

ACTIVITE & LOGISTIQUE

LE MARCHE

Vous trouverez dans ce dossier un point marché et les transactions clés réalisées au cours des 12 derniers mois.

Un cru 2018 moins succulent, mais label Grand Cru tout de même obtenu !

par Audrey Jourdin

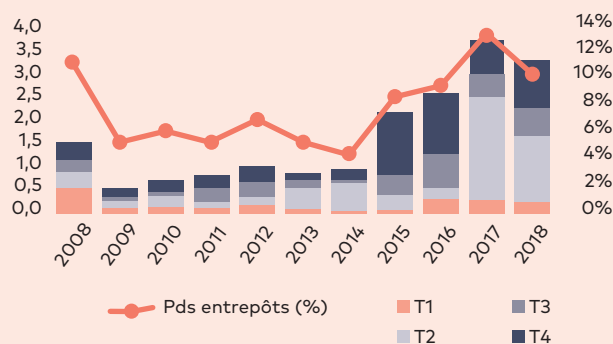
La logistique* : investissement.

Excellent cru mais fade à côté de celui de 2017

La logistique a généré un volume global investi de 3 Mds € en 2018, contre 3,6 Mds € en 2017. A première vue, on est frappé par la baisse de 20%. Malgré les apparences, 2018 fut un excellent cru. Il est difficile de le comparer à celui de 2017. Ce dernier fut particulièrement savoureux grâce à LA transaction de l'année : la cession de Logicor par Blackstone auprès de China Investment Corp pour 1,65 Md€. Ce qu'il faut réellement retenir : depuis 2015, le volume investi en logistique représente une part du volume global investi en France supérieure à 8% alors que cette part n'avait jamais excédée 5% depuis 2008. Les spécificités 2018 : fort intérêt pour les actifs unitaires sécurisés/core principalement des clés en main, retour des portefeuilles XXL (100 M€ voire 200 M€), taux de rendement prime planchers pour l'Ile-de-France et Lyon (4,5%).

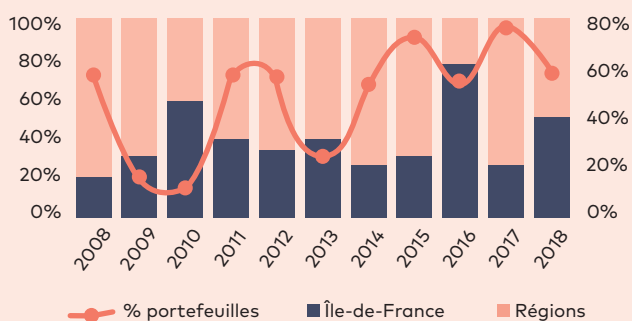
* Surfaces d'entreposage de plus de 5.000 m² en Ile-de-France et de plus de 10.000 m² en régions.

Montant investi en logistique en France, en Mds€ et poids des entrepôts logistiques, %



LM², source Cushman & Wakefield 4T 2018, Immostat pour l'Ile-de-France

Montant investi en logistique en France par localisation et poids des acquisitions de portefeuilles, %



LM², source Cushman & Wakefield 4T 2018, Immostat pour l'Ile-de-France

POINT DE VUE



Les locaux d'activité et les bâtiments industriels, mono ou multilocataires, répondent à une vraie demande de la part des utilisateurs (grands groupes ou PME) et représentent une excellente répartition des risques locatifs. Il faut en revanche faire preuve de beaucoup de réactivité et de flexibilité. Les bâtiments d'activité correspondent à un panel très large d'utilisateurs : artisans, PME/PMI, showroom, comptoir professionnel de vente (BtoB), petit stockage, manufacture... Cela nécessite de s'adapter en permanence aux besoins de chacun en créant des surfaces de bureaux, aménager une mezzanine ou un show-room, un espace extérieur de stockage, renforcer une charge au sol, créer une fosse etc... Le turnover peut être aussi élevé et le risque de défaillance important dû à la taille modeste des clients.

Les marchés régionaux dans les métropoles mais aussi dans des villes moyennes sont dynamiques et moins sensibles aux aléas des cycles immobiliers.

