



SITE ALLOPNEUS À OGNIES (62) - TOSTAIN ET LAFFINEUR

La dorsale tarde à repartir

Lille, Paris, Lyon, Marseille : c'est le traditionnel quarté de tête des implantations logistiques en France. Mais au premier semestre 2010, ce sera plutôt dans l'ordre : Paris (en progrès avec 60 % des transactions), Lille (16 %), Lyon (13 %) et Marseille. Certes, avec la crise, la demande déprimée des prestataires logistiques et des chargeurs s'est fixée en priorité sur l'axe Nord-Sud, concentrant un niveau de transactions de l'ordre de 600 000 m². Sur le front de l'offre, ce sont un peu moins de 2,5 millions de m² qui sont disponibles immédiatement sur la même dorsale. Etat des lieux...

"Partie d'un réseau qui interconnecte les autres morceaux du réseau" : c'est l'une des définitions littérales de la dorsale. En logistique, l'expression passée dans le langage courant désigne un ensemble de quatre pôles-clés traversant la France du Nord au Sud et desservant tous les grands marchés hexagonaux. En immobilier logistique, elle fait référence à Lille, Paris, Lyon et Marseille, quatre régions logistiques au sein desquelles transitent les grands flux de marchandises.

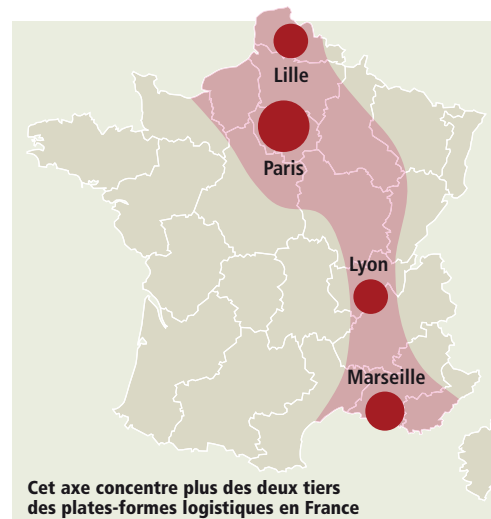
Le « nec plus ultra »

Pourquoi ces quatre pôles et rien que ces quatre pôles ? L'appellation "dorsale" se justi-

fie lorsque trois éléments-clés sont réunis : l'accessibilité, le bassin d'emploi et le bassin de consommation. *"Sans la réunion de ces trois critères, il n'est pas d'implantation logistique viable"*, souligne Afilog dans un ouvrage intitulé "En toute logistique".

La pertinence d'un site est, en effet, déterminée par sa desserte, routière et autoroutière. Aujourd'hui, la quasi-totalité des implantations logistiques en France se fixent sur les grands nœuds de communication et les croisements d'autoroutes majeurs, le long des principaux corridors de transport et les principales agglomérations.

La présence d'un bassin d'emploi abondant et diversifié représente, ensuite, le 2^e élément constitutif de la dorsale. L'implantation d'un site logistique nécessite, en effet, le recours à une main d'œuvre nombreuse, aux qualifications variées. Le bassin de consommation, enfin, est le 3^e et dernier critère incontournable à la constitution et à la pérennité d'un site logistique.



Cet axe concentre plus des deux tiers des plates-formes logistiques en France

Source : Jones Lang LaSalle

L'embellie de Paris

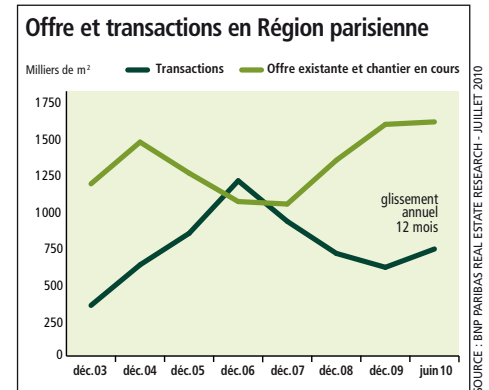
Le site Point P à Brire-Comte-Robert (77), L'Ile de France a capté 60% des surfaces placées au premier semestre



