

Entrepôts : l'éclaircie



Un peu de ciel bleu sur fond gris ?

Le marché de l'immobilier logistique ressemble, en 2010, un peu à cela. Les indicateurs favorables à la logistique que sont la consommation des ménages, les échanges extérieurs et la production industrielle se sont redressés. Après une année 2009 difficile, 2010 a connu un regain d'activité dans les secteurs de la grande distribution, notamment alimentaire mais aussi l'équipement de la personne et de la maison, de l'industrie cosmétique et du e-commerce. Bilan 2010 de l'immobilier logistique en six indicateurs-clés.

Location : la divine surprise francilienne

Paris qui rit, les régions qui pleurent. C'est le sentiment qui prédomine sur le marché de la location en immobilier logistique. L'Île-de-France réalise un excellent score avec 840 000 m² d'entrepôts commercialisés en

2010, dont près de 500 000 m² de classe A, selon les chiffres de BNP Paribas Real Estate. Le marché francilien dépasse à nouveau son niveau moyen de commercialisation sur les dix dernières années.

Pas moins de quatorze transactions de plus de 20 000 m² ont ainsi été recensées. Un signe fort du marché. Les logisticiens ont également signé leur retour, avec près de 640 000 m² transactés.



Plate-forme de Vendin le Vieil (62). Selon Tostain et Laffineur, l'offre est plus équilibrée et plus récente dans le Nord

TOSTAIN ET LAFFINEUR

Régions : la déception

En revanche, les marchés régionaux font grise mine et notamment la région lyonnaise qui dévisse avec une baisse des commercialisations de l'ordre de 40 % en un an, soit 226 500 m² placés en 2010. Le pôle Marseille-PACA ne fait pas mieux, avec à peine 62 000 m² placés sur le marché et concentrés en majorité sur le pôle de Clésud. Enfin, le Nord, 4^e région-clé de la dorsale Nord-Sud, affiche un bilan plus contrasté avec 213 000 m² de surfaces louées, contre 307 000 m² en 2009, soit une baisse de 30 %. "Une année modeste par rapport aux précédentes qui ont parfois dépassé les 500 000 m² annuels", souligne Tostain & Laffineur dans une étude dédiée.

A l'échelle nationale, la surface moyenne des transactions a diminué. Un plus grand nombre de signatures a porté sur des petites et moyennes surfaces (près des deux tiers entre 10 000 et 20 000 m²) au détriment de celles comprises entre 20 000 et 50 000 m². "Ce phénomène est lié au passage de plus en plus fréquent des entreprises d'une logistique de stock à une logistique de flux afin de réduire leurs coûts, ce qui a un impact direct sur les surfaces", souligne CB Richard Ellis. Il s'explique également par une nouvelle demande issue notamment du secteur du e-commerce et répondant à des problématiques de logistique urbaine, difficiles à appréhender aujourd'hui en termes de chiffres.

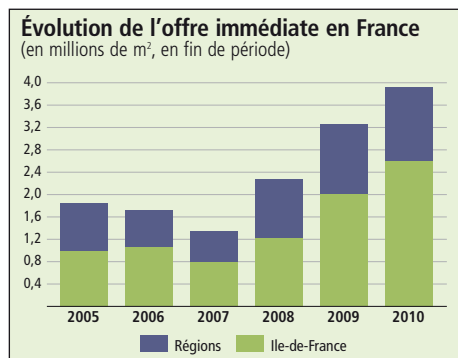
Entrepôts de seconde main : la sur-offre

Mais le point noir du marché de l'immobilier logistique en 2010 reste le poids ou plutôt le surpoids de son stock. "Avec la récession économique, les utilisateurs ont cherché à faire des économies en rationalisant leurs parcs, regroupant des implantations entraînant de nombreuses libérations d'entrepôts", précise BNP Paribas dans son Année Immobilière. Du coup, l'offre de seconde main en France a fortement progressé en 2010 pour dépasser le niveau des 1,5 million de m². "Toutefois, sous

l'effet conjugué de l'arrêt du lancement de nouveaux chantiers en blanc et de l'intérêt toujours marqué des utilisateurs pour les produits neufs, l'offre neuve est progressivement tempérée", nuance le conseil.

