



FRANCE | Logistique

ETUDE DE MARCHÉ IMMOBILIER D'ENTREPRISE

1^{er} semestre 2018

Le marché de la logistique continue sa mutation tant géographique (développement urbain et hors dorsale Nord-Sud) que technique (nouveaux process et contraintes réglementaires).

Les tendances au gigantisme des bâtiments et à la logistique urbaine se confirment bien que l'on observe une pause sur ce 1^{er} semestre.

Le marché enregistre un volume placé en forte régression par rapport au 1^{er} semestre 2017, les comptes propres et clés en mains ainsi que les transactions XXL ont été moins nombreux.

En parallèle, le niveau de l'offre existante réaugmente après une baisse significative en 2017.

Signe de la reprise économique et du dynamisme du marché, le redémarrage desancements en blanc se confirme, et un nombre important de projets avec PC sont déposés.

SOMMAIRE

Etat des lieux	2
Les pôles	3
L'offre	4
La demande placée	5
Les valeurs locatives	6
L'actualité	7
Annexes	9



- ▶ Les changements de process liés à l'évolution des métiers de chargeur ou de logisticien, accélèrent l'obsolescence des bâtiments les plus anciens.
- ▶ Les nouvelles normes tant ICPE, sécuritaires qu'environnementales obligent propriétaires et utilisateurs à des travaux dans les entrepôts existants pour pouvoir continuer à les louer ou les exploiter.
- ▶ Les bâtiments les plus anciens, ne répondant plus aux normes, trouvent difficilement preneurs.
- ▶ Les nouveaux bâtiments, quant à eux, se doivent de répondre aux nouvelles normes et aux spécifications techniques de plus en plus pointues pour s'adapter aux nouvelles contraintes des chargeurs et des logisticiens.
- ▶ Ainsi une partie des acteurs de ce marché se tourne vers les clés en main ou comptes propres pour disposer d'un bâtiment « sur-mesure ».
- ▶ Enfin la logistique urbaine vient complexifier le marché, et nécessite des adaptations tant juridiques et politiques que réglementaires (aménagement urbain) et professionnelles.

**Le présent document présente
le marché national de la logistique**

DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

(source INSEE, France métropolitaine)

- ▶ Superficie
543,94 ha
- ▶ Population
64 300 821
- ▶ Population active
29 913 457
- ▶ Nombre d'emplois
25 735 751
- ▶ Nombre d'entreprises
6 370 660

CONTEXTE ECONOMIQUE

- ▶ PIB
+ 0,2 % au 1^{er} trimestre 2018
- ▶ Consommation des ménages atone
- ▶ Regain d'inflation
- ▶ Augmentation du prix du pétrole
- ▶ Inquiétude des entreprises (augmentation des taxes commerciales)

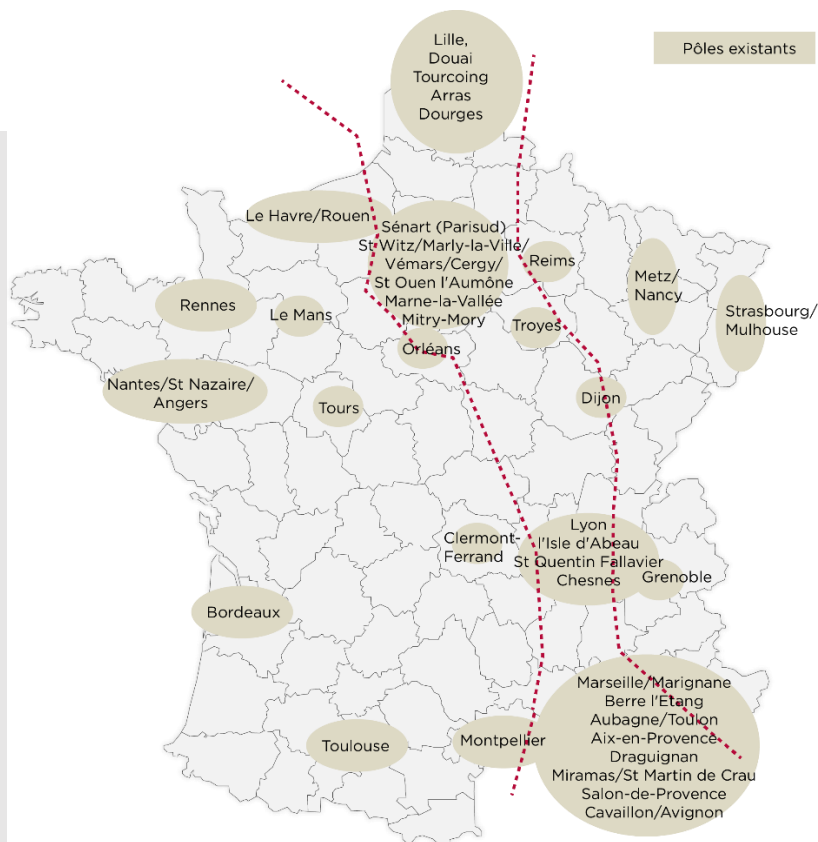
Les pôles logistiques

Le marché de la logistique a commencé à se structurer au cours des années 60. Des zones dédiées voient le jour à proximité des grandes agglomérations et le long des principaux axes routiers/autoroutiers.

