



PRÉSENTATION

ÉCONOMIE

01/10/2019 – Xavier MOIROUX

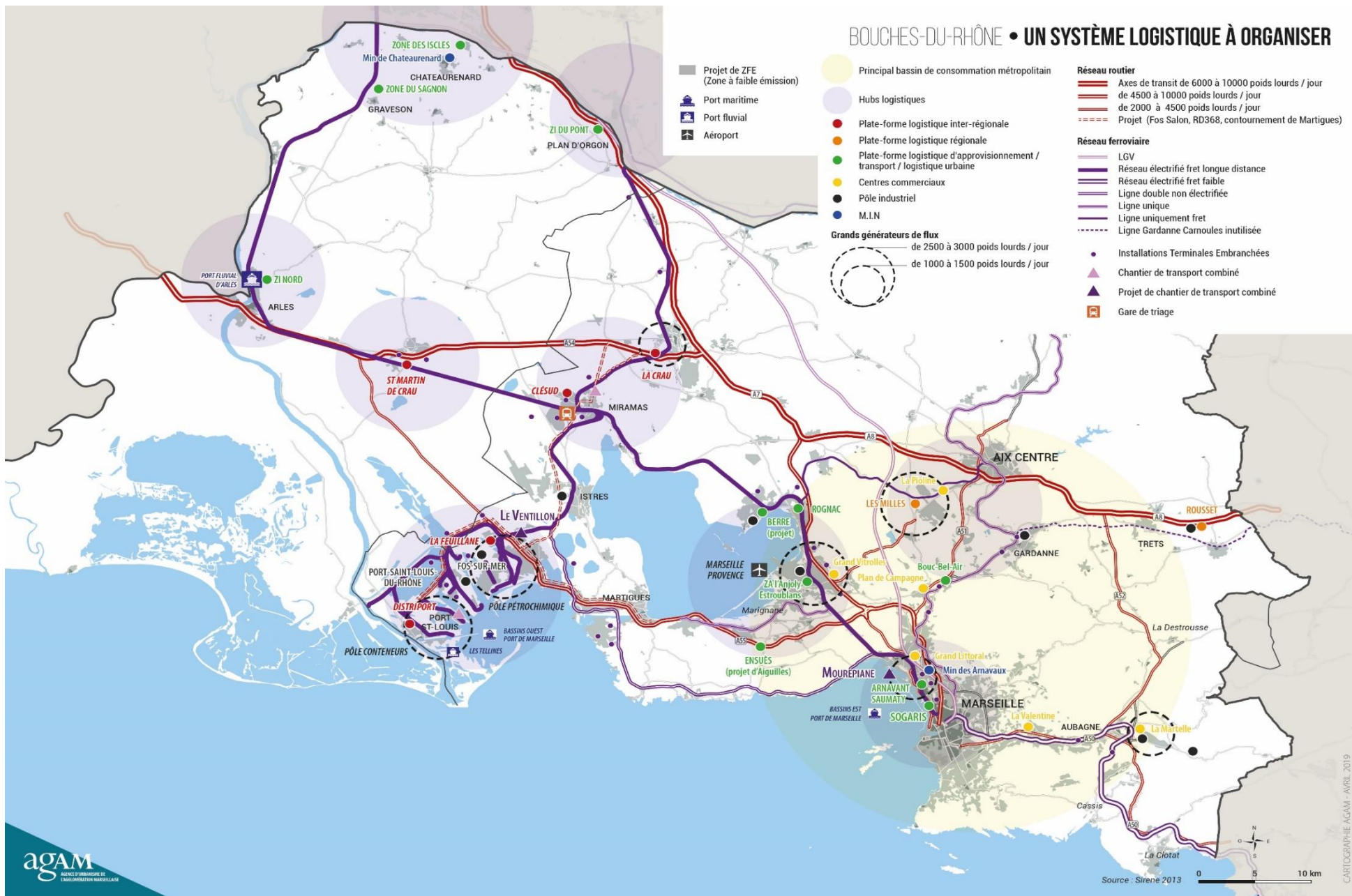
FONCIER ET PLATE-FORMES LOGISTIQUES DANS LES BOUCHES DU RHONE

Atelier de prospective

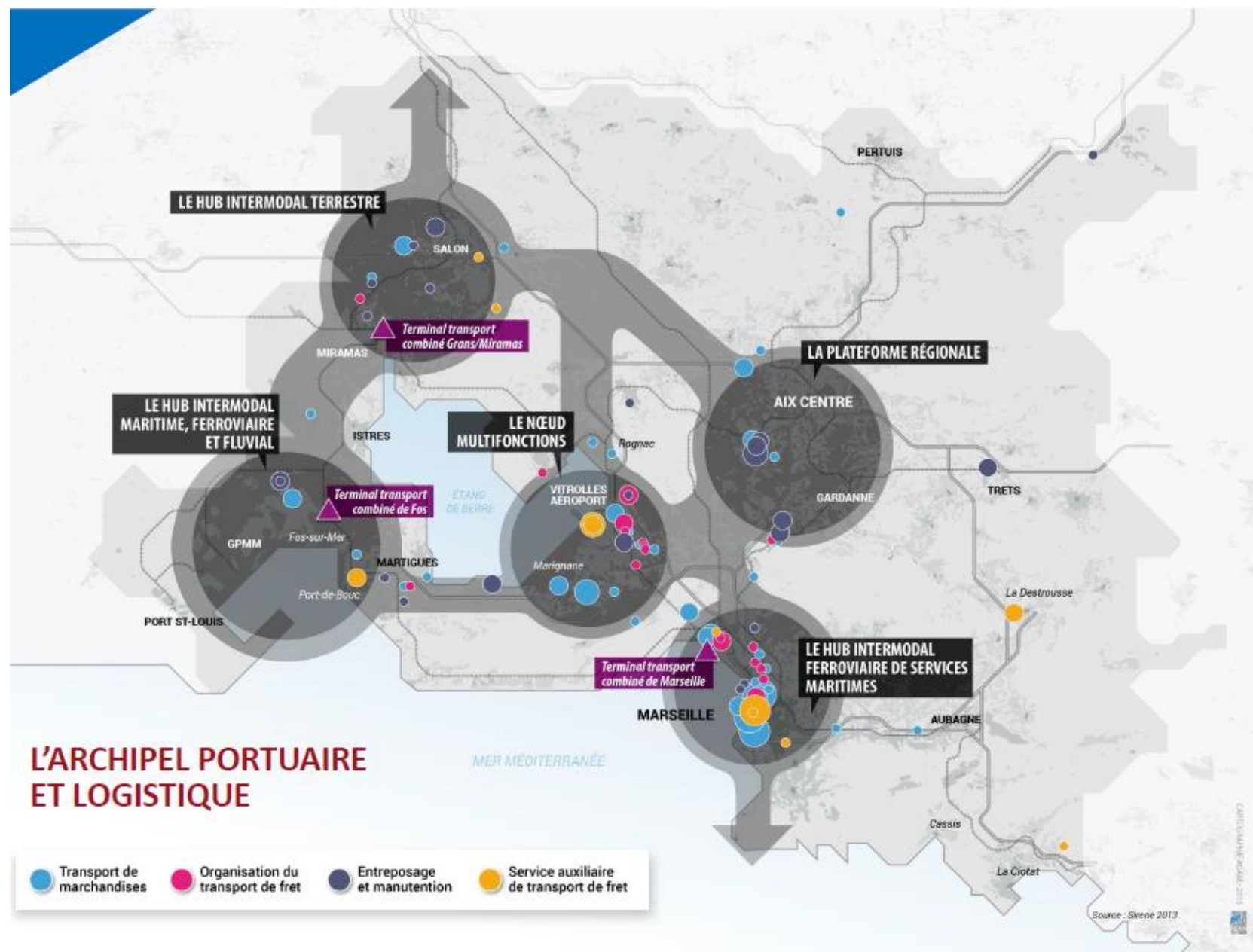
1

ETAT DES LIEUX

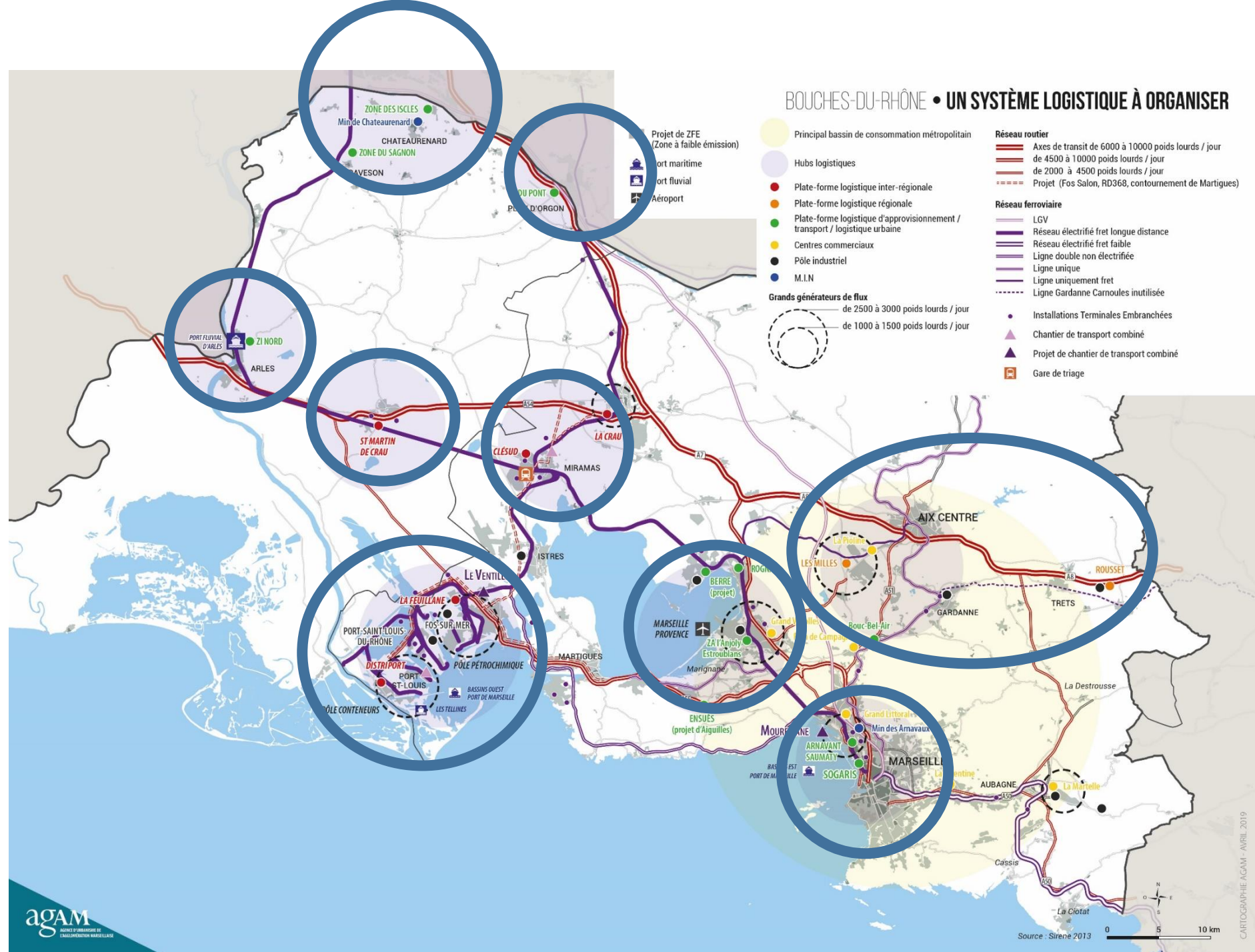
LA LOGISTIQUE DANS LES BOUCHES DU RHONE



LES HUBS LOGISTIQUES DANS LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE (DIS SYSTÈME LOGISTIQUE ET PORTUAIRE, 2015)