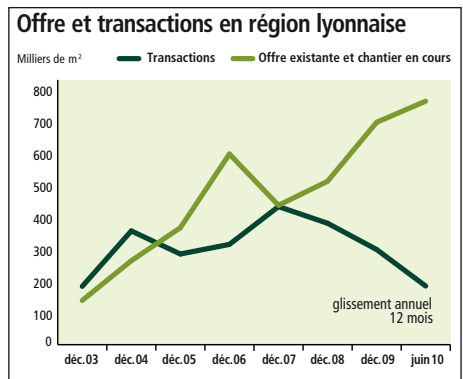
Les semestres se suivent et ne se ressemblent pas. Après des années 2008 et 2009 difficiles pour l'immobilier logistique francilien, le 1^{er} semestre 2010 est en nette amélioration. Animée par des transactions portant sur des surfaces de 5 000 à 10 000 m², l'Ile-de-France a

également vu le retour des grandes transactions (> 40 000 m²). Ce sont environ 430 000 m² qui ont été signés, captant 60 % de l'activité sur le marché français. Les secteurs sud et est de l'Ile-de-France connaissent un regain d'intérêt. CAE Groupe et CLS à Villabé, Atac à Saint-Germain-lès-Arpajon, Norbert Dentresangle au Coudray Montceaux, ID Logistics et Point P. à Brire-Comte-Robert... : la liste des nouveaux utilisateurs franciliens est longue. Le Nord de l'Ile-de-France affiche un honorable 120 000 m² placés même si les mouvements ont plus été liés à des réorganisations qu'à de véritables créations. Du côté de l'offre neuve, la tendance est à la stabilisation autour de 325 000 m². En revanche, le gonflement inéluctable de l'offre de classe A de seconde main, notamment au Sud, est le point noir du tableau. "La concrétisation de plusieurs comptes propres et clés-en-main est attendue, notamment dans

la distribution alimentaire. Le volume global pourrait atteindre 650 000 à 700 000 m²", souligne BNP Paribas Real Estate dans ses prévisions. Et d'ajouter : "on peut s'attendre à une stabilisation des valeurs pour les produits prime et neufs. En revanche, les loyers des entrepôts de classe A de seconde main, du fait de l'offre pléthorique (700 000 m²), vont probablement continuer de subir une pression à la baisse".



La déception de Lyon

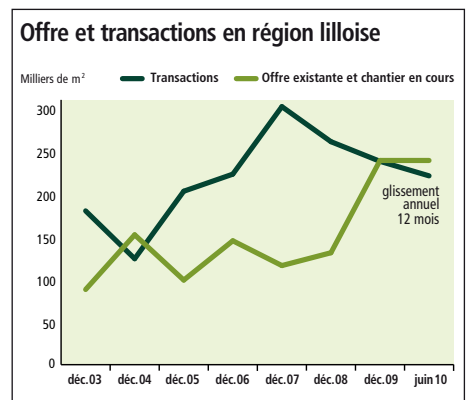


Lyon n'en finit pas de décélérer. Après une année 2009 en demi-teinte, le cru 2010 s'annonce encore plus mauvais avec, à la fin du 1^{er} semestre 2010, seulement 87 000 m² d'entrepôts loués, soit la moitié des commercialisations recensées l'an dernier à même époque. "Ce premier semestre n'a pas été favorable aux mouvements des prestataires. Seulement deux transactions supérieures à 10 000 m² ont été réalisées avec des chargeurs (La Vie Claire 14 000 m² et Norauto 20 000 m²). En revanche, des négociations très avancées peuvent se concrétiser au

3^e trimestre, sur des surfaces totalisant environ 100 000 m²", souligne Didier Terrier, directeur associé au sein de DTZ. Côté offre, le stock d'entrepôts classe A et B disponibles immédiatement atteint 550 000 m² à la fin du 1^{er} semestre 2010, dont 190 000 m² sur le secteur Plaine de l'Ain-Côtière et 370 000 m² sur le secteur Nord-Isère. "Le niveau d'offre continue d'inquiéter compte tenu de la faiblesse des transactions locatives. Le taux de vacance frôle les 15 %", souligne Jones Lang LaSalle. Dans ce contexte, les valeurs locatives restent dégradées.