Se dessine alors sur le territoire national une dorsale Nord-Sud de Lille à Marseille, passant par la région parisienne et le couloir rhodanien et regroupant le principal du marché. En dehors de cet axe, d'autres zones voient le jour avec plus ou moins de succès.

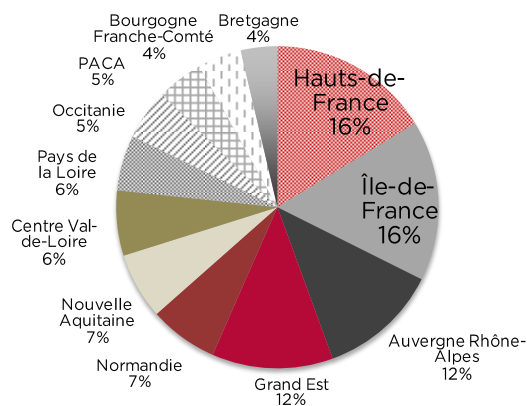
A la fin des années 90, **des zones dédiées sont développées** (exemple Douges dans le Nord Pas-de-Calais) combinant bâtiments adaptés, espaces sécurisés et dessertes multicanales (fluvial, rail, route).

En 2015, on dénombre près de 78 millions de m² d'entrepôts dont la surface est supérieure à 5 000 m².

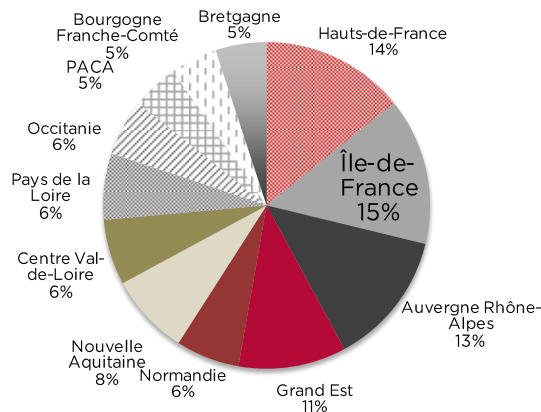


Entrepôts > à 5 000 m ²	Nombre	Surface (milliers de m ²)
Hauts-de-France	630	12 661
Île-de-France	646	12 496
Auvergne Rhône-Alpes	590	9 364
Grand Est	472	9 433
Normandie	279	5 364
Nouvelle Aquitaine	357	5 177
Centre Val-de-Loire	286	5 074
Pays de la Loire	291	4 339
Occitanie	247	3 942
PACA	203	3 586
Bourgogne Franche-Comté	207	3 409
Bretagne	223	2 846

Surface d'entrepôts > à 5 000 m²



Nbre d'entrepôts > à 5 000 m²



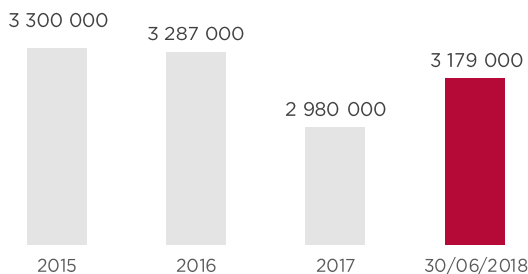
Ces entrepôts sont principalement situés dans les régions Hauts-de-France, Île-de-France et Auvergne Rhône-Alpes (dorsale Nord-Sud), ainsi que dans le Grand Est.

Aujourd'hui, la **logistique continue son développement**, et de plus en plus d'agglomérations hors dorsale Nord-Sud tentent de développer leurs zones logistiques en s'appuyant sur une bonne desserte et une offre foncière de grande capacité, ou en offrant des spécificités (zone SEVESO, logistique industrielle, embranchement fer, fluvial, zone aéroportuaire).

L'offre

Augmentation de l'offre

L'offre disponible représente **3,18 millions de m²** et est en **progression (+ 7 %)** par rapport à fin 2017.

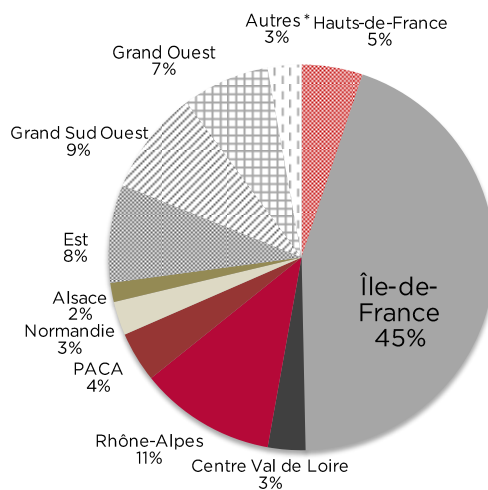


L'Île-de-France représente très nettement la part la plus importante de cette offre (45 %), devant Rhône-Alpes (11 %), Grand Est (Est et Alsace) et Grand Sud Ouest, respectivement 9 %.