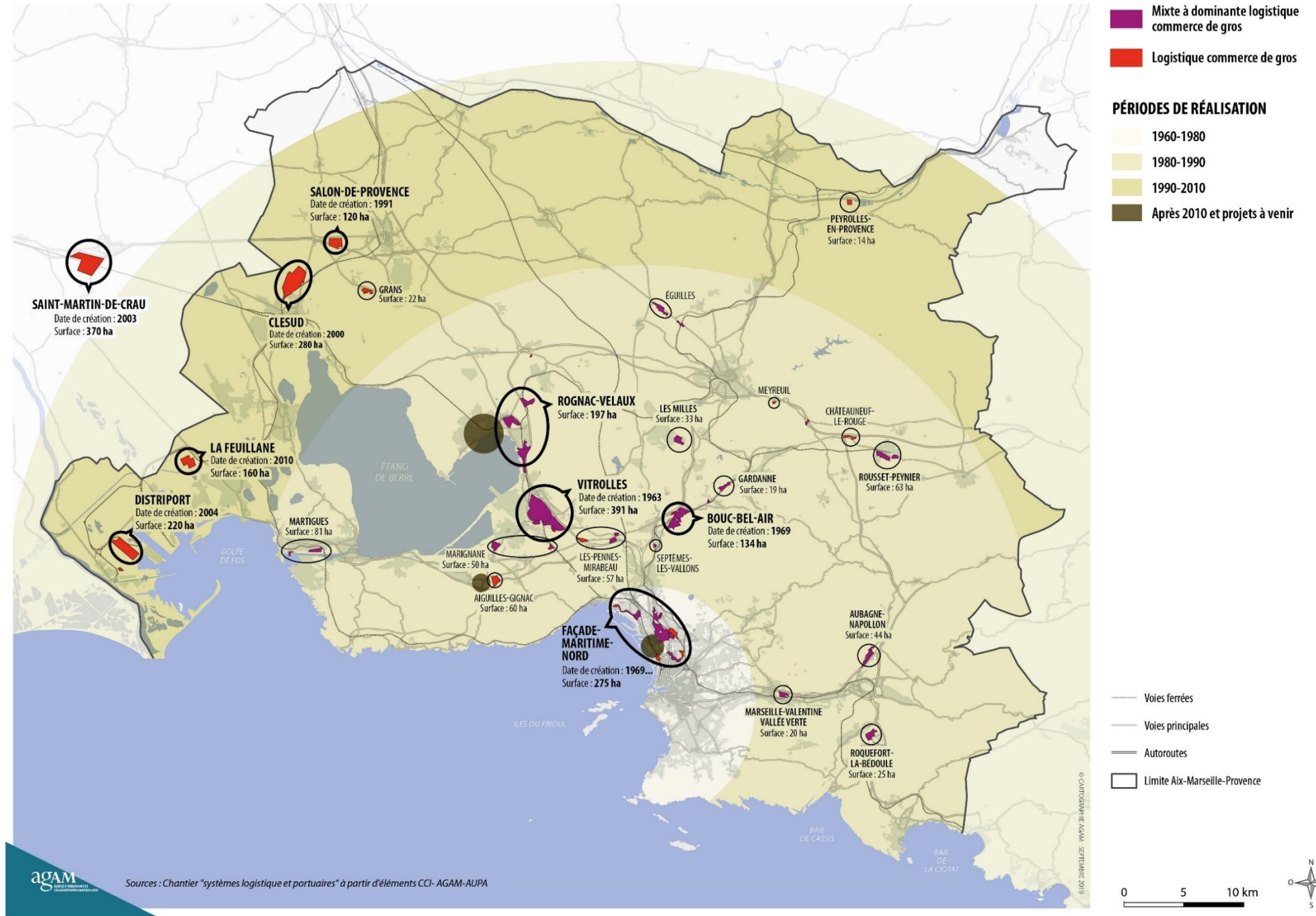
BOUCHES DU RHÔNE: LES CONCENTRATIONS LOGISTIQUES



- carte réalisée à partir des données sur les emplois en logistique et commerce de gros (spécialisées et + de 60% d'emploi logistique / commerce de gros) cf même approche que l'observatoire régional du développement économique

- Autre type d'approche: les entrepôts de + de 5000 m² (cf p.9).

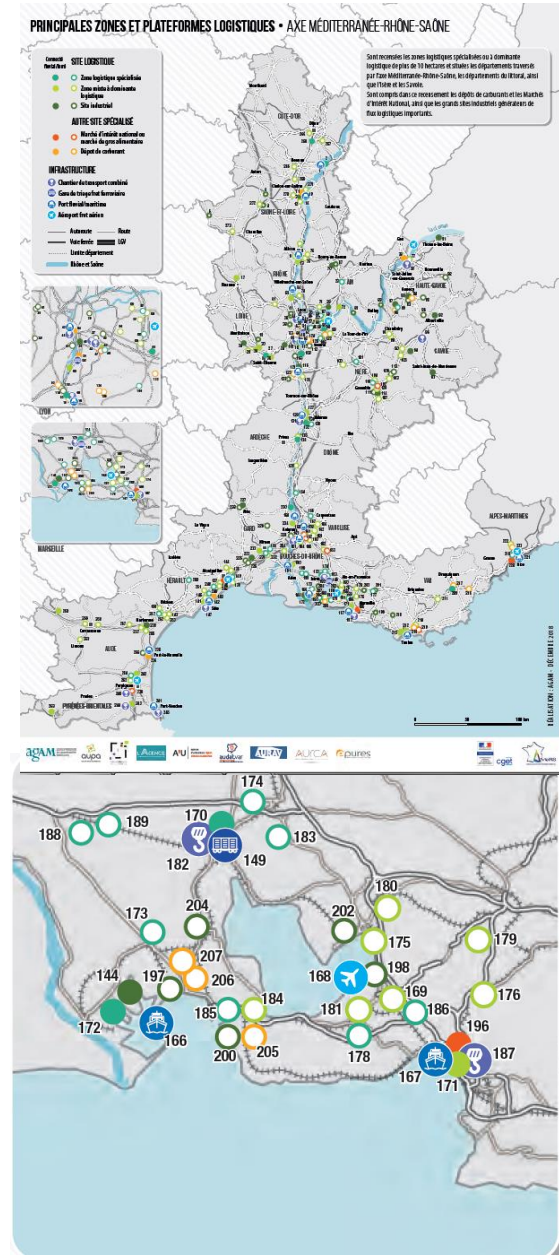
- Source principale pour les entrepôts: les fichiers CITADEL



- Un nouveau recensement des zones logistiques de l'AMP dans le cadre de MERS (sans le commerce de gros)

