrans.fr - http : // www.eurotrans.fr

Le Diagnostic Economie-Emploi est centré sur l'analyse des indicateurs économiques et sociaux des différents territoires pertinents pour identifier les perspectives de reconversion d'espaces économiques Seine-Sud situés à Oissel, Saint-Etienne du Rouvray, Sotteville les Rouen et Amfreville-la-Mivoie.

Carte 1 : Plan de situation des 4 villes de Seine-Sud (Eurotrans)



1. Le site étudié

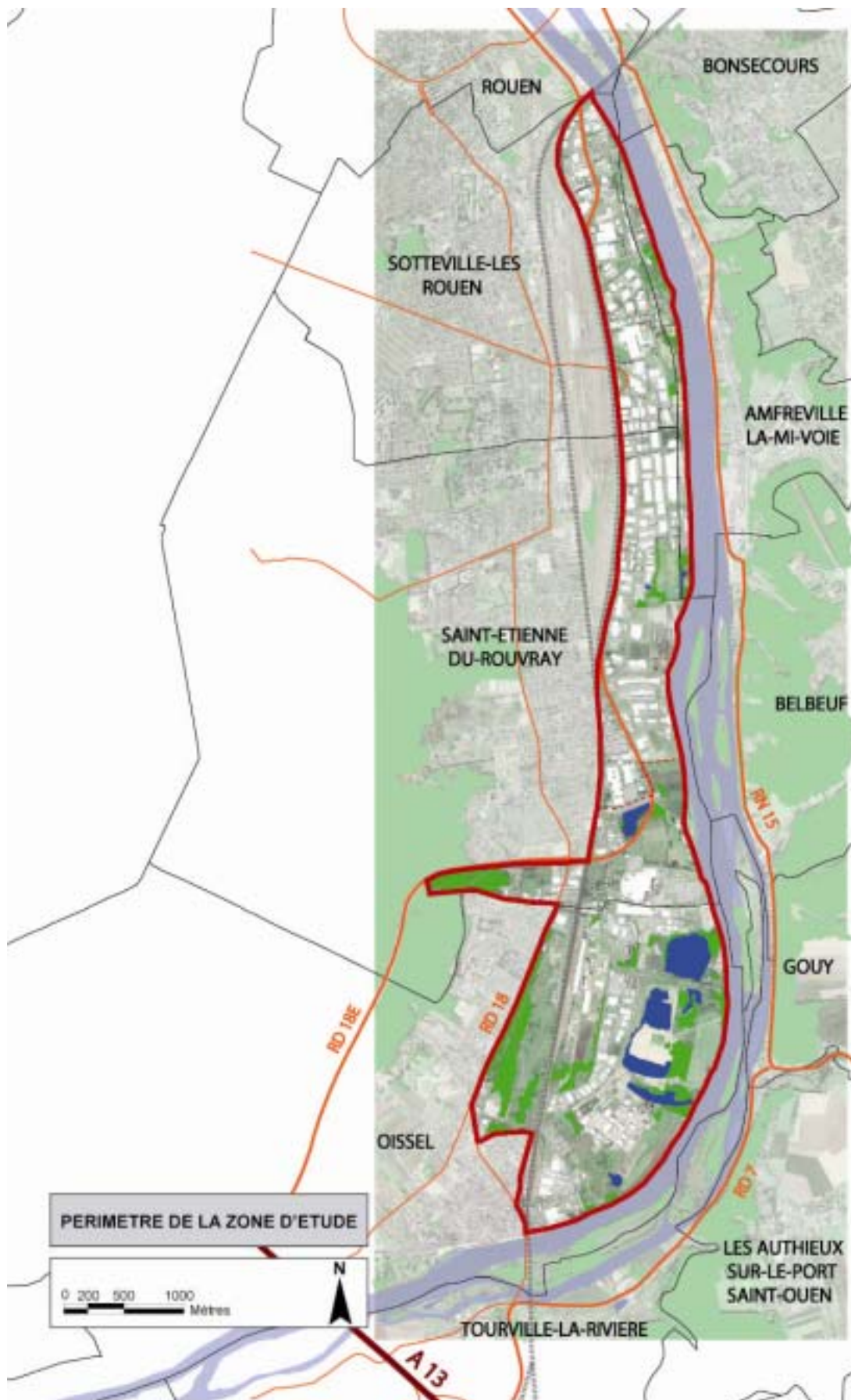
Pour la zone Sud principalement localisée à Oissel et Saint-Etienne du Rouvray, on identifie un certain nombre d'éléments clés à considérer dans tout projet de reconversion.