L'Île-de-France voit son offre disponible progresser, tout comme le Grand Est et le Grand Ouest. A l'opposé, l'offre dans les Hauts-de-France et Rhône-Alpes se contracte.

L'augmentation de l'offre reflète en partie la baisse de placement (cf. page 5).

Enfin, la dorsale Nord-Sud représente **65 %** de l'offre disponible du territoire national (part en faible baisse).



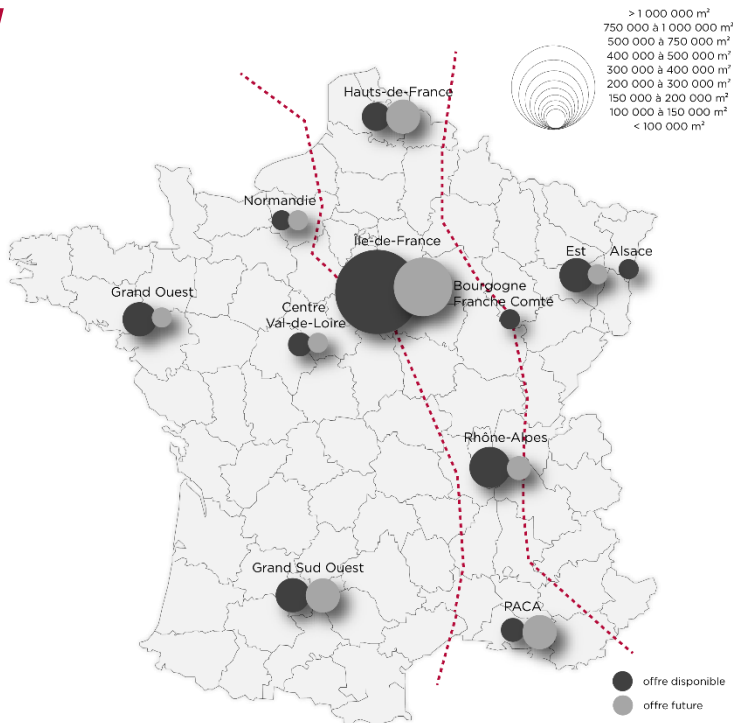
* Bourgogne Franche-Comté, Auvergne

Confirmation des lancements en blanc

Les lancements en blanc se confirment sur certains territoires bien ancrés. Les volumes placés sur les dernières années encouragent promoteurs et investisseurs à se lancer.

On observe également une volonté de libérer du foncier pour réaliser des programmes logistiques, soit en changeant sa destination (région Lilloise) ou, pour pallier le manque de foncier, en requalifiant des fiches industrielles (région Lyonnaise).

On dénombre ainsi près de **1,6 millions de m²** d'offres futures, dont **34 %** en Île-de-France.

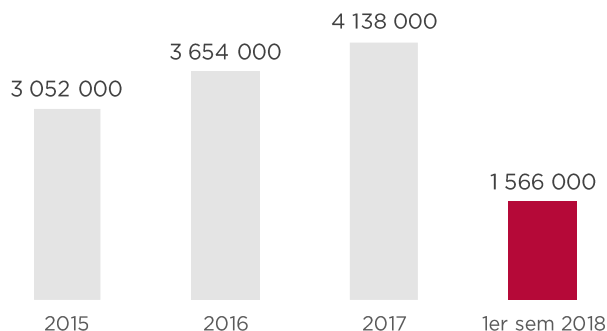


L'offre future (PC obtenus)	m ²
Hauts-de-France (Nord Pas-de-Calais Picardie)	250 000
Île-de-France	550 000
Centre Val de Loire	45 000
Rhône-Alpes	120 000
PACA	250 000
Normandie	38 000
Alsace	
Est	
Grand Sud Ouest (Occitanie Nouvelle Aquitaine)	264 000
Grand Ouest (Bretagne Pays de Loire)	80 000
Autres (Auvergne Bourgogne Franche Comté)	

La demande placée

Baisse du volume placé (par rapport au 1^{er} semestre 2017)

La demande placée atteint **1,6 millions de m²**



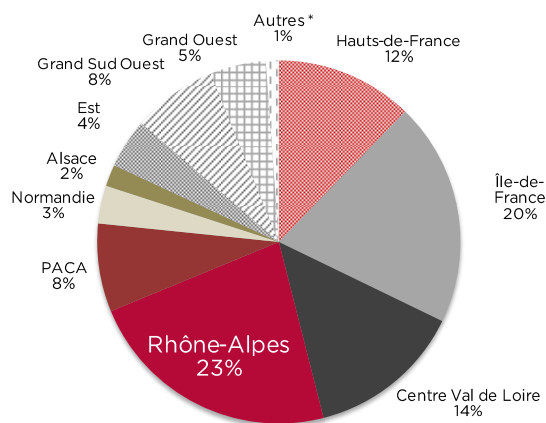
L'Île-de-France ne représente plus la part la plus importante de ce placement (20 %), devancée par **Rhône-Alpes** (23 %). Centre Val de Loire (14 %), grâce à l'Orléanais, et les Hauts-de-France (12 %) complètent le quatuor de tête, devant PACA et le Grand Sud Ouest (8 %). Toutes les autres régions représentent 5 % et moins du placement national.

