

France Logistique, 4^{ème} trimestre 2015

2015, un millésime de choix pour le marché logistique

▲ Demande placée*
+ 24 %

▼ Offre immédiate*
- 13 %

▲ Engagements logistiques*
+ 73

▼ Taux « prime »**
6 %

*Évolution annuelle / ** Évolution trimestrielle

Visuel 1 : Évolution de la demande placée en France (en millions de m²)



Sources : CBRE et Immostat, 4T 2015

POINTS CLÉS

- Record historique des volumes commercialisés
- Le e-commerce a constitué le principal moteur de croissance du marché en 2015
- La reprise engagée en 2014 se confirme en Ile-de-France, avec un regain d'activité important
- La dorsale conforte sa primauté : belles performances enregistrées sur l'ensemble des marchés « prime »
- L'orléanais connaît un net rebond après plusieurs années de retrait
- Vers une massification des plateformes : la quête de grandes surfaces se renforce
- Un stock en forte baisse
- Les montants investis les plus importants depuis 2007
- Des taux de rendement qui poursuivent leur compression

Analyse du marché des entrepôts > 5 000 m² (toutes classes : A, B, C, frigorifique et messagerie)

Millésime de choix sur le front logistique, 2015 dévoile une très belle performance nationale, avec un total de **3,1 millions de m² placés** (+ 24 % par rapport à 2014).

Les seuils atteints en 2008 et 2011 sont dépassés, alors même que la part des clés-en-main demeure égale à l'année passée. La **dorsale logistique** se distingue, avec plus de 70 % des surfaces signées localisées sur l'arc nord-sud, rejoint par la région orléanaise qui retrouve son dynamisme après plusieurs années atones. Côté francilien, avec plus d'1 million de m² placés, soit le tiers des volumes nationaux, le marché enregistre son meilleur résultat depuis 2011.

E-COMMERCE, GRANDES PLATEFORMES ET CLÉS-EN-MAINS : LES TENDANCES DE 2015

Dans un contexte de hausse de la production industrielle et de confiance retrouvée des ménages, et tandis que les estimations tablent sur une **croissance** annuelle de 1,2 % de l'économie française, les acteurs du marché logistique actionnent le levier immobilier. Le **commerce omnicanal** et la croissance des flux issus de la vente en ligne notamment constituent de puissants vecteurs de **transformation des chaînes logistiques**. En parallèle, le mouvement de rationalisation, initialement encouragé par les pressions baissières sur les marges des distributeurs, demeure à l'ordre du jour.

Si le marché immobilier logistique enregistre une hausse annuelle de + 24 %, **les surfaces commercialisées de plus de 20 000 m² augmentent de + 44 %**. 7 transactions ont porté sur des plateformes de plus de 50 000 m², avec essentiellement des prises à bail de Carrefour et d'acteurs du commerce spécialisé (BUT, CAFOM et Maisons du Monde). Au total, 1,2 million de m² (40 % des surfaces consommées) a été généré en direct par de grandes **enseignes commerciales**, pour une quarantaine de signatures.

Maintenant leur activité, **les logisticiens ont dynamisé le marché des surfaces de moins de 20 000 m²** (à l'origine d'une transaction sur deux sur ces créneaux).

Au total, les **57 clés-en-main** (sur un peu moins de 200 transactions) ont totalisé 1 324 300 m². Locatifs ou en compte-propre, ces développements jouent un effet particulièrement moteur en régions, sur les marchés secondaires mais également du côté lillois (40 % des volumes totaux) et marseillais (plus des 2/3). Passage obligé pour toute transaction de grande taille portant sur des bâtiments de Classe A au regard de la structure du marché actuel, ils s'adossent pour l'essentiel à des offres disposant d'autorisations. Nombreux en 2015, leur part est cependant restée équivalente à l'année précédente, signe de la **capacité du marché à absorber l'offre existante**.