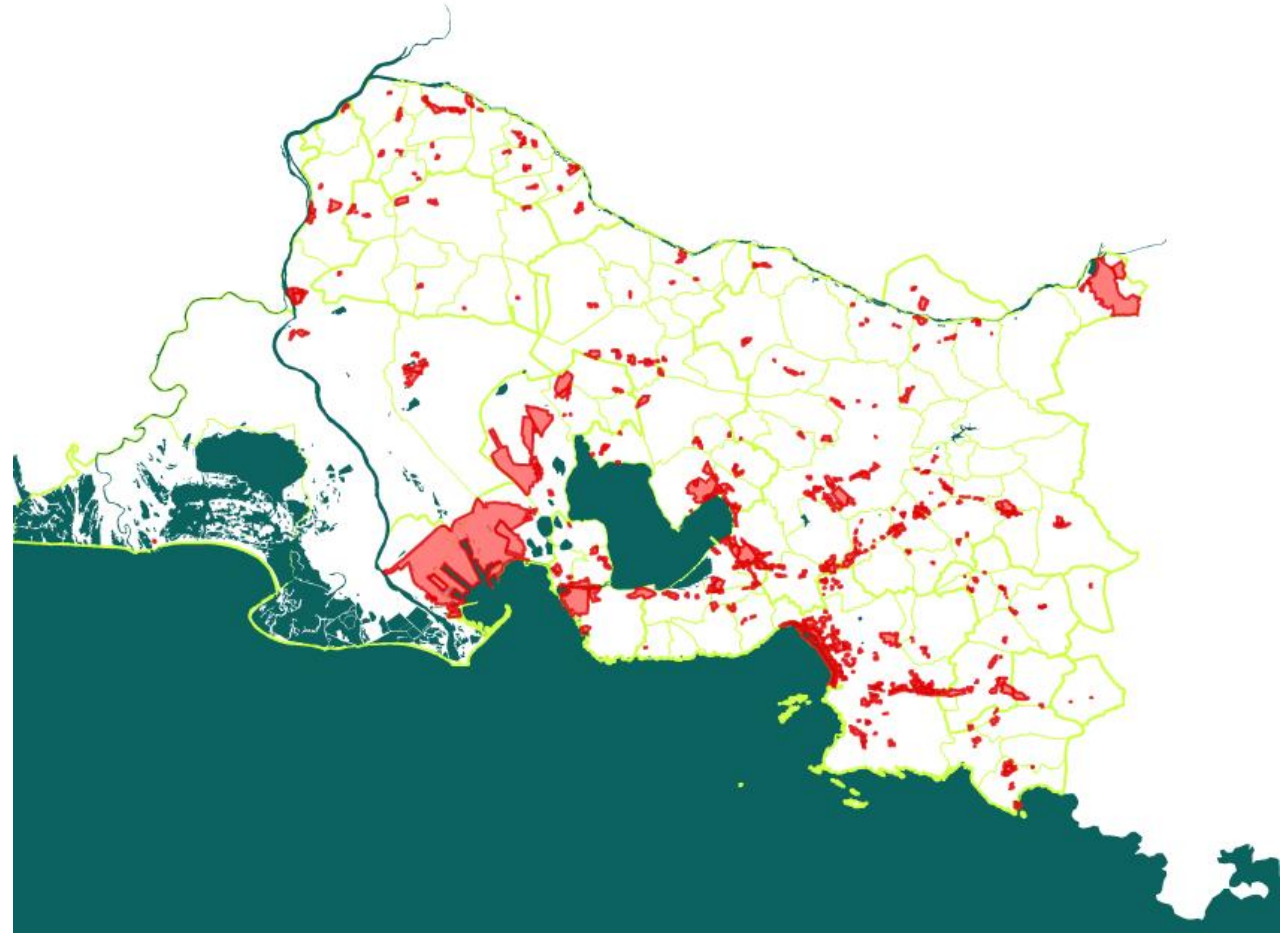
FONCIER LOGISTIQUE METROPOLITAIN

166	bassins ouest GPMM	site portuaire	Fos sur mer / Port Saint Louis	10000 Ha	5000 ha	450 ha	desserte ferroviaire, fluviale, routière, pipe-line.
168	aéroport Marseille provence	site aéroportuaire	Marignane	646 ha			desserte routière
167	bassins est GPMM	site portuaire	Marseille	450 Ha			desserte ferroviaire et routière
169	Estroubants/ Anjoly/Bagnols/ sipleire	Mixte	vitrolles / saint Victoret	414 ha			desserte routière uniquement, présence d'ITE
171	Marseille façade maritime Nord	Mixte	Marseille façade maritime Nord	282,06 ha			desserte routière, présence ITE
170	Clésud (Miramas)	Site spécialisé	Miramas	280 ha	555000 m2		desserte ferroviaire et routière, chantier de transport combiné
172	Distriport (GPMM)	Site spécialisé	Port Saint Louis GPMM / ZIP	180 Ha	300000 m2	32 ha	desserte ferroviaire et routière
175	cadestaux / zi nord (Vitrolles - Rognac)	Mixte	Vitrolles-Rognac	162 ha			Desserte routière, présence ITE
176	Iles Chabeauds / la Malle (Bouc Bel Air)	Mixte	Bouc Bel Air	127 ha			desserte routière présence ITE
174	Parc de la Crau (Salon de Provence)	Site spécialisé	Salon de Provence	120 ha	200000m2		desserte routière
177	Favary / St Charles/ Parc logistique (Fuveau - Rousset - Peynier)	Site spécialisé	fuveau rousset peynier	89 ha			desserte routière
178	ZA des Aiguilles à Gignac	Site spécialisé	Gignac	60 ha			desserte routière uniquement
179	zone des Milles (Zac de l'enfant + plate-forme easidys) Aix-en-Provence	Mixte	Aix en provence	50 ha			desserte routière, présence ITE
180	Parc d'activités de la Verdière (Velaux)	Mixte	Velaux	35,5 ha			desserte routière
181	ZI La Palun (Marignane)	Mixte	Marignane	34 ha			desserte routière, présence ITE
182	Clésud (Miramas)	Chantier de transport combiné	Miramas	30 ha			
183	Camp Jouven (Grans)	Site spécialisé	Grans	22 ha			desserte routière
184	Technopolis de Martigues	Mixte	Martigues	22 ha			desserte routière
185	ZA de l'anse Aubran (Port de Bouc)	Site spécialisé	Port de bouc	15 ha			desserte routière
186	parc des Jonquiers (Les Pennes Mirabeau)	Site spécialisé	les pennes Mirabeau	14,8 ha			desserte routière
187	Gare du Canet (Marseille)	Chantier de transport combiné	Marseille	14 ha			
196	MIN des Arnavaux (Marseille)	MIN	Marseille				



L'APPORT DE L'OBSERVATOIRE RÉGIONAL DU FONCIER ÉCONOMIQUE

- Outil en ligne interactif (sud foncier éco)
- Classement des zones d'activité selon l'activité dominante (selon le critère emploi)
- liste des établissements
- Des approfondissements en cours sur le foncier disponible



ARLES CRAU CAMARGUE MONTAGNETTE

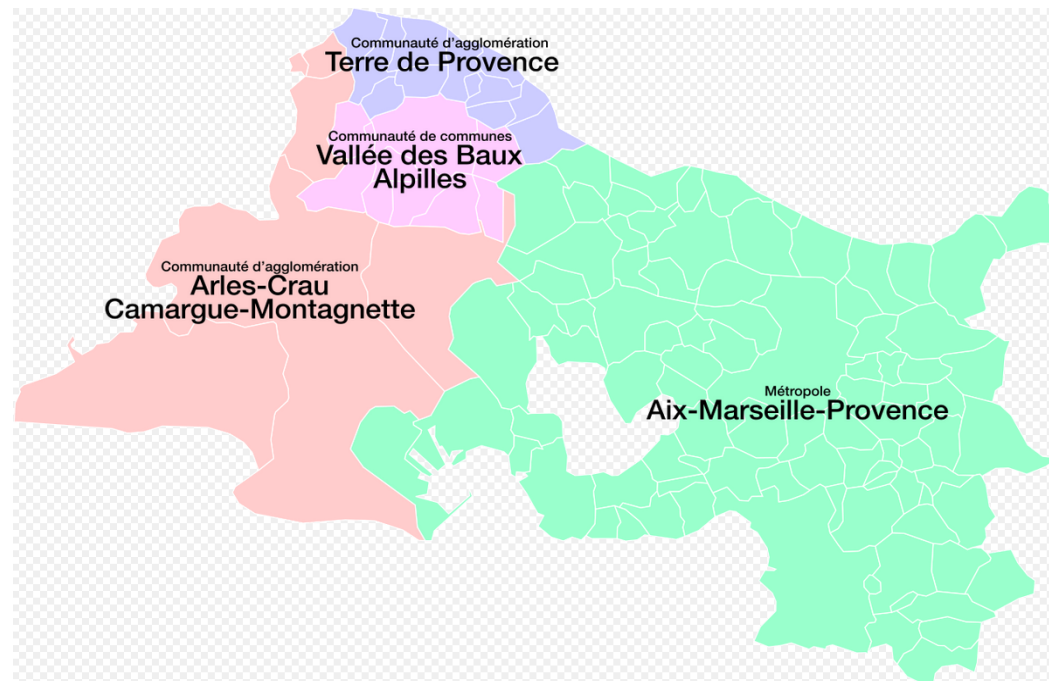
Une double problématique:

- les zones logistiques de Saint Martin de Crau, excroissance du système logistique métropolitain

188	ZI Bois de Leuze (Saint Martin de Crau)	Site spécialisé	Saint Martin de Crau	220 ha	555000 m2	embranchement ferré (manque 6 mètres...)
189	Zone écopôle du mas Laurent (Saint Martin de Crau)	Site spécialisé	Saint Martin de Crau	150 Ha	200000 m2	embranchement ferré (manque 6 mètres...)

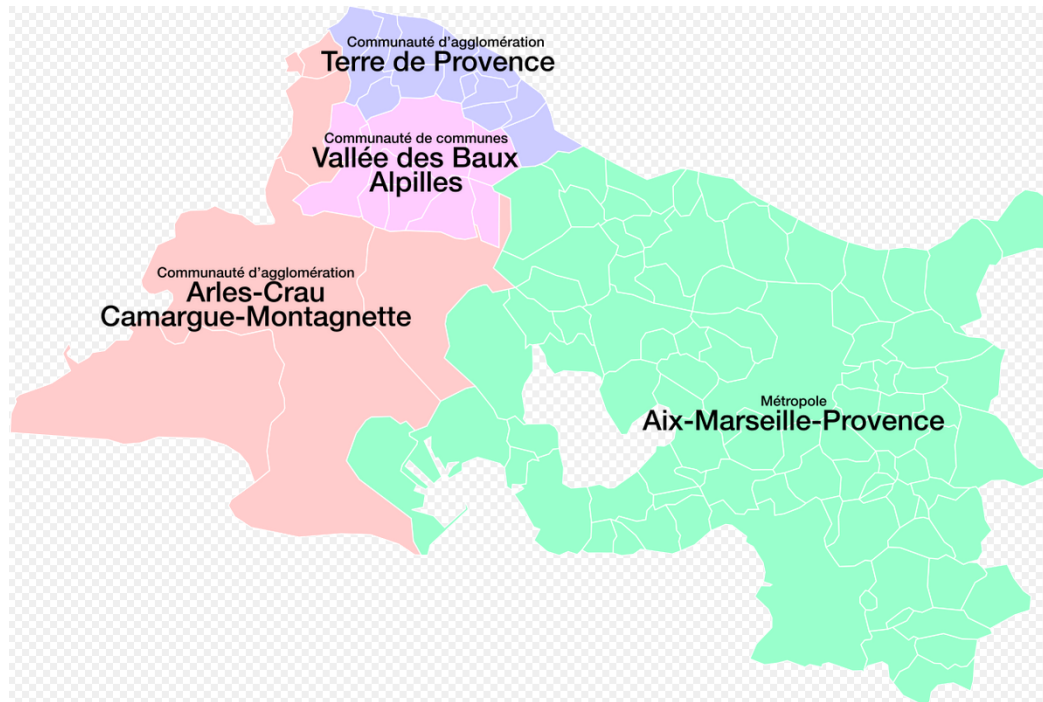
- La problématique arlésienne: logistique fluviale et logistique urbaine

190	zone industrielle Nord (Arles)	Mixte	Arles	105 ha		3,5 Ha	desserte fluviale et routière, présence ITE
191	port fluvial de Arles	site portuaire	Arles	58 ha		8,2 Ha	desserte fluviale et routière, présence ITE

