

# Localisation quelles options?

Cela peut paraître simple de rechercher un site pour implanter un centre de distribution et de définir le type d'entrepôt dont vous avez besoin, mais il existe toute une série complexe de questions étroitement liées qu'il faut gérer avant de trouver la bonne solution...

**L'emplacement est la question majeure** lorsqu'on pense à trouver un site - et à fortiori lorsque vous recherchez un nouveau centre de distribution. Car, le choix du site aura un énorme impact sur des domaines aussi divers que les coûts de main d'œuvre, les délais de livraison, les niveaux de stock et les frais de transport.

Savoir où commencer avec autant de paramètres différents qui rivalisent tous en intérêt n'est pas chose facile. Mais pour la plupart des consultants en immobilier ou en logistique, la meilleure approche est d'avoir au départ une vue périphérique et générale pour définir, dans son ensemble, l'endroit où vous devez être (quel pays, quelle région de ce pays), avant d'avancer vers une vision plus étroite qui vous aidera à définir avec précision votre localisation et les paramètres-clés à prendre en compte.

Parmi les considérations générales, bien entendu, se pose la question de savoir où se trouvent vos principaux clients, et évidemment, il semble logique d'être le plus proche d'eux pour réduire vos délais de livraison au maximum et pour maintenir vos coûts de transport au minimum. Cependant, n'oubliez pas que les clients vont et viennent.

Bien sûr, il est tout aussi important de savoir où se trouvent vos fournisseurs: plus vous serez éloignés d'eux, plus les coûts de livraison facturés seront importants et plus les délais de livraison seront probablement longs.

Une fois que vous avez une idée générale de l'endroit où vous souhaitez vous implanter, vous devez considérer les nombreux paramètres-clés et spécifiques parmi lesquels réside peut-être la question de la main d'œuvre. La région où vous pensez vous implanter dispose-t-elle d'une réserve de main d'œuvre suffisante par exemple? Si tel n'est pas le cas, vous devrez vraisemblablement faire face à la concurrence des sociétés déjà implantées dans cette région pour trouver le personnel nécessaire.

Vous devez également prendre en considération les compétences que possède la main d'œuvre locale. Cette main d'œuvre comprend-elle des opérateurs d'entrepôts expérimentés, ou la recherche de personnel adapté va-t-elle se révéler une tâche difficile?

Bien entendu, les salaires sont également à prendre en compte, notamment parce qu'ils fluctuent considérablement d'une région à une autre - il n'est pas rare de constater une variation de 20% sur une même branche d'activité. Et si vous vous implantez dans une région où les centres de distribution en place sont déjà très nombreux, la concurrence qui résulte de la recherche de personnel peut vous entraîner dans une

bataille des salaires avec les autres sociétés, augmentant ainsi le niveau des rémunérations sur le plan local.

Un paramètre lié à cette question et que vous ne devez pas oublier est la taille de la structure que vous avez l'intention de mettre en place. En ce moment, la grande tendance est d'avoir de grands entrepôts, ce qui semble être plus rentable en termes d'économies d'échelle. Mais plus votre site sera grand, plus votre besoin en personnel sera important, et donc plus ces problèmes de main d'œuvre seront conséquents. A vue de nez, vous pouvez envisager avoir besoin d'un opérateur par 100 m<sup>2</sup>. Par conséquent, pour une surface de 50.000 m<sup>2</sup>, il faudrait compter facilement sur 500 employés - ce qui représente une grosse demande sur le marché local du travail indépendamment du nombre d'entrepôts alentour.

*Jon Sleeman, collaborateur du département de recherche logistique chez King Sturge, agence immobilière: « Les sites plus grands requièrent plus de main-d'œuvre. Sur un site de 50.000 m<sup>2</sup>, il faut 500 personnes ou plus. Et si vous vous implantez dans un endroit déjà occupé par de nombreux entrepôts du même genre, cela représente évidemment une forte demande en main-d'œuvre locale. »*

Par ailleurs, il convient de prendre en compte le fait que vous puissiez vouloir transférer du personnel d'un site existant. Cette question peut se révéler importante si vous déplacez un entrepôt dans une nouvelle région se trouvant à des centaines de kilomètres, et que vous souhaitez conserver du personnel possédant des compétences spécifiques. Aller s'implanter trop loin peut entraîner la perte de ce personnel spécialisé qui ne voudra pas vous suivre...