L'offre neuve oui mais celle de seconde main (60 %) ne cesse de gonfler, dont une partie est incompressible. Au 1^{er} janvier 2011, le stock disponible bat des records avec plus de 3,9 millions de m². La recrudescence des clés en main freine la diminution du stock existant. Et "les objectifs du Grenelle de l'environnement vont avoir un impact non négligeable sur une partie de ce stock vieillissant et constituent les enjeux d'avenir du marché de la logistique : remise aux normes du parc, réhabilitation des friches industrielles, logistiques de proximité...", prévoit CB Richard Ellis.

Par régions, l'offre immédiate s'est alourdie en Ile-de-France (+ 15 % en un an) tandis qu'en région lyonnaise, 2^e pôle logistique majeur, la progression du stock est moins importante. Marseille souffre d'une sur-offre de projets. Dans le Nord, l'offre pointe à 211 000 m². Pour Antoine Tostain du cabinet Tostain & Laffineur, "l'offre y est plus équilibrée que dans les autres régions même si l'offre de qualité classe A est plus importante que l'offre de bâtiments anciens. Certains propriétaires préfèrent, en effet, que leurs actifs restent vides plutôt que d'acter des pertes en acceptant des loyers trop bas par rapport à leurs prévisions d'origine ou des offres d'achats trop éloignées de leur prix d'acquisition souvent récentes ».

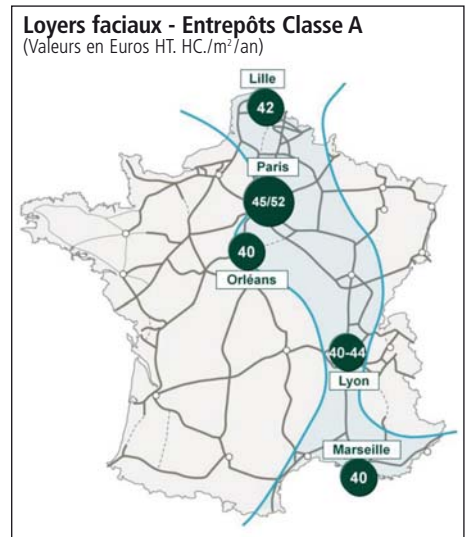


Source : CB Richard Ellis

L'offre en blanc est quasi-inexistante avec seulement 54 000 m² comptabilisés, principalement répartis dans le couloir rhodanien et le grand sud. Cela pourrait ne pas durer. Certains développeurs commencent à envisager de nouveau le lancement d'entrepôts en blanc, notamment dans certains secteurs de la région parisienne. L'offre en gris reste très élevée, à 4,4 millions de m².

Loyers : les entrepôts "prime" résistent

Comment les valeurs locatives se sont-elles repositionnées dans un contexte marqué par une hausse de l'offre et un bilan mitigé du côté de la demande placée ? "L'amplitude des loyers reste importante selon les agglomérations. Au sommet de la hiérarchie, le loyer facial atteint, en moyenne, 50 €/m² en Ile-de-France, contre 41 à 43 €/m² pour les agglomérations régionales. Des tensions à la baisse s'exercent toujours sur les loyers, notamment pour les entrepôts de seconde main, compte tenu des nombreuses disponibilités. En revanche, les valeurs prime résistent. Les entrepôts répondant parfaite-



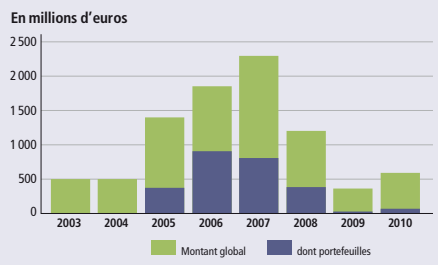
Source : BNP Paribas Real Estate Research Marketing 2009

ment aux fondamentaux géographiques et techniques présentent d'ailleurs des perspectives de progression des loyers", résume BNP Paribas Real Estate. Pour autant, les négociations et autres franchises n'ont pas encore disparu du paysage. Les avantages commerciaux vont bon train, estimés entre 1, 5 et 2 mois de franchise par année de bail ferme.

A terme, pourtant, les opérateurs immobiliers envisagent une augmentation des loyers. Augmentation purement mécanique. En effet, la loi de finances pour 2011 impose de nouvelles taxes aux propriétaires de surfaces tertiaires, logistique compris, à partir de 5 000 m². Taxes qui seront très certainement répercutées sur les locataires.

Investissement : un marché de niche ?

Evolution des investissements en logistique en France



Source : DTZ Research

Du point de vue des chiffres, la tendance est au redressement sur le marché de l'immobilier logistique. En effet, après une année 2009 exsangue (400 M€ investis), 2010 renoue avec une progression des investissements (585 M€). L'actif logistique représente, aujourd'hui, 6 % seulement des engagements immobiliers en France. Un ratio faible alors qu'il avait, dans des années plus fastes, approché les 9 %.