La difficile résistance de Lille

C'est le marché de la dorsale le plus préservé de la crise. En dépit d'une offre qui gonfle et de transactions en légère baisse, Lille résiste beaucoup mieux que ses concurrentes avec six transactions représentant 75 000 m² au 1^{er} semestre 2010, "en repli de 50 %", souligne tout de même Jones Lang LaSalle. La capitale du Nord se paye même le luxe de prendre la tête des volumes commercialisés dans les agglomérations régionales. Lesquin a concentré la moitié des transactions. Depuis la fin de l'année 2009, l'offre disponible a progressé de 20 % pour atteindre 240 000 m², dont 55 % d'entrepôts de classe A



de seconde main. "Pour la première fois, l'offre à un an dépasse une année de transactions, ce qui reste très en deçà de la moyenne française", souligne BNP Paribas Real Estate. Autre spécificité lilloise : aucun secteur de l'agglomération n'est véritablement en situation de sur-offre même si le taux de vacance tangente les 16 %. "Mais les perspectives de développement sont importantes à court terme avec près de 200 000 m² de permis de construire obtenus", ajoute le conseil. Si les loyers ont subi une légère baisse ces derniers mois, la maîtrise de l'offre devrait empêcher une dégradation plus sévère des valeurs.

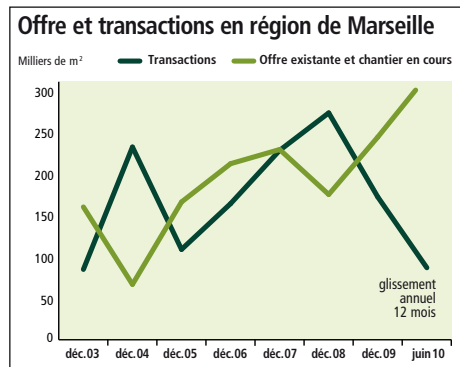
L'effondrement de Marseille

"En région Paca, la situation est encore plus délicate : seule une poignée de transactions a été actée pour un total de 31 700 m², dont un clé-en-main à l'acquisition de 20 000 m² à Rognac", introduit Jones Lang LaSalle. Si le faible niveau des transactions est préoccupant, le gonflement de l'offre l'est tout autant, en croissance de 83 % en l'espace de quelques mois pour atteindre 320 000 m².



Le parc logistique portuaire de Fos Distriport est à la peine depuis le début 2009

Pourtant, "le niveau des loyers est de 5 à 6 €/m² moins cher qu'en région Rhône-Alpes", souligne Isabelle Bardin, déléguée générale du cluster Paca Logistique. Et "la région de Marseille dispose encore d'un foncier disponible et de zones logistiques qui ne sont pas saturées", ajoute-t-elle. Certes... mais en 2010, la cité phocéenne n'a pas tiré profit de ses atouts, y compris



de sa multi-modalité. "C'est la seule zone multimodale de France, au même titre que les ports d'Anvers ou Amsterdam", ajoute Isabelle Bardin. Il n'empêche... Le parc logistique portuaire de Fos-Distriport est à la peine depuis le début 2009. "Il paraît urgent d'accélérer la réalisation des équipements multi-modaux structurants (Fos 2XL, 3XL, 4XL), pour

conforter l'essor de Fos-Distriport, qui demeure pour les utilisateurs une des rares opportunités de s'implanter sur des bâtiments de grande taille d'un seul tenant", insiste BNP Paribas Real Estate.

