

Observatoire des activités productives

Overzicht van de productieactiviteiten

Mai 2018

Mei 2018



Contexte de l'étude

- Première publication de l'Observatoire des Activités Productives en 2011, se basant sur des relevés de terrain (à partir de 1.000 m² de surface bâtie),
 - **activités artisanales, industrielles et logistiques**
 - ateliers et entrepôts
- Nouveau relevé de terrain effectué en 2015 par l'IGEAT (ULB) à la demande de Bruxelles-Mobilité
 - Mettre en œuvre une des mesures du Plan Stratégique pour le Transport de Marchandises en RBC, à savoir la **connaissance et la cartographie de l'immobilier logistique**
 - Le relevé de terrain IGEAT est parti de la situation relevée en 2011
- perspective.brussels a actualisé l'analyse menée en 2011 sur les superficies construites, les **différentes catégories d'activités, les conversions vers d'autres usages, la mise en œuvre des ZEMU**
- Publication conjointe Bruxelles-Mobilité + perspective.brussels, avec la collaboration de citydev.brussels qui sera publiée dans les semaines à venir (début de l'été 2018)

Le défi de l'immobilier logistique

Christophe de Voghel
Bruxelles-Mobilité

Marchandises à Bruxelles

Camions et camionnettes

- **14 %** trafic entrant
(6% camions + 8% camionnettes)
- **8%** trafic local (1% + 7%)
- 800.000 mouvements / semaine
- En croissance !

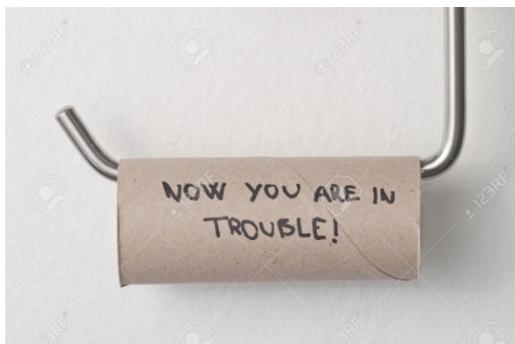
Pollution de l'air 30 %

Bruit, congestion +++

Accidents

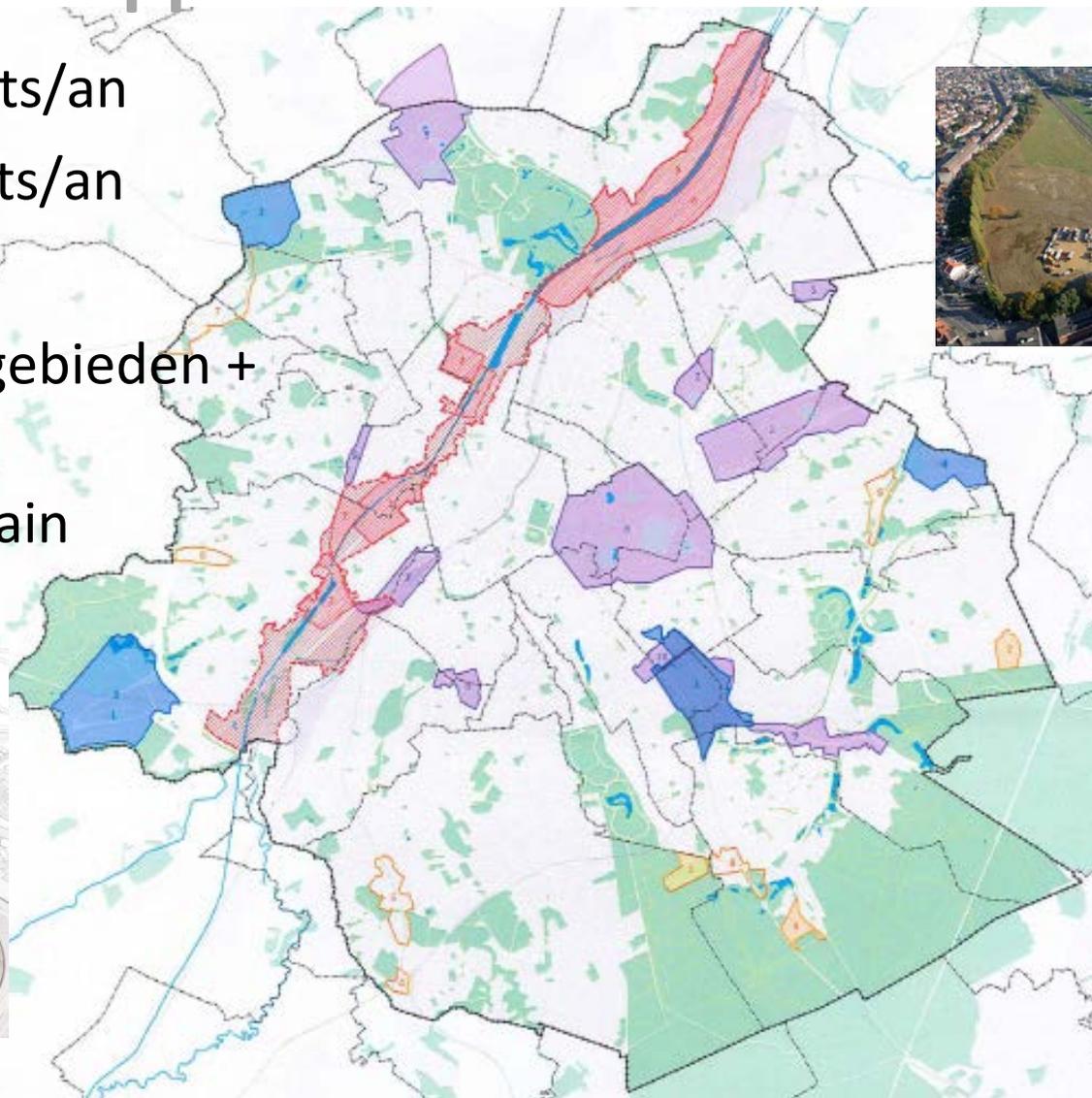


Een stad zonder vrachtwagens/camionnettes ?



Plan Régional de Développement Durable

- + 9.000 to 10.000 habitants/an
- + 3.000 to 4.000 logements/an
- 10 prioritaire interventiegebieden + Kanaalzone
- Densification du tissu urbain existant



Strategisch plan voor het goederenvervoer in het BHG

Strategisch plan voor het
GOEDERENVERVOER
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

VISIE:

- Geoptimaliseerde en minder voertuigbewegingen
- Modal shift en schonere laatste km
- Het leven van de leveranciers vereenvoudigen



 **BRUXELLES MOBILITEIT**
BRUSSEL MOBILITEIT
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

Axe 2. Intégrer la distribution urbaine dans la planification du territoire

11. Faire l'inventaire complet de l'immobilier logistique et comparer avec les besoins

12. Former les acteurs et partenaires de la planification à la distribution urbaine et aux besoins logistiques

13. Intégrer la distribution urbaine et les besoins logistiques dans les plans, règlements, études...

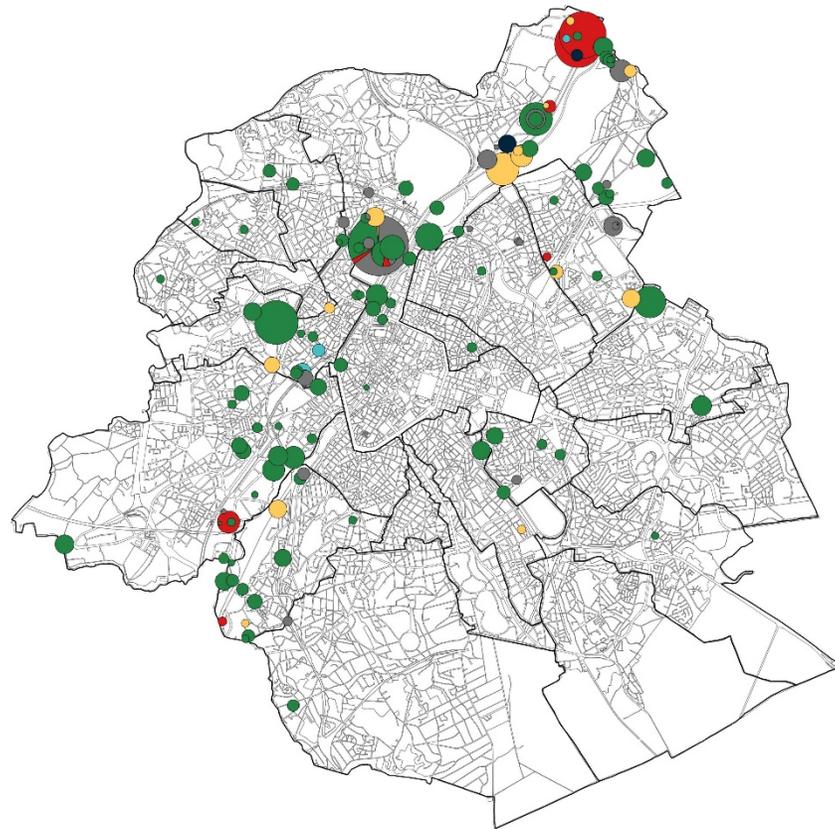
14. Intégrer la distribution urbaine et les besoins logistiques dans la stratégie de développement de la zone du Canal

