

Logistique : le coup de projecteur de CBRE

Leader mondial du conseil en immobilier d'entreprise, CBRE vient de nommer François Le Levier directeur général en charge de l'activité Industriel & Logistique (I&L) en France. Le successeur de Didier Malherbe éclaire les grandes tendances de ce marché, contrasté pour les utilisateurs, mais très en vogue aux yeux des investisseurs.



François Le Levier

Le marché de la logistique présente des résultats variables d'un trimestre à l'autre... Quelle est la bonne grille de lecture selon vous ?

François Le Levier : Effectivement, si l'on compare le 1,5 million de m² commercialisés au T4 2020, plus important trimestre jamais enregistré en logistique en France, avec les 635.000 m² du T1 2021, on peut avoir une impression de fonctionnement par à-coups. En réalité, une partie de ces chiffres découle d'un hasard de calendrier : des signatures se sont faites fin 2020 pour des négociations qui étaient engagées bien avant. C'est pour cela qu'il faut lisser l'observation sur la totalité de l'année 2020. On se rend compte que la demande placée a été relativement soutenue en moyenne sur le territoire.

Dès lors, quelles sont les perspectives pour 2021 ?

F. Le Levier : Nous sommes aux prises avec deux marchés qui avancent ensemble sur le même terrain de jeu mais qui ne vont pas à la même vitesse. D'un côté, le marché locatif, dont l'un des premiers critères est la demande placée, principalement en

location mais parfois aussi en acquisition : c'est le marché des utilisateurs, des occupants des immeubles. De l'autre, celui des investisseurs, représenté, par exemple, par les fonds souverains qui misent sur cette classe d'actifs résiliente. Ces deux marchés sont déconnectés : celui de l'investissement fonctionne beaucoup plus fort que le locatif.

Pour quelles raisons ?

F. Le Levier : Sur le marché locatif, la demande placée a connu une accélération forte entre 2010 et 2017. Depuis, elle baisse, tout en restant importante et supérieure à sa moyenne historique sur 10 ans. Pourquoi ? Parce que la combinaison du boom du e-commerce et des progrès informatiques (les fameux QR codes permettant de massifier la gestion des produits), a entraîné une refonte des schémas de la supply chain. Pour faire simple, des projets de plus en plus importants ont vu le jour, jusqu'à la livraison du plus grand entrepôt français de 180.000 m², soit la superficie de 36 terrains de football, construit par Argan et Gazeley à Tournan-en-Brie et vendu à Conforama dans le cadre d'une transaction CBRE.

Cet entrepôt géant aurait marqué la fin d'une course à la taille ?

F. Le Levier : En fait, à partir de 2017, les principaux utilisateurs n'ont plus eu besoin de construire de nouvelles méga-plateformes puisque les existantes suffisaient à couvrir des zones très importantes. Parallèlement,

il n'y a pas eu de production neuve en France entre 2007 et 2017. Le parc ne s'est pas renouvelé. Les seuls bâtiments produits étaient « clés en main » pour des utilisateurs. D'où une diminution du taux de vacances sur le parc existant, assez flagrante depuis 5-6 ans. En 2010, ce taux était de l'ordre de 12 % en France. Il s'établit cette année à moins de 5 %. Autrement dit, il y a moins de mètres carrés disponibles mais la demande placée, bien qu'elle baisse, les absorbe en location. Ce qui fait que le stock s'épuise.

La production de blanc a-t-elle repris pour régénérer ce stock ?

F. Le Levier : Depuis 2017, quelques investisseurs associés à des promoteurs se sont mis à lancer, de manière parcimonieuse, des bâtiments en blanc en France. Jusqu'à l'année dernière, une douzaine d'opérations ont été montées, qui ont toutes été pré-louées avant livraison. Mais cette production n'est pas équivalente partout. Dans des régions comme les Hauts-de-France, elle s'accélère ; dans d'autres, elle se heurte à la pénurie de foncier et à d'autres difficultés. Sur certains territoires, il est devenu rarissime qu'un permis de construire pour une plateforme XXL ne fasse pas l'objet de recours pour des motifs écologiques. Des préfets ou des élus locaux s'opposent à ce type de projet vu les flux de camions que cela engendre. Il y a aussi des infrastructures routières non adaptées. Tout cela ralentit considérablement les constructions.



Data Center - 11.373 m² achetés par NJJ à Vitry-sur-Seine fin 2020 (Transaction CBRE).