Les valeurs locatives continuent de diminuer dans l'agglomération. Et ce n'est pas fini. "L'abondance de l'offre pourrait avoir une incidence sur les loyers dans les mois à venir", ajoute le conseil. ■ Sandra Roumi

Hugues Braconnier (Axa Real Estate) "Il y a une vie en dehors de la dorsale"

Axa Real Estate fait figure de poids-lourd dans l'immobilier logistique. Avec un imposant patrimoine, le gestionnaire d'actifs a un poste d'observation privilégié le long de la dorsale Nord-Sud qui ne représente pas nécessairement la panacée en matière d'implantations logistiques, pour son Directeur des investissements logistiques Hugues Braconnier...

Transports Internationaux et Logistique : Quels sont les chiffres de votre patrimoine global et le long de la dorsale Nord/Sud ?

Hugues Braconnier : Le patrimoine logistique d'Axa Real Estate s'élève à 1,1 million de m², dont 770 000 m² le long de la dorsale Nord-Sud. A ces 770 000 m², il faut ajouter 130 000 m² de surfaces constructibles, dont 110 000 m² ont déjà décroché un permis de construire. Axa Real Estate est présent, pour des raisons historiques, surtout à Paris, Lyon et Fos-Distriport où nous sommes le premier gérant d'actifs de surfaces logistiques.

TIL : Estimez-vous qu'une implantation sur la dorsale Nord-Sud est plus pertinente qu'une autre ? Pour quelles raisons ?

HB : Avec la crise, le marché a réalisé un retour aux fondamentaux. Mais au sein de la dorsale, il faut faire une distinction entre les quatre marchés-clés et des zones secondaires. Tout ce qui est sur la dorsale ne constitue pas nécessairement une implantation-clé. Ainsi, des sites comme Châlon-sur-Saône, Dijon ou Valence n'ont pas toujours démontré leur capacité à attirer des utilisateurs, sans doute parce qu'il s'agit principalement de sites d'éclatement sans tissu industriel important à proximité.

Je préfère parfois une présence hors de la dorsale sur des sites encore défaillants en termes d'implantations logistiques comme c'est le cas pour Angers qu'une présence sur ces marchés secondaires. Il y a une vie en dehors de la dorsale !

TIL : Pouvez-vous résumer la stratégie d'investissement d'Axa Real Estate en France ? Quels sites recherchez-vous en priorité ?

HB : Notre stratégie vise, en premier lieu, à continuer d'améliorer notre taux d'occupation, qui dépasse aujourd'hui les 84 %. Au cours du 1^{er} semestre 2010, nous avons en effet loué pour 124 000 m² de surfaces logistiques sur trois bâtiments neufs, lancés en blanc.

Et d'autres contacts sont en cours.

Nous n'avons pas, ensuite, un appétit énorme en matière d'investissement d'ici la fin 2010. Mais nous regardons, en priorité, des actifs loués, bénéficiant d'atouts leur conférant une pérennité sur le long terme, core ou core plus mais pas nécessairement avec des baux longs. Je préfère payer un bâtiment moins cher et partir sur un bail plus court. ■



Hugues Braconnier

Propos recueillis par Sandra Roumi



PANHARD DÉVELOPPEMENT

➤ Panhard Développement cède une plateforme de 85 000 m² à Argan

Acquise par Argan auprès de Panhard Développement, cette plateforme est située au Coudray Montceaux (91). Cette acquisition illustre l'ambition d'Argan d'être un acteur majeur de l'immobilier logistique en France. Développée par le Groupe Panhard Développement, la plateforme de Coudray-Montceaux (91) est la première d'un parc qui en compren-

dra 3 à terme, totalisant une surface de 195 000 m². Cette première tranche de 85 000 m² est louée en totalité à Norbert Dentressangle Logistics, client historique d'Argan pour une durée de six ans ferme. Dans cette transaction, le Groupe Panhard Développement a été conseillé par l'étude Dauchez-Panhard, DTZ et l'établissement bancaire Socfim.

➤ Barjane devient producteur d'énergies renouvelables

Depuis juillet dernier Barjane compte à son actif une première centrale photovoltaïque raccordée au réseau EDF : celle intégrée en toiture du bâtiment GLS, installé sur le Parc Logistique des Bréguières dans le Var.

