



Immobilier logistique Le marché convalescent

La fin de l'année sonne le tocsin pour les bilans des entreprises et des marchés. En immobilier logistique, il ne sera pas, pour 2010, bien fameux même si quelques signes d'amélioration sont à souligner. A la location comme à l'investissement, les volumes sont en hausse. Nettement, mais pas suffisamment pour parler de reprise franche et claire. Tous les regards sont, en fait, focalisés sur une reprise des investissements en blanc, véritable signe de redémarrage du marché. Du blanc : on en parle, on l'évoque mais on ne le pratique pas encore. Selon les spécialistes, certains opérateurs n'en seraient cependant plus très loin.

L'Île-de-France tire les volumes vers le haut

Après une année horribilis en 2009, le cru 2010 semble de nouveau s'animer sur le segment de la logistique même si les chiffres sont encore en retrait. Sur la part de l'année écoulée, le volume de commercialisation a reculé de 8 % par rapport à la même période en 2009. Après un second trimestre véritablement apathique, le 3^e trimestre, avec vingt transactions recensées pour 350 000 m², présente des signes d'embellie. "Au terme des neuf premiers mois de l'année,

la demande placée atteint 1 138 000 m² en France", souligne CB Richard Ellis. L'Île-de-France réalise, à elle seule, près de la moitié du score avec 538 000 m² d'entrepôts de plus de 5 000 m² commercialisés. Les marchés régionaux, à l'inverse, sont encore déprimés et ont bien du mal à décoller. "Le grand sud est marqué par une certaine léthargie (72 200 m² placés depuis la fin 2009. Le grand nord est en souffrance (157 000 m² placés seulement)", résume CB Richard Ellis.

L'Île-de-France est à nouveau la première place logistique française.

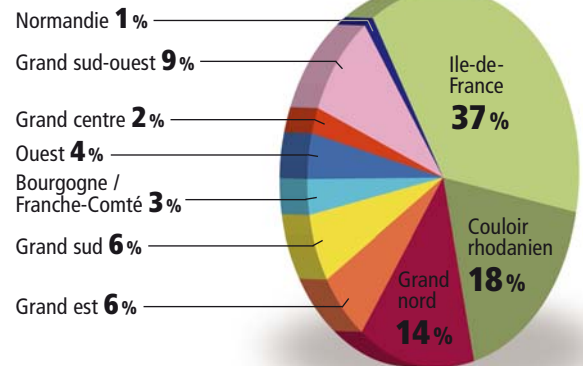
L'année 2010 restera marquée par un retour des utilisateurs aux "transactions locatives de taille moyenne (10 000 - 20 000 m²) et grandes (20 000 - 40 000 m²) alors qu'ils avaient limité leurs nouvelles prises à bail à des surfaces majoritairement inférieures à 10 000 m² ces derniers mois", remarque BNP Paribas Real Estate dans sa dernière étude dédiée.

Explosion des clés-en-mains



Plateforme Prologis située aux Portes de Vémars (95). Prologis privilégie les "clés-en-mains" pour limiter les risques financiers

Répartition géographique de la demande placée sur les 3 premiers trimestres 2010



Source : CB Richard Ellis / Immostat

Grande tendance de 2010 : le marché est animé en grande partie par des "clés-en-mains", des bâtiments conçus sur-mesure pour des chargeurs ou des prestataires logistiques. La quasi-disparition des investisseurs en blanc ainsi que l'existence de besoins spécifiques de la part des utilisateurs, contribuent logiquement à la multiplication de ce type de produits. Même les développeurs pure-players comme Prologis privilégient les "built-to-suit", nettement moins risqués sur le plan financier. Cette quasi-dominance du marché par les clés-en-mains n'est pas sans conséquence. Elle a notamment des effets sur la non-consommation de l'offre existante qui gonfle à mesure que les clés-en-mains se développent dans une logique de vases communicants. Elle a également des conséquences sur la pérennité des bâtiments logistiques.

En effet, un bâtiment conçu sur mesure pour un chargeur ou un prestataire logistique a, clairement, moins de chance de retrouver preneur au moment de sa libération. Les clés-en-mains ont maintenu le marché de l'immobilier logistique sous perfusion en 2010, et la tendance risque fort de se poursuivre en 2011, s'accordent à penser les conseils.

Des loyers à deux vitesses

Les loyers auraient-ils enfin cessé de baisser sur la logistique ? Il semblerait que oui, même si les mesures d'accompagnement sont encore d'actualité. Ces loyers s'échelonnent entre 46 et 52 euros (le m²/an HT, HC) en Ile-de-France, entre 43 et 45 dans le couloir rhodanien, entre 40 et 45 € dans le Grand Nord et entre 40 et 45 dans le grand Sud. Pour des bâtiments *prime* et seulement pour des bâtiments *prime*...

