



## NOTE A LA PRESSE

### Introduction

Avec la mondialisation de la production et de la demande, la logistique joue un rôle essentiel au sein de l'économie. Si le secteur doit faire face aujourd'hui à l'environnement le plus difficile de son histoire, le constat de base reste toujours valide, à savoir: la logistique est un important moteur de l'économie européenne.

En se basant sur le potentiel de développement du secteur logistique, le gouvernement a retenu la logistique comme l'un des secteurs cibles de sa politique de développement et de diversification économiques.

En vue de développer ce secteur, le ministère de l'Economie et du Commerce extérieur a défini un plan d'action logistique, dont l'objectif premier est de positionner le Luxembourg comme plateforme logistique intercontinentale en Europe, notamment dans le domaine de la logistique à haute valeur ajoutée.

Les instruments nécessaires à la mise en œuvre de ce plan d'action s'articulent autour de plusieurs domaines, tels que: la promotion du Luxembourg, le perfectionnement du cadre légal et administratif, la facilitation de l'établissement d'activités nouvelles ou encore le développement des compétences.

### Faciliter l'implantation d'activités logistiques nouvelles

Afin de faciliter l'implantation d'activités logistiques nouvelles, le plan d'action logistique du gouvernement prévoit, entre autres, la mise à disposition de surfaces foncières à des entreprises voulant réaliser un projet logistique à valeur ajoutée. Dans ce contexte, les zones d'activités économiques Eurohub Centre (Contern) et Eurohub Sud (Bettembourg/Dudelange) ont été désignées comme zones dédiées. L'une privilégie, dans la mesure du possible, la logistique en relation avec les flux aériens, et l'autre, celle avec les flux ferroviaires. Si la zone d'activités économiques Eurohub Centre est déjà en activité depuis plusieurs années avec des opérateurs logistiques de renom qui y sont établis, la création du site Eurohub Sud offre un potentiel de développement intéressant pour le secteur logistique luxembourgeois, notamment, comme porte d'entrée avancée des principaux ports maritimes européens ou bien encore comme plateforme multimodale (rail/route) en Europe.

Le site Eurohub Sud présente de nombreux atouts comme sa connectivité ferroviaire aux ports européens, son accès direct au réseau autoroutier, la proximité du terminal pour conteneurs, le centre de tri ferroviaire, ainsi que l'autoroute ferroviaire.

## Réaménagement du site WSA en une zone logistique

Suite à l'annonce faite en 2006 par l'armée américaine d'abandonner ses activités sur le site de la WSA, le gouvernement a décidé de le réaménager en une zone d'activités logistiques afin de faciliter l'implantation d'activités nouvelles. Pour réaliser de manière cohérente ce projet, le ministère de l'Économie et du Commerce extérieur avait commandité au cabinet spécialisé Dornier-Consulting une étude sur l'aménagement du site WSA en une zone dédiée, appelée aujourd'hui Eurohub Sud.

Photo: vue aérienne du site WSA en 2006



Source: WSA / Schroeder & Associés

Présentée au début 2007, l'étude préconisait d'implanter sur le site des activités logistiques à forte valeur ajoutée et de le réaménager en plusieurs étapes afin que des activités logistiques puissent démarrer provisoirement dans les hangars existants. Tirant avantage de cette approche, les entreprises Transalliance et CFL Multimodal sont déjà présentes sur le site et exploitent certains des anciens bâtiments encore érigés sur le site jusqu'à ce qu'elles pourront construire et déménager dans leurs nouveaux bâtiments.

Au courant de l'année 2007, les procédures administratives démarrèrent également. Bien qu'on ait aimé que les procédures administratives avancent plus rapidement, il a fallu s'assurer du respect de toutes obligations légales exigées. Toutes les parties concernées par les diverses procédures ont travaillé main dans la main de façon constructive. Il faut savoir que pour le projet Eurohub Sud, il a fallu réadapter le plan d'aménagement général du site, ensuite faire un plan d'aménagement particulier (PAP) et, pour finir, obtenir une autorisation d'exploitation du site et un permis de bâtir.