La dorsale Nord-Sud enregistre **63 %** du placement du semestre (73 % en 2017). Cette part est portée par le dynamisme du marché de Rhône-Alpes. Le marché francilien est lui à son niveau le plus bas depuis 5 ans.

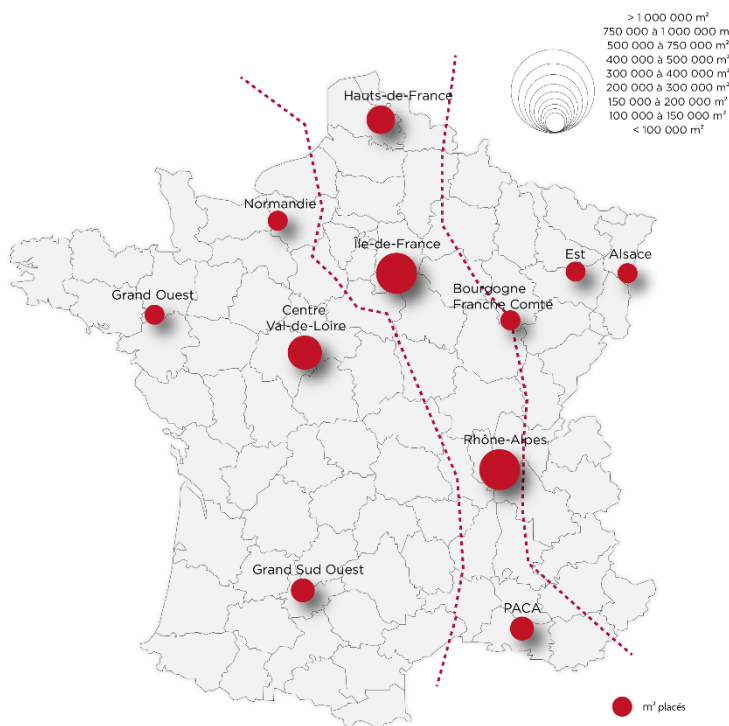
Les transactions en **compte propre et clés en main** ainsi que les transactions **XXL** sont rares en ce 1^{er} semestre.

Parallèlement, les transactions sur l'existant se maintiennent à un bon niveau.

Sur un plan géographique, on notera le dynamisme de la région Centre Val de Loire qui représente 12 % du volume placé.



* Bourgogne Franche-Comté, Auvergne



Quelques transactions significatives

Client	Adresse	m ²
LAPEYRE	41 Mer	73 800
INTERMARCHÉ	56 Neuillac	52 800
CASINO	91 Fleury-Mérogis	36 000
NATURE ET DECOUVERTES	78 Trappes	32 700
OIA (AUCHAN)	38 St Quentin Fallavier	30 700
POOLSTAR	13 Rousset	17 500
ID LOGISTICS	38 St Quentin Fallavier	10 100
TANG FRERES	94 Orly	8 900
LISE CHARMELE INDUSTRIE	38 St Quentin Fallavier	7 700
DAHER	13 Fos sur Mer	6 100

