

MARKETBEAT FRANCE ENTREPÔTS LOGISTIQUES

3^{ème} Trimestre 2018

Crescendo...

...Une octave plus bas



SOMMAIRE

01 Synthèse

02 Contexte économique

03 Demande placée

04 Valeurs locatives et offre immédiate

05 Investissement

06 Définitions



ENTREPÔTS LOGISTIQUES

CHIFFRES CLÉS : T1-T3 2018

Demande placée



* Année n / n-1

Poids dorsale



Poids chargeurs



Demande placée* : segmentation



Moins de 10 000 m²



10 000 à 30 000 m²



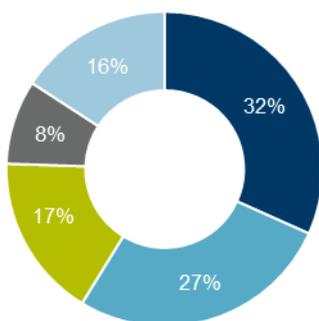
30 000 à 60 000 m²



Plus de 60 000 m²

* En % du volume d'activité (surfaces) ;
En nombre d'opérations

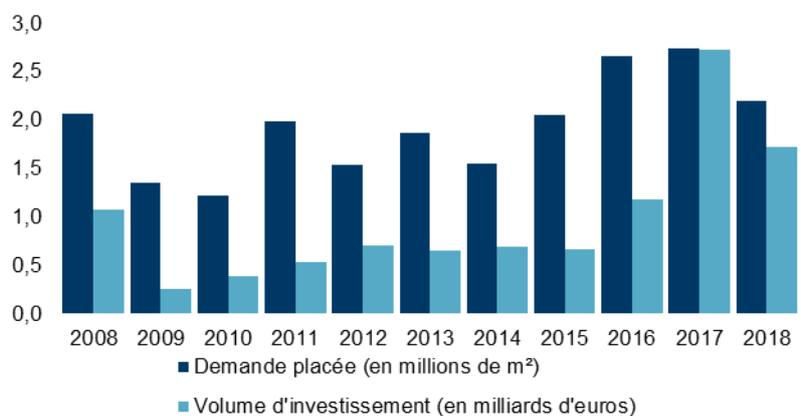
Activité des chargeurs*



- Grande distribution non alim.
- Grande distribution alim.
- Industrie
- E-commerce
- Autres

En % des surfaces d'opérations

Demande placée d'entrepôts logistiques (millions de m²) et volumes investis (milliards d'euros) en France, T1-T3 de chaque année



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

CONTEXTE ÉCONOMIQUE

BLUES D'AUTOMNE

Le PIB joue aux montagnes russes

Pour le 2^{ème} trimestre consécutif, le PIB affiche une faible progression (+0,2%). Ce trou d'air partagé en Europe depuis le début de l'année recèle à l'évidence une causalité internationale (forte appréciation de l'euro, tensions protectionnistes, etc.) Pour autant le plongeon sous les niveaux de croissance de la zone Euro (+0,4% au 2^{ème} trimestre 2018) dépend de facteurs nationaux : impact des grèves sur la consommation, investissement en berne des ménages (-0,1% au 2^{ème} trimestre) etc. C'est du côté des entreprises que l'horizon de croissance devrait s'éclaircir. L'accélération de leurs investissements (+1,2% au 2^{ème} trimestre), notamment dans les biens d'équipement, suggère en effet un rebond de la demande intérieure et extérieure. Suppression des cotisations d'assurance chômage et réduction de la taxe d'habitation devraient également augmenter le pouvoir d'achat des ménages : +0,5% au 3^{ème} trimestre puis +1,7% au 4^{ème} trimestre 2018.

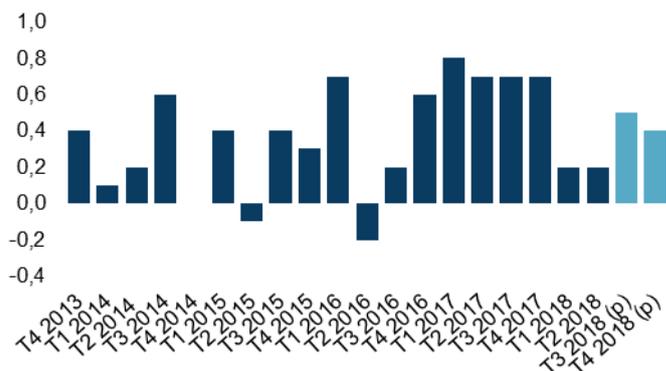
Production : en forme de tôle ondulée...