Tel qu'approuvé par les communes de Bettembourg, de Dudelange et le ministère de l'Intérieur, le PAP de la zone Eurohub Sud englobe une superficie totale d'environ 52 hectares afin d'y ériger des immeubles destinés à des activités logistiques, ainsi qu'aux activités annexes pour les besoins de la zone.

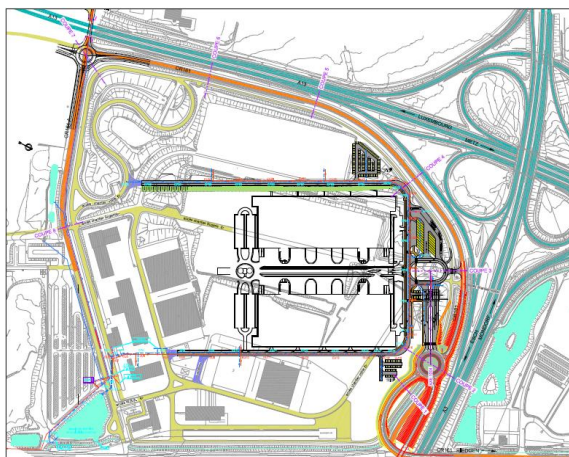
Les terrains couverts par le PAP sont tous la propriété de l'Etat et seront attribués aux différents exploitants moyennant un droit de superficie, pratique courante dans les zones d'activités à caractère national. L'ensemble du site a été subdivisé en 5 lots distincts.

Les lots 1 à 4, de type privatif et cédés par droit de superficie à un ou plusieurs opérateur(s), regroupent les parties destinées à l'exploitation des activités économiques proprement dites et

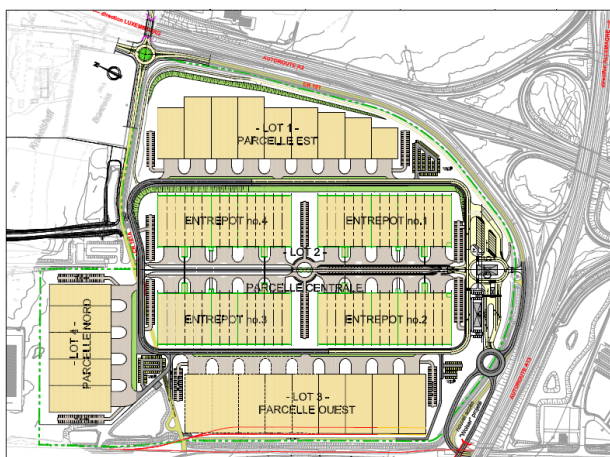
seront aménagés et gérés par un ou plusieurs opérateur(s). Ces différents lots offrent la possibilité de développer, à terme, quelque 230.000 m<sup>2</sup> d'immeubles dédiés à des activités logistiques.

Le lot 5, de type collectif, regroupe les parties destinées au fonctionnement de l'ensemble de la zone, par exemple, rue de desserte, services d'accueil, parkings communs, et sera aménagé et géré par le propriétaire et/ou par un gestionnaire du site.

Plan a: plan de la 1ère phase des travaux d'infrastructure



Plan b: plan d'aménagement particulier



Source: Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur /Schroeder & Associés

Dès que l'avancement des travaux d'infrastructure le permettra, les projets de construction de divers halls logistiques pourront commencer. 2013 sera l'année charnière pour le développement de cette nouvelle zone logistique.

Plan: vue aérienne de l'ensemble du site



Source: Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur / Schroeder & Associés

Afin de délester le trafic des camions dans les communes de Dudelange et de Bettembourg, le gouvernement a également décidé de construire une nouvelle route d'accès.



