



Immobilier logistique 2009, année terrible

Sur le front de la location et pire encore, sur celui de l'investissement, les volumes sont drastiquement en baisse. Seule les opérations clés-en-main ont soutenu le marché. Mais ces projets de construction réalisés pour le compte de l'utilisateur, à la location comme à la vente, ont également des effets pervers. La consommation de nouveaux mètres carrés d'entrepôts pèse, en effet, sur le stock existant qui s'envole. Décryptage...

Après de nombreuses années fastes, le marché de l'immobilier logistique en France a subi un premier coup de frein en 2008, la demande placée ayant reculé de 4 %.

Cette tendance à la baisse s'est accentuée en 2009, le marché ayant probablement connu l'an dernier son plus bas cyclique.

En effet, pour Didier Malherbe, responsable du

marché de la logistique en France chez CB Richard Ellis, "Après une année 2008 actant le retournement du marché de la logistique en France, 2009 a fortement marqué le pas et affiche un repli annuel de 41 % de la demande placée. 1,5 million de m² ont été transactés sur tout le territoire (contre 2,5 millions en 2008)". Et cette chute s'est accompagnée d'une évolu-

tion de la typologie de la clientèle. En effet, selon Jones Lang Lasalle, "la part des chargeurs a progressé, au détriment de celle des prestataires. Globalement, ces derniers ont connu une année particulièrement difficile... et certains d'entre eux ont même dû se défaire de surfaces excédentaires." Dans ce contexte, les baux ont souvent été renégociés et de nombreux projets reportés.

Demande placée : la chute



Plateforme Sisley réalisée par Panhard Développement. Le score de l'Île-de-France est surtout le résultat de clés-en-main et comptes propres comme celui-ci

PANHARD DÉVELOPPEMENT

Le marché locatif s'est résumé, en 2009, aux quatre grands pôles logistiques de la dorsale Nord-Sud que représentent Lille, Paris, Lyon et Marseille. L'an passé, près de 80 % des transactions se sont fixées sur cet axe stratégique et les marchés secondaires ont été frappés de plein fouet par cette concentration. "Hors dorsale, le volume de transactions a été divisé par trois, tandis que l'offre a progressé de près de 50 % par rapport à décembre 2008", souligne René Jeannenot, en charge de la logistique au sein de BNP Paribas Real Estate Transaction.

En région lilloise, les volumes commercialisés ont progressé de 8 % en un an, selon les chiffres de Jones Lang LaSalle. "Derrière cet apparent bon résultat, la part de plus en plus importante des

comptes propres et des clés-en-main a permis, là encore, de soutenir l'activité : 216 565 m², soit 70 % de la demande placée en 2009. La demande locative a donc été limitée avec une baisse significative de la surface moyenne recherchée", ajoute le conseil.

En Île-de-France, le niveau de demande placée atteint les 560 000 m², "dans la moyenne des commercialisations enregistrées entre 1998 et 2006", souligne Didier Terrier, directeur associé en charge de la logistique au sein de DTZ. Mais ce score, bien en retrait par rapport à 2007 et 2008, est surtout le résultat de quelques opérations



Didier Terrier, DTZ

clés-en-main et transactions en compte propre comme Sisley et Manutan ou encore Norbert Dentressangle qui s'est positionné sur 56 000 m² au Coudray Montceaux.

Le 4^e trimestre se révèle particulièrement exsangue en matière de transactions. En 2009, à peine une vingtaine de transactions d'entrepôts de classe A pour 300 000 m² ont été recensées, soit 45 % de moins qu'en 2008.

En région lyonnaise, représentée par les pôles de l'Isle d'Abeau et de la Plaine de l'Ain, le marché semble avoir mieux résisté. "Hartmann, Décathlon, MGF, Transgourmet et CAT Logistique : l'essentiel des transactions s'est réalisé sur les secteurs de l'Isle d'Abeau et de la Rocade Est. Mais de nombreuses transactions avaient été initiées bien avant 2009", souligne Didier Terrier qui ajoute : "les renégociations de baux ne sont pas comptabilisées dans la demande placée mais elles

ont été nombreuses sur ce marché (environ 100 000 m²)".