Après un décrochage en novembre 2017 et plusieurs mois de stagnation, la production manufacturière a repris des couleurs et même accéléré de juin à août 2017 (+1,9%¹) comme dans l'ensemble de l'industrie (+1%¹). Hormis les industries agroalimentaires (-1,4%¹), les principaux sous-secteurs en prise avec l'activité logistique comme la fabrication de biens d'équipement (2,5%¹), de matériel de transport (+4,7%¹) et d'autres produits industriels (+0,8%¹) accompagnent le mouvement. L'indicateur avancé PMI manufacturier (52,5) a néanmoins reculé d'un point ; IHS MARKIT fait état de baisses des carnets de commande, de reculs des ventes à l'export et de délais de livraison de matières premières allongés, signes d'un stress sur les chaînes d'approvisionnement lié aux tensions commerciales mondiales.

Supply chain à l'épreuve du Brexit

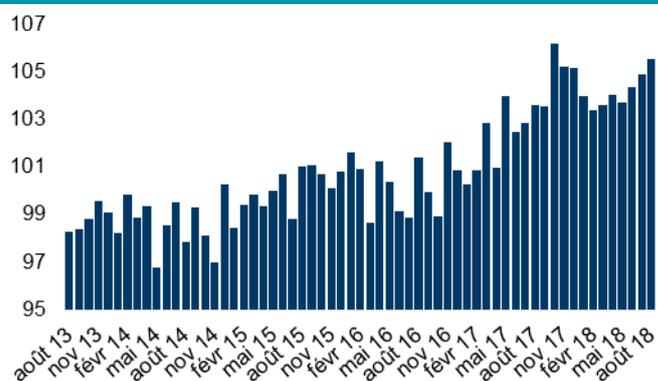
Après son plongeon de mai (-4,8%), l'indice du chiffre d'affaires dans le transport et l'entreposage s'est redressé (1,6% en juin puis 4,3% en juillet) tandis que le commerce de gros garde un rythme élevé depuis 4 mois consécutifs. L'hypothèse d'un Brexit sans accord en mars 2019 fait peser un climat d'incertitude sur tous les maillons des chaînes logistiques (chargeurs, 3PL's et transporteurs). La fin de l'actuelle procédure douanière simplifiée pourrait non seulement gripper les flux impliquant le Royaume-Uni (maritimes, aériens, routiers) mais les choix de contournement pourraient aussi bouleverser les hubs multimodaux et les hinterlands de plusieurs régions frontalières (Hauts-de-France, Normandie et Bretagne).

Croissance du PIB en France, %



Source : INSEE

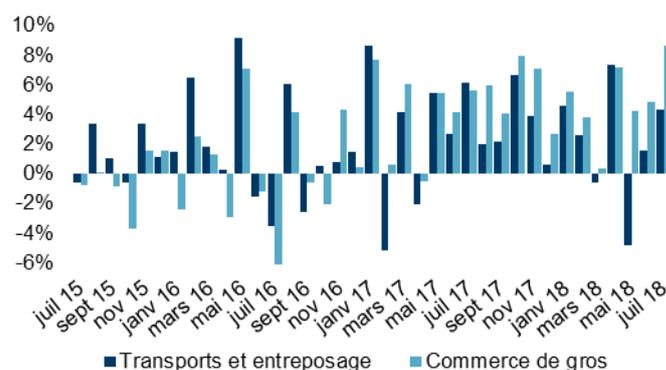
Production manufacturière en France (base 100 en 2010)



Source : INSEE

¹ : 3 derniers mois de l'année n/n-1

Indices de chiffre d'affaires dans le transport-entreposage et le commerce de gros*



Sources : INSEE, SOES

* Hors automobiles et motocycles / évolutions mensuelles (n/n-1)

