

« Le marché de la logistique reprend de la vigueur »

Selon CBRE, les transactions ont augmenté à Paris et Lyon en 2014, et 2015 promet d'être un meilleur cru. Les acteurs recherchent de grandes surfaces pour optimiser les coûts.

Questions à Didier Malherbe, directeur général adjoint du service Logistique de l'intermédiaire immobilier CBRE.

A l'occasion de la Semaine internationale du transport et de la logistique (SITL) qui se déroule du 31 mars au 2 avril à Paris, Didier Malherbe fait le point sur l'état du marché. Après une année 2014 encore en demi-teinte, 2015 devrait être meilleure. Seul bémol : le niveau des stocks baisse en quantité et en qualité... ce qui fait grimper les prix !

Comment le marché s'est-il comporté en 2014 ?

2014 a été une année à deux vitesses. A l'échelle nationale, 2,36 millions de mètres carrés ont été placés, soit 13 % de moins par rapport à 2013. Mais la dorsale, c'est-à-dire les marchés de Lille, Paris, Lyon et Marseille, a repris de la vigueur, notamment à Paris (780 000 m² placés) et à Lyon (400 000 m²). Par ailleurs, la part des opérations clés en main a représenté 40 % des opérations enregistrées. Enfin, les prestataires de service sont revenus sur le marché. Leur demande, tout comme celle des entreprises de la grande distribution, s'est portée sur des surfaces de plus de 30 000 m², voire des hubs, pour faire des économies d'échelle et développer des services intégrés plus performants.

Qu'anticipez-vous pour 2015 ?

Le volume de transactions sera supérieur à 2,3 millions m² en France et dépassera les 800 000 m² en Ile-de-France. Depuis octobre 2014, nous observons un dynamisme auquel nous ne sommes plus habitués depuis 2008. Les entreprises anticipent le retour de la croissance et reviennent sur le marché.

Quel est l'état du stock ?

Le stock a baissé en volume et plus encore en qualité. A la fin de l'année 2014, 600 000 m² de plates-formes de classe A étaient disponibles en Ile-de-France contre près de 1 million de mètres carrés douze mois plus tôt. Sur ce territoire, seulement quatre bâtiments de plus de 30 000 m² sont disponibles. Cette situation se retrouve à l'échelle nationale et se répercute sur le marché. En Ile-de-France, les acteurs signent à nouveau des baux à plus de 52 euros/m² par an, et de 43 à 45 euros/m² à Lyon.



BRUNO LEVY / LE MONITEUR

Pour Didier Malherbe, de CBRE, le volume de transactions en 2015 dépassera 2,3 millions m² en France et 800 000 m² en Ile-de-France.

Comment la problématique du dernier kilomètre va-t-elle impacter le marché ?

Il y a aujourd'hui un vrai engouement des acteurs pour les bâtiments bien placés et ils sont prêts à les payer très cher. En parallèle, les problèmes de pollution posent réellement la question du transport de marchandises dans les grands centres urbains.

« Distributeurs et prestataires de service anticipent le retour de la croissance. »

A Paris, le *prime* (biens de très bonne qualité, NDLR) se loue à 53 euros/m² annuel, mais un bâtiment à proximité immédiate du périphérique peut être loué jusqu'à 150 euros le mètre carré. Le marché a un besoin de nouveaux terrains, issus de la restructuration de parcelles occupées par des bâtiments obsolètes. Cela

demande une volonté politique forte et la mise en place d'un modèle économique viable. Car le coût de revient de ces parcelles sera élevé, notamment à cause des problématiques de dépollution des sols.

● Propos recueillis par Barbara Kiraly