Enfin en région Paca, la chute est rude après une année 2008 exceptionnelle marquée par la signature d'Ikea sur 135 000 m². Une méga-transaction qui fausse les chiffres... En 2009, ce sont, seulement, 142 000 m² d'entrepôts qui ont été loués sur ce pôle, renouant ainsi avec le chiffre de 2006.

Offre immédiate : l'explosion

Sur le front de l'offre, la tendance est au gonflement voire, dans certains pôles, à la sur-offre. Et ce, en dépit d'un arrêt quasi-général des opérations lancées en blanc, c'est-à-dire sans utilisateur identifié.

"Le stock francilien s'est très nettement alourdi (+ 20 %), 843 000 m² par rapport à 2008. Les stocks les plus importants se situent à l'Est et au Sud", constate Didier Terrier. Quant à l'offre future neuve, près de 260 000 m² sont actuellement en chantier dans la région, à Moussy-le-Neuf (avec Gecina) ou Vémars (avec Prologis).

Les opérations à lancer avec permis de construire obtenu totalisent... plus d'1 million de m². Elles se situent dans le Nord et le Sud francilien pour près des trois-quarts des opérations.

A Lyon, "grâce à l'arrêt total deancements de nouveaux chantiers, l'offre est enfin stabilisée

mais demeure à un niveau élevé", confirme René Jeannenot. L'offre immédiate, qui se concentre surtout sur le secteur Nord Isère (ex-Isle d'Abeau) et en Plaine de l'Ain, frise les 568 000 m². Au rayon des opérations avec permis obtenu, on comptabilise près de 262 000 m². A Lille, "l'offre a progressé de manière inédite" selon BNP Paribas Real Estate Transaction, "en raison des libérations d'entrepôts par certains utilisateurs". A Marseille, en particulier dans le secteur de Fos-Distriport, l'offre a fortement progressé.

Loyers : l'érosion

2009, année du repricing ? Les valeurs locatives, tant faciales qu'économiques, ont été fortement attaquées l'an dernier, accusant des baisses plus ou moins élevées selon les secteurs. Les avantages commerciaux consentis lors de négociations ont, en effet, été relativement importants.

Ces loyers se positionnent, pour du classe A, entre 45 et 52 €

(HT, HC) / m² / an à Paris et entre 42 et 50 € en régions.

"En 2009, et pour la première fois depuis 2003, les loyers faciaux ont baissé dans plusieurs agglomérations. Les utilisateurs négocient davantage, que ce soit pour différer la prise d'effet de leurs baux ou s'assurer des options de sorties anticipées. L'amplitude des loyers a tendance à s'accroître en fonction de la qualité des bâtiments, de leur localisation, de la durée des baux", conclut René Jeannenot.



René Jeannenot, BNP Paribas Real Estate Transaction

BNP PARIBAS REAL ESTATE



Plate-forme Prologis à Moissy Cramayel (77) Le stock francilien s'est nettement alourdi

PROLOGIS

2010, année de stabilisation

L'année 2010 pourrait connaître un léger mieux, sans toutefois apporter de grands bouleversements à la situation actuelle. Le stock d'offres disponibles devrait se stabiliser, du fait de l'absence

jours selon CBRE, "les avantages commerciaux consentis lors de négociations ont été relativement importants en 2009. Toutefois, sur les derniers mois de l'année, une stabilisation des valeurs a pu être constatée, consolidation qui devrait se confirmer en 2010."

Jones Lang Lasalle considère quant à lui que la priorité pour les investisseurs est de "remplir

avant tout les bâtiments existants" et conclut que "la véritable reprise n'est pas attendue avant 2011".

Enfin, les deux conseils s'accordent à dire que l'évolution de la logistique devrait privilégier le développement de bâtiments urbains de proximité donc de taille moindre et plus respectueux de l'environnement. ■ Sandra Roumi



B&B ARCHITECTES/URBAN

Le projet de City Hub, d'Urban Real Estate. L'évolution de la logistique devrait privilégier le développement de bâtiments urbains de proximité

ou de la rareté des nouvelles mises en chantier. Ce qui, pour Didier Malherbe de CB Richard Ellis, "devrait continuer de favoriser le développement de clés en main ou de comptes propres".

