

Focus sur...

Nord Pas-de-Calais : la logistique en plein essor

La région profite du développement du trafic par conteneurs avec l'Asie et le nombre d'implantations logistiques augmente.

"Près de 380 000 m² réservés et occupés, cela ne s'était jamais vu dans le Nord. Après le calme plat de 2002-2003, les grandes signatures tant attendues sont arrivées en 2005 et 2006 dans le Nord Pas-de-Calais", constate **Antoine Tostain**, cogérant de **Tostain & Laffineur Real Estate**. Exemples parmi d'autres : 30 000 m² pour Décathlon à Houplines (Distripôle Lille Métropole), 65 000 m² pour Leroy Merlin (Delta 3 Dourges), 35 000 m² pour Kiabi (Distriail Dourges), 30 000 m² pour Conforama à Onnaing (parc de la vallée de l'Escault), 26 000 m² pour Promod à Watrelos (métropole lilloise). Les raisons de ce succès sont multiples : libération d'entrepôts avec le transfert d'Auchan sur la région parisienne (110 000 m²) et la liquidation de Selnord (réfrigérateurs) ; disponibilités foncières opérationnelles, avec des délais d'aménagement maîtrisés et des fouilles archéologiques purgées (parfois 2 ans d'attente) ; obtention de permis de construire en gris permettant d'édifier un bâtiment en 8 mois ; capacité à répondre à des demandes spécifiques ; localisation attractive des sites près des autoroutes ; prix compétitifs (44-46 € HT/HC/m²) avec une tendance à la baisse du fait de la concurrence ; possibilité d'acquisition de l'entrepôt - une tendance chez les chargeurs, en particulier de la grande distribution. "Le tout pour répondre à une augmentation du trafic par conteneurs venant d'Asie, en particulier pour les textiles, facilitée grâce à des aménagements portuaires (Dunkerque) et fluviaux (relèvement de ponts pour les péniches à grand gabarit)".

Peu de terrains en métropole lilloise

La souplesse offerte par la région en termes de prix, de délais, de conception, de modification de permis de construire - "grâce au rôle actif de la Drire, il faut le dire" - doit encore séduire promoteurs et chargeurs en 2007. Décathlon va construire 55 000 m²,

Kiabi a retenu 60 000 m² supplémentaires sur Douai. "Le principal problème est l'insuffisance de fonciers et de bâtiments aux normes en métropole lilloise, constate le responsable de **Tostain & Laffineur**. Seulement 52 000 m² sont en cours d'obtention de permis de construire pour toute la métropole et seulement 66 000 m² de bâtiments existants sont aux normes. Aucun terrain de plus de 20 ha ne sera disponible avant 2007-2008 et les seules solutions pour les développeurs de parcs logistiques sont de se titrer sur de petites opérations ponctuelles ou de racheter des friches industrielles, s'ils veulent rester à proximité de Lille". Heureusement, les opérateurs immobiliers ont une autre possibilité en élargissant leur champ d'action et en se tournant vers les grandes réserves foncières disponibles du Pas-de-Calais. Daimler-Benz (moteurs) s'installe à Valenciennes, Columbia Sportwear à Cambrai. Et plusieurs grosses opérations en développement doivent se concrétiser dans un an (Parcolog II à Hénin-Beaumont, 80 000 m²) ou dans les 2 ans dont 5 de 100 000 m² à Douai (Lauwin-Planque pour Gecina), à Arras (Magna Park par Gazeley), à Lens (Vendin le Vieil par DTZ), à Hordain (Zif d'Hordain par Valeres et Industrial Securities), sur le port autonome de Dunkerque (Dunkerque Logistique par Gazeley). "Au total 770 000 m², une offre importante qui conduit à se poser la question de son incidence sur le maintien des prix...". En attendant, on peut compter sur une confirmation de développement en 2007 d'autant que les collectivités ont compris tout l'intérêt de telles opérations et implantations, qu'elles essaient de se coordonner pour éviter une bataille de clochers préjudiciable à tous (projet de rapprochement entre les chambres de commerce de Lille, Béthune, Saint Omer et Douai). D'autant aussi que la qualité croissante de la conception des bâtiments et de leur environnement direct tend à les faire mieux accepter par les riverains : situation sur les barreaux autoroutiers hors agglomérations, haute qualité environnementale des parcs et des bâtiments avec éoliennes, panneaux solaires et récupération de l'eau de pluie...

"5 opérations de 100 000 m² sont en développement dans le Pas-de-Calais"



Un encart de la société STILL est jeté dans cette lettre.

Logistiques Magazine, 1, avenue Eugène et Armand Peugeot 92500 Rueil-Malmaison. Directeur général : Laurent Cheruy. Rédactrice en Chef : Catherine Fournier (01 76 73 34 99). A collaboré à ce numéro : Jean-Louis Toumit. Directrice commerciale Petites Annonces : Christine Gautier (01 76 73 35 32). Logistiques Magazine est édité par le Groupe Liaisons SA. Président du Conseil d'Administration, Directeur de la publication : Jean-Paul Novella. Commission paritaire n° 0508 T 83247 ISSN 02954192. Imprimé en France par BRI, 93000 Bobigny.