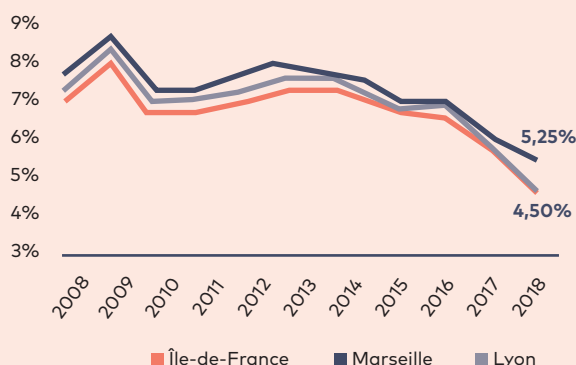
Face à des produits phares comme le bureau et le commerce, extrêmement plébiscités par les investisseurs institutionnels, les locaux d'activité sont longtemps apparus comme un produit moins noble. Au fil du temps, cette image a changé et la qualité des nouveaux projets s'est beaucoup améliorée pour répondre aujourd'hui parfaitement aux besoins des utilisateurs.

Ces 5 dernières années, de nombreux investisseurs institutionnels sont apparus en y décelant une bonne opportunité de diversification et de mutualisation des risques. Cet environnement très concurrentiel et une rareté de l'offre a entraîné une forte baisse des rendements en Ile-de-France (intra A86) et dans les principales métropoles régionales (Lyon, Lille ou Bordeaux).

Dans un contexte économique fragile et incertain, j'estime qu'il faut rester prudent face à un éventuel retournement de cycle. Un vrai savoir-faire de gestionnaire est indispensable et il convient de rester attentifs aux 3 éléments fondamentaux d'un actif : son emplacement, des valeurs locatives raisonnables et proposer une flexibilité permanente face aux demandes des utilisateurs.

Benoît Jamin,
Directeur des investissements de Proudreed

Taux de rendement prime logistique en France, %

LM², source Cushman & Wakefield 4T 2018

La logistique : demande placée.

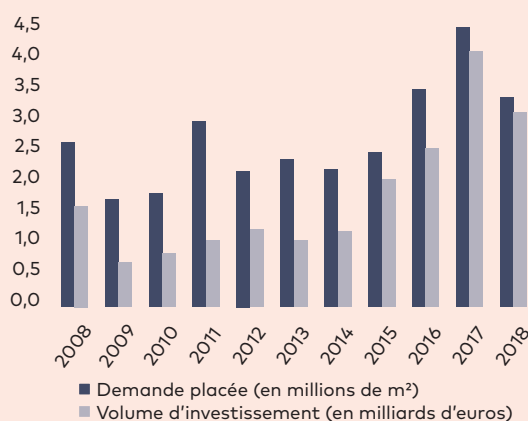
Excellent cru mais plus faible quantité de transactions XXL

La demande placée 2018 a atteint les 3,3 M de m², soit -21% par rapport à 2017. Comme à l'investissement, il ne faut pas comparer 2018 à 2017, qui fut un cru spectaculaire. La moyenne décennale est de 2,6 M de m², 2018 peut donc sourire dans le rétroviseur sans rougir, surtout que la demande placée a excédé 3 M de m² et ceci, pour la troisième année consécutive.

Le cru 2017 était savoureux notamment grâce aux 12 transactions XXL. En 2018, elles ont été de 5 (chiffre tout de même supérieur à la moyenne décennale). L'activité 2018 s'est concentrée à 65% sur la dorsale (Lille, Paris Lyon, Marseille ; infrastructures routières qui suivent l'axe Nord-Sud A1, A6 et A7). La région parisienne avait drainé le marché des opérations XXL en 2017 (ex-Amazon, Leroy-Merlin, CDiscount, etc). En 2018, Lille et Marseille ont eu la cote (Simastock, 79.000 m² ; Katoen Natie, 75.500 m²).

L'Île-de-France est arrivée en tête du podium avec 1 million de m², en 2018. Lille a battu un record depuis 2008 avec 485.000 m², Marseille a progressé avec 250.000 m² et Lyon est restée stable avec 310.000 m².

Demande placée d'entrepôts logistiques (millions de m²) et volumes investis (Mds €) en France

LM², source Cushman & Wakefield 4T 2018, Immostat

POINTS DE VUE



« Le risque d'obsolescence administrative spécifique aux entrepôts classés »

Depuis 20 ans, je manifeste un vif intérêt pour l'immobilier logistique. La complexité de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement qui s'applique sur le territoire national n'a pas sa pareille en Europe.

Si le risque d'obsolescence technique d'un actif retient notre attention, il existe également un risque d'obsolescence administrative spécifique aux entrepôts classés portant notamment sur la caducité d'un Arrêté Préfectoral au regard de la réglementation visée supra. L'Arrêté Préfectoral d'un entrepôt classé est une composante essentielle de la valeur d'un actif. Sa caducité peut conduire à une forte destruction de valeur, voire à une illiquidité.