Il faut se souvenir qu'en 2007, ce sont près de 2,4 Mds € qui avaient été injectés dans la logistique. Un record qui sera difficile à battre...

Le cru 2010 restera marqué par un retour des ventes de portefeuille, qui ont capté 62 M€ d'engagements rien qu'au 2^e semestre de l'année. La tendance se poursuit en ce début 2011 avec la cession d'un portefeuille par Gecina de 21 plates-formes logistiques.

L'Ile-de-France a attiré 53 % des investissements en 2010, contre 39 % en 2009.

Raréfaction des acteurs

La classe d'actifs logistique n'est clairement plus à la mode auprès des institutionnels et des grands allocataires d'actifs. Hier friands de ce produit, comme source de diversification, ils se trouvent aujourd'hui dans une position plutôt attendiste, à quelques exceptions près. Du coup, l'immobilier logistique redevient une affaire de

spécialistes. En 2010, la quasi-totalité des deals ont été bouclés par des *pure-players* au premier rang desquels il faut citer Argan, Goodman, Montea et Parcolog.

Cette spécialisation du secteur, si elle a des aspects bénéfiques, ne profite vraiment pas au rayonnement du secteur. D'autant que les banques rechignent à financer ce type de produit.

Des taux de rendement à la baisse

Raréfaction des acteurs, absence de produits sur le marché, inexistence des lancements en blanc : toutes les conditions sont réunies pour créer un climat de concurrence effrénée sur les rares appels d'offres. Qui dit concurrence, dit également surenchère au niveau des prix et donc baisse des taux de rendement.

Sur les marchés de la dorsale Nord-Sud, les taux de rendement sont nettement orientés à la baisse avec, en Ile-de-France et à Lyon, une correction à la baisse de l'ordre de 100 points de base en un an les ramenant à un niveau proche de 7%. A Lille et Marseille, on note un réajustement plus mesuré, de l'ordre de 25 à 30 points de base, autour de 8%. ■

Sandra Roumi

EN HAUTE-MARNE / SUD CHAMPAGNE

L'IMMOBILIER BIEN PLACÉ!

3 nouveaux bâtiments industriels et logistiques en Pays de Langres

- Petites et moyennes surfaces modulables
- Très bonne accessibilité
Nœud autoroutier A31- A5 - A26 / réseau ferré
- Prix extrêmement attractifs
- Internet très haut débit
- Construction normes HQE

PRÉSENT SUR LA SITI
HALL 7-2 STAND E46

LANGRES NORD
ROLAMPONT

ATELIERS ET BUREAUX
1 500 m²

composés de 5 cellules
indépendantes
avec atelier et bureau

LANGRES NORD
ROLAMPONT

LANGRES SUD

CHALINDREY
GRAND EST

LANGRES SUD

HÔTEL D'ENTREPRISES
de 1 464 m²

sur terrain de 5 031 m²

CHALINDREY
GRAND EST

BÂTIMENT LOGISTIQUE
15 000 m²

composé de 5 cellules
de 3 000 m² indépendantes
et communicantes

Syndicat Mixte d'Aménagement Économique du Pays de Langres

31, rue Charles Béliigné - BP 135 - 52206 LANGRES Cedex - Tél. 03 25 88 15 53 - Contact M. Charlier-Rosbach 06 85 57 78 98

www.smaepl.com



Future plate-forme Faubourg Promotion dédiée à Norbert Dentressangle

FAUBOURG PROMOTION

» Faubourg Promotion réalise une plateforme à Miramas (13) pour ND

Faubourg Promotion, filiale, du Groupe IDEC, réalise pour le compte du Groupe Norbert Dentressangle, une plate-forme logistique en froid négatif, d'une superficie de 11 000 m² sur une emprise foncière de 31 000 m² sur le Parc de Clésud à Miramas (13). Ce nouveau développement s'inscrit dans le cadre d'un bail commercial d'une durée de 9 années. Cet entrepôt bénéficiera des dernières avancées environnementales

» Goodman développe une plate-forme de 50.000m² à Saint-Mard (77)

Goodman annonce le développement d'un site logistique d'environ 50.000 m² sur le site de Saint-Mard, pour le compte d'un acteur majeur de la distribution. Ce site, d'une surface totale de 50.000 m² (dont 800 m² de bureaux) édifié sur un terrain de 12 hectares, est loué en l'état futur d'achèvement pour une durée de 9 ans. Les travaux débuteront en juin 2011 pour une livraison prévue mars 2012.