DEMANDE PLACEE

DEMANDE PLACÉE : AU DESSUS DES NORMALES DE SAISON

Crescendo...une octave plus bas

La demande placée d'entrepôts logistiques atteint 2,2 millions de m² au cumul des 9 premiers mois de l'année, un volume d'activité en repli de 20% d'une année sur l'autre. Après un démarrage en douceur, le rythme forcé au fil de l'année, et le 3^{ème} trimestre 2017 a totalisé plus de 875 000 m² d'entrepôts commercialisés, dans la fourchette haute des meilleurs trimestres depuis 10 ans. Cette prise de vitesse, qui permet de dépasser sa moyenne décennale (1,9 million de m²) confirme un rythme soutenu. Si les records de 2016-2017 paraissent difficiles à atteindre, une année 2018 dans le top 3 de la décennie - plus de 3 millions de m² - reste à portée. Les moteurs du marché français - refonte des supply chains, stratégies omni-canales, prises de position des purs players du e-commerce et dans leur sillage des 3PL's - continuent en tout cas de dynamiser le marché.

Logisticiens et chargeurs au coude à coude

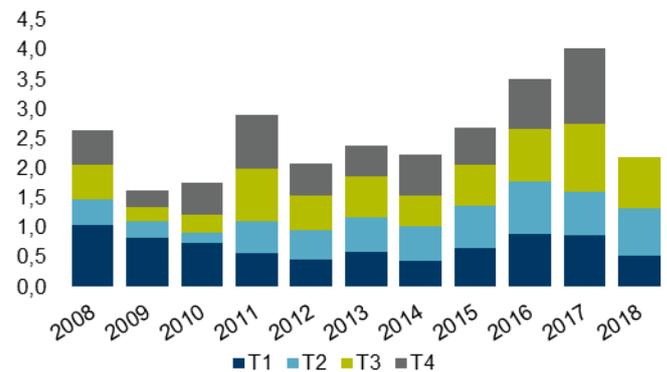
La demande placée s'est majoritairement concentrée sur la dorsale (61% du volume), mais son poids reste encore inférieur aux 66% observés en moyenne depuis 10 ans. Contrairement à l'an passé, déjà animé par 4 transactions XXL (plus de 60 000 m²) à la même époque, l'Île-de-France compte seulement deux opérations de plus de 40 000 m² au terme du 3^{ème} trimestre. Les 4 plus grandes transactions de 2018 se partagent entre Lille, Marseille et plusieurs marchés plus secondaires. A cet égard, l'Auvergne-Rhône-Alpes (hors du marché de Lyon), le Centre-Val de Loire, les Pays de la Loire et la Normandie se sont distingués, théâtre de BEFA*, de comptes propres et dans une moindre mesure de clés-en-main. A l'échelle nationale, la demande placée des chargeurs talonne celle des logisticiens; cet équilibre correspond au recul de leurs clés-en main, qui contraste avec le rythme soutenu des prises à bail (location et BEFA) des logisticiens.

Île-de-France en tête, record pour Lille, Marseille décolle

L'Île-de-France devance tous les autres marchés, à l'origine de plus d'un mètre carré sur deux commercialisé sur le corridor logistique. Pour autant ce poids reste en retrait des rythmes exceptionnels relevés en 2016 et en 2017.

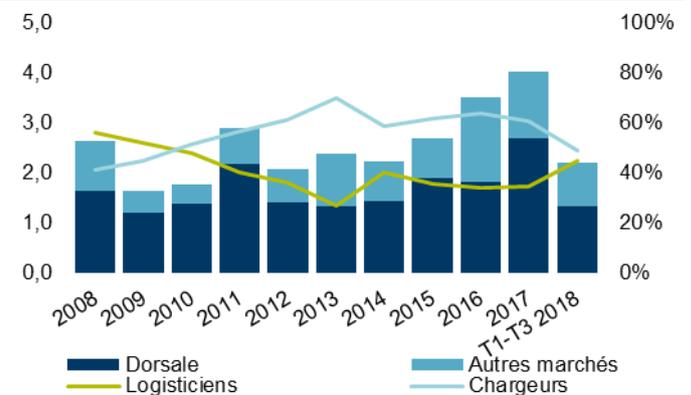
Deux marchés de la dorsale ont tiré leur épingle du jeu : Lille (356 000 m²), qui affiche déjà un record depuis 2008 et Marseille (176 000 m²), en ascension depuis bientôt deux ans. Ces marchés ont chacun bénéficié d'une transaction XXL, auxquels se sont ajoutés plusieurs comptes-propres de plus de 30 000 m² à Lille. Lyon (97 000 m²) reste en revanche loin de son temps de passage de l'année passée.

