

Commercialisation des entrepôts

# Inflexion de tendance



Le marché des entrepôts logistiques français serait-il arrivé à saturation ? La question peut légitimement se poser à la lecture des résultats semestriels délivrés par les conseils immobiliers de la place.

En effet, avec un peu plus d'1 million de m<sup>2</sup> de surfaces logistiques commercialisées, le 1<sup>er</sup> semestre 2007 accuse un recul certain, en particulier en Ile-de-France, véritable baromètre. La question peut également se poser au vu de la carte des implantations logistiques en France qui recouvre, aujourd'hui, 18 millions de m<sup>2</sup>. Alors, retour à un point d'équilibre ou début d'une possible déprime ?

## La demande placée en recul

Selon les conseils, le score de la demande placée à l'issue du 1<sup>er</sup> semestre 2007 oscille entre 1 et 1,3 million de m<sup>2</sup> en France. Cette activité a notamment été portée par les régions qui réalisent les deux tiers de la demande placée à ce stade de l'année.

### L'Ile-de-France à la peine

En effet, Lille (en vogue), Lyon et Marseille concentrent, à elles seules, 455 000 m<sup>2</sup> soit près de la moitié des surfaces commercialisées en régions. Mais ces bons résultats ne doivent cependant pas cacher le mauvais score de la région francilienne.

"Le marché des grands entrepôts en Ile-de-France a marqué le pas par rapport au reste

du territoire. La demande placée s'élève à 307 000 m<sup>2</sup> avec un 2<sup>e</sup> trimestre qui n'a enregistré la commercialisation que de 113 000 m<sup>2</sup>", concède CB Richard Ellis dans sa toute dernière étude de marché. Le marché francilien ferait-il l'objet d'un désintérêt de la part des utilisateurs ? Pour Atisreal, il n'en va pas ainsi. "Ce semestre met en évidence une inflexion de tendance".

Et René Jeannenot, Directeur associé, Responsable du pôle activité /logistique Ile-de-France d'Atisreal France, de préciser : "une inflexion des transactions, en retrait par rapport à l'exceptionnelle activité de 2006 mais retrouvant le rythme normal de 2005. Ce recul n'est pas un retournement après une phase de

croissance mais un retour à un niveau de transactions en phase avec la conjoncture économique".

Autre explication : le faible niveau des comptes propres en Ile-de-France - 1 pour moins de 10 % du volume traité - rareté du foncier oblige.

Pour mémoire, en 2005, ce sont 760 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts logistiques qui avaient commercialisés, contre 1 067 000 m<sup>2</sup> en 2006 et seulement 405 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> semestre 2007. Pour DTZ, "la dichotomie des marchés entre logistique et entrepôts apparaît clairement : dynamisme de l'écoulement des entrepôts de classe A alors que la commercialisation des surfaces de seconde main marque le pas".

## Les régions tirent leur épingle du jeu

Si l'Ile-de-France est en retrait, les régions renouent. Et en particulier la région Nord qui enregistre, pour ce 1<sup>er</sup> semestre, un score de 250 000 m<sup>2</sup> de surfaces commercialisées. "Un niveau de demande placée jamais égalé depuis 2001", ajoute même Didier Terrier, directeur associé au sein de DTZ. Le marché a notamment profité de la concrétisation d'importants comptes propres (Michelin à Rouvignies, Décathlon à Dourges, Kiabi à Lauwin Planque ou Jules à Wattrelos).

Pour Antoine Tostain, directeur de Tostain & Laffineur, les raisons de ce boom sont plus profondes : "Lille est une métropole européenne très dynamique, située au cœur des grands axes en

développement. Elle rattrape le retard qu'elle a eu par rapport à l'essor que connaissent Paris et Lyon depuis 10 ans. Par ailleurs, l'immobilier logistique existant ne peut plus répondre aux besoins des chargeurs en place (grande distribution et VPC), jusqu'alors installés dans des bâtiments sous-dimensionnés."

La région lyonnaise, 2<sup>e</sup> pôle logistique français, se situe dans la bonne dynamique de l'année 2006 avec déjà 161 000 m<sup>2</sup> placés, en particulier en Rocade Est. Dynamisme aussi dans la région des Bouches-du-Rhône avec 106 000 m<sup>2</sup> écoulés, presque autant qu'en 2006.

L'offre neuve développée sur le site de Distriport (57 000 m<sup>2</sup>) a incontestablement attiré les logisticiens. Pour sa part, l'Est de la France aura surperformé depuis le début de l'année avec 147 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts commercialisés.



Entrepôt Jules à Wattrelos. Le Nord a enregistré un niveau record de surfaces commercialisées

## Offre existante : la remontée



Site Prologis à Macon. Pour la première fois, l'offre existante d'entrepôts de classe A représente plus de 50% du marché

Deuxième inflexion de tendance à l'issue du 1<sup>er</sup> semestre 2007 : l'offre existante remonte.