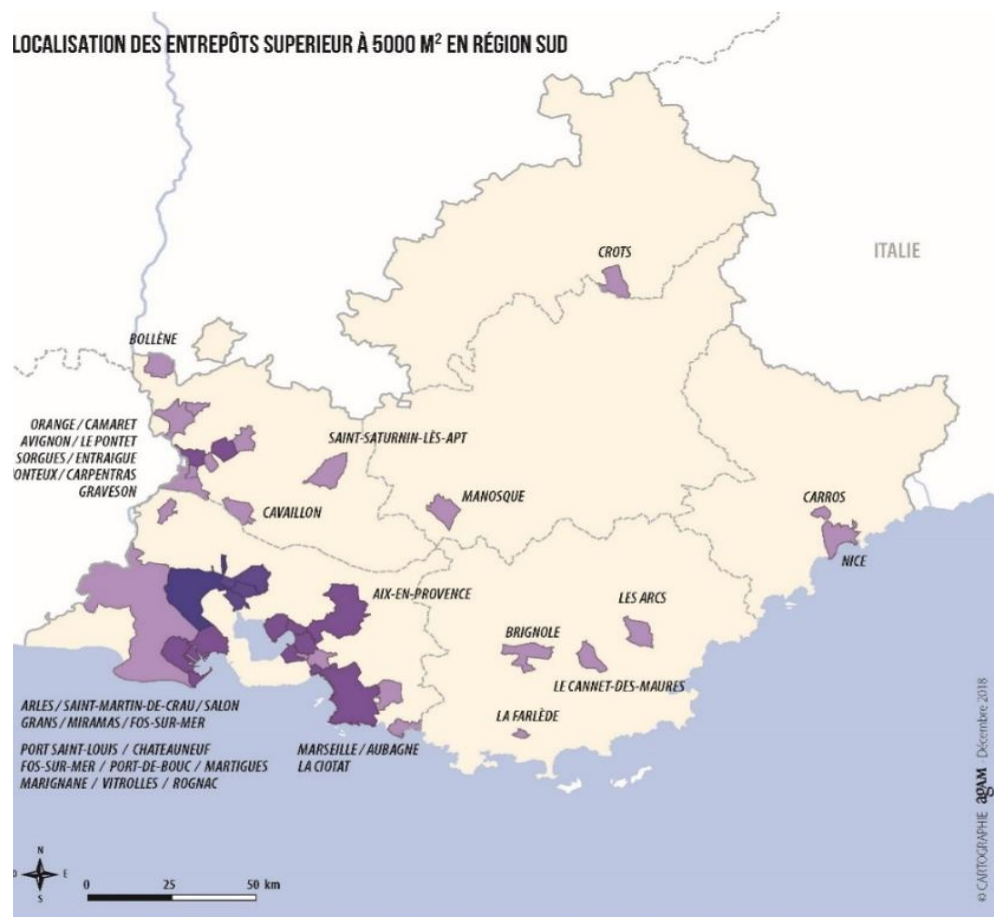


TERRE DE PROVENCE

- 2 types de logistique: logistique agro-alimentaire (grossistes), concentration d'entreprises de transport
- - Une offre logistique orientée vers le Vaucluse?



92	ZI du Pont (plan d'Orgon)	Mixte	plan d'Orgon	62 Ha			desserte routière	
93	ZI des iscles (Châteaurenard)	Mixte	Châteaurenard	38 ha			desserte routière	
94	zone du Sagnon	Mixte	Graveson	35 ha			desserte routière	
95	MIN de Chateaurenard	MIN	Châteaurenard	13 ha			desserte routière	

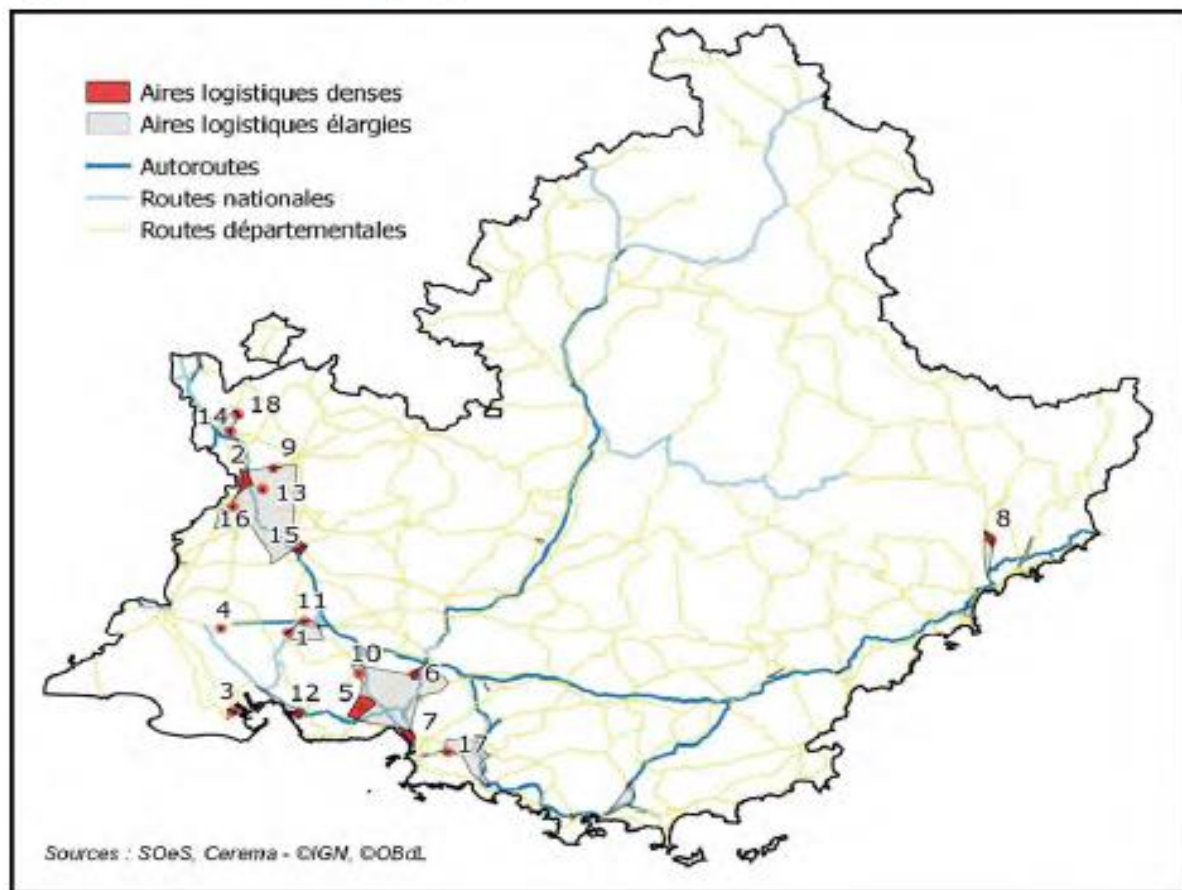
L'approche par les entrepôts de + de 5000 m²

SURFACE D'ENTREPOSAGE
Source : Base entrepôts SOES, 2014



LES AIRES LOGISTIQUES

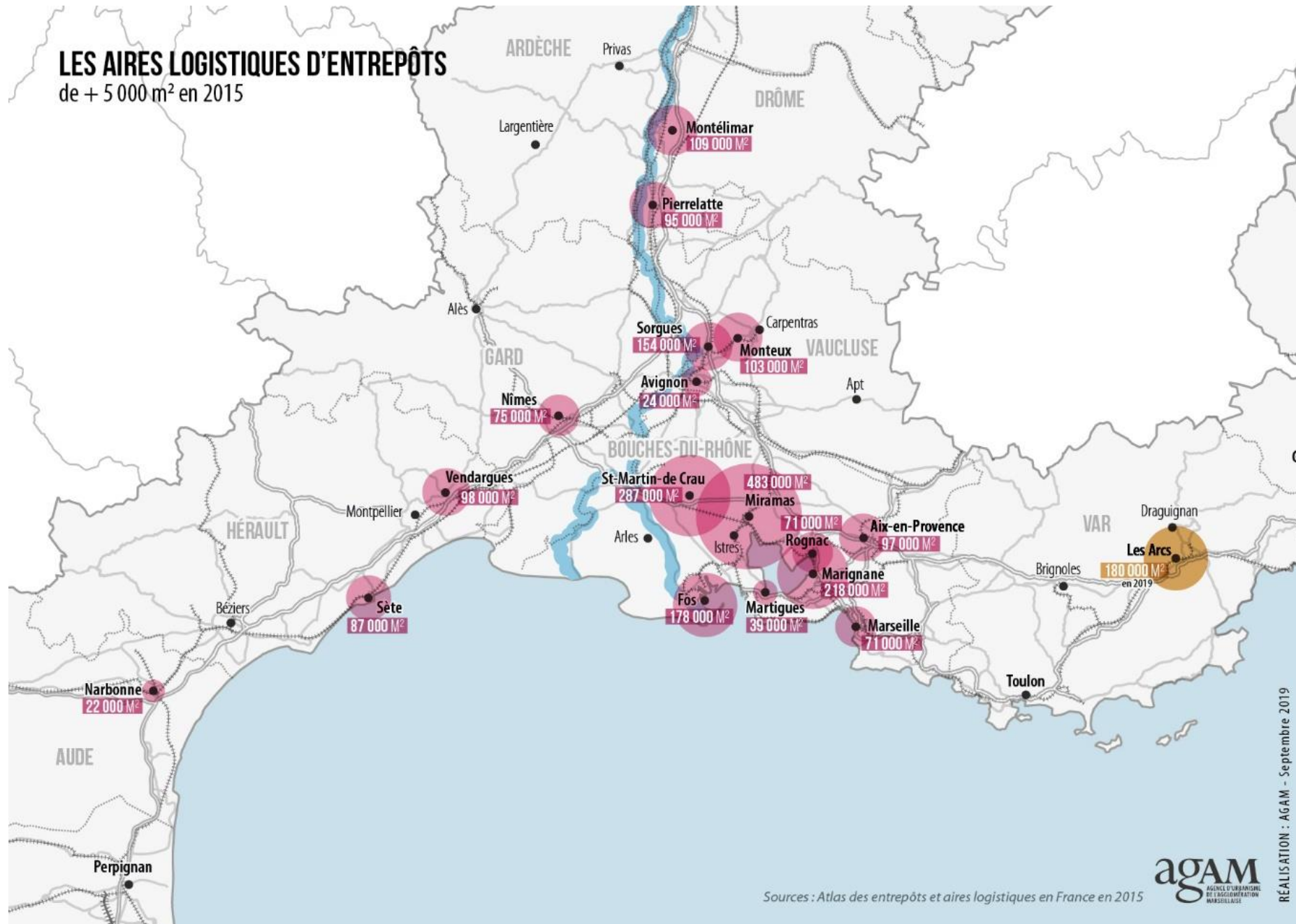
Figure 2.1 : localisation des aires logistiques* en Provence-Alpes-Côte d'Azur



* Chaque aire logistique est repérée par un numéro.

