



OFFRE EN BÂTIMENTS LOGISTIQUES

Le territoire du Pôle Métropolitain de l'Artois (PMA) occupe une position stratégique pour le développement des activités logistiques à la croisée des grands corridors européens de transports et sur ce que les spécialistes appellent la "dorsale logistique" (axe Lille-Paris-Lyon-Marseille). Avec la Métropole Européenne de Lille, le territoire forme un bassin logistique où se concentrent d'importants chargeurs industriels, une présence historique d'acteurs de la grande distribution et du commerce, et un bassin d'emploi important. Au cours des années 2000-2010, la croissance des activités logistiques a été un levier majeur pour développer une nouvelle filière et atténuer ainsi les effets du déclin de l'emploi industriel. Aujourd'hui, face au développement du e-commerce accéléré par la crise liée au COVID 19, la logistique est plus que jamais au cœur des stratégies de développement économique.

Le poids du secteur des transports et entreposage

L'emploi de la filière logistique s'appréhende principalement au travers du secteur des « Transports et entreposage ».

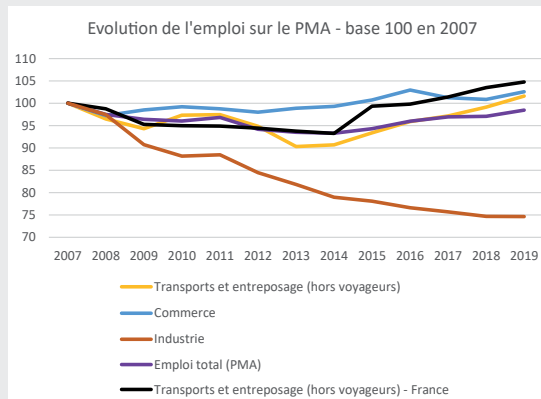
Celui-ci (corrigé des activités liées au transport de personnes) représente près de 10 000 emplois sur le PMA en 2019. Il pèse 7,4% des emplois privés du territoire en 2019 (contre 5,2% à l'échelle nationale, hors voyageurs).

Après un effondrement de ses effectifs jusqu'en 2013, le secteur se remet doucement de la crise de 2009 et dépasse légèrement en 2019 son niveau de 2007. Il est ainsi en léger développement, tandis que l'emploi total sur le PMA est inférieur à son niveau de 2007.

Remarque :

Les emplois liés au transport de marchandises et à la logistique ne sont pas forcément tous identifiables aisément d'un point de vue statistique. Ils peuvent en effet être rattachés à un autre secteur d'activités lorsque la fonction logistique est internalisée par l'entreprise, comme par exemple dans l'industrie et le commerce de grande distribution. De même, l'emploi intérimaire ou en CDD est difficilement quantifiable (il peut représenter 1/4 à 1/3 des salariés selon le type d'entrepôt).

Afin de mieux appréhender ces aspects, L'AULA travaille actuellement à la vision écosystémique et la structuration de l'économie territoriale, avec une étude des filières économiques qui a pour objectif d'avoir une visibilité sur ces transformations.



TRANSPORT ET ENTREPOSAGE (hors voyageurs) :

9 986
 emplois
 en 2019

+1,6%
 par rapport à
 2007



7,4%
 des emplois
 du PMA

Superficie de bâtiments logistiques existants et en projets sur le Pôle Métropolitain de l'Artois

Au 31/12/2017, le territoire du **Pôle Métropolitain de l'Artois** comptait environ **1,5 million de m² de bâtiments logistiques** (soit 150 hectares) répartis de la manière suivante :

- 0,9 million de m² sur la CA d'Hénin-Carvin (60%) ;
- 0,35 million de m² sur la CA de Lens-Liévin (23%) ;
- 0,25 million de m² sur la CA de Béthune-Bruay (17%).

Pour les projets récents ou en cours, environ **0,7 million de m² supplémentaires** ont été livrés ou sont en cours de livraison **entre le 1er janvier 2018 et fin 2020**, soit une **hausse de 50%** des surfaces bâties en 3 ans.