"Rassurés par le niveau élevé des transactions en 2006, les investisseurs ont lancé des opérations en blanc. N'ayant pas tous trouvé preneur, ces nouveaux produits viennent donc compléter l'offre existante au fur et à mesure des livraisons. Pour la première fois, l'offre existante d'entrepôts de classe A représente plus de 50% du marché", résume René Jeannenot avant de poursuivre : "le net ralentissement des chantiers en cours laisse, cependant, présager une stabilisation de l'offre dans les prochains trimestres".

En effet, le stock vacant en entrepôts supérieurs à 10 000 m<sup>2</sup> a légèrement progressé au cours du dernier trimestre pour atteindre 1,85 million de m<sup>2</sup>. Il a augmenté de 1,2% en Ile-de-France et de 3,5% en régions en l'espace de trois mois. Par ailleurs, conséquence directe des livraisons constatées : le volume des projets dits en blanc diminue pour s'établir à 474 000 m<sup>2</sup>, dont 71% en régions, en particulier à Lille et à Lyon. "Cette baisse est la conséquence à la fois de l'achèvement des travaux de nombreux projets jusque là en construction et du positionnement, avant livraison, de certains utilisateurs", souligne CB Richard Ellis.

Le volume des projets en gris en Ile-de-France est resté à l'échelle, avec 332 000 m<sup>2</sup> prévus au plus tôt pour 2008 et 2009.

En revanche, en régions, la tendance est à la hausse avec 1,5 million de m<sup>2</sup> prévus sur des projets en gris (voir l'encadré). Lille et Lyon polarisent la majorité de ces surfaces puisque

les 19 projets actuellement recensés dans ces secteurs totalisent plus d'1 million de m<sup>2</sup> à terme.

### Hausse de l'offre de seconde main

En Ile-de-France, "c'est la première fois depuis 2004 que l'offre existante augmente et qu'elle concerne l'offre de classe A affichant même un niveau supérieur aux autres classes d'entrepôts. Au cours de ce semestre, la singularité ne vient pas, comme dans les métropoles régionales, d'une augmentation de l'offre neuve existante de classe A mais de l'augmentation de l'offre de seconde main de classe A.

Sur cette période, le volume de l'offre d'entrepôts de classe A de seconde main a été multiplié par trois représentant maintenant plus de la moitié des entrepôts de cette catégorie", insiste Atisreal. Et de décliner son indicateur de tensions qui mesure le rapport entre l'offre existante, les chantiers en cours et le niveau des transactions sur 12 mois glissants : "on constate un retour du marché vers la zone d'équilibre. En effet, en 2006, le très fort niveau de transactions avait fortement impacté le niveau d'offre. Le niveau de transactions, plus en retrait à la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2007, est conjugué avec l'augmentation significative de l'offre, en particulier l'offre de classe A de seconde main".

Que se passe-t-il, en bref, ailleurs ? A Lyon et à Marseille, le stock s'est alourdi à la suite de livraisons de bâtiments lancés en blanc. A Strasbourg, l'offre s'est très nettement réduite. Dans les autres régions, l'offre immédiate neuve reste relativement faible, à l'exception de la Bourgogne qui totalise plus de 200 000 m<sup>2</sup> vacants, principalement des bâtiments lancés en blanc. Un résultat pour le moins inquiétant d'autant que près de 345 000 m<sup>2</sup> (PC obtenus) restent à lancer. Explication de Didier Terrier (DTZ) : "en dépit d'une relance importante de l'offre neuve en 2006, le marché bourguignon n'aura placé que 30 000 m<sup>2</sup> au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2007".

## Projets : l'émergence des pôles secondaires

Il y a une vie logistique hors de la fameuse dorsale Lille-Paris-Lyon-Marseille, même si cet axe majeur concentre, bon an mal an, près de 80% des transactions. En témoigne l'émergence de sites logistiques de second plan aux projets souvent ambitieux. Le Languedoc-Roussillon totalise environ 400 000 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques dans les cartons, notamment à Béziers avec un parc Prologis de 150 000 m<sup>2</sup> en projet à terme. La Normandie n'est pas en reste avec 600 000 m<sup>2</sup> de surfaces logistiques dans les tuyaux

et notamment un parc de 109 000 m<sup>2</sup> développé par Built, un Magna Park Gazeley de 188 000 m<sup>2</sup> et un projet Gicram à Bourg-Achard de 90 000 m<sup>2</sup>. Les Pays de La Loire alignent, sur le papier, pour 400 000 m<sup>2</sup> de projets logistiques dont le Park Ouest de Louailles (144 000 m<sup>2</sup>) développé par Gecina ou Les Portes d'Anjou (87 000 m<sup>2</sup>) imaginé par Hertel. La région Champagne-Ardenne peut se prévaloir d'une offre future de 350 000 m<sup>2</sup>. Quant à la région Centre, elle affiche... 750 000 m<sup>2</sup> de projets ! ■

GAZELEY



Site Gazeley à Bedford, Grande Bretagne. A côté de loyers "prime" dépassant les 190€/m<sup>2</sup>/an outre-Manche, les prix français sont plutôt sages

années ont coïncidé avec un ajustement des loyers faciaux sur le marché des grands entrepôts français. Les valeurs locatives franciliennes se sont resserrées, perdant plus de 3 €/m<sup>2</sup>/an entre 2004 et 2007", détaille Antonio Di Scipio, responsable du département industriel au sein de Savills. Résultat : les loyers français continuent de se s'imposer comme les plus compétitifs de l'Union Européenne. Un petit coup d'œil hors de nos frontières suffit pour s'en convaincre.