LE DELTA MEDITERRANEEN

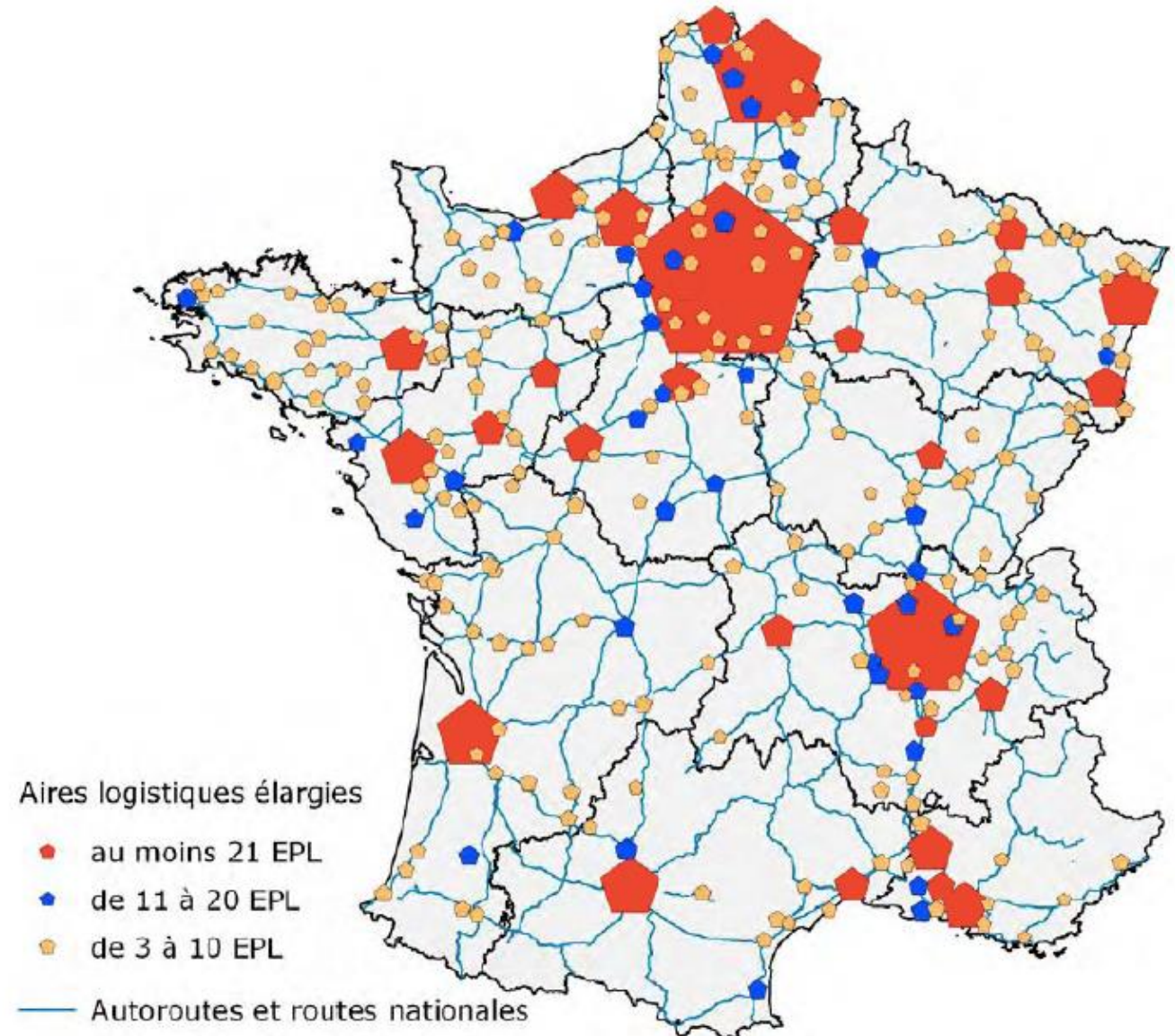
LES AIRES LOGISTIQUES D'ENTREPÔTS de + 5 000 m² en 2015



Sources : Atlas des entrepôts et aires logistiques en France en 2015

LES BOUCHES DU RHÔNE À L'ÉCHELLE NATIONALE: UN MAILLON DE LA DORSALE LPLM OÙ UN SYSTÈME LOGISTIQUE PÉRIPHÉRIQUE?

Carte 1 : localisation des aires logistiques élargies



2

DEMANDE, BESOINS, PLANIFICATION, PROJETS, TENDANCES

LES DEMARCHES DE PROSPECTIVE ET DE PLANIFICATION DE LA METROPOLE

Mission interministérielle AMP 2015

DIS système logistiques et portuaire

DIS économie productive

Étude CMN partners (foncier productif)

AMP 2015 – 2018

Etude Modaal

Agenda économique

2019- 2020

Document d'orientation foncière et immobilière

Schéma directeur de la logistique

SCOT/ PLUI

Selon le DIS logistique (2015), la logistique a besoin de 880 ha bruts supplémentaires sur 15 ans, dont 350 Ha immédiatement.

Dont

- 400 ha dédiés à la logistique portuaire
- 220 ha dédiés à la logistique de distribution régionale voire métropolitaine
- 260 ha dédiés à la logistique d'approvisionnement urbaine et à la logistique urbaine des centres-villes, nécessitant des surfaces inférieures à 5000 m² »



Selon l'étude CMN partners de 2015, les besoins en foncier logistique sont évalués à 620 ha, pour les 15 prochaines années, pour les espaces supérieurs à 5000 m².

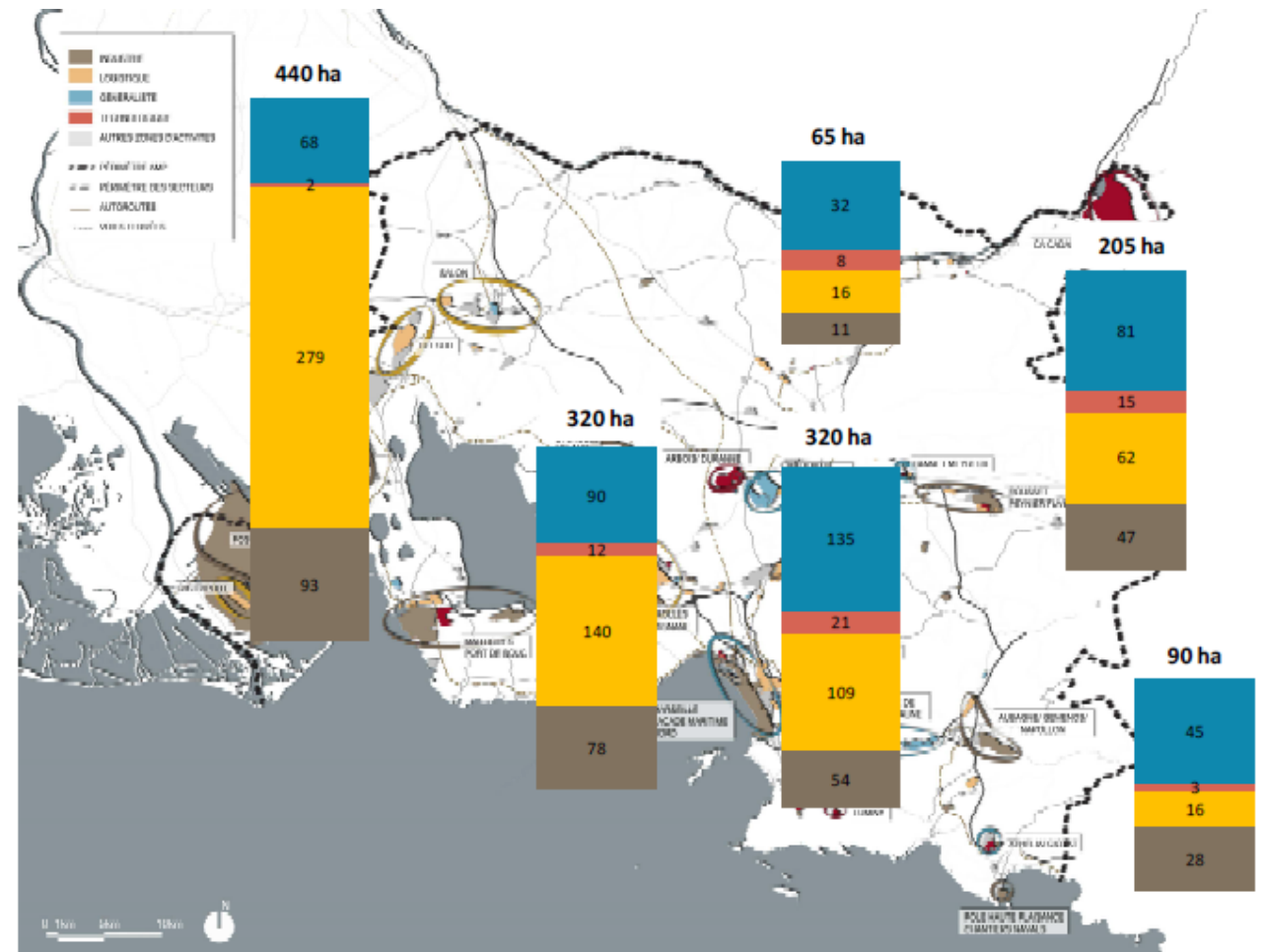


Figure 6 : les besoins fonciers estimés par secteurs géographiques sur 2015-2030

PLANIFICATION A COURT MOYEN TERME

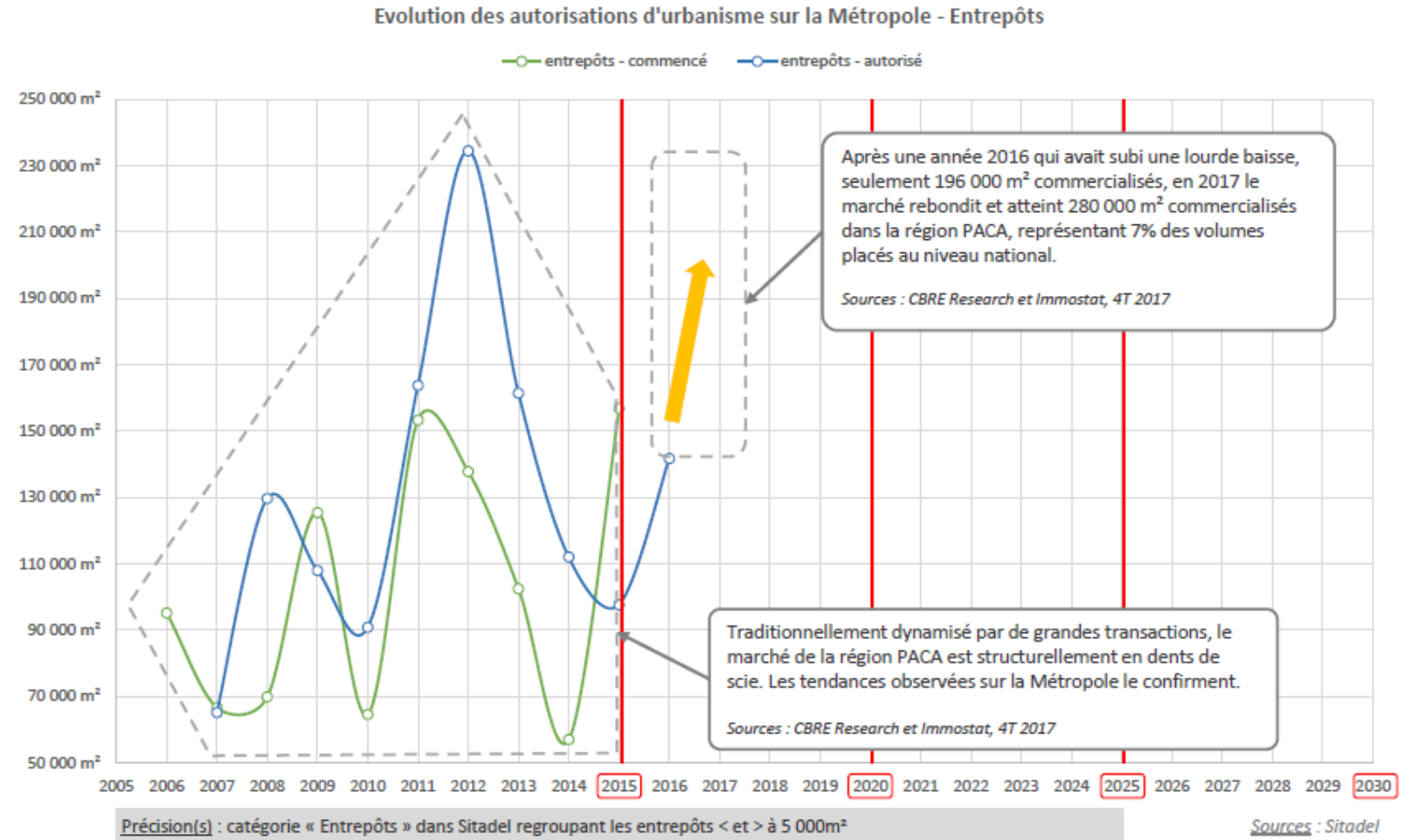
LE DOCUMENT D'ORIENTATION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE