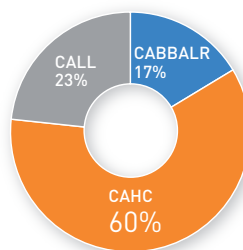
Au regard des projets connus, **0,6 millions de m²** devraient voir le jour **après 2020** ce qui **à terme** permet d'estimer les surfaces de bâtiments logistiques à **2,8 millions de m²** soit 280 hectares (presque un doublement par rapport à fin 2017).

A noter que 80% des m² de bâtiments en projet au-delà de 2020 ont déjà obtenu leur permis de construire, ce qui signifie qu'il s'agit plutôt de projets à court terme.

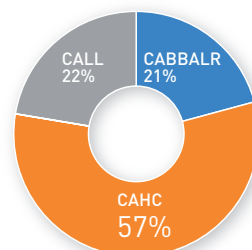
En moyenne, les professionnels de l'immobilier estiment que les **bâtiments logistiques sont obsolètes au bout d'une vingtaine d'années**. La part des bâtiments construits avant 2005 représentant un tiers de l'offre à terme sur le territoire du PMA, le suivi des bâtiments anciens et de leur vacance éventuelle est un enjeu majeur à l'échelle du territoire.

RÉPARTITION DES M² DE BÂTIMENTS LOGISTIQUES

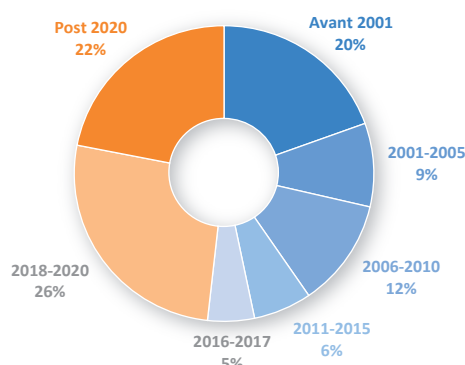
CONSTRUITS AVANT le 31 décembre 2017 :



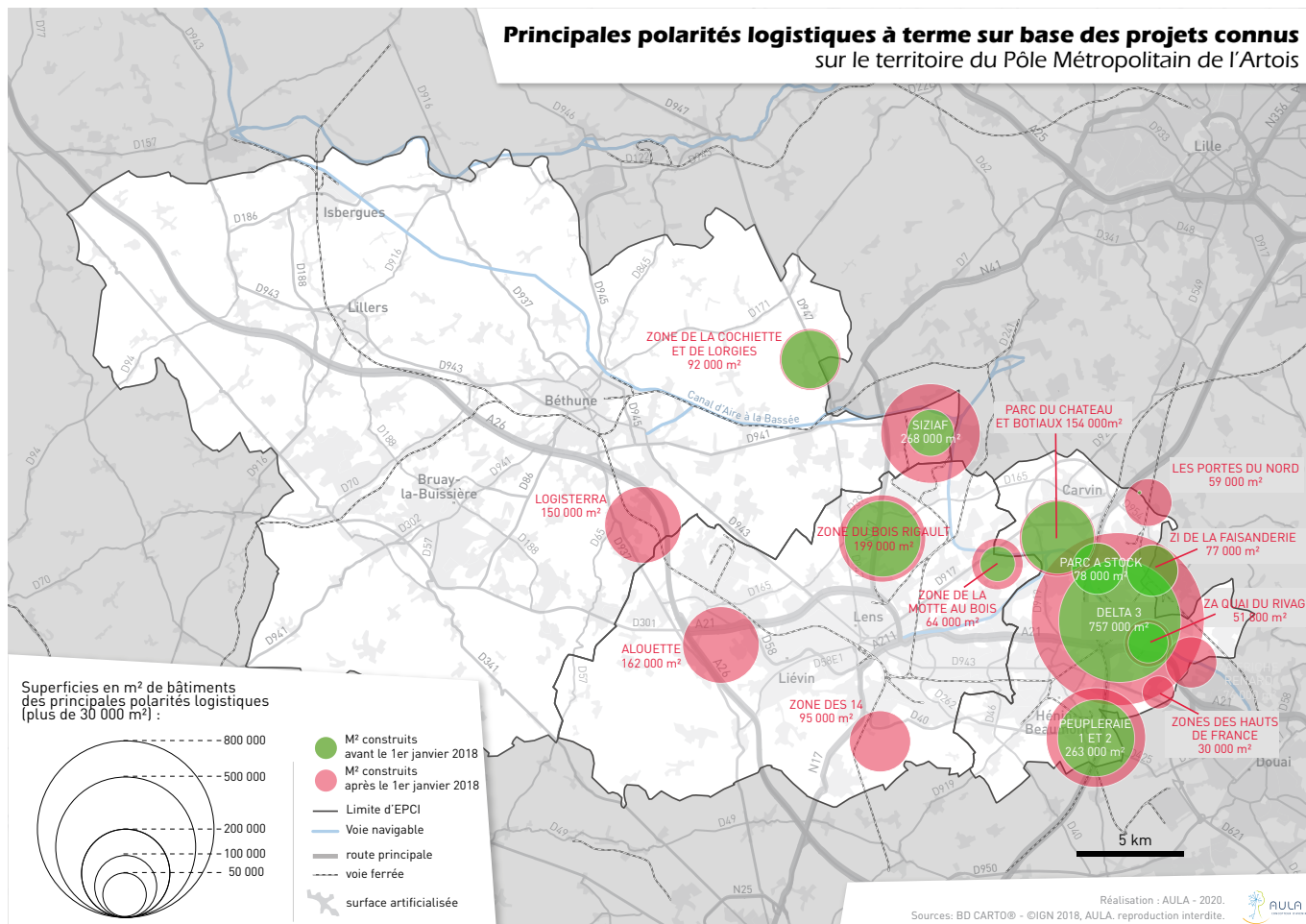
A TERME :