15. Développer des projets pilotes de mutualisation hors voirie des livraisons de plusieurs entreprises

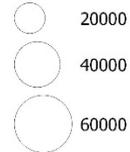
16. Schaarbeek – Vorming ontwikkelen als logistieke en economische draaischijf

17. Réserver des terrains pour des affectations de distribution urbaine et logistiques

Constat: localisation des activités logistiques et commerces de gros

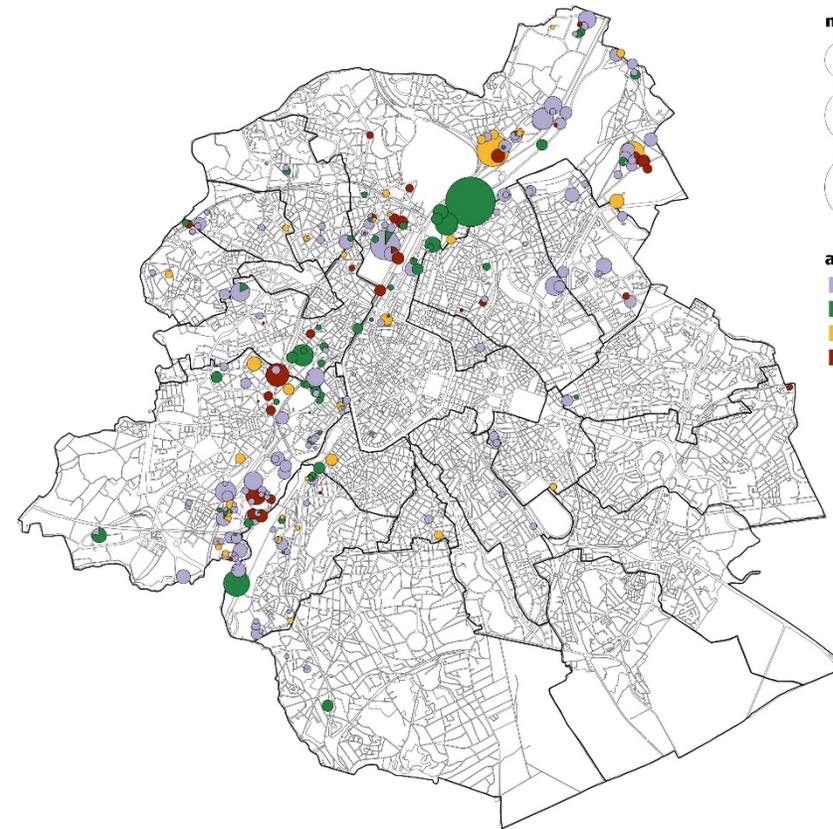


m² de surfaces logistiques

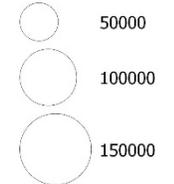


activités logistiques

- Logistique pour compte d'autrui
- Logistique pour compte propre
- Courrier et transport express
- Stockage de produits pétroliers
- Entreposage frigorifique
- Transport de marchandises



m² de commerce de gros



activités de commerce de gros

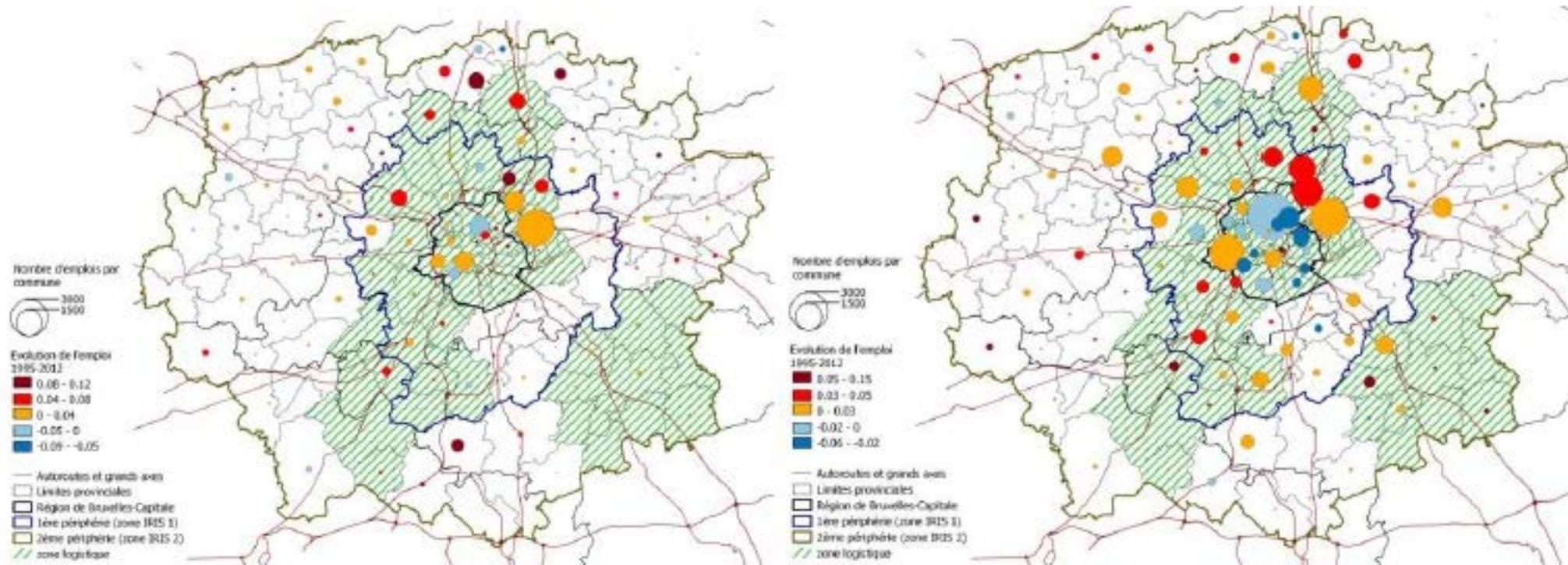
- Commerce de gros non différencié
- Commerce de gros alimentaire
- Commerce de gros non-alimentaire
- commerce de gros matériaux de construction

vaststellingen: prijs van het logistiek onroerend goed

- Immobilier bruxellois plus petit que les standards (>10.000 m²)
- Prix similaires à l'aire métropolitaine bruxelloise
- Distance au ring pas significative
- Prix influencé par les caractéristiques logistiques (hauteur sous plafond, accessibilité, nombre de portes à camion, dispositifs de manutention...).
- Prix entrepôts anciens corrélé avec prix immobilier global
- Prix entrepôts modernes difficilement analysables
- Beperkte leegstand (cijfers weinig representatief)
- Prix plus élevés en RBC que dans les régions voisines