Demande placée d'entrepôts logistiques en France, en millions de m²



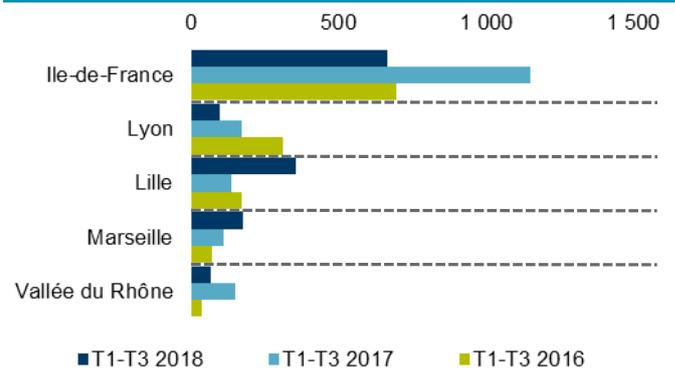
Source : Immostat

Demande placée en France par géographie, en millions de m² et part d'activité selon le type de preneur, en %



Source : Immostat

Demande placée au cours des 9 premiers mois depuis 2016 sur les principaux marchés de la dorsale, en milliers de m²



Source : Immostat

* BEFA : Bail en l'état futur d'achèvement

DEMANDE PLACEE

GRANDE DISTRIBUTION EN 1ÈRE LIGNE, 3PL'S DANS LEUR SILLAGE

Gabarits intermédiaires en renfort

Les opérations XXL (plus de 60 000 m²) ont joué un rôle crucial dans l'accélération de la demande placée en immobilier logistique ces 3 dernières années. Bien qu'aucune transaction de ce gabarit ne soit intervenue au 3^{ème} trimestre 2018, les 4 signatures XXL du 1^{er} semestre (KATOEN NATIE, LAPEYRE, ORCHESTRA, et CDISCOUNT) pèsent encore fortement dans la demande placée. Les autres formats d'entrepasage affichent tous des reculs importants de leur demande placée (de -10% à -15% en un an), tout en restant au-dessus de leurs rythmes décennaux. Les transactions concernant des entrepôts de 10 000 à 30 000 m² (50% du volume total), ont fortement animé le marché francilien, en particulier autour du pôle logistique de Roissy. Ce gabarit de surfaces s'est aussi distingué dans le Grand Est et à Marseille. Comptes propres, clés-en-main et locations d'entrepôts neufs de 30 000 à 60 000 m² auront soutenu les hubs de Lille, de la Bretagne et de la Normandie.

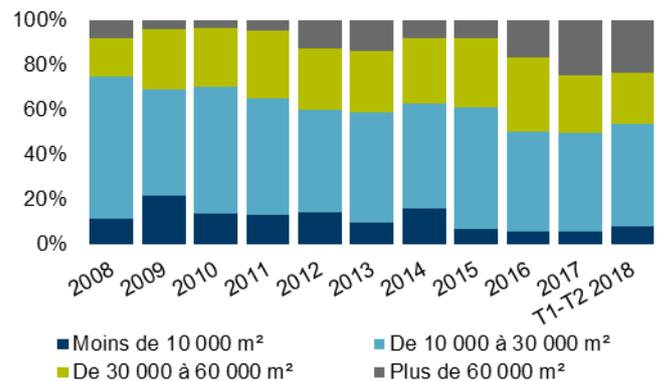
Schémas de détention plus nombreux

Les positionnements d'utilisateurs sur des entrepôts neufs ont concentré 60% de la demande placée au terme du 3^{ème} trimestre 2018. Leur poids, en recul depuis l'an passé (68%), correspond surtout au repli des clés-en-main en Île-de-France, tandis que les comptes propres y sont restés nombreux. Prises à bail et BEFA ont, en revanche, nettement progressé d'une année sur l'autre (+12%) tirés autant par des bâtiments neufs (+13%) que de seconde main (+11%). A l'échelle nationale, les schémas d'occupation locatifs (57%) dominent sur les choix de détention de l'outil immobilier. La grande distribution spécialisée a concentré le tiers de la demande placée des chargeurs - 60% en incluant la grande distribution alimentaire - loin devant le secteur industriel (17%) et les pure players du e-commerce (8%). A cet égard, la demande placée par ces derniers est loin de refléter la croissance des surfaces d'entrepasages suscitée par la hausse des achats en lignes, souvent intégrées au cœur même des entrepôts.