RÉPARTITION DES M² DE BÂTIMENTS LOGISTIQUES par période de livraison



Principales polarités logistiques à terme sur base des projets connus sur le territoire du Pôle Métropolitain de l'Artois



Dynamiques du marché immobilier de la logistique

A l'échelle des Hauts-de-France, au cours du premier semestre 2020, l'offre en immobilier logistique peut être estimée à environ 3,3 millions de m², le **Pôle Métropolitain de l'Artois** représentant **26% de l'offre régionale** (soit environ 0,8 million de m²) devant le Cambrésis (23% en raison notamment de la plate-forme E-Valley) et la Métropole Européenne de Lille (14%).

La répartition de l'offre disponible sur le territoire était la suivante :

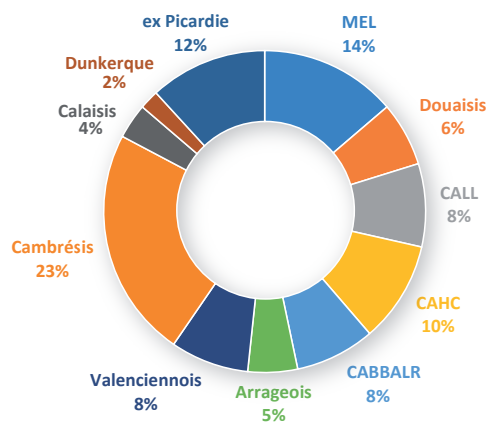
- 280 000 m² sur la CA d'Hénin-Carvin (38%) ;
- 340 000 m² sur la CA de Lens-Liévin (32%) ;
- 268 000 m² sur la CA de Béthune-Bruay (30%).

Globalement l'offre est très tournée vers la location, les ventes étant réalisées principalement entre des promoteurs et des investisseurs qui achètent des bâtiments neufs pour les mettre en location et répondre ainsi à une tendance à l'externalisation des fonctions logistiques (que ce soit dans l'industrie ou la grande distribution par exemple).

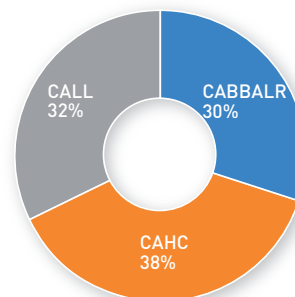
Au sein de l'offre disponible à l'échelle du **Pôle Métropolitain de l'Artois**, on peut noter que **150 000 m²** correspondaient à des bâtiments de **plus de 15 ans**.