- Espaces à reconvertir de grande dimension, Proximité de l'agglomération et de l'autoroute A13, Accessibilité trimodale (Fer, fluvial et fluvio-maritime), Sols pollués, Périmètre PPRI, Terrains non résistants – construction sur pieux

Pour la zone située au Nord de la Maladrerie, l'analyse des bases de données et la visite du site nous permettent de retenir trois éléments utiles pour la conception d'un programme d'évolution et de réaménagement de ces espaces d'activités :

- Des Activités diversifiées, Un Aménagement ancien, Une Opportunité possible de développement d'un transport collectif en site propre.

Carte 2 : Périmètre de la Zone d'Etude de Seine Sud (Eurotrans)



2. Les données démographiques, sociales et économiques

Toutes les données démographiques, sociales et économiques sont systématiquement analysées pour préciser les déterminants et tendances nécessaires à une démarche systémique prospective. Il n'existe bien entendu pas de données statistiques strictement centrées sur les 875 hectares du périmètre de Seine Sud. Seine Sud représente une part majoritaire des emplois des communes de Oissel, Saint-Etienne-du-Rouvray et Sotteville-lès-Rouen. Cette situation est à l'origine d'un champ d'analyse portant sur les 3 communes concernées, Amfreville-la-Mivoie étant considérée en dehors du périmètre d'étude pour le traitement des données démographiques, sociales et l'emploi.

Les principaux types d'emplois sur la zone et sur les trois communes de Seine-Sud ont été recomposés sur la base de sources hétérogènes d'information. Le territoire des trois communes de Seine-Sud (hors Amfreville-la-Mivoie) offre 33224 emplois pour une population active évaluée à 29 668 habitants.

Le secteur de Seine-Sud présente encore, en 2006, un tissu d'emploi plus industriel que le reste de l'agglomération rouennaise (l'industrie et la construction représentent 31,85% au lieu de 30,44%) et que le reste de la France (29,78%) mais cette différence se réduit en raison des restructurations de ses grandes unités industrielles.

L'industrie du papier et du carton (4,12% des emplois), l'agro-alimentaire (3,66%), la fabrication d'équipements de télécommunication (2,40%), la chimie (1,85%), le travail des métaux (1,78%) sont les principaux secteurs industriels structurants de la zone.

Le secteur de la construction (12,5% des emplois) est plus présent que dans le reste de l'agglomération rouennaise (et qu'au niveau national).

Dans le secteur tertiaire, on note l'importance des activités de commerce de gros (12% des emplois), des transports (11,6%) et des services aux entreprises (16,56%).

Ce profil d'emplois est lié au long passé industriel de cette partie de l'agglomération, ainsi qu'à la qualité de son accessibilité routière, ferroviaire et fluviale.

3. La situation de l'offre foncière d'espaces économiques

Les espaces d'implantations recensés pour de futures activités économiques représentent une surface totale de 733 hectares dont 266 disponibles à l'échelle de la zone d'emploi. Les disponibilités sont principalement localisées dans l'Eure, et l'Agglo de Rouen ne réussit pas à attirer les projets industriels et logistiques en raison d'une insuffisance de terrains adaptés. L'offre dédiée aux activités tertiaires est assez importante et les projets sont significatifs avec Seine-Ouest notamment. Les technopôles disposent de 44 hectares de réserves foncières essentiellement sur le parc du Madrillet (38 ha).

4. Atouts faiblesses opportunités menaces du territoire de Seine-Sud

L'analyse des Atouts Faiblesses Opportunités et Menaces identifiés met en valeur la complémentarité du site Seine-Sud avec l'offre foncière et immobilière économique du reste de l'Agglo, soit une possibilité de diversification industrielle et logistique par rapport à la tertiairisation croissante observée. Un renforcement possible du secondaire n'est cependant pas tendanciel et demandera la mise en œuvre d'une politique volontariste et d'excellence pour tirer parti des opportunités de repositionnement. Seine-Sud offre de plus une possibilité unique de développer un centre rail-route compétitif complémentaire aux projets envisagés dans l'Eure.