A titre de comparaison, les loyers britanniques dépassent 190 €/m<sup>2</sup>/an pour les meilleurs actifs et les valeurs locatives irlandaises et néerlandaises s'échelonnent entre 90 €/m<sup>2</sup>/an et 120€/m<sup>2</sup>/an pour les produits les mieux situés.

## Le marché sécurisé par une tendance lourde à l'externalisation

Cette stabilisation vertueuse des loyers laisse augurer des perspectives plutôt positives pour le marché des entrepôts logistiques français. La remontée de l'offre conjuguée à une baisse de la demande placée ne constitue donc, d'après les commercialisateurs, rien de plus que des épiphénomènes dans un marché florissant.

"Au cours des 15 derniers mois, sous l'effet d'un fort mouvement d'externalisation, la demande exprimée a connu une accélération notable avec 2,8 millions de m<sup>2</sup> commercialisés, notamment le long de la dorsale Lille-Paris-Lyon-Marseille", résume Antonio Di Scipio (Savills). Et ce n'est pas fini : 2007 ne sera peut-être pas une année record en termes de demande placée, mais les années 2008 et 2009 augurent de jours heureux pour le marché des grands entrepôts français. "Les stratégies développées par les chargeurs et les prestataires logistiques français ont soutenu l'accélération de la demande exprimée. Dans la grande distribution comme dans l'industrie, on a remarqué une tendance importante à l'externalisation des activités logistiques et par extension, à la multiplication des opérations de 'sale & lease back' (1). Du côté des prestataires logistiques, la recherche d'économies d'échelle a conduit à massifier les flux. Les mouvements de concentration et de regroupement des chargeurs et des logisticiens se sont donc poursuivis sous l'effet de la globalisation des approvisionnements comme des besoins de rotation et de réduction des stocks", ajoute-t-il sans préciser, néanmoins, le niveau des surfaces libérées par ces utilisateurs. Et si le solde net (différence entre les surfaces libérées et celles prises à bail) est positif ou négatif... ■ Sandra Roumi

# Des valeurs locatives bien orientées

Dans le domaine des loyers, pas d'inflexion de tendance. Bien au contraire. Les valeurs locatives font montre, dans le secteur des entrepôts logistiques, d'une remarquable stabilité, aussi bien en Ile-de-France que dans les grandes métropoles régionales. Pour des entrepôts, neufs, elles sont comprises entre 47 et 55 €/m<sup>2</sup>/an en Ile-de-France et entre 37 et 49 €/m<sup>2</sup>/an à Lyon et

Marseille. Dans les autres marchés régionaux, les valeurs oscillent entre 35 et 42 €/m<sup>2</sup>/an. Mais il ne s'agit là que de valeurs faciales atténuées de plus en plus par des mesures d'accompagnement (franchises de loyers pouvant porter sur plusieurs mois, remise en état des locaux dans le cas de bâtiments de seconde main...). Certains parlent même d'ajustement. "Les trois dernières

## TOSTAIN & LAFFINEUR

### ENTREPOTS LOGISTIQUES

Nord Pas De Calais

AMIENS	De	20 000 à 40 000	m <sup>2</sup>
ARRAS - M. PARK	De	9 000 à 38 000	m <sup>2</sup>
BEUVRY LA FORET	De	15 000 à 40 000	m <sup>2</sup>
DOUAI	De	20 000 à 190 000	m <sup>2</sup>
DOURGES	De	11 000 à 36 000	m <sup>2</sup>
DUNKERQUE	De	5 000 à 10 000	m <sup>2</sup>
HEM	De	20 000 à 40 000	m <sup>2</sup>
HORDAIN	De	5 000 à 50 000	m <sup>2</sup>
HOUPLINES	De	11 000 à 22 000	m <sup>2</sup>
LEERS	De	4 000 à 10 000	m <sup>2</sup>
LENS		22 000	m <sup>2</sup>
LIBERCOURT-CARVIN	De	10 000 à 60 000	m <sup>2</sup>
RONCQ	De	4 000 à 10 000	m <sup>2</sup>
SECLIN	De	6 000 à 12 000	m <sup>2</sup>
SOMAIN	De	10 000 à 250 000	m <sup>2</sup>
...			

Contact : A.TOSTAIN 06 76 21 01 60

www.tostain-laffineur-immobilier.com +33 (0)3 20 04 06 00

(1) "sale & lease back" : externalisation