Constat: exode des emplois en périphérie

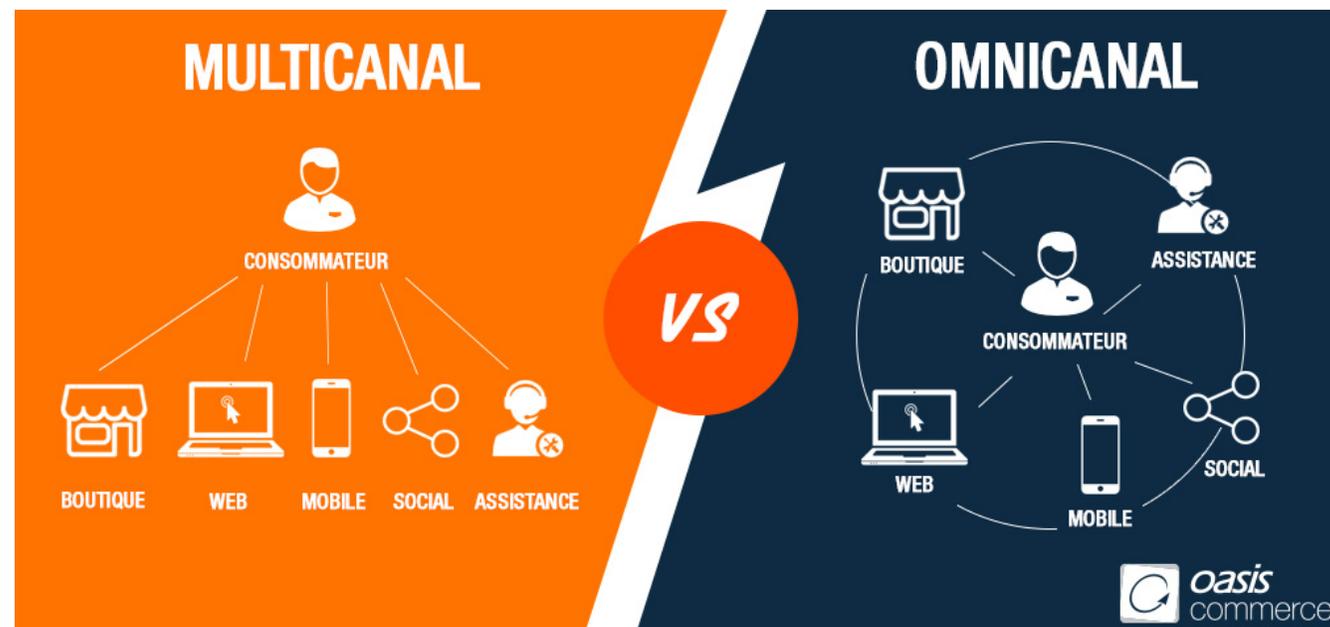
Figure 19 : évolution de l'emploi dans la logistique (à gauche) le commerce de gros (à droite) entre 1995 et 2012, sur base de l'ONSS



Paris desserrement logistique : + 16.000 Tonnes CO₂/an (1974/2010)

Een noodzakelijke terugkeer van de logistieke activiteiten in de stad

- Augmentation des coûts du dernier kilomètre
 - Coûts du carburant
 - Tarification kilométrique
 - Congestion
- Fragmentation des flux
- Multiplication des adresses de livraisons (B2B, B2C)
- Changement des habitudes de consommation
 - Multicanal → Omnicanal
 - « Livraison dans l'heure »



Le bon véhicule pour le bon usage



Camion:

- Poids à vide : +/- 8.000 kg
- Charge utile : +/- 30.000 kg
- Puissance du moteur : >500 Kw
- Motorisation alternative: CNG, LPG, (électricité)



Camionnette:

- Poids à vide: 2.050 - 2.190 kg
- Charge utile: 1.310 - 1.450 kg
- Puissance du moteur: 120 Kw
- Motorisation alternative: CNG, LPG, Electricité, Hydrogène



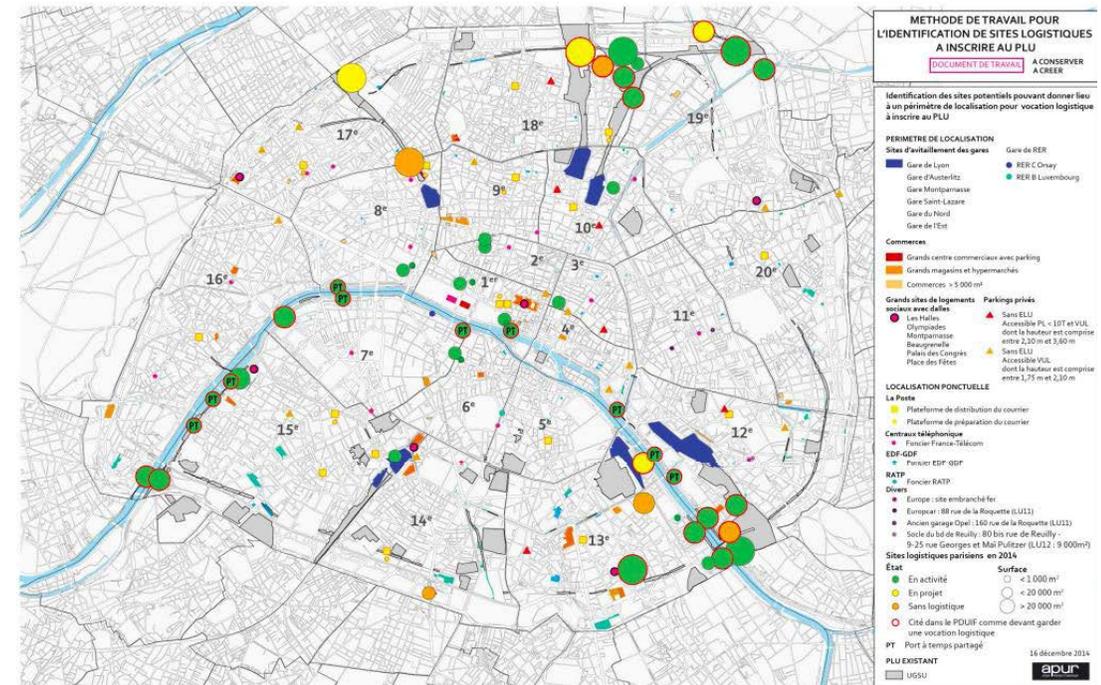
Vélo cargo:

- Poids à vide: +/- 25 kg
- Charge utile: +/- 80 kg
- Puissance nécessaire: 0,25Kw + 0,1 Kw (cycliste)

Favoriser le retour en ville pour les activités logistiques

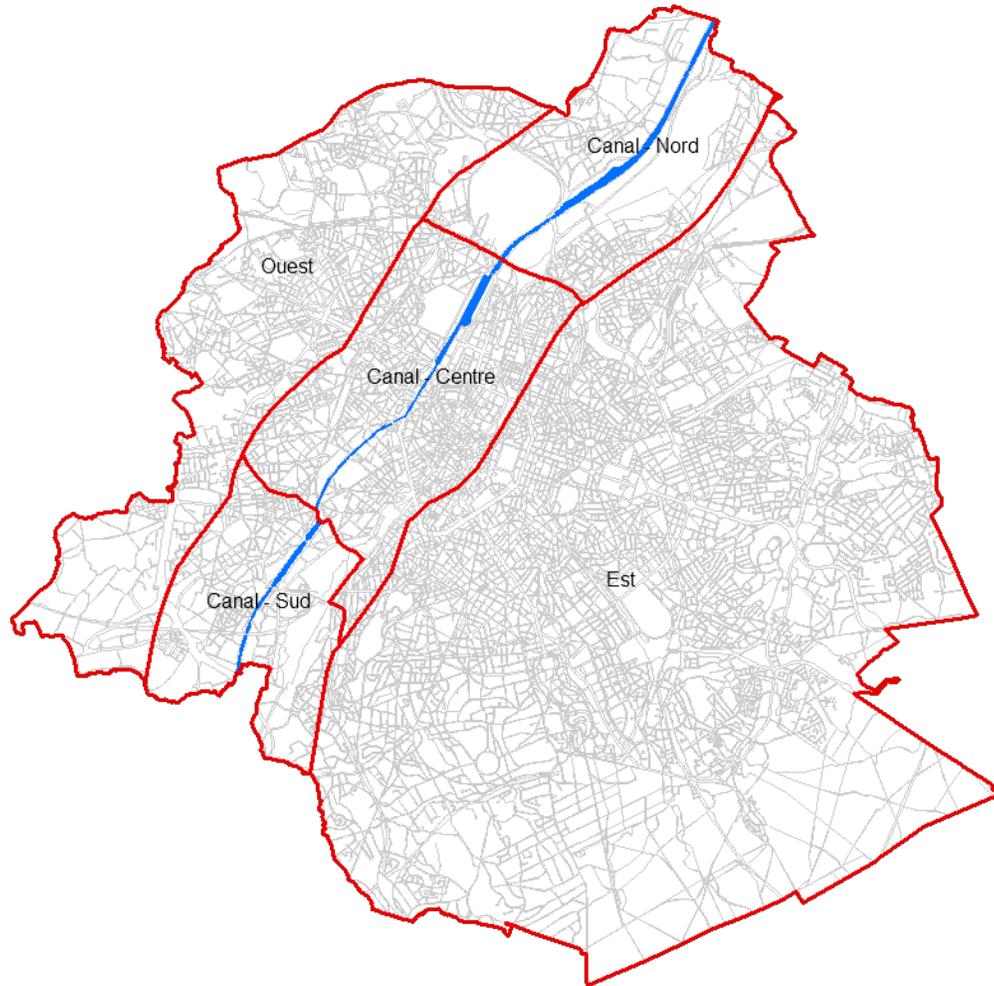
Exemple de Paris : Révision du Plan Local d'Urbanisme 2016