Une nouvelle offre dédiée à la logistique urbaine



Stéphane Arnoux

Le rôle essentiel de la logistique urbaine a été mis en lumière par le Covid, en soulignant la nécessité de rapprocher les réseaux de distribution des consommateurs, les lieux de production des lieux de consommation... Stéphane Arnoux, nommé directeur du développement Logistique Urbaine Ile-de-France en janvier

2021, joue désormais un rôle transversal, en lien avec l'ensemble des équipes de CBRE France. « Mon rôle est de m'appuyer sur les équipes de l'activité Industriel & Logistique qui sont basées sur trois agences en Ile-de-France, à Noisy-le-Grand, Montrouge et Saint-Denis, afin d'offrir aux clients Investisseurs et Utilisateurs le meilleur service possible. L'objectif est de répondre à leurs enjeux de maillage et de réorganisation de la supply chain particulièrement complexes en Ile-de-France », explique-t-il.

Une base de données spécialisée a été créée pour permettre une sélection quasi immédiate de l'offre disponible en milieu dense depuis une page dédiée au sein du site d'annonces immobilier.cbre.fr. « Cela permet de sourcer et d'identifier les emplacements bien positionnés pour absorber les flux massifs qui descendent des entrepôts XXL en passant par les centres de distribution et les réseaux de messageries. Il s'agit vraiment d'une nouvelle réponse de proximité, de synergie et de coordination au service de nos clients. »

Avec quelles conséquences pour les valeurs locatives ?

F. Le Levier : Depuis 50 ans, en France, les valeurs locatives évoluent très peu. Elles se situent aux alentours de 45 €/m² pour les entrepôts logistiques. On s'attend enfin à les voir augmenter du fait principalement des facteurs que je viens d'exposer : rareté foncière et taux de vacance assez faible. Mais cela va être plus ou moins long selon les régions. Plus long dans le Nord compte tenu de la sur-offre, mais déjà acté en PACA ou en Rhône Alpes. Saint-Quentin-Fallavier, au cœur de la région lyonnaise, a vu ses valeurs locatives de marché augmenter de +15 % sur les 3 dernières années.

Passons maintenant au marché de l'investissement : quelle vision en avez-vous ?

F. Le Levier : Ce deuxième grand pilier de la logistique connaît un appétit croissant : de plus en plus d'investisseurs se positionnent. Pour moi, cet engouement s'explique par quatre grandes raisons. La première est financière : le coût de l'argent étant bas, l'immobilier logistique procure un écart de rendement très favorable. La deuxième est l'accélération du e-commerce qui entraîne des besoins de mètres carrés supplémentaires pour les différentes phases de stockage des produits : entrepôts XXL, XXS, etc. Troisième raison : le déséquilibre entre l'offre



Location d'un entrepôt clé-en-main de 50.000 m² à But à Mer (41) à 43€/m².

et la demande, qui laisse présager aux investisseurs une augmentation des valeurs locatives. Enfin, le quatrième facteur tient au report vers la logistique d'investisseurs qui misaient auparavant sur les bureaux ou le commerce. Nous négocions avec des acteurs dont nous n'imaginions pas, il y a peu, qu'ils figureraient dans les tours de table et encore moins qu'ils seraient les mieux disants !

Pourriez-vous citer des cas concrets ?

F. Le Levier : Des fonds souverains comme Ivanhoé Cambridge arrivent sur ce marché. Thor Investissements, entre autres, commence à investir dans les entrepôts. Les Allemands ont acheté de la logistique en France en 2020 alors qu'ils n'étaient pas présents depuis une dizaine d'années... Quant aux montants, on estime qu'il y a aujourd'hui 25 fois plus de capitaux à investir que d'offre disponible.

Pour un bien d'une valeur de 50 M€, nous avons reçu 26 offres ! Autrement dit, 1,3 Md€ sur la table pour un seul produit à vendre !

Comment CBRE France est-il structuré pour adresser toutes ces grandes évolutions ?

F. Le Levier : Notre équipe composée de 70 personnes présentes sur l'ensemble du territoire national est la plus importante du marché. Cette position nous donne une couverture très large et nous permet de sourcer les nouveaux produits que les investisseurs recherchent, pas seulement les entrepôts mais aussi la logistique urbaine et les data centers qui font aussi partie de notre champ de compétences. Nous sommes sur un marché résilient et porteur qui ne pourra que bénéficier du déconfinement. Et nous devons nous féliciter que notre secteur, qui était jusqu'à présent alternatif, devienne institutionnel, représentant près de 20 % des volumes investis en France.

TAUX DE RENDEMENT PRIME*

Une compression qui n'en finit pas



* Actifs bien situés, loués aux conditions de marché

Grille établie en partie à dire d'experts (Capital Markets, Valuation, Etudes et Recherche), sachant qu'il n'existe pas systématiquement de références pour chaque catégorie

Source : CBRE Research T1 2021

CBRE

76 rue de Prony
75017 Paris
Tél. : 01 53 64 36 30
www.cbre.fr

Publi-rédactionnel