5. Les documents de planification et les objectifs locaux

La Directive Territoriale d'Aménagement, le contrat de projet, le projet d'agglomération, le projet d'Agenda 21 en cours de rédaction mettent en valeur le besoin d'un tissu économique diversifié et l'intérêt de renforcer les moyens mis en œuvre pour fixer des activités industrielles et logistiques en complément des développements enregistrés et prévus dans le secteur tertiaire.

Les entretiens réalisés avec l'Agglo & les communes conduisent à relever dix éléments clés:

1. Le souci de développer des activités respectueuses de l'environnement et ne se traduisant pas par des périmètres SEVESO
2. Une volonté de conforter l'emploi
3. Un souci de pluralité d'activités
4. Le besoin d'un projet multifonctions répondant aux particularités des différentes zones composant Seine-Sud
5. Un besoin de cohérence dans l'aménagement et la desserte des zones
6. Une volonté d'aménagement durable
7. Des interrogations sur la concrétisation du contournement Est nécessaire pour l'accessibilité de la zone tant vers Rouen que vers Elbeuf.
8. La nécessité d'une maîtrise foncière pour mener à bien le projet de reconversion
9. La valorisation du transport en commun avec le pôle multimodal de Oissel au Sud
10. L'intérêt d'un projet économique capable de renforcer les transports collectifs au Nord

6. Synthèse de diagnostic et test de marché de filières de reconversion

La sélection de secteurs et d'aménagements à tester s'inscrit dans le prolongement du diagnostic socio-économique. On pense particulièrement :

- Au besoin de répondre à la demande d'implantation non satisfaite dans l'agglomération de Rouen, à savoir celle concernant les grands sites industriels, les sites logistiques et à une moindre échelle le mixte-artisanal.
- Aux tendances générales du marché des implantations qui favorise le tertiaire, la logistique, l'innovation.
- Aux secteurs industriels concernés par des mutations technologiques
- Aux secteurs économiques faisant référence à un savoir-faire local et à des entrepreneurs engagés et motivés.
- Aux caractéristiques de cette zone de reconversion multimodale qui a un profil unique dans l'agglomération et en Seine-Maritime pour accueillir de l'industrie et de la logistique

Le test de marché a porté en conséquence sur les secteurs suivants :

1. L'énergie et le bioplastique (chimie végétale)
2. La logistique
3. Les services aux entreprises
4. Une forme plus innovante d'implantations que sont « les technocentres du développement durable » bien adaptés aux secteurs du bâtiment, de l'énergie et de l'environnement. Il s'agit d'un nouveau type d'implantation situé à mi-chemin entre le salon permanent (à vocation de communication et de commercialisation) et le centre de recherche et de développement.
5. La demande générale d'implantation dont le mixte artisanal.

Les résultats de ce test sont présentés pour chacun des secteurs étudiés.

1. **Energie et bioplastique** La demande d'implantations industrielles sur des grandes surfaces est nettement moins importante que dans le tertiaire tout en connaissant un léger rebond ces derniers mois, d'où l'intérêt de constituer une offre.

Les grands projets industriels tels que les « projets mobiles » détectés par Normandie Développement se caractérisent par une demande importante de surface et « d'utilités » tels qu'électricité, vapeur, eau, gaz naturel... disponibles dans des délais courts à laquelle il n'est pas toujours possible de répondre de façon satisfaisante. Peu de sites réunissent ces critères en France. Ce fut encore récemment le cas avec un projet d'usine de panneaux photovoltaïques.

Les secteurs de la production **d'énergie et de la fabrication de matériaux plastiques** sont des secteurs en profonde mutation technologique dans le prolongement de l'augmentation du coût des énergies fossiles et de leur raréfaction. La Haute-Normandie présente sur ces deux secteurs l'avantage d'une grande capacité de production mais également de recherche notamment en chimie fine. Des innovations technologiques pour le développement de filières énergétiques nouvelles telles que la production d'hydrogène ou de nouvelles filières chimiques dans les bioplastiques peuvent avoir intérêt à s'ancrer à Rouen pour bénéficier de la proximité des ressources agricoles et des clients potentiels (automobile...).