## Les projets d'entreprises

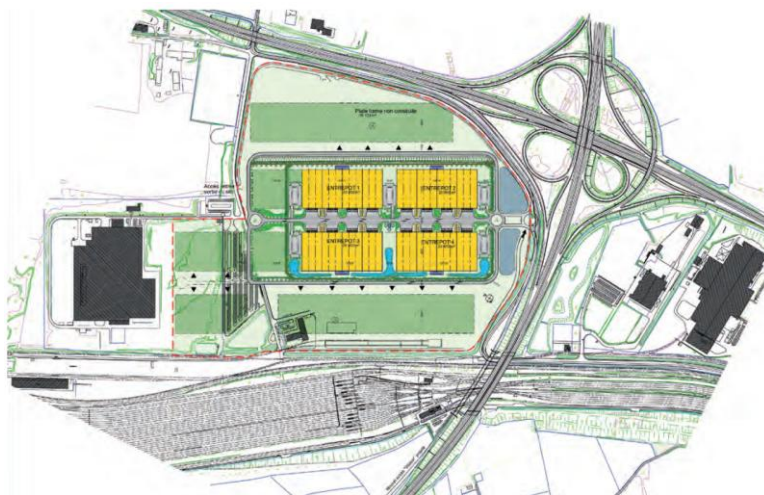
Pour répondre aux besoins immobiliers du secteur, le ministère de l'Économie et du Commerce extérieur a décidé de dédier une partie du site à la construction d'entrepôts logistiques voués à la location et, sur l'autre partie du site, de mettre à disposition, comme il se fait habituellement dans les zones d'activités économiques, des terrains à des entreprises souhaitant construire et exploiter, elles-mêmes, leurs immeubles.

Trois entreprises ont d'ores et déjà prévu d'investir sur le site et devraient finaliser leur construction en 2013/2014, à savoir:

- Le groupe Transalliance qui prévoit de construire un entrepôt logistique de près de 15.000 m<sup>2</sup> et un bâtiment administratif de 2.500 m<sup>2</sup>.
- Le groupe CFL Multimodal qui prévoit de construire un entrepôt central d'environ 70.000 m<sup>2</sup>;
- Et la société S.O.L.E.I.L., société commune entre Sogaris et l'Etat luxembourgeois, qui prévoit de construire un premier bâtiment, d'environ 26.000 m<sup>2</sup> de surface de manutention et 570 m<sup>2</sup> de surface de bureau, appelé à être donné en location à des opérateurs logistiques;

Concernant ce dernier projet, il importe de souligner que la société commune S.O.L.E.I.L., n'a pas pour vocation de financer, ni de gérer l'ensemble des immeubles qui seront érigés sur la zone Eurohub Sud. S.O.L.E.I.L a pour objet la planification, la construction, le financement et la location d'un ensemble d'immeubles se prêtant à des fonctions logistiques à vocation internationale sur une partie du site (environ 20 des 52 hectares). A terme, S.O.L.E.I.L prévoit de construire environ 104 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts et 2 250 m<sup>2</sup> de bureaux.

Plan: Projet S.O.L.E.I.L



Source: Sogaris

Ce partenariat entre l'Etat luxembourgeois et le groupe SOGARIS vient du postulat que pas toutes les entreprises actives dans le secteur de la logistique veulent investir elles-mêmes dans l'immobilier. Donc, à côté de l'offre du ministère de l'Economie et du Commerce

extérieur de faciliter l'implantation d'activités logistiques nouvelles via la mise à disposition d'un terrain viabilisé, l'idée était de pouvoir répondre à ces besoins en construisant des immeubles logistiques voués à la location.

### **Création d'emplois**

A contrario des autres secteurs clés de la politique de diversification, le secteur logistique offre la possibilité de créer des emplois pour des personnes moins qualifiées. Si le chiffre avancé de 3000 à 5000 emplois paraît réalisable, il faut savoir que c'est une approximation du potentiel du secteur à moyen et long terme pour l'entièreté du site logistique Luxembourg. Bien qu'il soit difficile de donner un chiffre exact pour la création d'emplois sur le site Eurohub Sud, il a été estimé qu'environ 1000 emplois pourraient y être créés à terme.