Si ces bâtiments anciens sont proposés à des prix de location inférieurs aux bâtiments neufs (35 euros hors taxe/hors charges locatives/m²/an pour l'ancien contre 41 à 45 euros hors taxe/hors charges locatives/m²/an dans le neuf), on peut s'interroger sur le fait qu'ils puissent facilement trouver des nouveaux locataires, en témoignent les déménagements de leurs occupants vers des bâtiments neufs répondant aux dernières normes en vigueur.

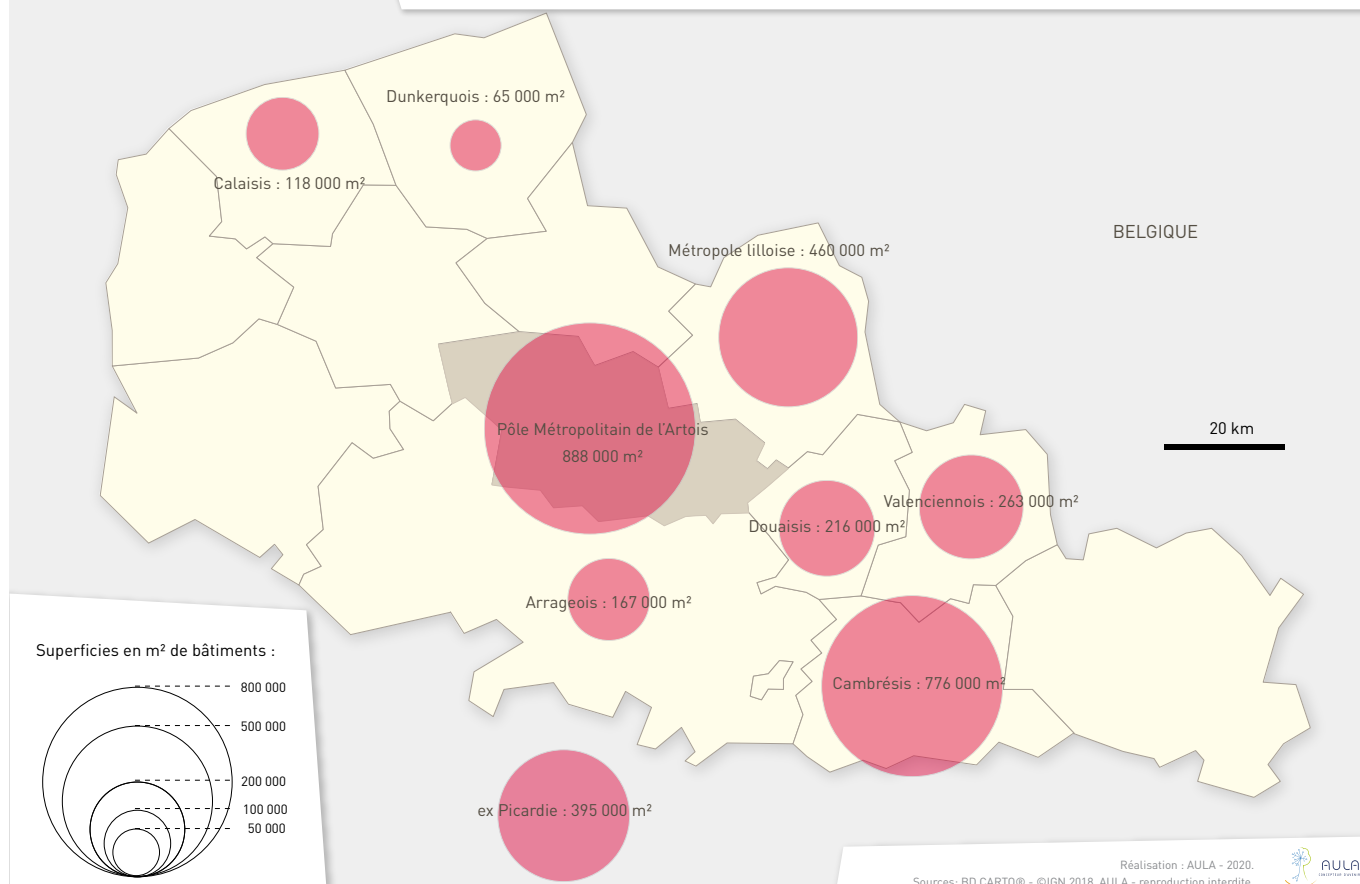
RÉPARTITION DE L'OFFRE IMMOBILIÈRE COMMERCIALE EN BÂTIMENTS LOGISTIQUES DANS LES HAUTS DE FRANCE



RÉPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE PAR EPCI À L'ÉCHELLE DU PÔLE MÉTROPOLITAIN DE L'ARTOIS



Estimation des m² de bâtiments logistiques en cours de commercialisation à l'échelle des Hauts-de-France



La consommation foncière

La question de la limitation de la consommation foncière est au coeur des enjeux de préservation des terres agricoles et naturelles, de lutte contre le risque d'inondation ou encore de lutte contre le changement climatique.

Pour 1 hectare de bâtiment logistique construit, on peut estimer qu'il faut mobiliser 2,5 hectares de foncier. La majorité des projets ayant déjà obtenu leur permis de construire, on peut estimer que le **foncier consommé** par les bâtiments logistiques couvrira donc à terme environ **710 hectares sur le Pôle Métropolitain de l'Artois**.

Enjeu pour le territoire : Suivre la commercialisation des bâtiments neufs et le stock d'offre dans l'ancien et privilégier les implantations sur des friches



La production locale d'énergies renouvelables

Actuellement, seuls **2,5% des consommations électriques du territoire** du Pôle Métropolitain de l'Artois sont couvertes par des **énergies renouvelables**.

Si l'ensemble des toitures des bâtiments construits étaient valorisés pour produire de l'énergie photovoltaïque, on peut estimer que le potentiel théorique serait de 421 GWh/an, soit **11% de la consommation électrique du territoire** (équivalent également à 8

millions de recharge d'un véhicule électrique ou 183 000 pleins de camions propulsés à l'hydrogène).

Enjeu pour le territoire : Suivre la commercialisation des bâtiments neufs et le stock d'offre dans l'ancien et privilégier les implantations sur des friches valoriser les fonciers artificialisés par la logistique pour la production locale d'énergie renouvelable

Logistique et transport de marchandises

Lorsqu'on regarde les critères d'implantation des bâtiments logistiques, le **critère numéro 1** mis en avant par les promoteurs est de loin une **bonne accessibilité depuis le réseau autoroutier ou à 2x2 voies** (historiquement le corridor A1 et aujourd'hui l'axe RN47-RN17 ou à proximité de l'A26 où le foncier disponible est plus abondant et le réseau routier moins saturé).

En moyenne, les ratios d'émissions/attractions de poids lourds sont de 140 PL/jr/ha bâti (2 sens), ce qui signifie qu'à terme on peut estimer la génération de trafic des **280 hectares de bâtiments construits** à environ **39 000 PL/jour**.

Enjeu pour le territoire : Suivre la commercialisation des bâtiments neufs et le stock d'offre dans l'ancien et privilégier les implantations sur des friches développer le report modal et "verdier" les flottes poids lourds



Logistique et robotisation

La robotisation des entrepôts est une tendance lourde qui s'accélère fortement avec le développement du e-commerce et la digitallisation : selon ABIresearch, le nombre d'entrepôts robotisés dans le monde passera de 4 000 en 2018 à 50 000 en 2025.

Si la robotique peut être un outil au service d'une réduction de la pénibilité, elle peut avoir un impact non négligeable sur l'emploi : à titre d'exemple, la robotisation d'un entrepôt par Uniqlo au Japon a diminué le nombre de

salariés de 90%. De même, la robotisation va engendrer une évolution des métiers.

Enjeu pour le territoire : anticiper la robotisation en terme d'évolution de l'emploi et en tirer profit en mettant en place une filière locale (attirer des industriels de la robotique, développer les services associés à la maintenance)



AULA
AGENCE D'URBANISME
DE L'ARTOIS