Ces activités nécessitent des moyens importants et sont difficilement délocalisables dans d'autres régions. Cette orientation n'est cependant pas tendancielle et suppose une grande ambition partagée du territoire, ainsi qu'un engagement d'entrepreneurs motivés.

Le bioplastique présente l'intérêt d'être un secteur très spécialisé qui nécessite un accompagnement fort pour réussir à concrétiser un potentiel d'implantation porté par des acteurs locaux.

2. Les segments clés de la **logistique** susceptibles de s'implanter en zone industrielle non portuaire sont principalement le ferroviaire, la messagerie, l'entreposage et le transport routier. L'importance du secteur ferroviaire dans l'agglomération et dans Seine Sud en particulier, constitue un atout à valoriser en dépit du recul enregistré ces dernières années. On identifie par ailleurs une demande mesurée de renouvellement et de développement d'installations dédiées à la messagerie et au fret express.

Le secteur de l'entreposage est porteur et l'agglomération ne bénéficie pas pour l'instant de la croissance enregistrée au niveau national ou dans des régions de pointe comme le Centre. La demande dans les grandes agglomérations, au foncier généralement plus cher, porte sur des segments de la logistique où le taux d'emploi à l'hectare est compris entre 10 et 30 soit un niveau moyen assez proche des implantations industrielles. La demande de construction d'entrepôts d'une superficie de moins de 10 000 m² reste importante notamment pour des activités de nature régionale ou consacrées à des produits de faible volume. Ce marché représente plus de 40% des surfaces construites et se révélera intéressant sur le long terme pour accroître la compétitivité des transports de marchandises dans le Grand Rouen en complémentarité avec les développements prévus dans l'Eure.

3. La branche d'activité « **services aux entreprises** » est suffisamment large et bien orientée pour représenter un potentiel d'implantation régulier.
4. **Les technocentres** du développement durable sont des showcases aux fonctions élargies à l'innovation. Les technocentres du développement durable répondent aux enjeux actuels d'innovation, de formation, de services et d'information nécessaire à la

préparation des changements profonds de consommation et de modes de vie. La possibilité de réunir sur un même site des activités internes et externes ouvertes à un public choisi dans un cadre agréable est une nouveauté d'aménagement à la hauteur des besoins de groupes leaders dans leur spécialité.

Les technocentres du développement durable concernent en priorité les secteurs pour lesquels les produits et services, les modes de consommation vont le plus changer. Il est bon de réunir dans un même lieu les personnes en charge du développement des produits, les formateurs, les démonstrateurs, le marketing et les commerciaux. Les partenaires distributeurs, les fournisseurs, les clients sont à sensibiliser en permanence sur les techniques de montage, de fabrication, de vente et de réalisation des biens et services.

Les premiers entretiens réalisés (Veolia propreté, Poweo, Eiffage...) confirment l'intérêt de ce concept sans pour autant permettre d'obtenir des engagements précis dans la mesure où cela résulte de stratégies ponctuelles de dirigeants de grands groupes.

Les possibilités de fixer des technocentres de développement durable nécessitent une démarche volontariste pour se porter sur ce créneau très centré sur quelques projets sensibles à concrétiser.

5. Au niveau du reste de la **demande d'espace économique**, l'offre foncière et immobilière du Grand Rouen est jugée insuffisante en quantité et en qualité (obsolescence) pour répondre à cette demande. Cette demande non satisfaite émane principalement des activités suivantes : Commerce de gros, Commerce spécialisé aux entreprises, Mécanique, Activités artisanales.

Une attention est aussi demandée sur la qualité environnementale et paysagère des espaces d'activités. Les initiatives visant à une qualification de haut niveau de la zone nord et sud à reconverter sont importantes pour le renouvellement de l'occupation.