Il faut être vigilant lors de l'étude à l'acquisition d'entrepôt classé resté vacant plus de 3 ans. Il en va de même pour ceux dont les installations n'auraient pas été mises en service dans les 3 ans, délai qui se calcule à compter de la date de notification de l'Arrêté et non à compter de la livraison du bâtiment.

Dans un bail commercial, nous serons attentifs à la rédaction des clauses relatives aux ICPE afin de se prémunir contre le risque de cessation d'activité par l'Exploitant (locataire).

Stéphane Guérout
Directeur – Head of Asset Management
Logistics STAM Europe



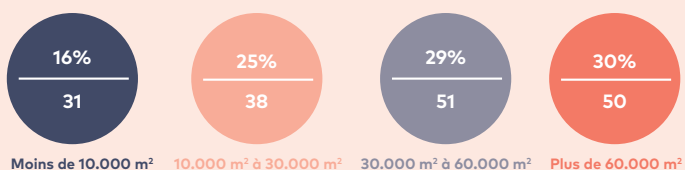
Le marché des locaux d'activités (incl. entrepôts < 5 000 m²) en Ile-de-France est un marché stable, avoisinant 900.000 m² de demande placée en 2018, dans la lignée de la moyenne décennale.

Le Sud de l'Ile-de-France polarise à lui seul en 2018 près de 40% du marché. Celui-ci se compose principalement de produits de seconde main, aux qualités hétérogènes et attire tout particulièrement un vivier de PME/PMI aux logiques patrimoniales, privilégiant l'acquisition.

Sous l'effet de projets d'aménagements du Grand Paris, la raréfaction d'une offre de qualité en zones centrales et des tensions à l'offre en 1^{ère} couronne engendrent un glissement progressif du marché vers la 2^{ème} couronne. Conséquence : une nette hausse des prix de ventes et des valeurs locatives faciales intra A86. Pour répondre aux besoins des utilisateurs, les projets neufs et prêts-à-démarrer sont en augmentation : signe que l'Activité est un marché qui se porte bien et qui offre de belles perspectives de développement. On peut même s'interroger sur l'éventuel retour de produits en pied d'immeuble en zone centrale ou proche Paris, à l'heure où la logistique du dernier kilomètre est au cœur de toutes les préoccupations.

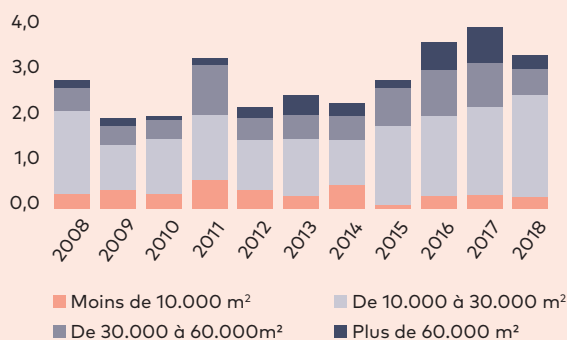
Elvire Remars
Directrice Activité Ile-de-France Sud de CBRE

Logistique : demande placée* 2018 - segmentation



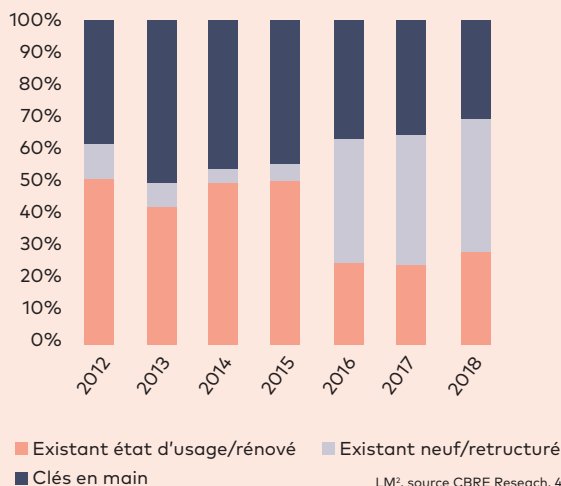
* En % du volume d'activité (surfaces) ; en nombre d'opérations
LM², source Cushman & Wakefield, 4T 2018, Immostat

Demande placée d'entrepôts logistiques en France par taille, en % des surfaces



LM², source Cushman & Wakefield, 4T 2018, Immostat

Répartition de la demande placée par état en volume annuel



LM², source CBRE Research, 4T 2018.