- Qualification des Espaces de Logistiques Urbaines (ELU) en tant que Constructions et Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).
- Réutilisation d'espaces souterrains pour accueillir la manutention de marchandises
- Création de périmètres de localisation d'équipements dédiés à la logistique (types et usages basés sur la typologie d'Afilog)



Délimitation des quartiers industriels

Axe industriel : 1,5 km de part et d'autre du canal



Canal Nord et Canal sud :

- ilots de grande taille
- implantation des immeubles en ordre ouvert
- parc immobilier plus moderne, de plus grande dimension

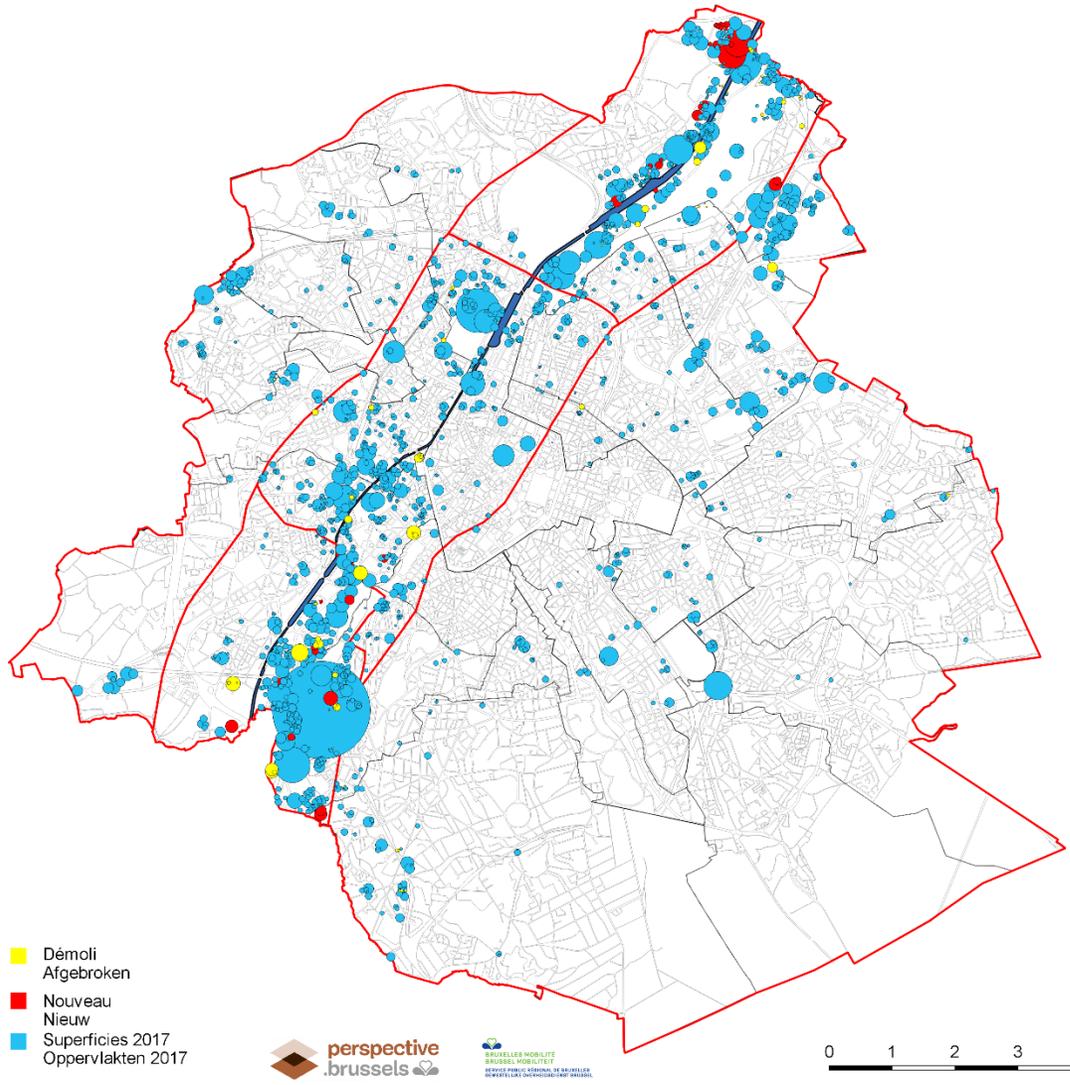
Canal Centre :

- tissu urbain plus dense en ordre fermé
- immobilier ancien, de plus petite dimension

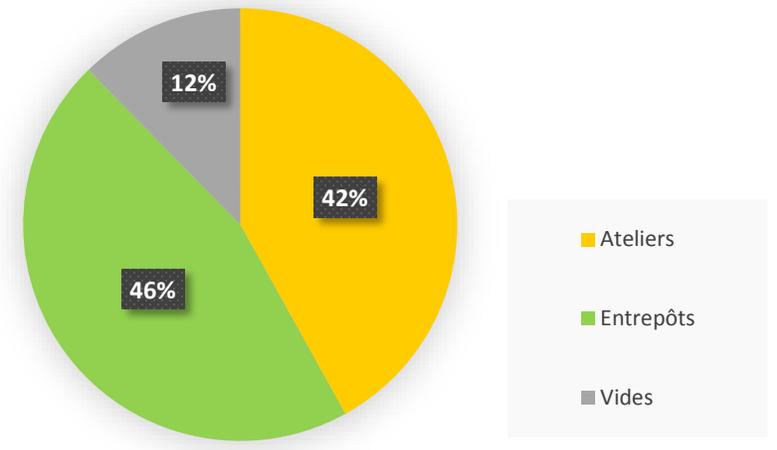
La typologie des bâtiments influence la nature des activités qui y sont hébergées, certaines typologies deviennent inadaptées

Beperkte aanwezigheid van logistieke en industriële activiteiten in het oosten en westen van het Gewest