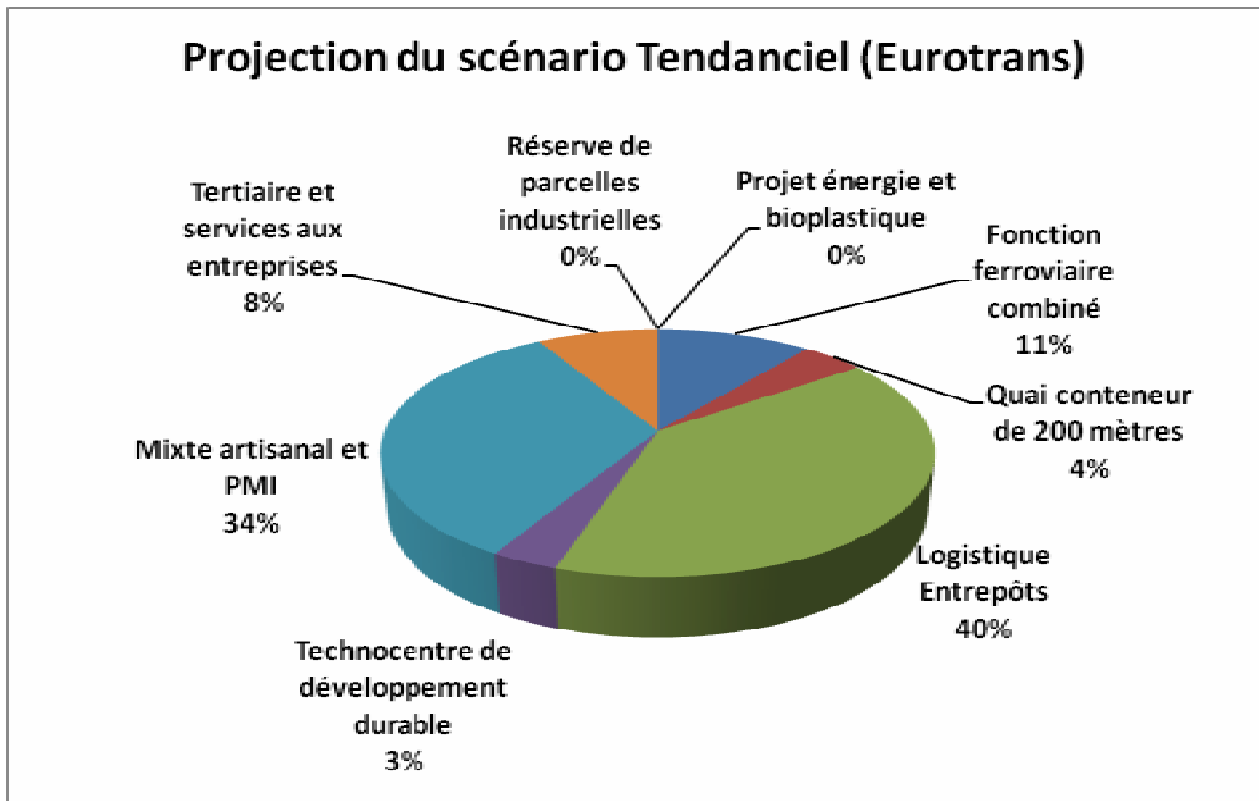
Il est bien entendu que des paramètres peuvent influencer sur les perspectives de reconversion. On pense notamment à l'intérêt d'un tram-train (à l'étude) pour élever le niveau de service des zones.

Sur un plan général, l'important sera de dégager des orientations sectorielles de reconversion à décliner sous des formes généralistes d'aménagement de terrains permettant de conserver une certaine polyvalence lors de la commercialisation.