Les valeurs locatives

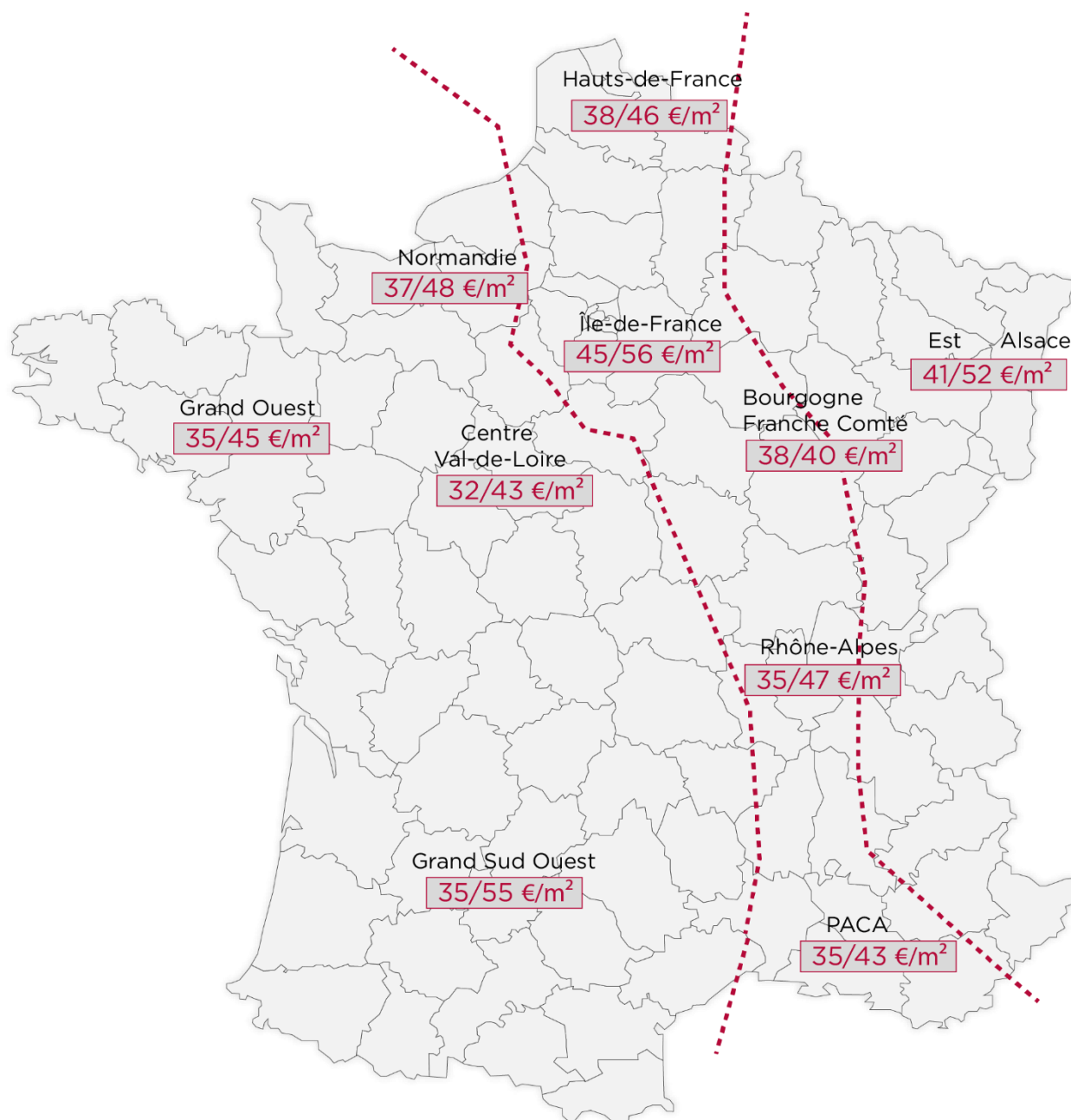
Stabilité des valeurs

Les valeurs locatives de transaction restent stables.

L'ajustement se fait par l'intermédiaire des mesures d'accompagnement (en moyenne 15 % du loyer facial), sauf sur les locaux les plus recherchés, où elles sont davantage limitées.







Les valeurs locatives sont relativement homogènes bien que plus élevées en Île-de-France. En Région, des valeurs inférieures à 30 €/m² peuvent être enregistrées sur des bâtiments de second marché obsolètes.

La contraction de certains marchés peut néanmoins conduire à une augmentation des valeurs, notamment là où le foncier se raréfie (Lyon et Marseille).



L'actualité : zoom sur la logistique urbaine en IDF

La logistique francilienne, les chiffres à retenir

200	Millions	de tonnes de marchandises transportée chaque année en IDF
90%		du tonnage de ces marchandises est transporté par la route
4,4		millions de mouvements de marchandises chaque semaine en IDF, dont 62% sur le territoire de la MGP
0,73		livraison et/ou enlèvement par emploi et par semaine en IDF, ou 0,66 dans la MGP
51%		des opérations sont réalisées en IDF par des professionnels des transports
54%		des mouvements de marchandises opérés en IDF le sont par des véhicules utilitaires légers (moins de 3,5 tonnes PTAC)
400 000		Emplois salariés en Ile-de-France
16	Millions	de m ² d'entrepôts en IDF dont 3 millions dans le territoire de la MGP
120 000	m ²	pour les plus grands entrepôts en Ile-de-France
200	m ²	pour les plus petits entrepôts en Ile-de-France



La gestion du dernier km, la logistique urbaine

Le champ de la logistique urbaine est extrêmement complexe car il englobe des **composantes multiples, diverses et interdépendantes** : habitat, activité économique, gestion urbaine, transports... Ses enjeux sont complexes à évaluer car ils intègrent des problématiques de sécurité, de partage de la voirie, de congestion, de bruit ou de pollution.