» Proudreed signe 79 000 m² dans le Nord

Le groupe Proudreed a signé deux nouvelles transactions dans le département du Nord : Grimompres Logistique a pris à bail 47 000 m² d'entrepôts et de bureaux sur le CRT de Lesquin (59). Le preneur pourrait acquérir le site à l'issue de la première année de bail. Lors de cette transaction, les parties étaient conseillées par l'agence Tostain & Laffineur. Proudreed a également signé la prise à bail de 32 000 m² d'entrepôts par ID Logistics sur le site de la Chapelle d'Armentières (59).

» AMB acquiert 57 730 m² de surface logistique à Massy (91)

AMB Orly Distribution Center 1 est situé à proximité de l'Aéroport d'Orly et à 14 kilomètres du Sud de Paris. Ce bâtiment a été acquis auprès de Corio et entre entièrement dans le cadre du nouveau bail long terme de la FNAC, leader dans la distribution de produits

culturels et technologiques. Corio et AMB ont été conseillés par Allez & Associés dans cette transaction. AMB a également été conseillé par SJ Berwin et CAP Performance.

» Parcolog construit un clé en mains dans le Nord pour Boulanger

Plate-forme de 62 500 m² dans le Nord (62) destinée à Boulanger

PARCOLOG

Dans le cadre de sa stratégie de développement de clés en mains locatif mais aussi d'accompagnement partenarial de ses clients, Parcolog annonce la signature d'un bail de 9 ans fermes avec la société Boulanger spécialisé dans le loisir, le multimédia et l'électroménager. Cette transaction porte sur une plateforme logistique de 62.500 m², à construire dans le Nord de la France. Une extension est d'ores et déjà prévue pour porter le bâtiment à 81.500m². Les travaux seront réalisés par Norpac (groupe Bouygues Construction).

» ProLogis rachète 2 bâtiments logistiques à ATAC

ProLogis a acquis deux bâtiments logistiques de la chaîne de supermarchés ATAC, filiale du groupe Auchan, pour un montant de près de 30 millions d'euros. Le premier, situé à Brétigny-sur-Orge en région parisienne, propose une surface de 31.000m² ; le second, implanté à Amiens, représente plus de 39.000m². ATAC restera locataire des deux bâtiments, l'enseigne ayant signé un bail ferme de 10 ans afin d'y poursuivre l'approvisionnement de ses magasins de la région parisienne, et d'une partie du nord de la France.

» Deux nouveaux bâtiments durables sur le parc logistique de Moissy-Cramayel

ProLogis livrera en mai 2011 un clé en main locatif de 31.800 m², à la norme HQE, pour

Norbert Dentressangle Logistics qui s'installera sur le Parc ProLogis Chanteloup à Moissy-Cramayel. Le bâtiment est inscrit auprès de Certivéa en vue d'obtenir la certification HQE. En parallèle Prologis devra démarrer le chantier du dernier bâtiment de son parc de Moissy-Cramayel.

D'une superficie totale de 29.650m², ce bâtiment en blanc HQE sera développé et équipé avec des matériaux et systèmes réduisant son impact sur l'environnement.

Le prestataire logistique lyonnais Logiris y occupera dès février 2012 deux des cinq cellules de l'entrepôt, soit près de 10.400 m². Déjà présent sur le site, Logiris renouvelle ainsi sa confiance à ProLogis pour poursuivre son développement.

» Romain Peyronie est nommé directeur général adjoint, associé de PRD

A ce titre, il supervisera les activités et les équipes de commerce, développement et de recherche de foncier pour l'ensemble des activités du Groupe PRD. Agé de 36 ans, diplômé de l'ESSCA



Romain Peyronie

(Ecole supérieure des sciences d'Angers) en 1996, Romain Peyronie était depuis 2009 directeur du développement du Groupe ABCD.

» Valérie Courbier est nommée Directeur marketing et communication du groupe DTZ France

Valérie Courbier vient de rejoindre DTZ en qualité de Directeur marketing et communication pour la France. Agée de 38 ans, elle a débuté sa carrière chez AGF et Banque Paribas. Chez DTZ France, elle sera chargée d'élaborer la stratégie marketing et communication et de développer la notoriété de la marque. ■



Valérie Courbier

Radia Dalibey