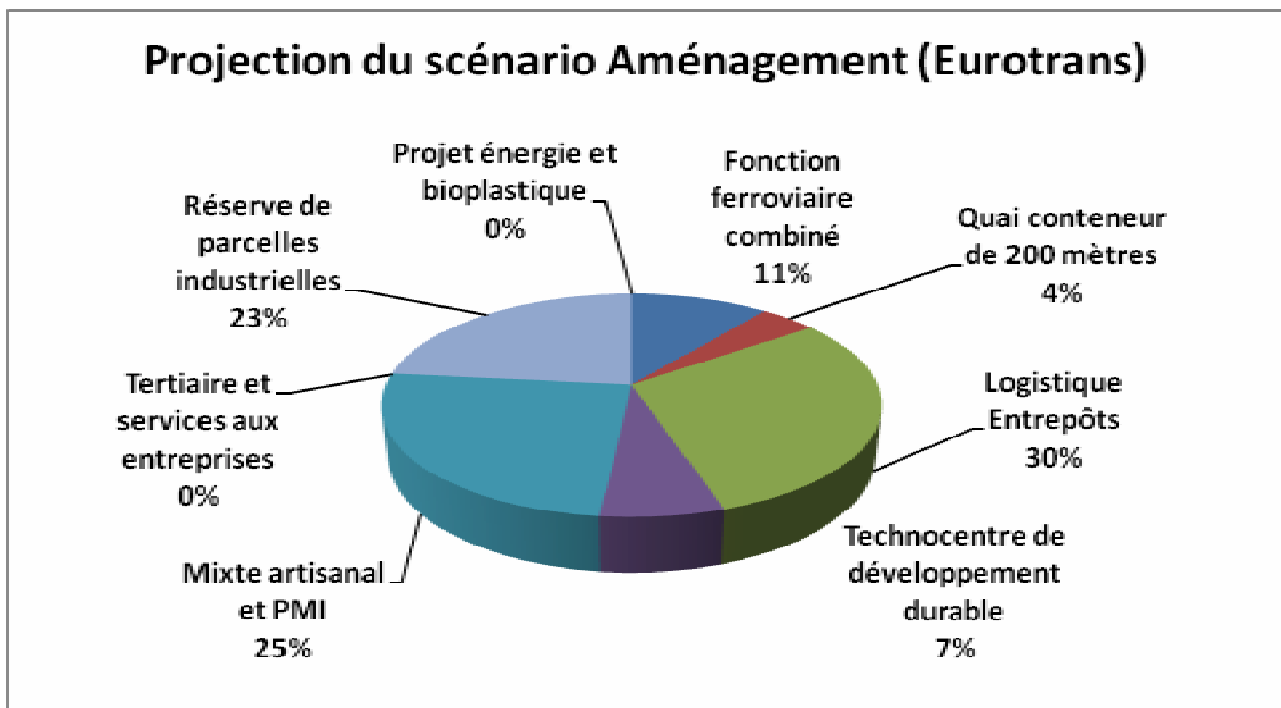
7. Définition de Scénarios de Reconversion économique de Seine-Sud

En fonction des résultats du diagnostic économique, on identifie trois scénarios majeurs de reconversion.

Le scénario Tendancier est guidé par le souci de répondre à la demande solvable d'espace et d'immobilier économique identifiée dans la zone d'emploi de Rouen. Il privilégie la demande solvable de court terme identifiée principalement dans la logistique et le mixte artisanal et services aux entreprises. Le scénario reste aussi ouvert à d'autres implantations tertiaires même si elles peuvent se positionner en concurrence par rapport à une offre de bureaux en croissance sur Rouen.



Le scénario Aménagement est conçu comme une réponse aux orientations des documents d'urbanisme et aux caractéristiques d'offres d'espaces économiques de la Communauté d'Agglomération. Il privilégie la cohérence de l'immobilier économique à l'échelle de l'Agglo de Rouen en fonction des besoins exprimés d'implantation à satisfaire et d'un souci d'optimisation des espaces fonciers à aménager.