Logisticiens sur le corridor logistique

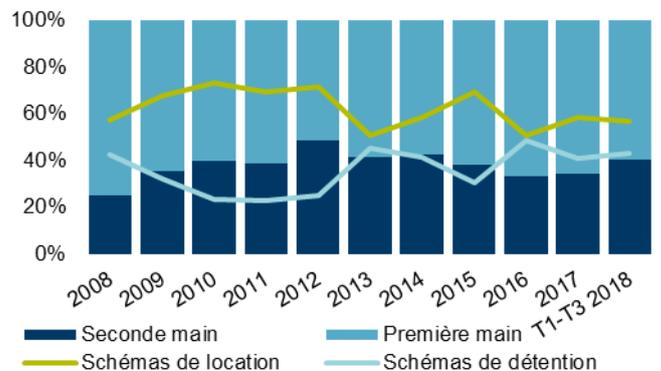
A l'échelle nationale, la demande placée des chargeurs (plus d'1 million de m²) dépasse d'une courte tête celle des logisticiens (980 000 m²); cet équilibre tranche avec le partage 60/40% en faveur des chargeurs observé de 2008 à 2017. Cette répartition s'accompagne d'une géographie peu usuelle : les logisticiens dominent sur la dorsale (52%), quand l'inverse prévaut hors de cet axe, où les chargeurs font davantage cavalier seul dans le cadre de comptes-propres.

Demande placée d'entrepôts logistiques en France par taille, en % des surfaces



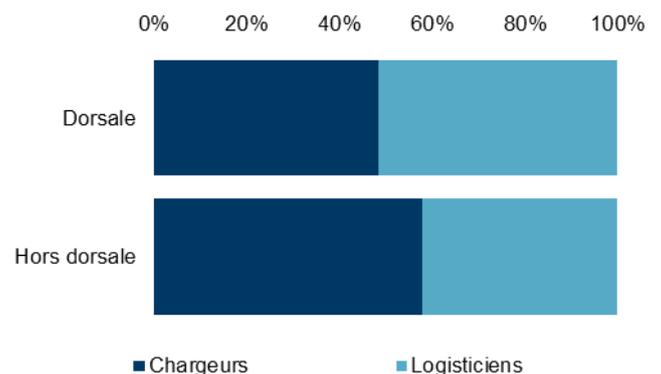
Source : Immostat

Demande placée et schémas d'opérations en France selon l'état du bâti, en % des surfaces



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

Demande placée en France par type de preneur, T1-T3 2018, en % des surfaces



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

VALEURS LOCATIVES ET OFFRE

LOYERS SOUS TENSION ET RECUL DE L'OFFRE IMMÉDIATE

Tous les facteurs sont réunis... et pourtant...

L'activité transactionnelle soutenue depuis 3 ans s'accompagne d'une offre structurellement étroite d'entrepôts de classe A. Montée en qualité du bâti et sophistication des process tirent les coûts de construction vers le haut. D'autant que la matière première de l'immobilier logistique - le foncier - est soumis à des pressions croissantes qui font grimper les coûts d'acquisition en bordure des grands bassins de consommation. Ces facteurs convergent pour faire progresser les loyers prime, faiblement haussiers depuis plusieurs années. Côté utilisateurs (chargeurs ou logisticiens), guerre des prix et marges faibles limitent les niveaux d'efforts dédiés au poste immobilier. La fraction des plateformes logistiques de dernière génération excellentement localisées et dotées de capacités d'extension voient l'amplitude des mesures d'accompagnement se réduire depuis plusieurs trimestres. Pour l'heure, les loyers « prime » sur la dorsale s'échelonnent de 44 €/m²/an (Marseille et Lille) à 55 €/m²/an en Ile-de-France.