Bien entendu, les infrastructures locales de transport constituent également un autre paramètre important. Et d'une manière générale, plus vous serez proche d'un axe routier principal, d'un aéroport ou d'un port maritime importants, plus il sera judicieux de s'implanter. La question de savoir quel mode de transport est prioritaire dépend largement de la situation géographique de vos clients et de vos fournisseurs ainsi que de la façon dont vous acheminez les marchandises. Mais le réseau routier est habituellement le facteur le plus déterminant, car quel que soit le mode de transport (fer, mer, air), il faut toujours atteindre la gare de chemin de fer, le port ou l'aéroport par la route.



## 1. Entrepôts groupés de NYK, Royaume-Uni

Si vous vous implantez dans une région où les centres de distribution en place sont déjà très nombreux, la concurrence qui résulte de la recherche de personnel peut vous entraîner dans une bataille des salaires avec les autres sociétés.

## 2. Prologis, Kettering, Royaume-Uni

Les infrastructures locales de transport constituent également un autre paramètre important et plus vous serez proche d'un axe routier principal, d'un aéroport ou d'un port maritime importants, plus il sera judicieux de s'implanter.

## 3. Tiner, Palmela, Portugal

Il existe désormais plus qu'auparavant, partout en Europe, des entrepôts construits à des fins spéculatives, offrant beaucoup de sites neufs en parfait état.

## 4. Image Principale: Prologis, Wakefield, Royaume-Uni

Vous devrez également vous assurer que l'espace environnant l'entrepôt sera suffisant pour laisser circuler et stationner les véhicules de votre personnel ainsi que les poids lourds.

*Rita Varela, directrice de Tiner SGPS, société immobilière et de financement international: « La plupart des centres logistiques au Portugal sont concentrés dans des zones qui offrent un excellent accès routier et ferroviaire. Récemment, des zones situées à proximité du nouvel aéroport d'Ota ont attiré de gros investisseurs étrangers. »*

En examinant le réseau routier proche du site où vous souhaitez vous implanter, n'oubliez pas de prendre en compte tous les plans de développement routier à venir: un projet triennal d'extension d'autoroute prévu à proximité de votre nouveau site peut vous apporter des avantages sur le long terme une fois l'extension terminée, mais peut également être synonyme de perturbations dans vos délais de livraison lors des travaux d'extension.

Bien entendu, le choix de votre site peut également être influencé par un certain nombre de considérations immobilières. Celles-ci peuvent être la disponibilité de sites appropriés dans la zone que vous recherchez, les coûts immobiliers locaux et le type d'entrepôt que vous souhaitez implanter.

Une fois encore, plus le centre de distribution que vous souhaitez implanter sera grand, moins le choix des emplacements sera large car les quelques sites appropriés ne sont pas situés partout. Par ailleurs, il faut considérer qu'un entrepôt ne constitue en général que 40% de la surface totale du site. Donc, si vous souhaitez un centre de 50.000 m<sup>2</sup>, vous devrez envisager une surface qui atteindrait facilement les 12 hectares ou plus, ce qui représente une surface de terrain très importante. Vous devrez également vous assurer que l'espace environnant l'entrepôt sera suffisant pour laisser circuler et stationner les véhicules de votre personnel ainsi que les poids lourds. Et n'oubliez pas également de penser à une possible extension, car quelle que soit la taille du site qui vous convient aujourd'hui, elle peut devenir insuffisante dans quelques mois si votre activité prend de l'essor.