- L'élaboration d'un schéma de l'offre immobilière par la métropole (pour l'économie productive): **1450 ha de zones d'activité supplémentaires** prévus pour l'économie productive (court moyen long terme)
- **254 ha de projets prévus pour la logistique** (court - moyen - long terme), mais des projets insuffisants pour répondre à la demande (620 ha) (pour les surfaces de + de 5000m²), sans compter les besoins non pris en compte pour la logistique urbaine (moins de 5000 m²) (280 Ha selon le DIS logistique)
- un certain nombre d'opérations de requalifications identifiées au cours de l'étude qui n'ont pas été retenues dans le rendu final

Conclusion: Nécessité d'un travail de prospective et de planification moyen long terme

L'ANALYSE DE LA DEMANDE

- Une très bonne année 2017 en PACA
- Une année 2018 en retrait
- De bonnes perspectives en 2019



AMPM – Schéma de production de l'offre foncière à vocation économique – 16 février 2018

MODAAL 18

- Le stock immédiat est en hausse par rapport à 2016. Les formats logistiques compris entre 10 et 30 000 m² forment la plus grande partie de l'offre immédiates des principaux marchés (près de 60%).
- Les valeurs faciales sont stables, avec un m² moyen/an entre 41€ et 43.5 €.

L'ANALYSE DE LA DEMANDE

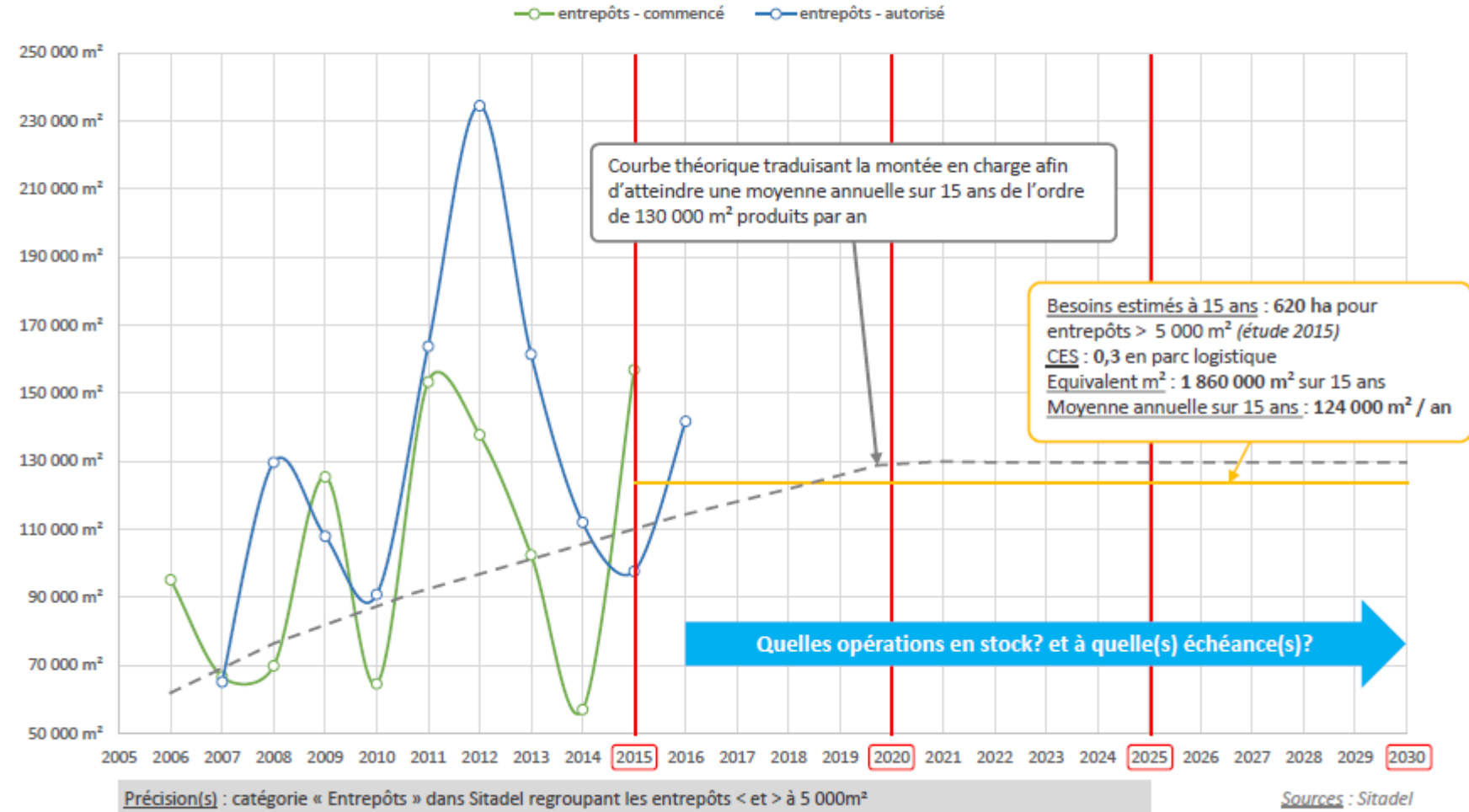
Opérations en cours et à venir

Éléments de programmation sur le territoire métropolitain

620 ha

Parc logistique

Evolution des autorisations d'urbanisme sur la Métropole - Entrepôts



Les sites logistiques retenus

**-DOFI : court-moyen-long
terme : 254 ha de zones
logistiques**

court terme 0-5 ans: 124 ha

-La feuillane: 50 ha

-Le quai gloria: 20 ha

-Aiguilles: 40 ha

-Les Piélettes: 4 ha

-Clésud (ZAC): 8 ha

moyen terme 5-10 ans: 30 ha

Clé sud extension (33 ha)

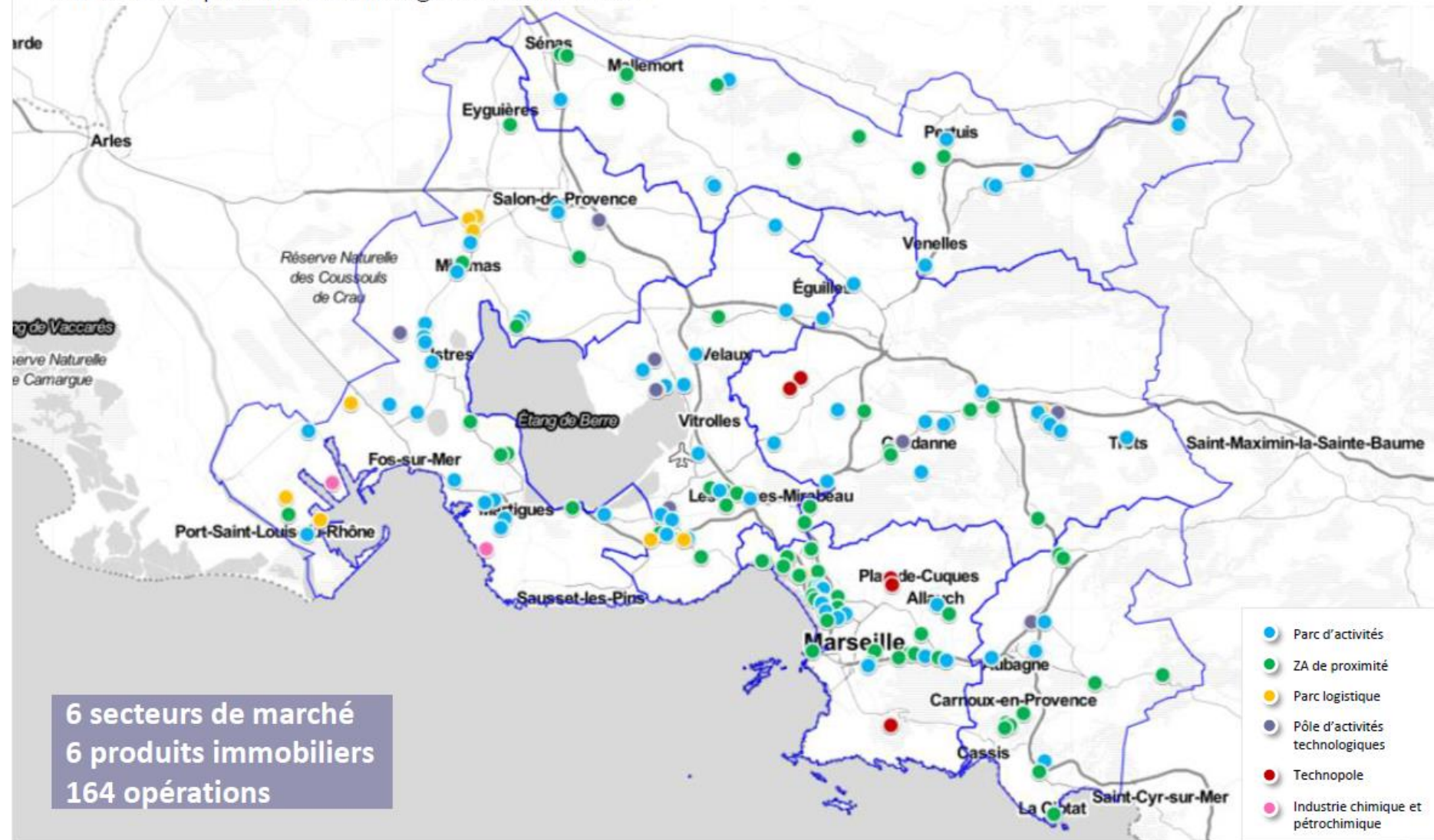
Chantier TC clésud (22 ha)

long terme: 10-15 ans: 100 ha

Distriport 100 ha

Répartition des opérations par type de produit et par secteur

Carte des opérations renseignées dans l'outil



- Des sites identifiés en première analyse, puis non retenus en définitive.