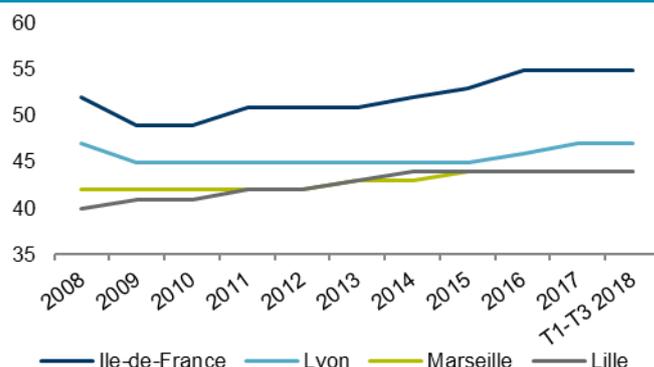
Evolution de l'offre en ordre dispersé

L'offre immédiate d'entrepôts totalise 2,5 millions de m² au 3^{ème} trimestre 2018, en recul de 9% depuis fin 2017. Ce volume traduit des réalités antinomiques selon les marchés considérés. L'activité soutenue depuis près de 3 ans a entamé les stocks sur les 4 marchés du corridor logistique, notamment en Ile-de-France (-20%). Hors de cet axe, la Normandie, l'Occitanie, l'Aquitaine et plusieurs marchés diffus ont vu leurs disponibilités rebondir fortement. A l'inverse, les reculs de l'offre sont de mise en Bretagne et pour les Pays de la Loire. Plusieurs logiques s'articulent : les clés-en-main et comptes propres ont consommé les stocks avant leur entrée dans l'offre immédiate. En contrepartie, les libérations de sites logistiques souvent obsolètes (aspects techniques, normatifs et réglementaires) viennent abonder des stocks déjà importants d'entrepôts de seconde main.

Fenêtre ouverte sur la production nouvelle

Le volume des disponibilités d'entreposage en Île-de-France est passé sous le seuil du million de m². Les 4 principaux marchés de la dorsale se caractérisent désormais par la surreprésentation des gabarits de moins de 30 000 m². Ces surfaces permettent de répondre rapidement aux montées en charge lors des pics d'activité mais c'est du côté de la production neuve que les utilisateurs devront rechercher des sites logistiques à la mesure de leurs cahiers des charges.

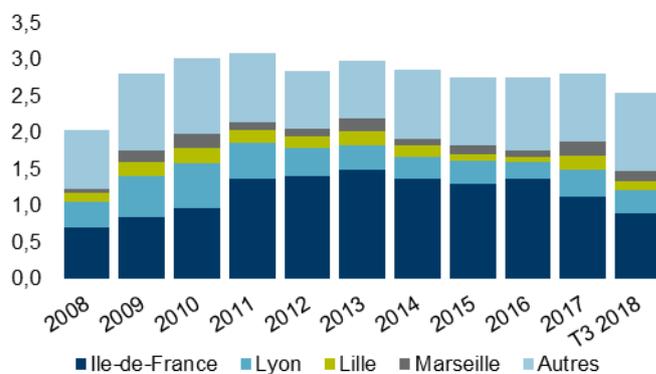
Valeurs locatives prime des transactions logistiques, en €/m²/an



Source : Cushman & Wakefield

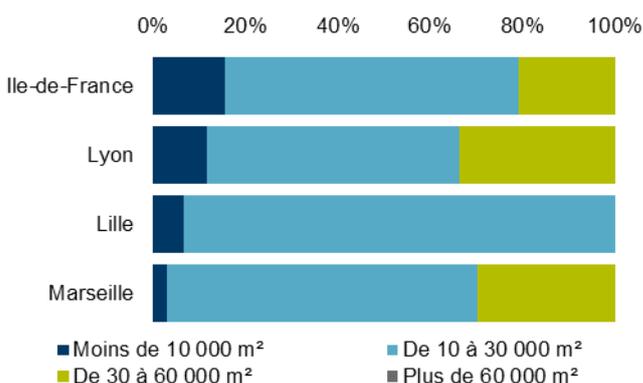
Note : Les loyers s'entendent HT et HC

Offre d'entrepôts immédiatement disponible, en millions de m²



Source : Cushman & Wakefield

Offre immédiatement disponible par marché selon le segment de surface, T3 2018, en % des surfaces