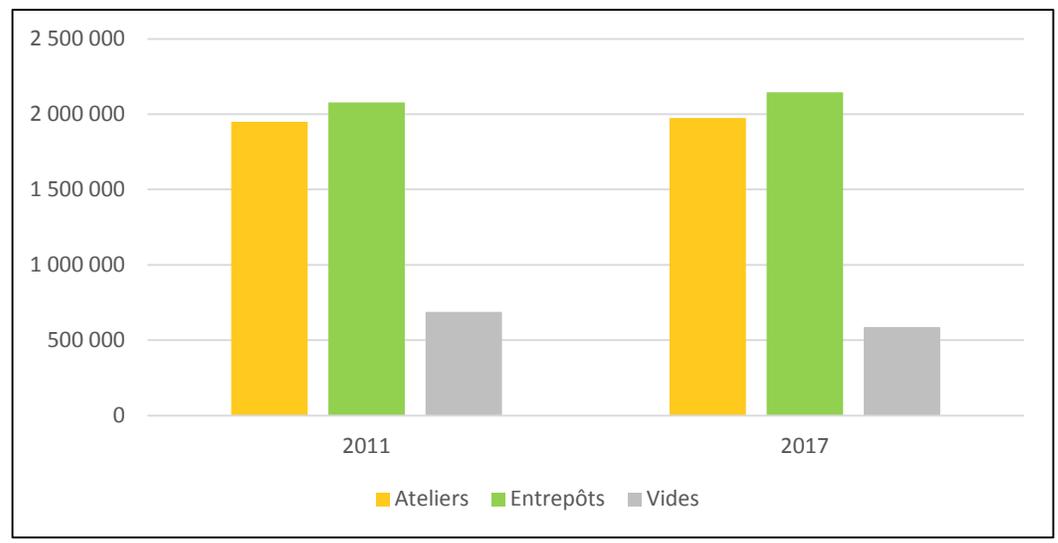
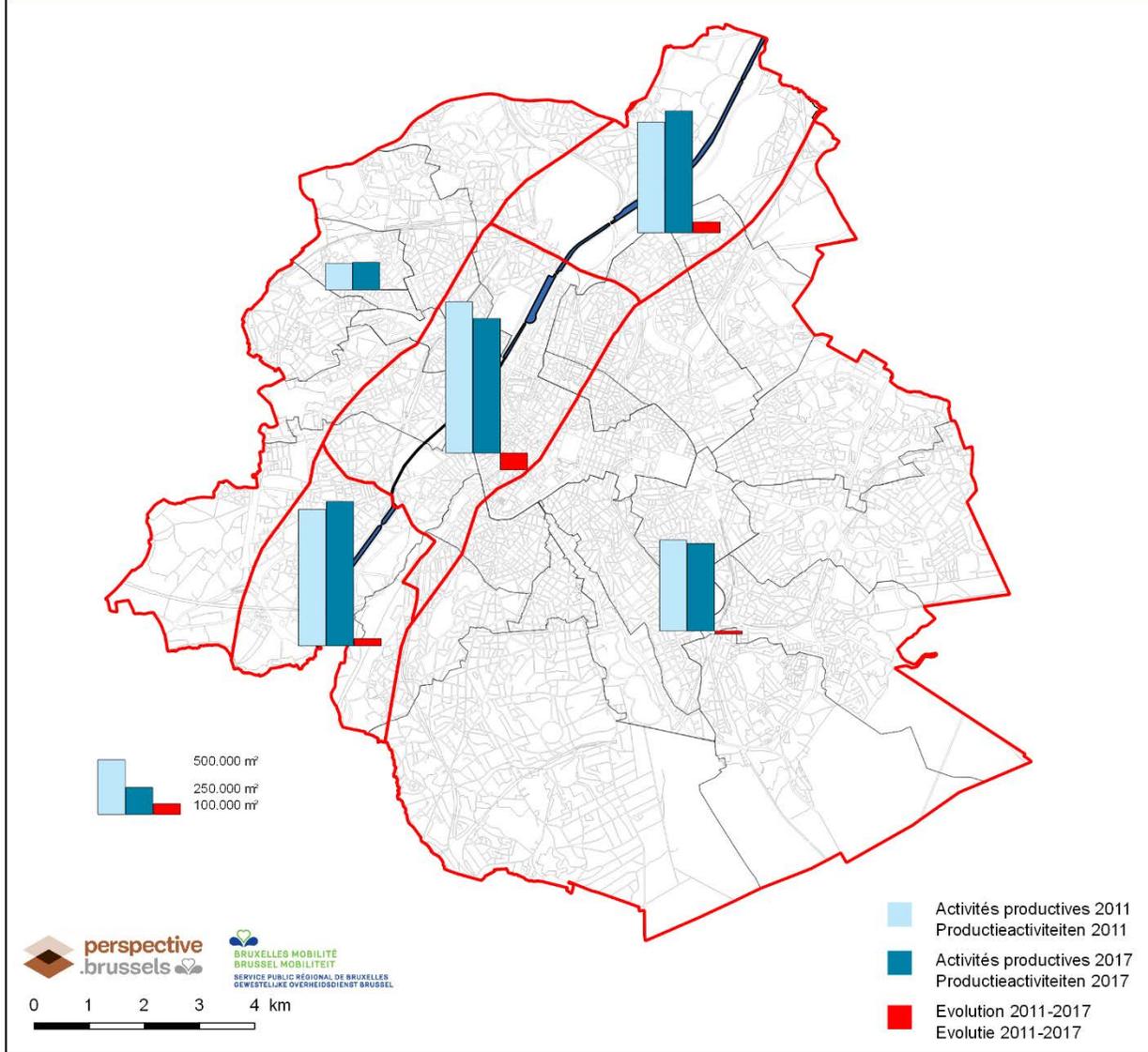
Ateliers et entrepôts en 2011 et 2017
 Werkplaatsen en opslagplaatsen in 2011 en 2017



2017 : 4.707.134 m²

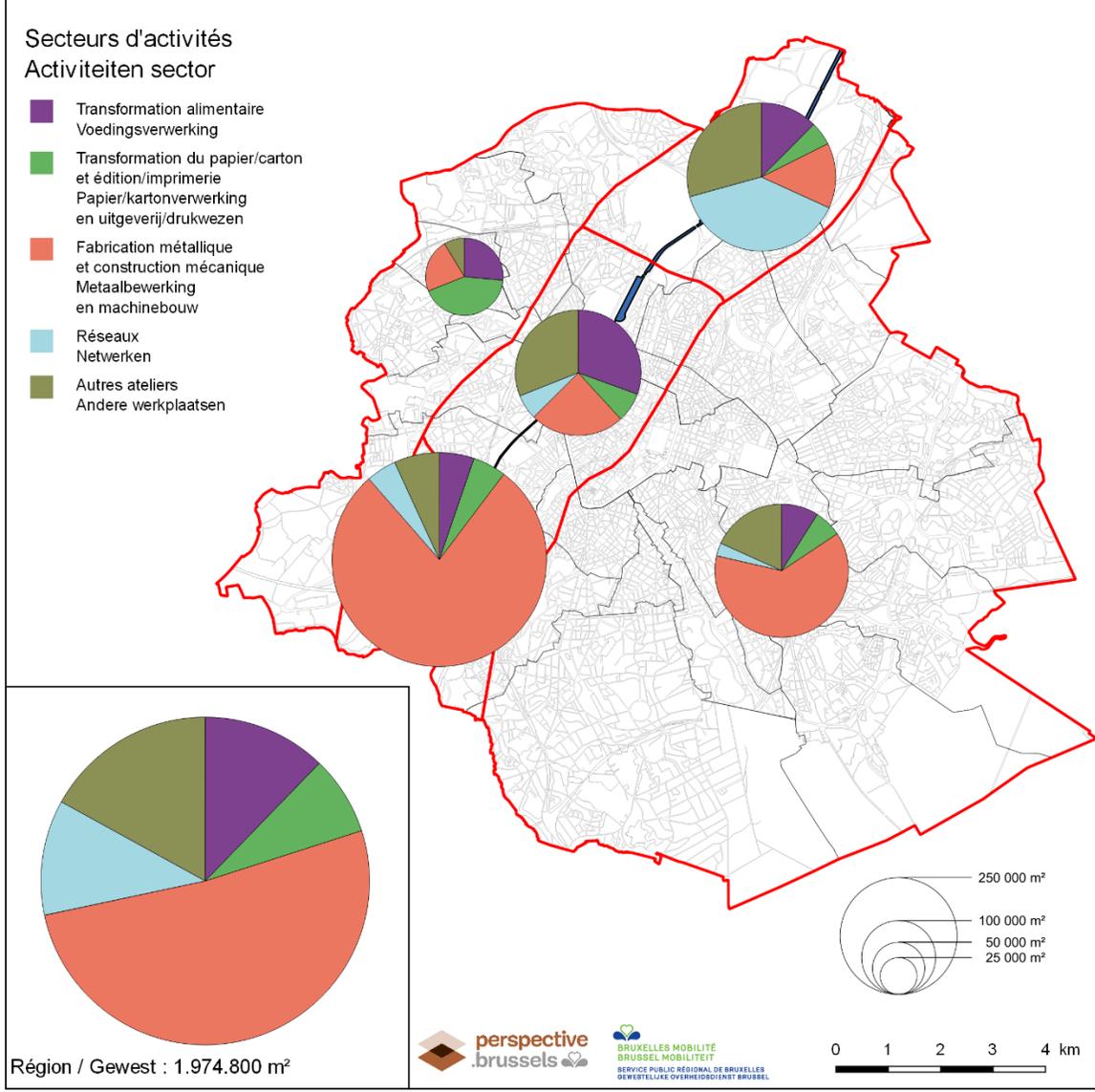


Évolution 2011-2017 par quartier industriel
 Evolutie 2011-2017 per industriële wijk



- Un examen plus poussé montre que la situation n'est pas restée simplement inchangée (à 7.000 m² près)
 ⇒ il y a une dynamique derrière ces chiffres
- Les constructions à usage artisanal et industriel qui ont disparu (notamment à cause des conversions vers d'autres affectations) sont compensées par de nouvelles constructions (par exemple bpost, 80.000 m²)
- Clivage entre constructions anciennes inadaptées aux activités économiques (donc plus facilement reconvertibles en d'autres affectations) et les constructions récentes

Ateliers, par secteur d'activités et par quartier industriel
Werkplaatsen, per activiteitensector en per industriële wijk



Ateliers : welke sectoren?