Pays d'Aix:

- anciens entrepôt LIDL 4,5 ha E
- site de la halte 7 ha

Est Berre:

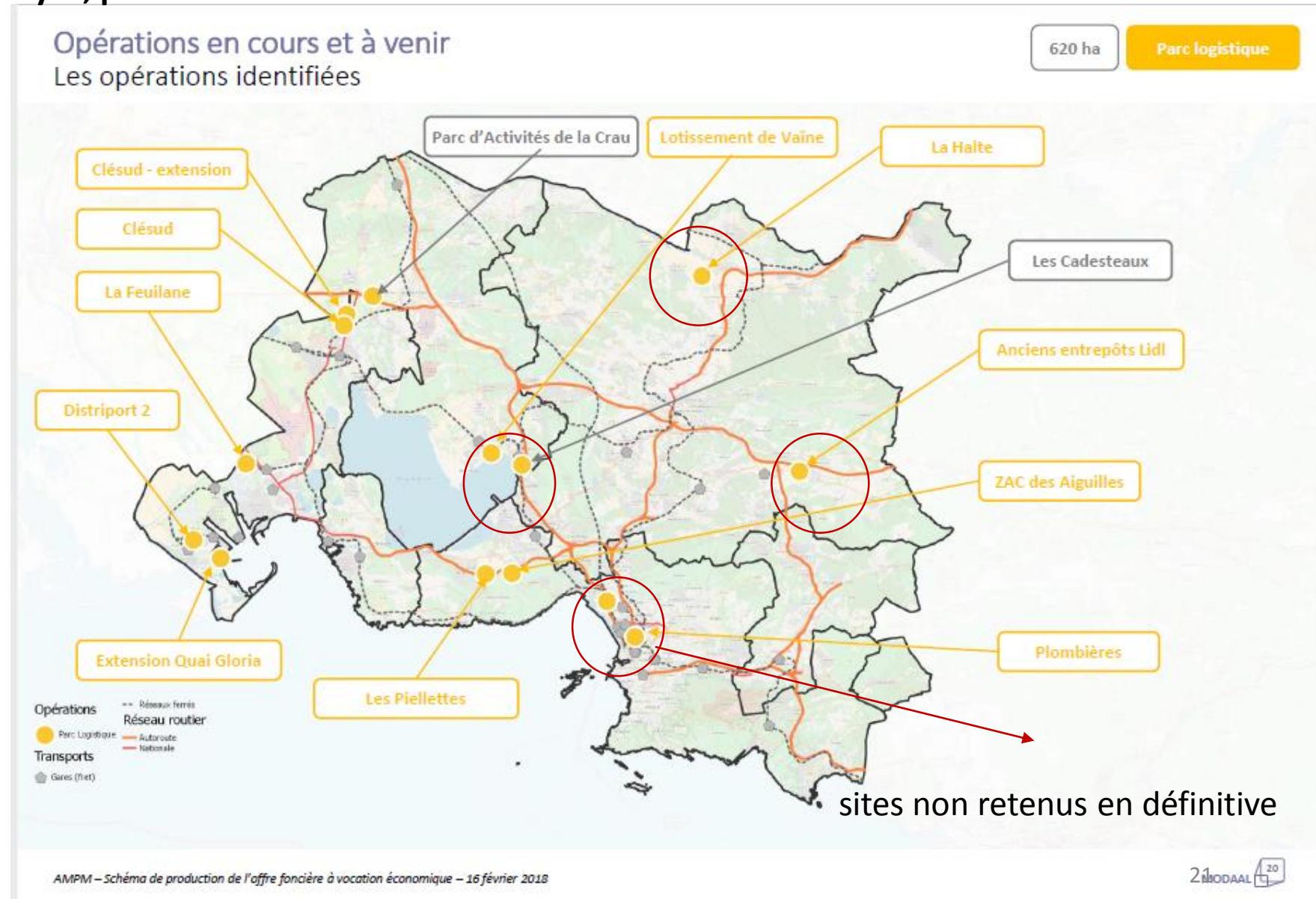
- lotissement de Vaines 19 ha R
- les cadestaux 10 ha R

Sur Marseille:

- Actisud 8 ha R
- Plombières R

Ouest Berre:

- Parc de la Crau R



LES TYPES DE LOGISTIQUE

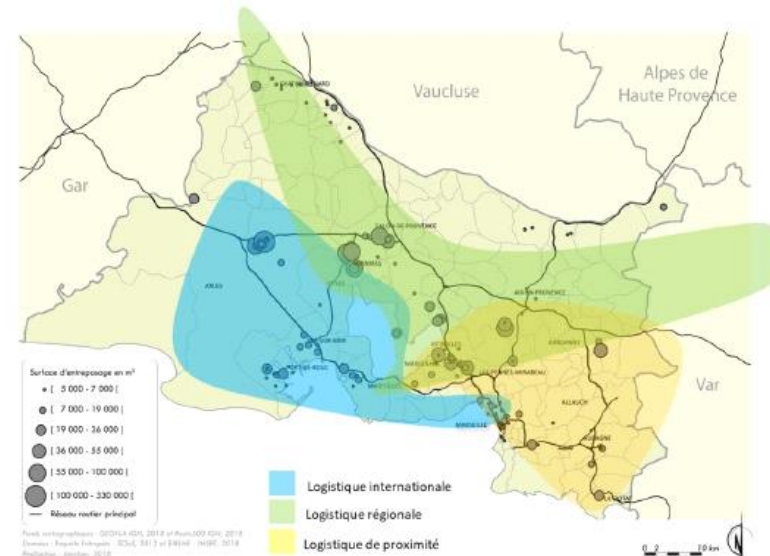
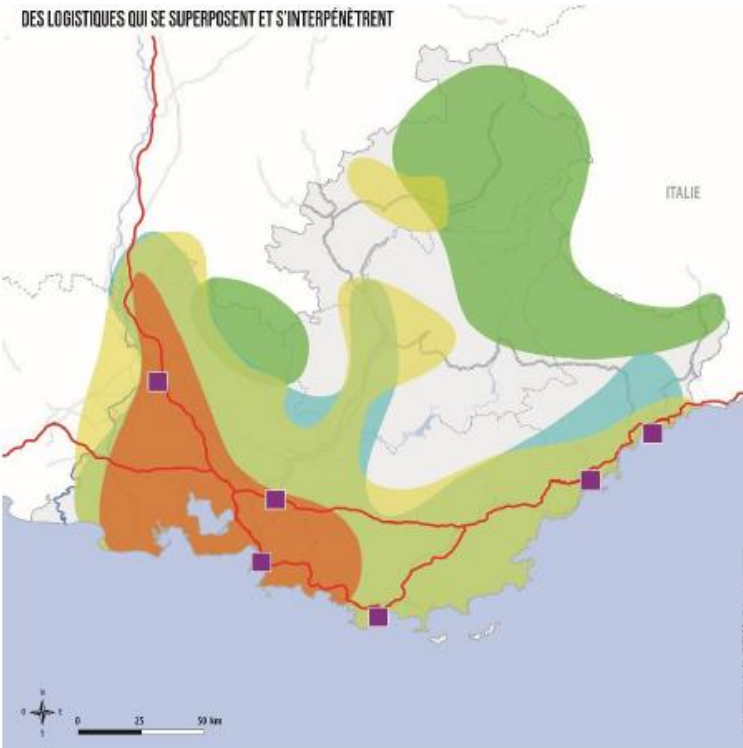
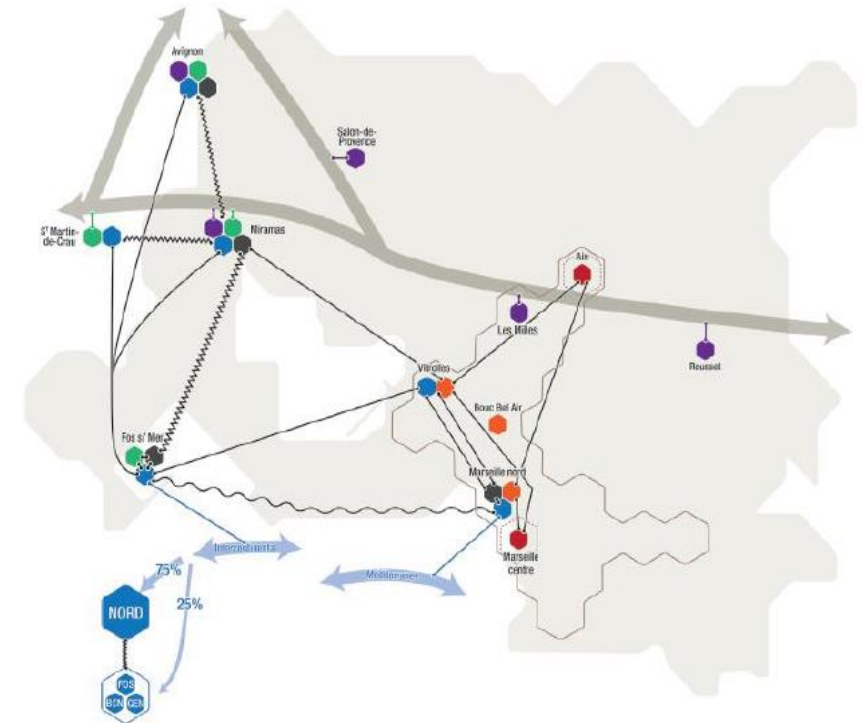


Figure 3 : Différentes logistiques à l'œuvre sur le territoire métropolitain – Jonction 2018



Caractéristiques:

Une logistique diversifiée: entreposage, manutention, organisation du fret, tertiaire portuaire, transport terrestre...

Tendances:

- + de 30% de trafic supplémentaire de conteneurs sur les 6 dernières années (2012 / 2018), supérieur à la moyenne européenne
- trafics estimés par le DIS logistique en 2030: entre 2,5 et 3,5 M d'evp.
- objectifs du port: 3 M d'evp en 2030

Besoins:

Pour atteindre le chiffre de 3 M d'evp **en 2030**, il faut mobiliser 1,5 M de m2 supplémentaires, soit entre **300 à 350 ha** de surface logistique nouvelle.

Pour atteindre le chiffre de 4 M d'evp en 2040, il faut mobiliser **450 ha** de surface logistique nouvelle.