Source : Cushman & Wakefield

INVESTISSEMENT

TAUX DE RENDEMENT PRIME : ZONES DE HAUTES PRESSIONS

Rythme élevé

L'investissement en immobilier logistique a totalisé 1,7 milliard d'euros au terme du 3^{ème} trimestre 2018. Ce volume, éloigné de l'exceptionnel niveau de l'an passé se place cependant parmi les meilleurs exercices de la décennie et dépasse déjà celui de plusieurs années pleines. Témoin de l'intérêt intact des investisseurs pour les actifs logistiques, leur poids culmine encore à 10% des montants investis en immobilier d'entreprise.

Les 45 transactions relevées en 9 mois confirment plusieurs tendances, notamment le retour des grandes acquisitions (plus de 100 millions d'euros), qui tirent le lot moyen au-delà de 30 millions d'euros depuis 2015. Dans un contexte de faible rémunération obligataire et de compression des rendements, les actifs logistiques offrent en effet l'opportunité de mener des stratégies d'allocation d'actifs à l'échelle pan-européenne pour créer de la valeur.

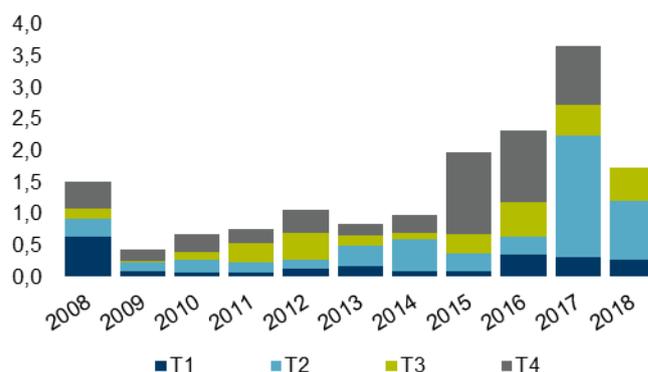
Portefeuilles core+ et actifs unitaires core

Moins présentes depuis fin 2017, les grandes transactions ont repris, et 4 portefeuilles ont concentré plus de 55% des montants investis en immobilier logistique. A la manœuvre, plusieurs « usuals suspects » comme BLACKSTONE, GREENOAK, GRAMERCY ou DWS. Outre ces portefeuilles dotés d'une « masse critique » (plus de 150 millions d'euros), les plateformes logistiques neuves sécurisées auprès d'utilisateurs de premier plan sont également une cible de choix, aussi bien en Ile-de-France qu'en régions : site SAMADA à Wissous, ACTION à Belleville-sur-Saône ou encore MAISONS JOHANES BOUBEE près de Bordeaux. Ces actifs de 30 à 65 millions d'euros sont autant convoités par des pure players que des fonds dédiés. Collecteurs d'épargne privée et assureurs restent en embuscade, comme en témoigne la vente de la plateforme AUCHAN de Nîmes.

Les planchers résistent...pour l'instant

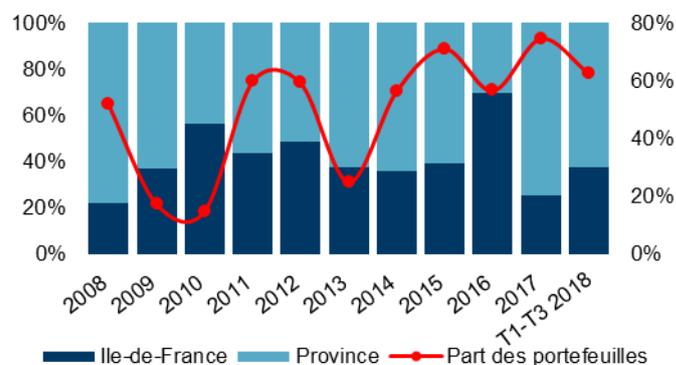
Un climat hautement concurrentiel règne sur l'investissement logistique ; la rotation des patrimoines accélère d'autant que le marché locatif français bénéficie de fondamentaux sains, dynamisés par les croissances à deux chiffres du e-commerce. Le spread de risque entre taux prime et OAT reste avantageux (400 points de base). Les transactions 2018 reflètent les actuels taux de rendement prime (4,75% en Île-de-France et à Lyon ; 5,25% à Marseille). Les niveaux de pricing de plusieurs plateformes de premier plan en cours de négociation pèsent de tout leur poids pour repousser ces niveaux. Tous les ingrédients sont combinés pour voir les taux de rendement prime baisser à nouveau sur les plus grands marchés français.