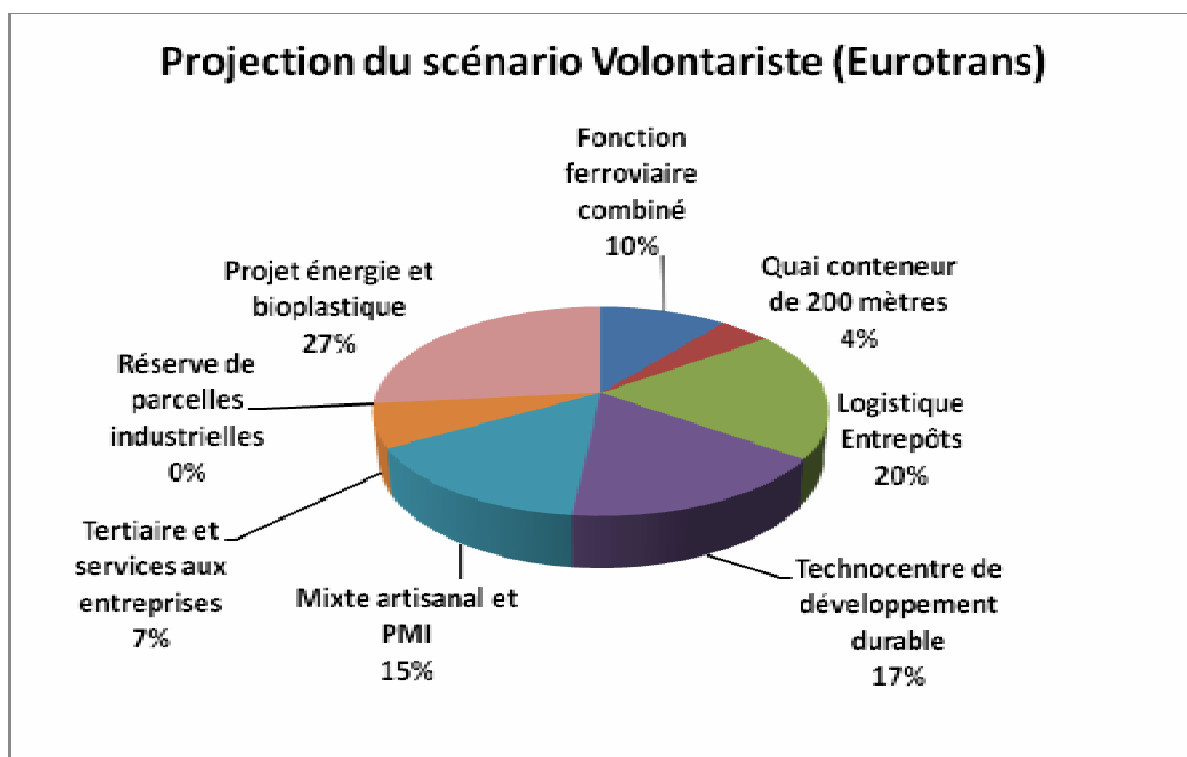


Ce scénario privilégie la logistique, le mixte artisanal et entend améliorer les performances de l'agglomération dans l'accueil de nouvelles industries dans un contexte de recul sensible du secondaire enregistré ces dernières années sur ce territoire. Le scénario privilégie aussi une démarche volontariste d'aménagement de technocentres de spécialité capables de

drainer des activités d'innovation, de recherche liées à des process des secteurs de la construction, de l'énergie et de l'environnement.

Le scénario Volontariste positionne en priorité les zones à reconverter sur des activités structurantes permettant de diversifier et de renouveler le tissu économique.

Les activités liées aux nouvelles technologies, à l'innovation, à la recherche qui génèrent les implantations les plus fréquentes, sont privilégiées. Il favorise aussi la diversification et le renouvellement industriel de l'agglomération dans un secteur d'avenir confronté à de profondes mutations technologiques dans le prolongement des perspectives de raréfaction du pétrole. Il s'en suit l'affectation d'espaces réservés à des implantations industrielles de ces secteurs et des espaces tertiaires. Des espaces réservés à des technocentres et à des activités tertiaires et mixte-artisanal susceptibles d'être liées à ce pôle d'excellence font l'objet de programmation.



Les scénarios ne se différencient pas dans la mise en œuvre de la multimodalité jugée indispensable dans tous les cas pour fixer de nouvelles activités et pour répondre à la demande des transporteurs et chargeurs locaux.

Les trois scénarios se distinguent avant tout par leur ambition et le volontarisme partagé que leur mise en œuvre peut nécessiter.

Il est bien entendu que la réussite des scénarios Volontariste et Aménagement aurait un impact plus structurant sur le tissu économique de l'agglomération qu'un simple prolongement des tendances observées. Ces scénarios sont aussi plus incertains en termes de durée de commercialisation et d'ampleur des budgets d'actions économiques dédiés à leur promotion et au développement des filières correspondantes.

L'important sera de préciser, dans le cadre du nécessaire débat à l'échelle du comité de pilotage, la nature et l'importance des critères de sélection à privilégier pour faire évoluer le PDADD. Ces critères formalisés, les entrepreneurs moteurs identifiés, la réalisation d'une analyse multicritères sera possible pour constituer une aide à la décision utile pour préciser les orientations de politique économique du territoire.