Après une phase de correction des loyers, les valeurs faciales des entrepôts ont retrouvé une certaine stabilité pour les produits neufs ou récents. Car, les valeurs locatives sont toujours dans une phase baissière pour les produits de seconde main et mal situés. Les loyers économiques intègrent toujours entre 1,5 et 2 mois de franchise par année de bail ferme. "Dans un marché où l'offre est importante et les

transactions limitées (à l'exception de la région parisienne), les loyers notamment économiques, continuent de subir une pression à la baisse, en particulier et sans surprise dans les secteurs sur-offreurs", souligne BNP Paribas Real Estate.

Sur le secteur des entrepôts de classe B, difficile d'obtenir des valeurs locatives. Difficile même de parler de marché...

Attention à la sur-offre...

3,9 millions de m² : c'est le stock d'entrepôts au 1^{er} octobre 2010. 80 % de cette offre concerne des locaux de classe A ou B. "Cette offre qualitative est importante mais n'est plus alimentée en raison du gel des mises en chantier. Le stock de mauvaise qualité sera donc moins bien absorbé, du fait également de la recrudescence des clés-en-mains, favorisant la libération de produits anciens qui trouveront difficilement preneur", met en avant CB Richard Ellis. C'est particulièrement le cas du couloir rhodanien, largement sur-offreur (711 000 m²), et de l'Ile-de-France (1,3 million de m², dont 85 % de classe A et B) même si ces stocks ont tendance

à se stabiliser depuis le début de l'année.

Le niveau des offres en gris est élevé (4,7 millions de m², dont 800 000 m² en Ile-de-France), tout comme celui des projets éventuels. Ces développements potentiels viendront alimenter les besoins en clés-en-mains et le renouvellement du parc neuf.

"Cette offre correspond à un peu moins de deux ans et demi de transactions. La dichotomie entre l'évolution de l'offre neuve et de seconde main persiste. L'offre de classe A neuve poursuit sa décrue à un rythme régulier (environ - 8 % par trimestre). Elle passe sous la barre des 800 000 m² pour l'ensemble de la



Plateforme AXA Real Estate à Marly-La-Ville (95). 80% de l'offre disponible concerne des entrepôts de classe A ou B

France", insiste BNP Paribas Real Estate. De son côté, l'offre de classe A de seconde main, concentrée surtout en région parisienne et à Lyon, croit toujours sous l'effet des libérations. Toutefois, elle progresse à une allure plus modérée qu'au cours des deux premiers trimestres 2010.

L'investissement sort de la sinistrose



Plate-forme Gecina à Lauwin (59).
La sortie annoncée de Gecina du secteur logistique pourrait tenter de nouveaux entrants

CECINA

Autre approche : celle des rendements en capital proposé par IPD. Pour les spécialistes du benchmarking en investissement immobilier, les entrepôts et des locaux d'activités ont vu leur valeur passer en territoire négatif et reculer de -1,4 %. La tendance à la stabilisation des taux de rendement semble s'affirmer pour 2011. Tout comme la confirmation des volumes engagés. Le retour du blanc commence à être envisagé par certains acteurs. Envisagé seulement de là à passer à l'action...

Bientôt de nouveaux acteurs ?

Qui seront, demain, les nouveaux propriétaires d'immobilier logistique ? Dominé par quelques pure-players, le secteur pourrait s'enrichir, à terme, de la venue de nouveaux acteurs. La sortie annoncée de Gecina – avec la vente prochaine de son pôle logistique Gecilog – et la mise en sommeil de certains fonds d'investissement sur cette classe d'actifs pourrait offrir de formidables opportunités d'entrées sur ce marché. C'est déjà en partie le cas. En 2010, la baisse des volumes unitaires a profité aux investisseurs privés qui ont pu mettre un pied dans ce marché où le ticket d'entrée est assez peu élevé. D'autre part, les sociétés à statut SIIC – les foncières cotées – pourraient trouver un avantage concurrentiel pour confirmer leur présence dans ce segment de marché ou tout simplement y faire leur entrée. Aujourd'hui, seules deux foncières cotées – Argan et Foncière Europe Logistique – sont actives en immobilier logistique. Ce sont également deux pure-players, entièrement dédiées à cette classe d'actifs. Enfin, de nouveaux entrants regarderaient ce secteur et notamment des portefeuilles dont la valeur dépasse les 100 M€. Une ou deux transactions de la sorte pourraient redonner un coup de fouet au secteur de l'investissement en immobilier logistique. L'entrée de nouveaux acteurs européens voire mondiaux donnerait également un signe très positif au marché, celui de la confiance en l'actif logistique. ■

Sandra Roumi

Les volumes redressent la tête

C'est un "ouf" de soulagement que poussent les tenants de l'investissement en immobilier logistique. Après une année 2009 catastrophique du point de vue des volumes, 2010 renoue avec la croissance à la faveur d'indicateurs économiques favorables (taux d'emprunt, stabilité de la zone euro...) et d'un appétit des investisseurs pour une diversification de leur risque en immobilier logistique.