Transformation alimentaire



Papier carton imprimerie

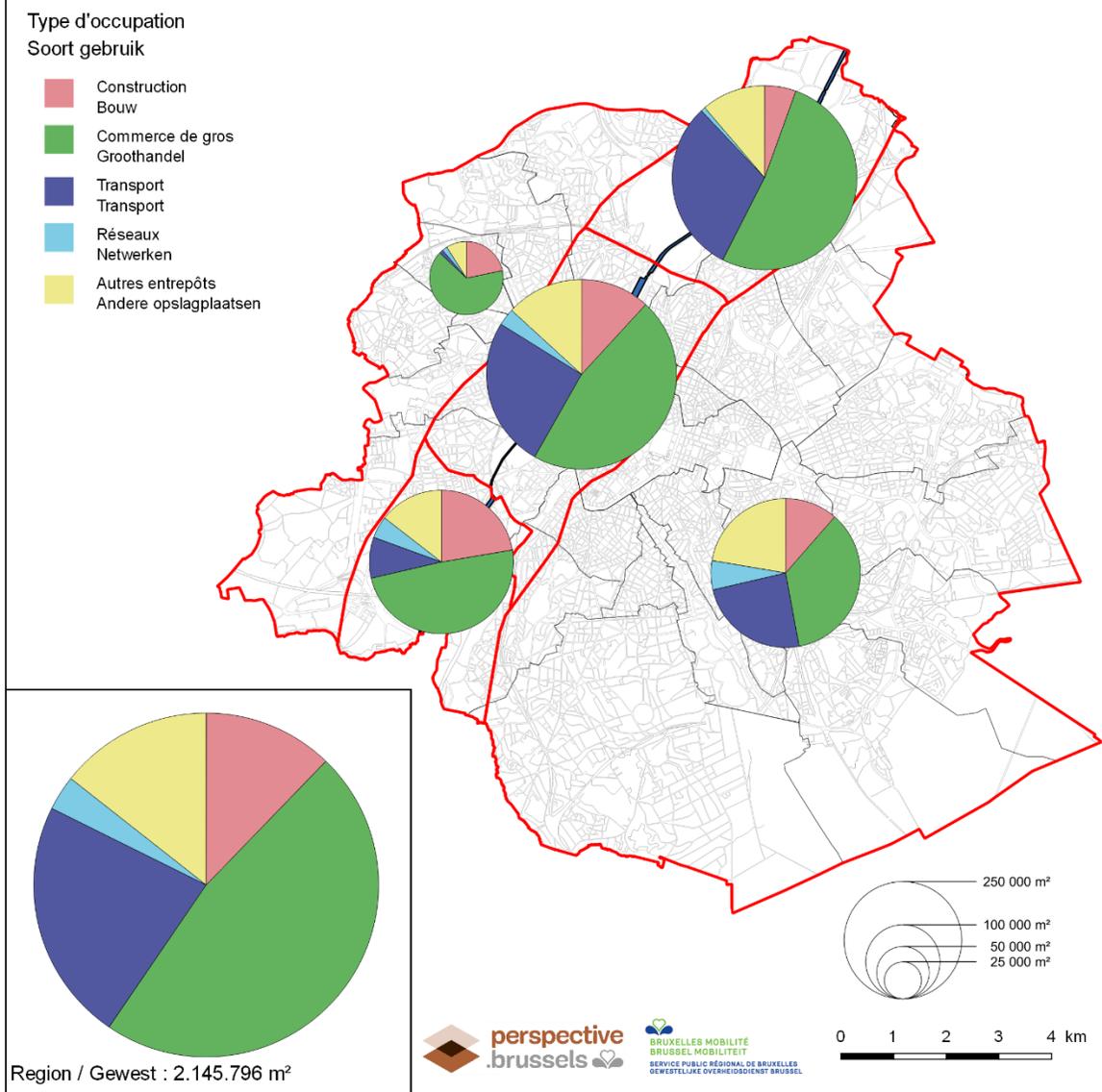


Fabrication métallique et construction mécanique



Réseaux

Entrepôts, par type d'occupation et par quartier industriel
Opslagplaatsen, per soort gebruik en per industriële wijk



Entrepôts : types d'occupation



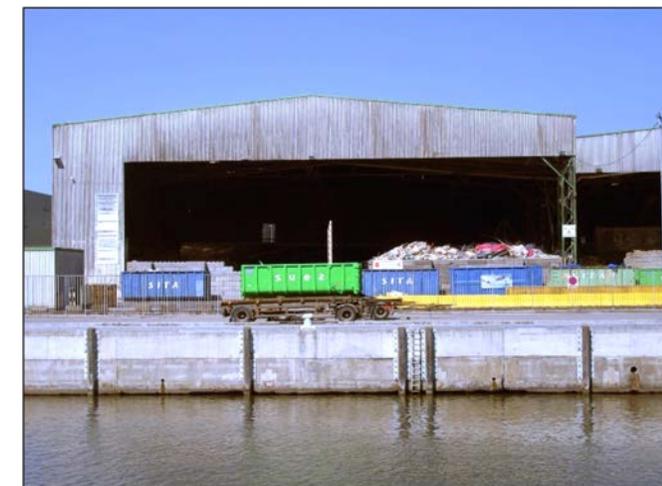
Energie



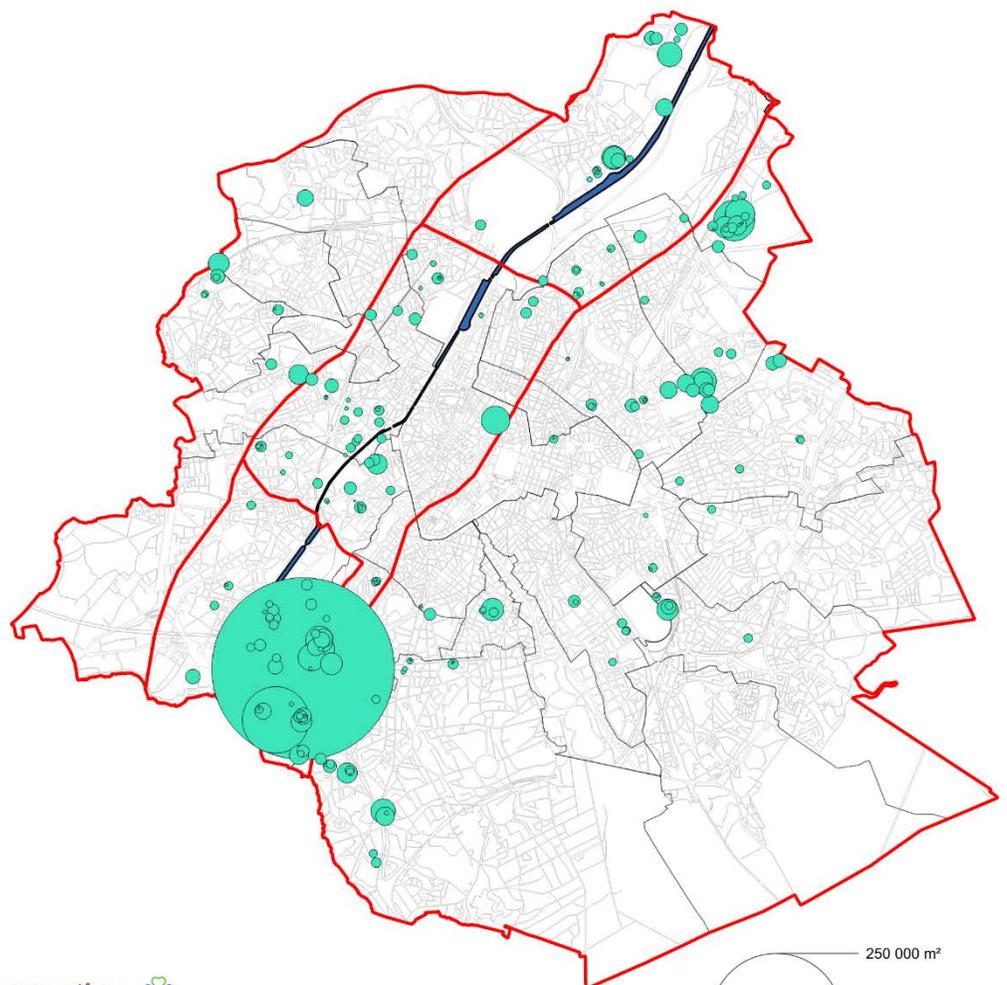
Commerce de gros



Transport

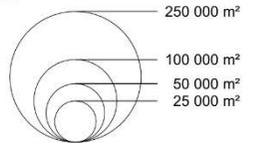


Recyclage



perspective .brussels
BRUXELLES MOBILITÉ
BRUSSEL MOBILITEIT
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES
GEWESTELIJKE OVERHEIDSDIENST BRUSSEL