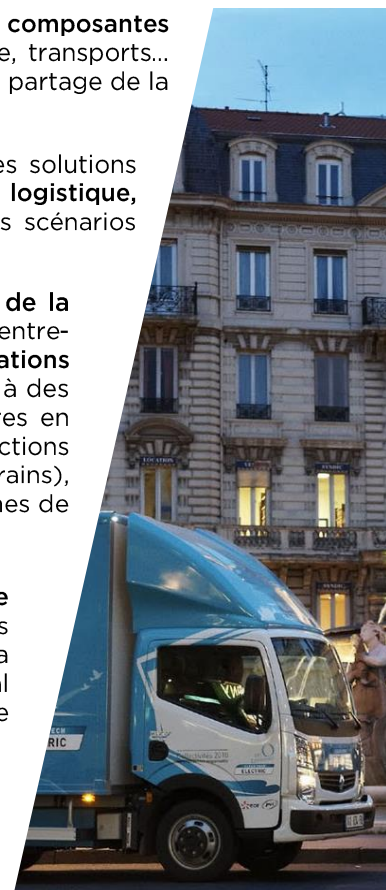
L'objectif principal est de **limiter les nuisances** liées au transport de marchandises. Les solutions s'appuient sur **5 variables stratégiques** : **la mutualisation, les véhicules, le foncier logistique, l'accueil des véhicules de livraison et la structure commerciale**. En les combinant, des scénarios vertueux pour la logistique urbaine du futur peuvent être imaginés.

En ce qui concerne le **foncier logistique** : le constat est celui de la **quasi-disparition de la fonction transport-logistique en zone urbaine**. La restauration du foncier logistique en centre-ville constitue dès lors une variable stratégique. Elle nécessite **l'identification de réservations foncières** assurant la disponibilité d'espaces suffisants à des **prix accessibles**, le soutien à des concepts innovants comme les **hôtels logistiques** mixant des fonctions complémentaires en s'intégrant dans une **démarche de développement durable** ou de « city hubs » multifonctions intégrant des quais de chargement (camionnettes) et de déchargement (camions ou trains), des bureaux, des espaces de stockage et de préparation conçus en respectant des normes de haute qualité environnementale.

Les logisticiens s'engagent dans des réflexions sur **l'adaptation de leur schéma logistique aux nouvelles contraintes environnementales anticipées**, notamment sur les chaînes logistiques d'approvisionnement. Lorsque cela est possible, la mutualisation des flux et la rationalisation des moyens pourrait être réalisée à l'aide du transport ferroviaire ou fluvial pour les flux provenant de l'extérieur de la ville et à destination d'un espace logistique urbain.

La distribution vers le destinataire final serait systématiquement assurée avec des **véhicules propres**. L'entrepôt logistique serait vertueux sur le plan énergétique, voire à énergie positive, le surplus étant utilisé par les véhicules propres.

(Source DGTIM)



L'actualité : zoom sur la logistique urbaine en IDF

MGP, pacte logistique métropolitaine

Ce pacte vise à « une meilleure coordination et une harmonisation des actions des villes ». Il s'articule autour de 4 axes stratégiques :

- **Optimiser les flux et les livraisons** par l'harmonisation des règlements de voirie, une meilleure utilisation des espaces publics, l'intégration du transport de marchandises dans les projets de gare, le développement du transport fluvial, ...
- Favoriser la transition des flottes de véhicules,
- **Intégrer des fonctions logistiques dans l'urbanisme et la conception d'opérations d'aménagement,**
- Responsabiliser le consommateur.

Les questions de logistique sont un enjeu pour les villes avec le développement du @commerce, et parallèlement la redynamisation des centres villes. **Elles doivent être réfléchies à l'échelle territoriale.**

L'adoption du pacte a eu lieu le 28 juin 2018. Il avance une série de 12 mesures que la MGP va proposer aux 131 communes de son périmètre (Paris, les villes de petite couronne et 7 communes de l'Essonne et du Val d'Oise) et aux acteurs économiques d'expérimenter.



Logistique urbaine, les préconisations de l'ORIE

D'après l'étude de l'ORIE, la logistique urbaine est un concept complexe à définir car il s'agit d'un secteur en émergence et en développement. Il dépend du besoin de rationalisation et de modernisation des process des acteurs.

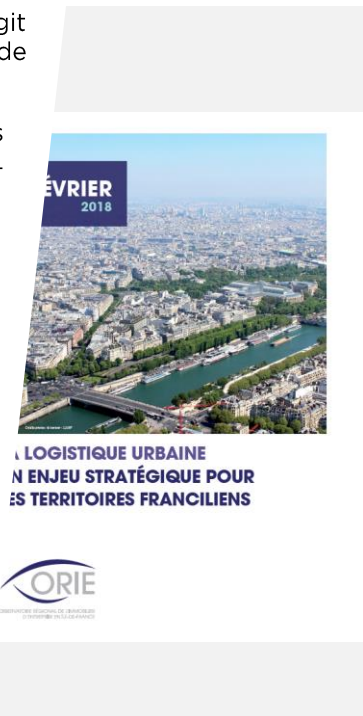
La chaîne logistique B to B coexiste avec celle du B to C. C'est la raison pour laquelle les acteurs de la logistique urbaine sont à la recherche d'actifs diversifiés allant de l'entrepôt XXL à de petites surfaces en ville (types hôtels logistiques, messagerie, point-relais ...).

Les enjeux recensés à travers l'étude sont :

- Appréhender définitivement la logistique urbaine comme une fonction de la ville à part entière,
- Accompagner la constitution du marché de la logistique urbaine dans le cadre d'une action commune entre acteurs publics et privés,
- Implanter des sites à l'échelle du bassin logistique pour avoir des effets globaux.