"Ce premier raccordement est très important pour nous, car il conclut positivement une réflexion de diversification que nous menions depuis trois ans" affirme Léo Barlatier, directeur du développement.

Trois autres centrales intégrées en toiture seront mises en production dans les deux ans à venir.

➤ Le kit HQE de GSE

Lancé par GSE au terme de deux ans de développement, le "Kit HQE" fait partie intégrante du concept Modulog. Cette offre d'entrepôt modulaire est conçue dans un esprit à la fois économique et environnemental. Le coût de la construction serait en moyenne 15% moins élevé que celui d'un bâtiment traditionnel et permettrait d'accéder au classement HQE de manière automatique. Ces entrepôts entièrement prédesignés et construits en peu de temps (moins de 100 jours pour un bâtiment de 30 000 m²), bénéficieraient de matériaux reconnus pour leur qualités physiques et environnementales.

Enfin GSE a recours à plusieurs fournisseurs européens, chacun étant spécialisé dans un domaine précis du bâtiment, comme pour les panneaux en béton achetés en Espagne ou encore les charpentes en bois en provenance de Belgique.

➤ FM Logistic vend son entrepôt de Saint-Cyr-en-Val à Montea

D'une surface de 75 451 m², cet entrepôt appartenant au groupe FM Logistic a été l'objet d'une opération réalisée dans le cadre d'un sale & leaseback avec un engagement ferme de FM logistic pour une période de 9 ans.

Le rendement locatif brut est de 8.5%. L'investisseur est la société Montea, une Sicaf immobilière spécialisée dans l'immobilier logistique et semi-industriel en Belgique et en France.



FM LOGISTIC

Dans cette transaction, L'Etude Michelez et le cabinet Lamartine assistaient l'acquéreur, CB Richard Ellis était le conseil exclusif du vendeur.

➤ Segro : près de 100 000 m² de logistique loués à Marly-la-Ville au 1^{er} semestre 2010

Segro France a commercialisé, au 1er semestre 2010, les 95 000 m² de surfaces logistiques disponibles au sein de l'ensemble "Central Space", situé à Marly-La-Ville (95). Ces transactions permettent de porter le taux d'occupation de ce parc logistique de 120 000 m² répartis en cinq bâtiments à 100 %.

Ce pôle logistique du Nord de l'Île-de-France, accessible directement par l'autoroute A1, accueille entre autres des spécialistes de la logistique comme Daher, Gefco, Staci, Publidispatch, X-Trans, ainsi que plusieurs chargeurs (Aurlane, CMP...). Ces bons résultats commerciaux sont le reflet d'une relation étroite avec les utilisateurs, qui étaient déjà tous présents sur le parc.

➤ La plateforme logistique d'Amundi à Gevrey Chambertin (21) est louée

Amundi immobilier annonce la location des trois cellules formant l'ensemble de la plateforme logistique, située à Gevrey Chambertin, d'une surface totale de 18 000 m².



AMUNDI IMMOBILIER

La société Gealan, spécialisée en vente et dépôt de profilés synthétiques, a pris un bail de 9 ans, pour la première cellule de 6 310 m².

Et la société Doras, négociant en matériaux de construction, qui occupera 2 cellules totalisant 12 016 m² de logistique et 532 m² de bureaux, dans le cadre d'un bail commercial de 9 ans dont 6 fermes. Pour cette dernière, la transaction a été réalisée par BNP Paribas Real Estate, conseil du preneur et de l'offreur. ■

Radia Dalibey

➤ I-Logistica, place de marché de disponibilités de stockage

Lancée il y a quelques mois, I-Logistica, la place de marchés spécialisée dans le stockage en entrepôt logistique, concentre des demandes diverses en prestations logistiques, et favorise la visibilité commerciale des prestataires logistiques sur Internet. Cette nouvelle place de marchés B to B qui affiche en direct les tarifs de stockage en entrepôt, ainsi que les disponibilités actualisées de stockage chez les prestataires, permet une mise en relation rapide entre des donneurs d'ordres à la recherche de solutions et des prestataires logistiques pouvant répondre à leurs demandes. ■