Pour leur part, les utilisateurs, toujours rares, devraient continuer d'influencer sur les conditions des transactions à leur profit. En effet, tou-



CB RICHARD ELLIS

Didier Malherbe, CBRE

Investissement : la logistique, parent pauvre

L'investissement en immobilier logistique s'est réduit comme peau de chagrin. En 2009, près de 360 M€ ont été engagés en France, contre 960 M€ en 2008. "Si les conditions d'octroi de crédit commencent à s'assouplir, le marché reste dominé par des petites transactions, plus facilement finançables. De ce fait, 18 transactions sur 24 ont concerné des opérations inférieures à 20 M€, le volume moyen investi s'établissant autour de 15 M€", analyse Jones Lang LaSalle. Le marché est resté animé par des investisseurs français même si quelques incursions d'investisseurs étrangers sont à souligner. Les investisseurs ont orienté leurs recherches vers des produits prime : des bâtiments de classe A

bien situés et loués avec un engagement de long terme. La rareté de ce type de produits sur le marché a conduit, dès septembre/octobre, à un nouveau tassement des taux de rendement sur les meilleurs actifs : 7,90 % pour Paris et 8 % à Lyon. Parallèlement subsistent des offres moins sécurisées en termes de garantie locative, localisation, qualité du bâtiment qui, elles, peinent toujours à s'écouler. "Tant que le marché locatif ne renouera pas avec des perspectives plus favorables, la très grande sélectivité des investisseurs risque de perdurer, n'incitant pas à un redémarrage franc. Les taux de rendement prime devraient, quant à eux, se maintenir autour d'un taux pivot de 8 %." ■ S. R.

PROJETS >> TRANSACTIONS >> ACQUISITIONS EN BREF...

>> Le Parc des Bréguières certifié ISO 14001

Cette plate-forme logistique de 80 hectares, située aux Ars sur Argens en région PACA et développée par Barjane, vient d'obtenir la certification ISO 14001, après un audit mené début décembre par Ecopass. Autrement dit, près de



BARJANE

Le Parc des Bréguières en région PACA

six mois après l'ouverture du chantier, l'objectif est atteint. La certification couvre la conception du projet, le chantier d'aménagement et l'accueil des entreprises sur le parc. Par la suite elle sera étendue à la gestion du parc une fois le chantier d'aménagement achevé.

>> ING REEIF rachète 3 plates-formes à GE Real Estate

Développées par Panhard Développement, ces trois plates-formes logistiques de classe A totalisent près de 80 000 m² et sont situées dans le parc de la Porte des Champs à Surveilliers (95). La première de 32 000 m² est louée dans sa totalité à Gefco, la seconde de 25 000 m² à Fiege et JPG, enfin, la dernière qui compte une surface de 22 000 m² accueille Office Dépôt et Alphalog.

>> Lasalle French Fund II signe avec Point P à Brie Comte Robert (77)

Située sur le Parc Francilien, cette plate-forme logistique de classe A, d'une surface totale de 64 000 m² qui a été développée en 2008 par GSE vient, d'être louée par Lasalle Investment Management au groupe Point P, filiale de Saint Gobain. La transaction porte sur 51 000 m² dans le cadre d'un bail de 9 ans dont 7 ans fermes. Pour cette opération BNP Paribas Real Estate conseillait les deux parties.

>> Logifine loue 17 700 m² à Geodis à Hem (59)

Logifine et Concerto European Developer SAS se sont associés pour commercialiser cette plate-forme située à Hem (59) dans le Nord, à Geodis Logistics la division logistique du Groupe, filiale de SNCF. Le bail est signé pour une durée de neuf ans et achève la commercialisation du site Logifine (42 600 m²), après les locations par Simastock (Groupe Bils Deroo) de 18 600 m² et de Publidispatch (Groupe Staci) de 6 300 m². Tostain & Laffineur a conseillé les deux parties dans cette transaction.



LOGIFFINE

Ce bail achève la commercialisation du site Logifine à Hem