0 1 2 3 4 km



• Audi Brussels en haar verschillende onderaannemers

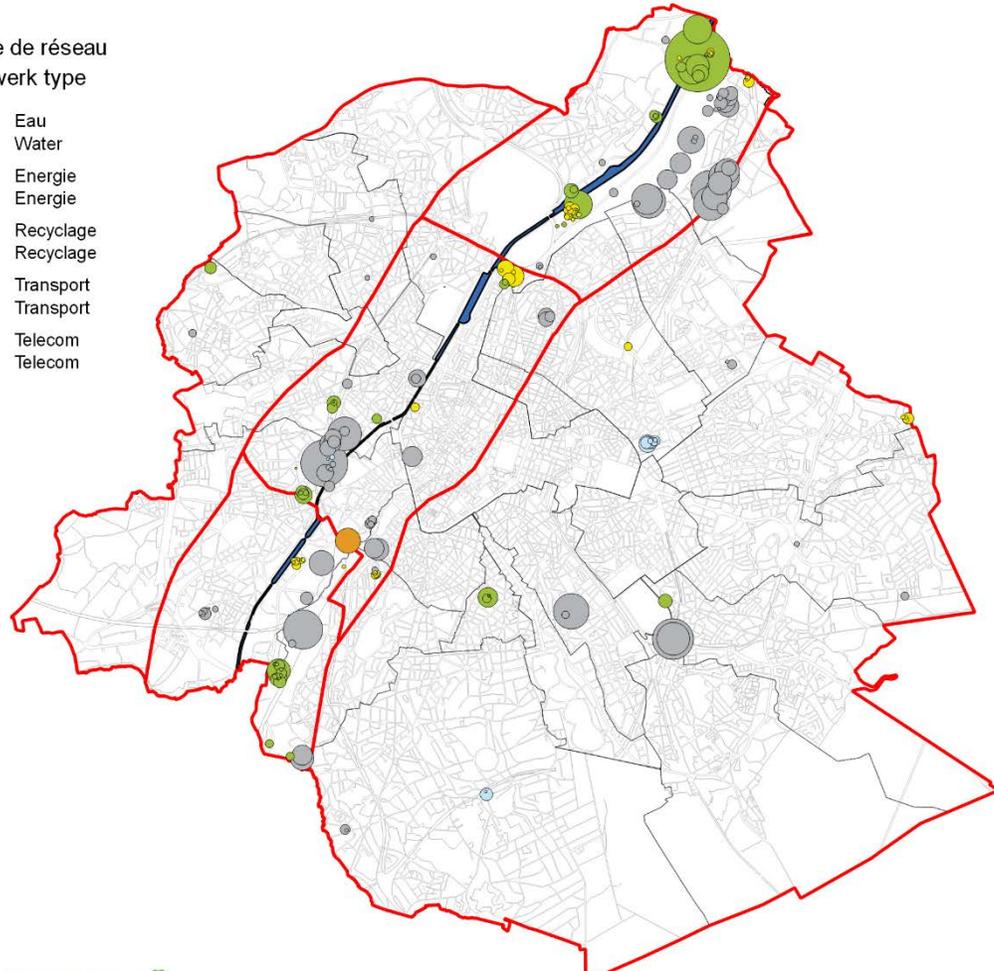


www.audibrussels.com

- SABCA
- Garages de réparation automobile disséminés dans la ville

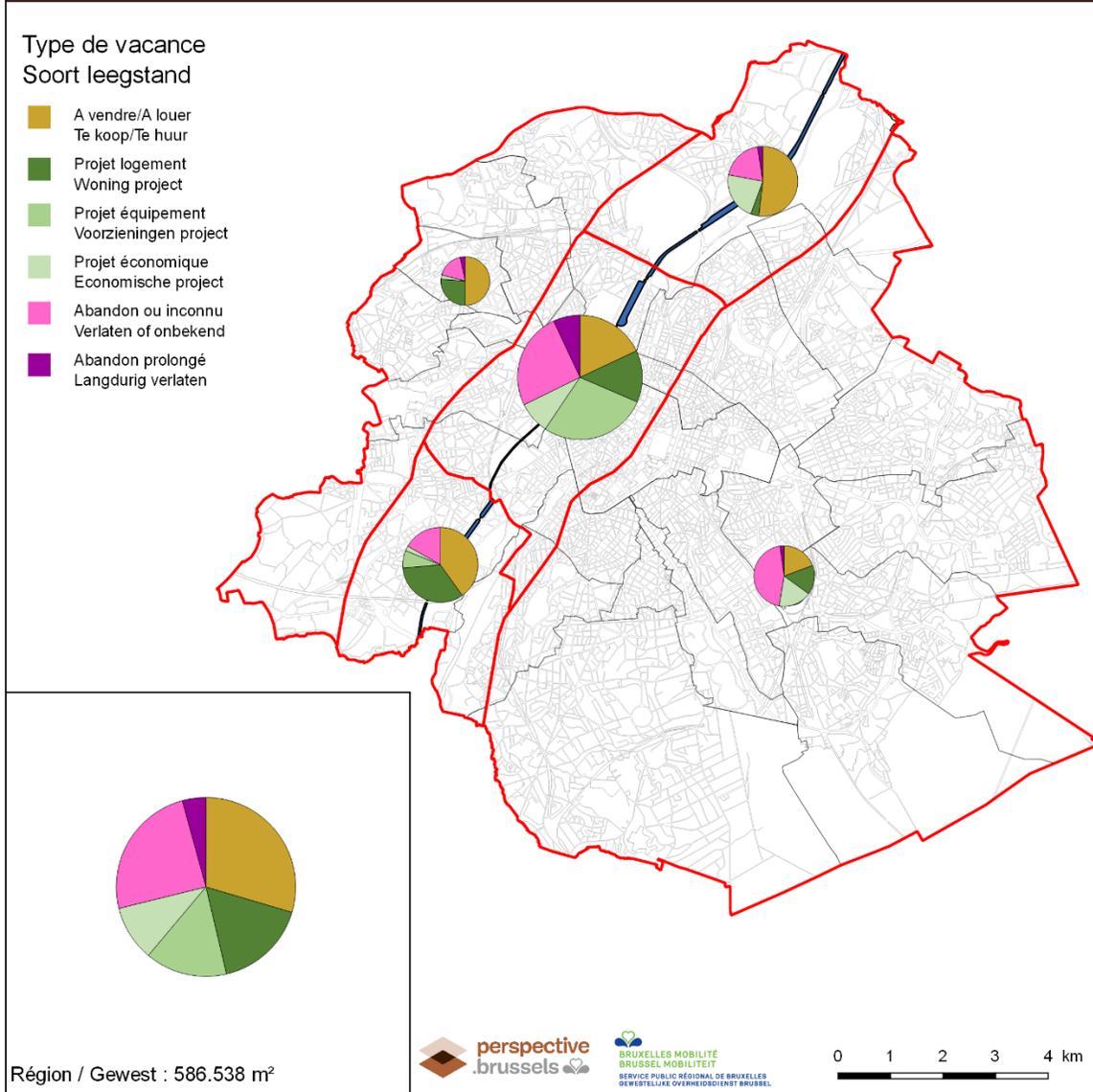
Type de réseau
Netwerk type

- Eau
Water
- Energie
Energie
- Recyclage
Recyclage
- Transport
Transport
- Telecom
Telecom



Les **réseaux**, indispensables au bon fonctionnement de la ville : recyclage, transport public, stations d'épuration, distribution de l'eau, de l'électricité, du gaz, égouttage etc.