*Les Beaumont, consultant senior chez The Logistics Business, cabinet de conseil spécialisé en logistique: « L'intérêt porté aux questions environnementales va s'accroître. Je ne connais pas d'exemples de sociétés à avoir réfléchi à ces questions jusqu'à présent, mais elles devront probablement le faire, notamment parce que la réglementation relative à ces questions va se renforcer. »*

Comme si toutes ces questions n'étaient pas suffisantes, le choix de votre site peut également être influencé par des aspects environnementaux et écologiques, en particulier des préoccupations actuelles relatives aux émissions de carbone et à la consommation d'énergie. Par exemple, certains constructeurs utilisent désormais des technologies telles que les panneaux solaires, les éoliennes, les pompes géothermiques et les systèmes de récupération d'eau pour réduire la consommation d'eau et d'énergie des bâtiments en diminuant par là même les émissions de carbone du site. Même si vous optez dès à présent pour ces questions environnementales dans votre activité, ces dernières ne vont cesser de devenir essentielles, et vous avez tout intérêt à les considérer plus tôt que plus tard. La législation traitant de ces questions avance à grands pas et risque d'être plus exigeante dans le futur.

Les coûts inhérents à la situation géographique, tout comme les coûts de main d'œuvre, varient largement

à travers l'Europe et c'est un autre paramètre qu'il convient d'étudier. Il n'est pas rare de constater une variation de 700.000 à 800.000 euros par hectare sur les prix du terrain. La question de savoir s'il est plus intéressant d'assumer des coûts de transport supplémentaires en s'implantant dans des régions moins onéreuses ou d'accepter des prix plus élevés du terrain afin d'être dans une région définie dépend une fois de plus du contexte de chacun.

*Roberto Pennini, géomètre chez Par.Co srl, entreprise de construction: « En Italie, les lopins de terre à vendre sont relativement chers pour le moment du fait qu'ils sont souvent achetés par des sociétés immobilières qui prennent en charge les frais d'urbanisation ainsi que la gestion de toutes les procédures de permis de construire et de conception, pour les revendre une fois que le travail est terminé. »*

Bien entendu, vous devez également décider si vous souhaitez investir dans un entrepôt existant plutôt que de construire à partir de zéro. Cependant, quel que soit le choix, les pour et les contre sont assez faciles à établir. En partant de zéro, vous êtes certain d'avoir un site qui conviendra à vos besoins spécifiques, mais cela implique beaucoup de temps et d'effort tout au long du projet. Il n'est pas rare de compter deux bonnes années pour s'implanter sur un terrain non viabilisé. Si vous construisez un site qui ne répond pas forcément au marché de masse, un site automatisé par exemple, vous pourrez rencontrer des difficultés si vous souhaitez partir, et vous devrez alors vous engager dans des négociations plus longues lors de la revente. D'un autre côté, trouver un entrepôt existant sous-entend d'accepter un site susceptible de moins bien convenir à vos prestations. Mais votre installation sera aussi rapide que votre départ.

Si vous recherchez un site prêt à l'emploi, la bonne nouvelle est qu'il existe désormais plus qu'auparavant, partout en Europe, des entrepôts construits à des fins spéculatives, offrant beaucoup de sites neufs en parfait état et généralement disponibles immédiatement. Cependant, beaucoup d'entre eux sont inévitablement destinés au marché de masse, et par conséquent, ne conviendront probablement pas aux besoins spécifiques. D'autre part, vous découvrirez que les périodes habituelles de bail sur ces sites construits à des fins spéculatives sont beaucoup plus longues que pour les sites de seconde main. Il n'est pas rare d'avoir des baux de 15 ans sur des sites neufs contre trois à quatre ans sur des sites anciens.

De toutes façons, quel que soit le mode d'acquisition de votre site (location ou achat), c'est une décision difficile qui dépend réellement de plusieurs facteurs, en particulier des fonds dont disposent votre entreprise et le choix d'investir ailleurs que dans les murs, à savoir dans le développement de produit, le marketing ou d'autres domaines de votre activité.

D'une façon générale, ceux qui choisissent la location ne sont pas impliqués dans la propriété immobilière, et même si être propriétaire vous apporte une flexibilité opérationnelle car vous avez la liberté d'agir comme bon vous semble, le processus d'acquisition, et par conséquent de vente, peut demander beaucoup de temps, inconfortable que vous n'aurez pas si vous optez pour un bail. Cependant, il faut savoir qu'un bail arrive à terme un jour ou l'autre, posant le problème de trouver un nouveau site, et que dans le temps, un bail ne reste jamais stable mais va toujours en augmentant.