"Le segment industriel et logistique fait preuve d'une bonne résistance", souligne CB Richard Ellis. Pour autant, l'actif logistique ne fait pas le poids par rapport aux bureaux ou aux commerces qui ne cessent de grignoter des parts de marché. Statistiquement, le rattrapage est fort sur ce segment puisque une croissance de 68 % est attendue au 4^e trimestre 2010 (450 M€) par rapport au 4^e trimestre 2009, contre une moyenne de 380 M€ sur les trois dernières années.

Comparativement, la part de la logistique par rapport à d'autres classes d'actifs reste faible (9% du volume globale). Cette situation ne risque pas de s'améliorer dans les années qui viennent. Le marché de l'investissement en immobilier logistique ne cesse, depuis 2007, de se réduire comme peau de chagrin.

Après la fièvre des années 2000, la température est bien redescendue sur ce marché avec une désertion, par les investisseurs, de la classe d'actif logistique.

Les rendements confirment leur descente

Dans ces conditions, l'offre de produits à vendre reste relativement contenue, les portefeuilles ont complètement disparu du marché et les externalisations immobilières n'ont pas tenu toutes leurs promesses. Du coup, la concurrence entre une poignée d'investisseurs est rude pour remporter les appels d'offres. Une concurrence qui se traduit par une pression à la baisse des taux de rendement, uniquement sur les produits prime. "La pénurie d'offres sur les produits prime entraîne une compression des taux de rendement de 100 points de base à minima en logistique classe A en 2010 comparé à 2009", poursuit le conseil. Alors que la logistique s'inscrit autour de 7,25 % et l'industriel à 9 %, le bureau tangente les 4,85 % et les commerces 4,75 %. Des taux à comparer à l'OAT 10 ans (emprunt d'Etat) de 2,68 %.

FEL



Entrepôt Foncière Europe Logistique à Garonor (93)
Aujourd'hui, seules deux foncières cotées - FEL et Argan - sont actives en immobilier logistique

» Une série de baux renouvelés pour ProLogis

ProLogis European Properties, fonds d'investissement européen de ProLogis, vient de reconduire des baux avec trois importants clients en France. FagorBrandt, acteur de l'électroménager en France et en Europe vient de renouveler son bail de 69.300 m² sur le parc d'Orléans et celui de l'Isle d'Abeau (34.300 m²). Deux baux ont été également reconduits avec Depolabo Pharma Logistique, dépositaire pharmaceutique en France. Le premier sur 20.600 m² au parc d'Angers. Le second à Arras (25.100 m²). Schneider Electric, spécialiste de la gestion de l'énergie, renouvellera ses 10.400 m² de bâtiments à l'Isle d'Abeau en 2011.

» Goodman satisfait de son activité en 2010

En France, Goodman a signé plusieurs nouveaux baux et développements cette année : en février, il a fourni un bâtiment de 50.500 m² à Paul Hartmann S.A à Belleville (Rhône). En avril, un bâtiment de 42.800 m² en à Moët Hennessy, la filiale vins et spiritueux du groupe de luxe LVMH, pour la distribution des marques de champagne du groupe. Il s'agit de l'un des



Bâtiment Paul Hartmann S.A à Belleville (Rhône)

premiers bâtiments logistiques HQE 2 étoiles ("Conception" et "Exécution"). Au cours du même mois, il a réalisé 18.300 m² pour DSV Solutions France et se prépare à lui livrer 24.000 m² en mars 2011.

» Concerto Développement cède sa plateforme de Mer (41)

Concerto Développement, filiale d'Affine, vient de céder au fond allemand Commerz Real Spezialfondsgesellschaft une plateforme logistique de 62.000 m² à Mer (41) près d'Orléans. La plateforme, livrée et prise à bail en octobre 2009 pour 9 années par But international, correspond à la première phase de développement de la ZAC des Portes de Chambord. Une seconde phase, comprenant la construction de trois bâtiments d'une sur-

face globale de 65.000 m², sera lancée dès l'achèvement de sa commercialisation. Dans le cadre de cette opération Colliers International fut le conseil de l'acquéreur. La transaction s'établit à de 32,8 M€, en ligne avec la valeur d'expertise à fin 2009.

» AMB Property acquiert un nouveau bâtiment à Cergy (95)

Le fond européen d'AMB a acquis auprès de Gecina 16.500 m² de surface d'immobilier logistique situés à Cergy. AMB Cergy Distribution Center 1 est entièrement loué à Heppner.



AMB Cergy Distribution Center 1

Gecina a été conseillé par BNP Real Estate et Sorovim. AMB Property France a fait appel à SJ Berwin et Allez & Associés. ■

Radia Dalibey



LOCABRI
SOLUTIONS MODULAIRES

1000 M² en 48H*
CHRONO

**Vous allez changer d'avis
sur les Bâtiments
Industriels Modulaires
Démontables**



04 72 31 88 88 - www.locabri.com



* délai de montage @ finalment installé pour un bâtiment de type Modulaire sans incidence et par temps clément. Copie pagada conseil / photo : isoblogphoto