Les logisticiens en plus grande quantité, ex-aequo avec les chargeurs

La performance des logisticiens** a marqué 2018. Ils ont animé le marché à part égale avec les chargeurs***. Leur part a été de 50%. Elle représentait seulement 33% en 2017. Les chargeurs et les logisticiens ont donc tout autant drainé le marché. Ils ont été particulièrement dynamiques sur tous les marchés de la dorsale mais aussi sur plusieurs marchés secondaires. Outre Orchestra à Lille, les chargeurs ont ciblé des marchés plus secondaires (grande périphérie de Lyon pour Cdiscount et Mer pour Lapeyre).

** la logistique est sous-traitée. La marchandise n'appartient pas à la société de transport.

*** le transport des marchandises est réalisé en interne. Le transport est assuré par la société propriétaire des marchandises.

POINT DE VUE



Aujourd'hui, le marché de l'immobilier logistique poursuit son évolution en fonction des demandes de la Supply Chain et du marché de l'investissement.

Le « bâtiment type » construit dans les années 2000 a disparu, au profit de bâtiments dont les typologies et spécificités techniques se combinent à l'infini.

Sont apparues les plateformes alimentaires XXL de 70.000m² en un seul bâtiment intégrant une partie grande hauteur culminant à 32 mètres, une température mixte : sec et dirigée (positive et négative). On voit également des campus logistiques reprenant les mêmes spécificités mais sur 5 bâtiments distincts pour une surface globale de 89.000 m² ou encore des bâtiments plus classiques mais intégrant des spécificités environnementales importantes.

Néanmoins, certaines particularités des bâtiments logistiques restent identiques :

- le positionnement géographique : l'axe Lille Marseille via l'Île de France et Lyon reste l'axe majeur du marché, mais la spécificité de la Supply Chain de la Grande Distribution fait qu'un certain nombre de programmes de développement sont en décalage par rapport à cet axe en fonction des bassins de consommation. La saturation des grandes zones urbaines renforce ce décalage permettant à d'autres zones plus « désaxées » d'émerger. Le durcissement de la politique régionale en Île de France pour l'attribution des agréments logistiques permet à certaines zones proches mais hors de la Région d'offrir d'autres opportunités tant aux investisseurs qu'aux utilisateurs.

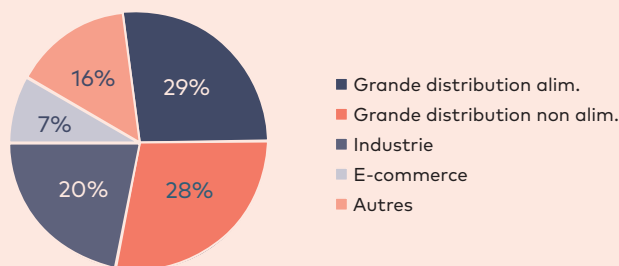
- la typologie des bâtiments et l'intégration urbaine de plus petites unités qui permettent d'optimiser la distribution des derniers kilomètres et réduire l'impact environnemental du développement du e-commerce : nous assistons à l'émergence de spécificités techniques fortes dues à l'automatisation de plus en plus utilisée tant dans la logistique de la Grande Distribution que dans celle attachée au e-commerce et toute la chaîne de distribution liée à cette dernière. Il est à noter que si le e-commerce est certes important dans les mouvements de marchandises en ville notamment, en termes de croissance il ne constitue pas à lui seul les flux de marchandises en ville. En effet, plus de 70 filières ont été recensées par le programme national marchandises en ville, chacune de ces filières ayant sa propre organisation logistique. La Supply Chain du e-commerce est aujourd'hui, et malgré une automatisation forte, créatrice d'emplois, en intégrant un nombre important de personnel. Le bassin d'emplois est donc une priorité. Nous notons également une implication ou intervention de plus en plus importante des acteurs de l'aménagement du territoire (métropole, commune, région, ...) dans le montage et l'acceptation des projets de logistique en milieu urbain ainsi que nous la connaissons pour les projets de logistiques plus industriels.

C'est précisément la recherche permanente de ces axes qui permet d'adapter nos projets et nos démarches auprès des utilisateurs et des investisseurs afin de jouer notre rôle d'ensemblier urbain.