Ces enjeux ont donné lieu à **5 préconisations** :

- Homogénéiser les réglementations de transport de marchandises et de stationnement à l'échelle métropolitaine,
- Intégrer de manière systématique des espaces de logistique urbaine dans les opérations d'aménagement d'envergure,
- Développer le mix logistique,
- Systématiser l'association des professionnels dans le cadre de l'élaboration des charges à l'appui des politiques publiques,
- Mettre en place un observatoire de la logistique urbaine.



Sources

- Advenis
- Explore
- Businessimmo
- ORIE
- MGP
- Atlas des entrepôts et aires logistiques

Lexique

- **Entrepôt** : bâtiment utilisé à titre principal comme lieu de dépôt, de stockage, de distribution et/ou d'expédition de marchandises, disposant d'espaces et volumes homogènes, d'accès livraison multiples et d'une aire de manœuvre importante.
- **Classification** : réalisée à partir des caractéristiques techniques des bâtiments, de leur accessibilité et de leurs possibilités d'évolution (afin de répondre aux normes nouvelles et aux demandes des assureurs).
3 classes : A pour les entrepôts dits de nouvelle génération, B pour les entrepôts "modernes" et C pour tous les autres.
- **Autorisations d'exploiter** : autorisations nécessaires à l'exploitation d'un bâtiment à usage de stockage, la plus courante est la 1510 (entrepôts couverts).
- **Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** : toute installation qui potentiellement présente des dangers ou des inconvénients tels que pollutions ou nuisances pour la santé et ou la sécurité du voisinage.
- **Offre disponible** : comprend les surfaces immédiatement disponibles à la location ou à la vente et celles proposées à la commercialisation dans des immeubles existants disponibles dans un délai de 1 an. Exprimée en m².
- **Offre future** : projets avec PC déposé et phases à venir sur réserves foncières dédiées.
- **Demande placée** : ensemble des transactions à la location ou à la vente réalisées par les utilisateurs finaux (y compris les clés en main et les comptes propres). Exprimée en m² (volume placé)
- **Chargeur** : personne physique ou morale confiant une marchandise à acheminer par un transporteur ». Il s'agit en général du client expéditeur.
- **Logisticien** : prestataire de service ayant la gestion des flux de produits d'une entreprise, pouvant inclure transport, stockage, approvisionnements et flux d'informations correspondants.

Pour plus d'informations sur les territoires évoqués dans ce document et nos sources, nous vous invitons à télécharger les synthèses marché sur la page Etudes de notre site internet :



www.advenis-res.com

Coté sur Euronext, Advenis est un groupe indépendant spécialiste de la **conception, la distribution et la gestion d'actifs immobiliers et financiers.**

CONCEPTION

Une offre innovante d'actifs immobiliers et financiers

- ▶ OPCVM
- ▶ SCPI
- ▶ Immobilier résidentiel et de bureaux

DISTRIBUTION

Le premier réseau français et indépendant de gestion Privée

- ▶ Des partenariats avec les pôles Private Banking de banques référentes
- ▶ Des professionnels dédiés aux CGPI et clients institutionnels

SERVICES IMMOBILIERS

Une gamme complète de services immobiliers

- ▶ Asset Management
- ▶ Property Management
- ▶ Facility Management
- ▶ **Conseil & Transactions**



65^{me} chiffre d'affaires 2017

7^{me} actifs sous gestion

350 collaborateurs en France et en Allemagne

Advenis Real Estate Solutions | Les Services Immobiliers du Groupe

PROPERTY MANAGEMENT

- Gestion locative
- Gestion technique
- Gestion administrative et comptable
- Gestion de copropriétés
- Directeur d'ASL, d'AFUL
- RIE (Groupements et associations)

FACILITY MANAGEMENT

- Gestion technique et des services aux bâtiments
- Pilotage des services aux occupants
- Gestion locative pour le compte d'utilisateurs



CONSEIL et TRANSACTIONS

- Conseil en investissement
- Transactions
- Multi-sites, logistique, services dédiés
- Etudes et Analyses

ASSET MANAGEMENT

- Définition / implémentation de la stratégie d'investissement
- Optimisation et valorisation
- Restructuration technique et environnementale

Un accompagnement dédié et global

COMMERCIALISATION RECHERCHE

- Stratégie, évaluation
- Promotion, valorisation
- Sélection, présentation
- Négociation, accompagnement
- Obligations légales

CORPORATE SOLUTIONS

- Grands utilisateurs
- Multi-sites
- Optimisation des coûts
- Veille réglementaire

AVIS DE VALEUR EXPERTISE

- Valeur vénale
- Valeur locative

INVESTISSEMENT ARBITRAGE

- Stratégie patrimoniale
- Arbitrage Acquisition
- Valorisation de patrimoine
- Externalisation
- Audit

ETUDES ET ANALYSES

- Etudes géographiques et sectorielles
- Etudes d'implantation
- Etudes spécifiques



En Chiffres

20 | implantations 70 | professionnels 650 | transactions/an

LA LOGISTIQUE CHEZ ADVENIS REAL ESTATE SOLUTIONS

La Logistique est traitée au sein de nos 20 bureaux conseils couvrant les principales zones logistiques en France.