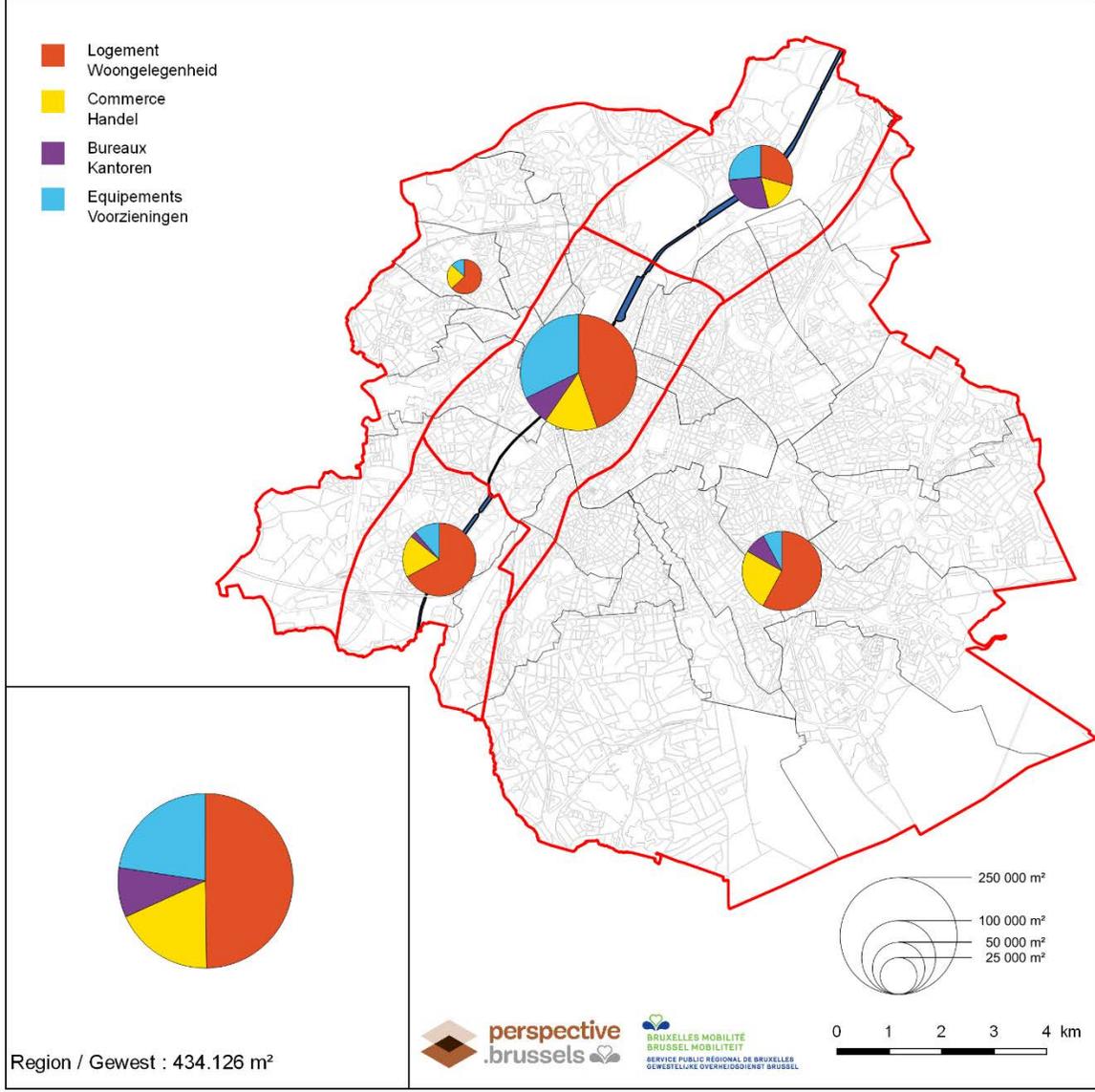
Leegstand

587.000 m² vides (12 % du stock) mais pas d'office disponibles

Nuances indispensables pour objectiver cette valeur

- 186.000 m² => projets de logements ou d'équipements (projets à l'instruction)
- 59.000 m² => projecten van economische aard
- 173.000 m² effectivement mis sur le marché (à vendre / à louer) essentiellement des bâtiments modernes a priori aptes à accueillir activités productives et logistiques
- 169.000 m² ni sur le marché ni en projet, utilisation inconnue, parfois abandonnés, souvent en mauvais état, parties de bâtiments, en intérieur d'îlot, 25.000 m² déjà vides en 2011

**Conversions en d'autres usages depuis 2011, par quartier industriel
Reconversions in andere functies sinds 2011, per industriële wijk**



Conversions

434.000 m² entre 2011 et 2017 (permis d'urbanisme obtenu)

- ✓ poursuite de la tendance observée depuis de nombreuses années déjà (1.436.000 m² entre 1997 et 2011)
- ✓ logements (50 % des superficies converties 2011-2017)
commerce (22 %, dont Docks Brussel)
équipements (21 % notamment des écoles)
- ✓ bovenal via afbraak/heropbouw van oude gebouwen die ingebed zijn in het dense stedelijke weefsel
- ✓ Sterke concurrentie tussen de verschillende stedelijke functies ten voordele van de huisvestingsfunctie
- ✓ essentiellement en **zones mixtes et de forte mixité** du PRAS
=> perte de la mixité fonctionnelle des quartiers
- ✓ développement accru du logement le long du canal au détriment des activités économiques (notamment en face de Tour & Taxis ou dans le quartier de Biestebroeck à Anderlecht)

2012



2017



DOCKS BRUXSEL



Rue des Fabriques : ancien atelier
=> Proxy Delhaize



Rue de Campine : projet de
logements sociaux en cours
d'élaboration



Les conversions tirent aussi
parti d'une certaine réversibilité
des usages des bâtiments, moyennant
des travaux de +/- grande ampleur

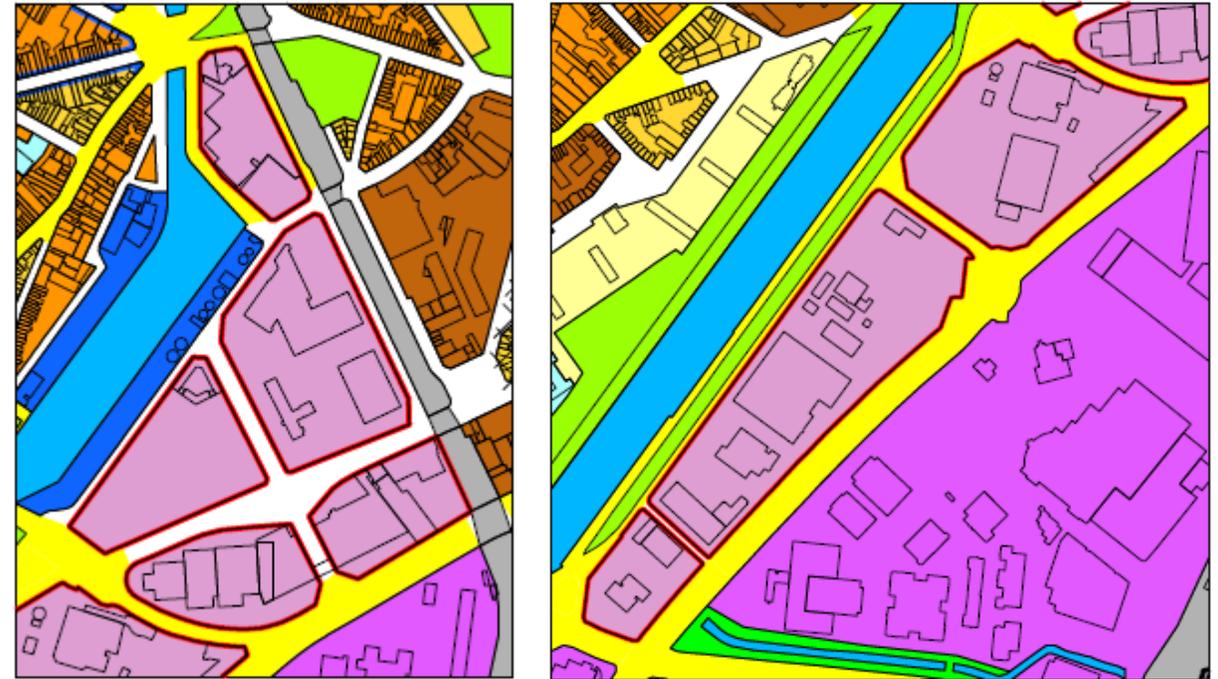
Alsebergsesteenweg : oude garage (carrossier) => Aldi

Les **ZEMU** (zones d'entreprises en milieu urbain) - PRAS **démographique** entré en vigueur le 21/12/2013, à la place de zones d'industries urbaines / zones d'activités portuaires et de transport / zones de forte mixité

- Affectations principales : activités productives et services intégrés aux entreprises (services business to business)
- Affectations accessoires : logements, commerces, commerces de gros, équipements
- RDC affectés prioritairement aux activités productives, services intégrés aux entreprises, commerces, commerces de gros
- En cas de projet d'au moins 10.000 m² de plancher :
 - activités productives, services intégrés aux entreprises, commerces ou commerces de gros (90 % emprise au sol)
 - huisvesting: minimum 40 % vloeroppervlakte

Vaststellingen:

- Weinig economische projecten worden gerealiseerd
- À Biestebroeck (Anderlecht) : projets essentiellement dévolus aux logements, issus de la promotion privée, le canal est vu comme un 'waterfront' et contribue à l'agrément du logement
- Quelle cohabitation avec les ZIU situées juste en face ?



Quartier de Biestebroeck Anderlecht

La **vigilance** s'impose si on souhaite maintenir ou développer des activités productives et logistiques en ville

Waakzaamheid geboden indien we de productie- en logistieke activiteiten willen behouden en ontwikkelen in de stad

- ✓ Forte pression sur le foncier artisanal, industriel et logistique
 - Foncier bruxellois pas extensible indéfiniment
 - Nombre élevé de conversions vers le logement et les équipements (dans un contexte de croissance démographique), y compris le long du canal (Tour & Taxis, Anderlecht)
- ✓ Nécessité de prévoir de petits espaces de distribution urbaine (logistique) le plus près possible des consommateurs finaux, y compris pour des raisons écologiques de diminution de la pollution
- ✓ Les mouvements observés actuellement dans les ZEMU se font largement en faveur du logement
- ✓ Toezien en zorgen voor een stedelijke mix van functies in de stad, de OGSO (ZEMU) – ondernemingsgebieden in de stedelijke omgeving – moeten effectief bijdragen aan deze functionele mix door de creatie van productiezones