Philippe Rougé

Directeur du développement de Quartus Logistique

Activités des chargeurs*



*En % des surfaces d'opérations

LM², source Cushman & Wakefield, 4T 2018, Immostat

Loyers faciaux en France par région

RÉGION	LOYER FACIAL*
Ile-de-France**	45 € / 65 €
Rhône-Alpes	45 € / 47 €
Nord & Pas-de-Calais	38 € / 46 €
Paca	41 € / 43,5 €
Bourgogne	38 € / 40 €
Grand Centre	32 € / 44 €
Grand Est	45 € / 52 €
Aquitaine	45 € / 55 €
Le Havre	42 € / 48 €
Ouest	40 € / 45 €
Le Havre	42 € / 50 €

* HT HC/m²/an, classe A, neuf/restructuré

** Hors 1^{ère} couronne

LM², source CBRE Research, 4T 2018

POINT DE VUE



L'année 2018 du marché des locaux d'activité dans l'agglomération lyonnaise surpasse 2017 qui fut exceptionnelle. En effet, pour la petite histoire, entre 2000 et 2016, le volume moyen des transactions réalisées était de l'ordre de 300.000 m². Depuis 2017, la barre des 400.000 m² a été dépassée et 2018 confirme cette tendance. Cette année, pas moins de 360 transactions ont été conclues pour plus de 410.000 m² placés.

Ce marché lyonnais a été dynamisé par deux opérations phares début 2018 (Ecodis avec près de 30.000 m² et Le Technicentre SNCF avec près de 40.000 m²). À l'échelle nationale, la métropole lyonnaise confirme sa 2^{ème} position derrière Paris. En 2018 sur le marché lyonnais, 70 % des utilisateurs se sont tournés vers la seconde-main. Les transactions réalisées étaient souvent des petites ou moyennes surfaces, qui se retrouvent dans des parcs d'activité.

Nous avons également relevé une parité entre acquisition et location en volume, même si 65 % des deals se sont signés à la location. Enfin, depuis quelques années, la tertiarisation ne cesse d'augmenter et représente aujourd'hui une proportion 70/30. Avec cette année remarquable, nous observons une raréfaction de l'offre et toujours une pression sur l'offre foncière dans l'agglomération lyonnaise.

Les prix de vente devraient rester stables voire légèrement augmenter du fait de ce contexte. En 2018, les prix du neuf pour la partie activité se situaient entre 1.000 et 1.250€/m² et pour la partie bureaux entre 1.550 et 1.750 €/m².

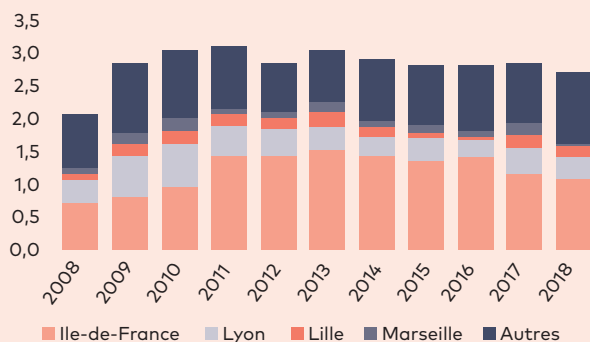
L'offre sur la métropole lyonnaise reste très maîtrisée. Dans ce contexte économique avec des taux d'intérêt qui restent bas, si le foncier se développe, les perspectives de 2019 restent bonnes.

Jean-Pascal Denys,
Président Manager service activité
d'Arthur Loyd Brice Robert

Un cru moins marqué par l'offre immédiate

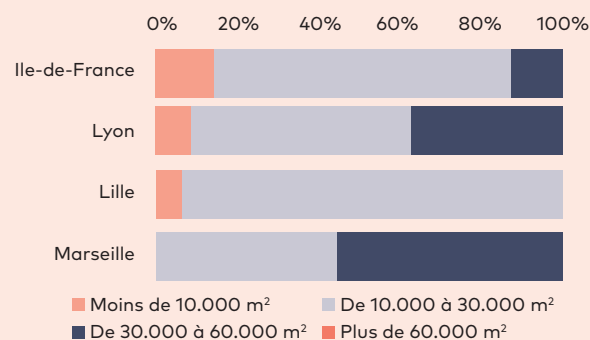
L'offre immédiate a représenté, en 2018, 2,7 M de m², soit une baisse de 4% depuis la fin 2017. Cela s'explique notamment par un très grand nombre de transactions réalisées les trois dernières années sur l'ensemble de la dorsale.

Offre d'entrepôts immédiate disponible, en millions de m²



LM², source Cushman & Wakefield, 4T 2018

Offre immédiate disponible par marché selon le segment, T4 2018, en % des surfaces



LM², source Cushman & Wakefield, 4T 2018