Besoins pour les Bassins est: **50 ha**

Objectifs du Plan Stratégique du GPMM 2019-2023?**Offre existante:**

Feuillane, Distriport, Saint Martin de Crau
Est Berre, zone arrière portuaire de Marseille

Projets:

Bassins ouest:

- projets court-moyen terme: 210 ha
- projets moyen-long terme: 100 h (Distriport)
- projets long terme: 200 ha (Caban Nord)

Enjeux:

- Le GPMM peut absorber une grande partie de ces besoins logistiques, mais problème de la main d'œuvre (accessibilité, etc..)
- Saint Martin de Crau peut constituer un point d'appui
- Point de vigilance Caban Nord (environnement-inondabilité-compensations)
- Rôle de la façade maritime nord et de l'est de l'étang de Berre
- Marseille: peu de terrains disponibles, identification de parcelles Actisud et nord arnavants
- Evocation d'un projet de zone portuaire déportée à Berre l'étang
- Report modal

Caractéristiques:

- Logistique d'échanges avec le territoire national et l'Europe
- Logistique terrestre de longue distance transitant ou non par les grandes plate-formes.
- Logistique exogène autre que maritime
- Nombreuses Implantations de la logistique de la grande distribution spécialisée à large rayonnement (continentale + maritime)
- Interface avec la logistique régionale
- Concentration dans les Bouches du Rhône et le Vaucluse

Tendances:

- arrivée des grandes plate-formes du E-commerce (Amazon)

Enjeux:

- Consolidation des grandes plate-formes
- Montée en puissance des équipements multi-modaux et cohérence à l'échelle métropolitaine
- Connexion fer-fleuve des grandes plates-formes
- Renforcement des fonctions logistiques du territoire
- Recherche de foncier adossé à des infrastructures ferroviaires et fluviales

Offre existante

- Saint Martin de Crau, Clésud, Salon,
- Feuille, Distriport: un peu de continental

Besoins:

Croissance du PIB national: estimée par les experts à 2 % par an, soit 24% d'augmentation d'ici 2030

LA LOGISTIQUE REGIONALE / DE DISTRIBUTION

Caractéristiques

- Un segment clé, la logistique de la grande distribution généraliste
- desserte PL prépondérante (courte / moyenne distance)
- Importance de l'économie résidentielle à l'est de PACA (touristes, retraités, etc..)

tendances

- Rapprochement des agglomérations régionales: Bréguières (var)
- De nouveaux investissements récents dans le pays d'Aix
- Développement de plates-formes de transit (cross docking) aux abords des agglomérations (Décathlon à Aiguilles)
- Impacts de l'automatisation et du picking: vers des entrepôts automatisés?

Besoins

- Une faible croissance démographique régionale: 0,2% par an, soit + 2,2 % d'augmentation d'ici 2030 + vieillissement mais une hausse du PIB par habitant + forte que la moyenne nationale (2,6 % par an, soit + 28,6% d'ici 2030)

- **Enjeu de renouvellement du foncier logistique**

enjeux

- restructuration de la grande distribution
- report modal? Enjeux du SPFF
- Quel impact sur **Clésud**?
- Vers des restructurations de sites in situ, où vers de nouvelles implantations logistiques?

Offre:

- **Existante:** Clésud, pays d'Aix, Bréguières dans le Var
- **Future:** ?

Caractéristiques

- Logistique d'agglomération nécessaire au fonctionnement urbain
- Secteurs privilégiés: Est Berre, façade maritime nord, sud Aix (franges de l'agglomération centrale et nord Marseille)
- Segments importants: messageries, commerce de gros, plate-formes de transit (cross docking), MIN

Tendances: une logistique parfois oubliée au profit de la logistique urbaine et de la grande logistique

Offre

- Une offre relativement importante, mais vieillissante

Besoins

Croissance démographique de la métropole: **200 000 habitants supplémentaires attendus pour 2030**, de 1,8 M à 2 M, soit une croissance de la population de 11,1%

Potentiel touristique: doublement d'ici 2030 (de 7 Millions à 14 millions) ?

Besoins économiques des entreprises**Nécessité de renouvellement du foncier logistique****enjeux**

- Une demande toujours très forte
- Principal enjeu : La requalification des sites !

Caractéristiques:**Logistique urbaine:**

- Durcissement de la réglementation dans les centres-villes (Gabarit et motorisation, ZTR + ZFE à Marseille) →
- Optimisation de la desserte du dernier kilomètre / diminuer le temps de livraison →
- Explosion du E-commerce (pas qu'en ville...) →

Enjeux

Développer l'usage des véhicules propres et à gabarit limités



Développer des points de rupture de charge en proximité des centres-villes (entre PL et VUL propres (électriques, vélos cargos...)) :



Développer des nouveaux espaces logistiques urbains (hôtels logistiques, CDU, ELP, consignes...)

Trouver du foncier pour de nouveaux entrepôts (E-commerce, etc..) →
Intégration urbaine des fonctions logistiques

Besoins

-très fort besoin pour la logistique urbaine, notamment pour des unités inférieures à 5000

- m²
- Développement du marché des entrepôts de E-commerce (E-commerce alimentaire, etc...)

offre

- Insuffisante (70 ha dans Marseille)
- Objectifs du schéma directeur de la logistique

Caractéristiques

Différents segments:

- industries lourdes traditionnelles: Pétrochimie, chimie, sidérurgie, charbonnage
- industries de pointe: aéronautique, micro-électronique, santé...
- construction automobile (assemblage)
- autres: agro-alimentaire, vracs, BTP

Tendances: mutations industrielles, transition énergétique, réindustrialisation?

Enjeux

- **Logistique de flux**
- **Plate-formes logistrielles**
- **Restructuration des MIN**
- **Localisations bord à quai**



*Logistique aéronautique dans la zone d'activité des Florides
à Marignane: L'entreprise Daher.*

Offre:

- GPMM
- Zone d'activité des florides

Projets: ?

Besoins

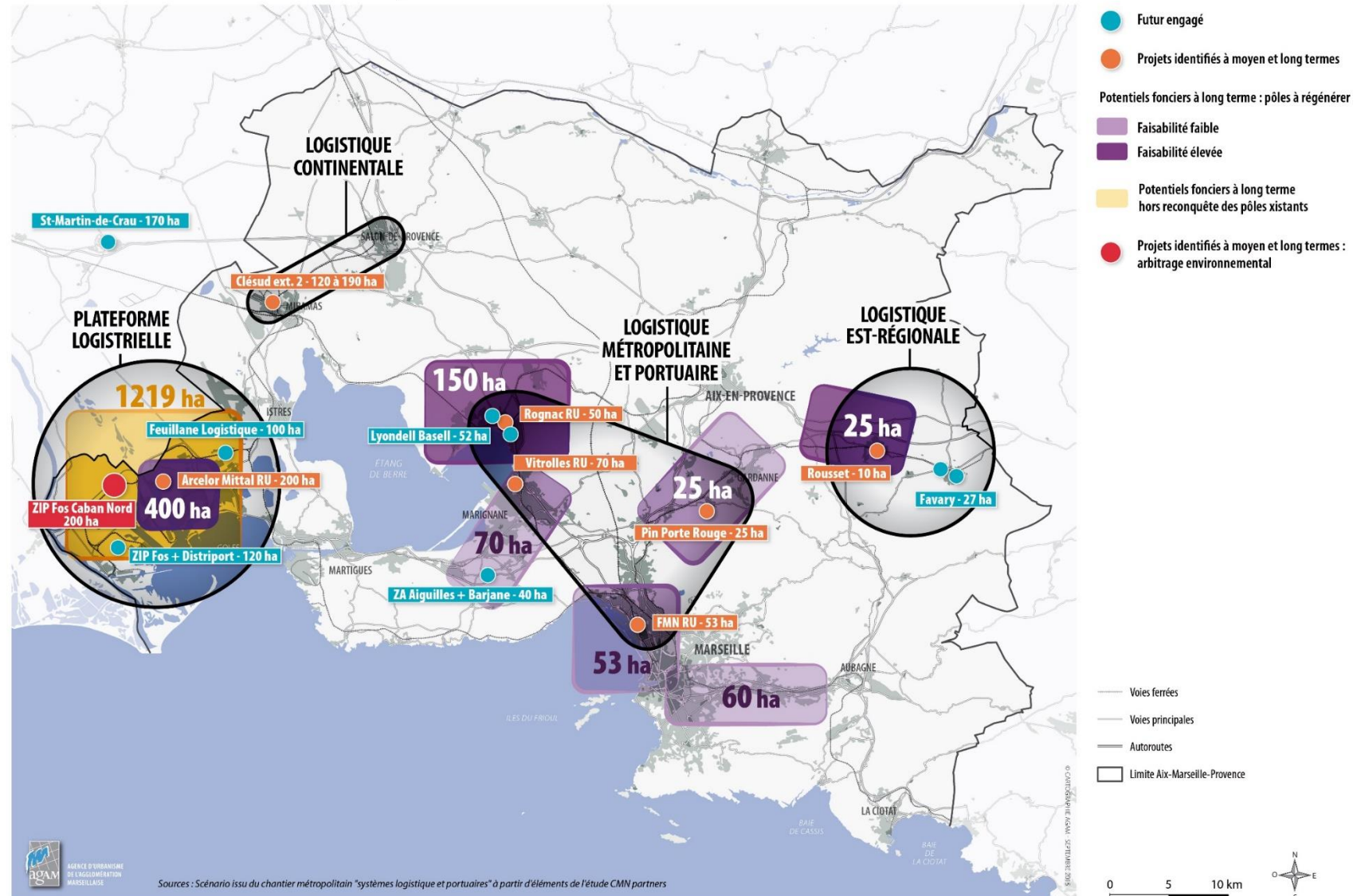
- Une logistique industrielle mal appréhendée
- Un enjeu à part entière pour la logistique
- Un besoin foncier à identifier

LES TENDANCES RÉCENTES (CF INVESTISSEURS)

- Des investissements logistiques qui se font sans bruit, mais en nombre limité
- Des possibilités de développer des surfaces logistiques limitées dans la métropole, à l'exception du GPMM
- Un nord ouest du département à intégrer d'avantage dans la stratégie logistique

FONCIER LOGISTIQUE METROPOLE: ESQUISSE DE SCENARIOS

AIX-MARSEILLE-PROVENCE • LE FONCIER LOGISTIQUE DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN - PROPOSITION DE SCÉNARIO



3

ANALYSE DES HUBS LOGISTIQUES A VOUS DE JOUER...

FONCIER ET PLATE-FORMES LOGISTIQUES, LES PRINCIPALES PROBLÉMATIQUES POUR UNE PLANIFICATION STRATÉGIQUE À MOYEN-LONG TERME.

4

A vous de jouer....!

- L'accessibilité multimodale des sites (en lien avec leur vocation)
- Les franges logistiques et la logistique urbaine
- La densification-extension-requalification