Montant investi en logistique en France, en milliards d'euros



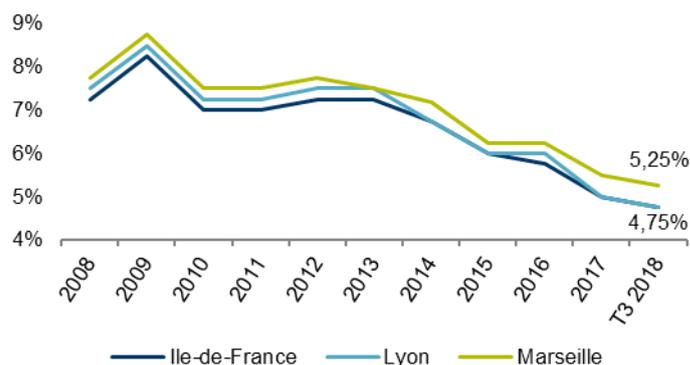
Sources : Cushman & Wakefield, Immostat pour l'Ile-de-France

Montant investi en logistique en France par localisation, et ratio des acquisitions de portefeuilles, %



Sources : Cushman & Wakefield, Immostat pour l'Ile-de-France

Taux de rendement prime logistique en France, %



Source : Cushman & Wakefield

Cette étude porte sur des surfaces d'entreposage de plus de 5 000 m² en Île-de-France et de plus de 10 000 m² en région.

DÉFINITIONS

Autorisations d'exploiter : Autorisations requises pour exploiter un bâtiment de stockage. Elles se déclinent en une centaine d'autorisations, les plus fréquentes sont la 1510 (Entrepôts couverts), la 1530 (Dépôts de bois, papier), la 2662 (Stockage de matières plastiques à l'état alvéolé), la 2663 (Stockage de matières plastiques à l'état manufacturé, pneus), les 4310, 4320, 4321, 4330 et 4331 (Stockage d'aérosols et de liquides inflammables).

Classification : Les entrepôts sont classés selon leurs caractéristiques techniques (résistance au sol, hauteur libre, etc.), leur accessibilité (distance de l'autoroute, non enclavement dans une zone urbaine) et leur évolutivité (adaptation aux normes ICPE actuelles et futures, et aux contraintes des assureurs).

Clé-en-main locatif : Immeuble dont la construction est lancée après engagement définitif d'un utilisateur/locataire, même si un projet de promoteur existait auparavant sans que les travaux aient démarré. Ces opérations sont comptabilisées dans la demande placée uniquement lorsque les conditions suspensives ont été levées (obtentions autorisations et financement).

Compte propre : Immeuble dont l'utilisateur est le propriétaire occupant

Demande placée : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs, y compris les pré commercialisations, les clés-en-main locatifs et les opérations pour compte propre.

Dorsale logistique : Marchés de Lille, Paris, Lyon, Marseille ou en prise avec les infrastructures routières qui suivent cet axe Nord-Sud (A1 ; A6 ; A7).

Entrepôt : Bâtiment destiné aux activités de stockage, de distribution, voire d'assemblage léger. Ces locaux sont répartis en différentes catégories : Classe A pour un entrepôt de haute fonctionnalité, entrepôt dit de «nouvelle génération», Classe B pour un bâtiment correspondant aux standards d'un entrepôt moderne et Classe C qui réunit le reste des bâtiments. L'appartenance à ces différentes classes répond à un certain nombre de critères tels que la date de construction du bâtiment, la hauteur sous plafond, l'aire de manœuvre, le niveau de sécurité incendie, la résistance au sol.

ICPE : Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement est d'une manière générale, toute installation exploitée ou détenue par une personne physique ou morale, publique ou privée qui peut présenter des dangers ou des inconvénients concernant les pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.