Notre rôle

Vous accompagner et vous conseiller pour vos :

- Recherches de fonciers pour vos nouvelles implantations
- Recherches de bâtiments disponibles à la location ou à la vente,
- Optimisations financières ou arbitrages.

Notre organisation

Des interlocuteurs logistiques ancrés sur leur territoire.

Notre pôle bénéficie également de **relations privilégiées** avec des constructeurs et des développeurs, que nous accompagnons pour leurs recherches foncières. Ce qui nous permet d'avoir une connaissance en amont de leurs projets futurs sur l'ensemble du territoire.

■ SIEGE

12 rue Médéric
75017 PARIS
01 40 55 82 92

Président

Rodolphe MANASTERSKI

Directeur Général Adjoint

Cédric HENEMAN

■ DÉPARTEMENTS SPÉCIALISÉS

Investissement Arbitrage Développement

Nicolas JAMET
01 78 99 73 10
investissement@advenis-res.com

Corporate Solutions

Réseau régional
Cédric HENEMAN
01 40 55 82 92
corporatesolutions@advenis-res.com
franchise@advenis-res.com

Etudes & Analyses

Patricia VEVAUD
01 78 99 73 95
etudes@advenis-res.com

■ BUREAUX EN IDF

Paris

Cédric HENEMAN
PARIS 17
01 40 55 82 92
paris@advenis-res.com

Île de France Est

Yann LOBJOIS
NOISY LE GRAND
01 78 99 73 95
idf.est@advenis-res.com

Île de France Ouest

Olivia JOSSET
GUYANCOURT
01 30 57 23 00
idf.ouest@advenis-res.com

■ LE RÉSEAU NATIONAL

Blois

Alexandre CORNET
02 54 703 703
blois@advenis-res.com

Lille

Alexandre POETTE
03 59 612 613
lille@advenis-res.com

Montpellier

Christophe NOWAK
04 67 71 54 38
montpellier@advenis-res.com

Orléans

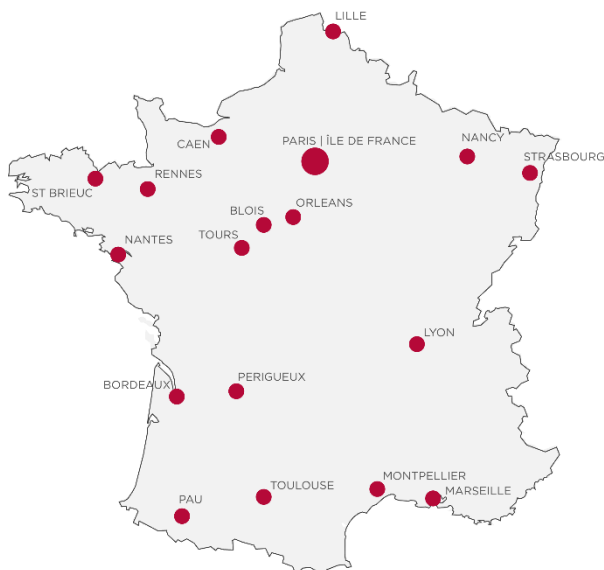
Mathieu RAULIN
02 36 17 33 66
orleans@advenis-res.com

Rennes | Saint-Brieuc

Hervé PAVY
09 63 69 61 50
rennes@advenis-res.com

Tours

Pierre MIGAULT
02 47 46 28 55
tours@advenis-res.com



Bordeaux

Antoine GRAND
05 56 57 99 53
bordeaux@advenis-res.com

Lyon

Cédric HENEMAN
04 27 70 54 54
lyon@advenis-res.com

Nancy

Eméric ZDYBAL
07 83 81 84 34
lorraine@advenis-res.com

Pau

Muriel LE NY
pau@advenis-res.com

Strasbourg

Serge KRAEMER
03 88 60 33 61
strasbourg@advenis-res.com

Caen

Fabien BRARD
06 15 72 28 71
caen@advenis-res.com

Marseille

Brigitte BLOUIN
04 96 15 64 64
marseille@advenis-res.com

Nantes

Romain VINCENT-GENOD
02 53 78 02 51
nantes@advenis-res.com

Périgueux

Williams RANOUX
05 53 53 15 04
perigueux@advenis-res.com


Toulouse

Antoine GRAND
05 34 45 21 22
toulouse@advenis-res.com

Rédacteur

Département Etudes & Analyses

12 rue Médéric | 75017 PARIS
Directrice : Patricia VEVAUD (MRICS)

Retrouvez-nous sur www.advenis-res.com et sur  

Bien que jugées fiables, les informations que nous avons utilisées pour cette étude ne peuvent être garanties, ni engager la responsabilité d'Advenis Conseil. La reproduction de tout ou partie de la présente étude est autorisée sous réserve d'en mentionner la source.