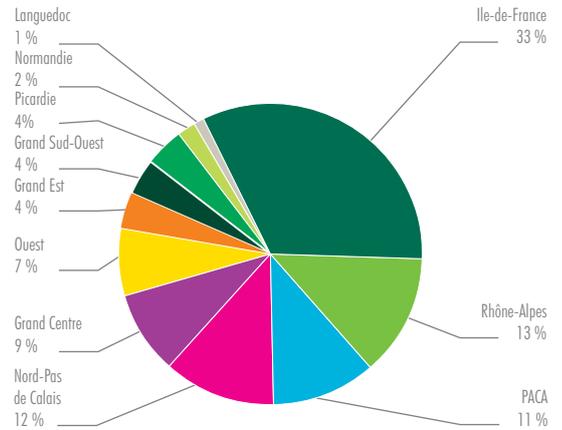
DYNAMISME AFFIRMÉ EN ILE-DE-FRANCE

L'**Ile-de-France** affiche une belle progression, **dépassant le million de m² placés** soit + 22 % sur un an, consécutive à une reprise déjà amorcée en 2014. **Plus actifs que jamais, les prestataires** se positionnent massivement entre l'A86 et la francilienne (pour plus de la moitié des volumes commercialisés). Les enseignes du **commerce spécialisé** poursuivent leurs déploiements, s'implantant sur des surfaces toujours plus importantes : de 9 % en 2008, ils sont désormais à l'origine de 20 % de la demande placée, avec une surface moyenne s'élevant à près de 25 000 m² (contre 14 000 m² dans le cas des prestataires). Représentant à lui seul 40 % des volumes, le segment des entrepôts compris **entre 20 000 m² et 50 000 m²** voit son total doubler en un an, pour dépasser 400 000 m². Une seule transaction de plus de 50 000 m² est observée, en écho à la seule disponibilité existante de cette taille (Vaux-le-Pénil), tandis que la première phase du hub dédié à Action a été lancée (surface totale prévue de 71 000 m²) à Moissy-Cramayel. Territoire le plus offreur, le **Sud francilien** a capté plus de la moitié de la demande, notamment grâce aux opportunités offertes à Sénart et autour d'Évry (Bondoufle et Lisses), et en Essonne de manière générale. À l'autre extrémité, côté plateformes de transbordement, rappelons les transactions concrétisées cette année sur le Parc de Bercy pour Geodis et UPS, ou encore à Vitry et Créteil, qui illustrent la montée en puissance des enjeux de **logistique urbaine**.

LES PRINCIPAUX MARCHÉS RÉGIONAUX RIVALISENT DE VIGUEUR

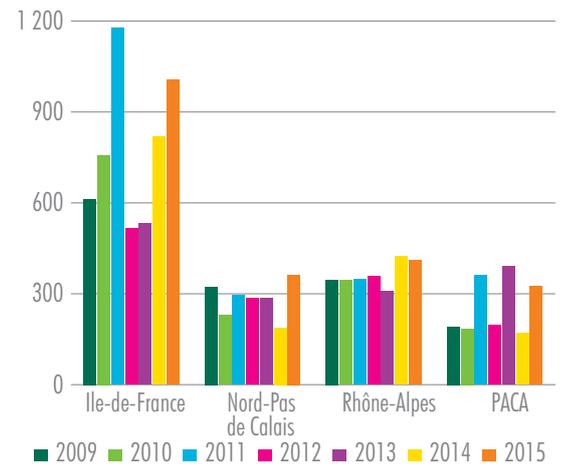
Tandis que la demande placée en **Rhône-Alpes** (409 900 m²) se révèle aussi élevée qu'en 2014, elle atteint même un record, depuis 2008, à l'échelle

Visuel 2 : Répartition géographique de la demande placée en France en 2015 (en volumes)



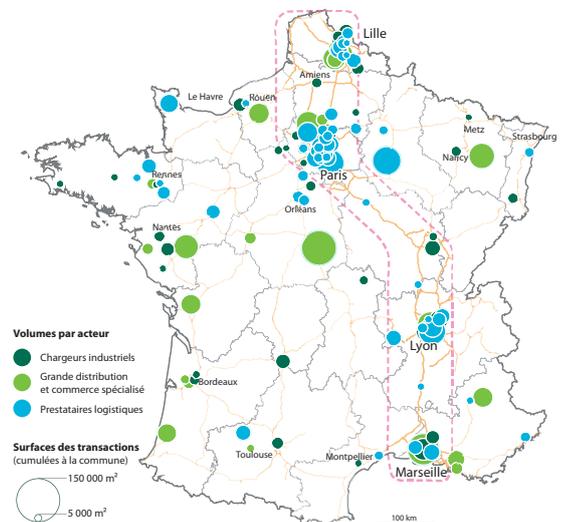
Sources : CBRE et Immostat, 4T 2015

Visuel 3 : Comparaison de la demande placée sur les principaux marchés en France (en milliers de m²)



Sources : CBRE et Immostat, 4T 2015

Visuel 4 : Volumes commercialisés en 2015



Sources : CBRE et Immostat, 4T 2015

de la **métropole lyonnaise**, sous l'effet de la prise à bail de l'entrepôt XXL de Pusignan par BUT et de plusieurs locations d'ampleur sur le site de l'Isle d'Abeau. Les appels d'offres nombreux du début d'année ont contribué à ce dynamisme. Dans le **Nord-Pas de Calais**, le nombre de signatures s'est multiplié au 2^{ème} semestre, aboutissant à la mobilisation de 8 plateformes de plus de 20 000 m² en 2015, dans une région traditionnellement emprunte à de significatifs mouvements liés à la présence de grands acteurs du commerce et de la distribution. Orchestra, Simastock, Leclerc, autant d'utilisateurs qui se sont installés dans d'importantes surfaces du quadrant nord cette année. Le **marché marseillais** est quant à lui fortement dopé par le clés-en-main de Maisons du Monde qui représente le tiers des surfaces signées dans la région (324 100 m² au total). 2015 marque par ailleurs **le retour sur le devant de la scène du territoire orléanais** : la disponibilité de grands fonciers conjuguée à une fiscalité incitative, à proximité de la plus grande région consommatrice, font du Centre la 5^{ème} région logistique de France, avec plus de 250 000 m² placés.

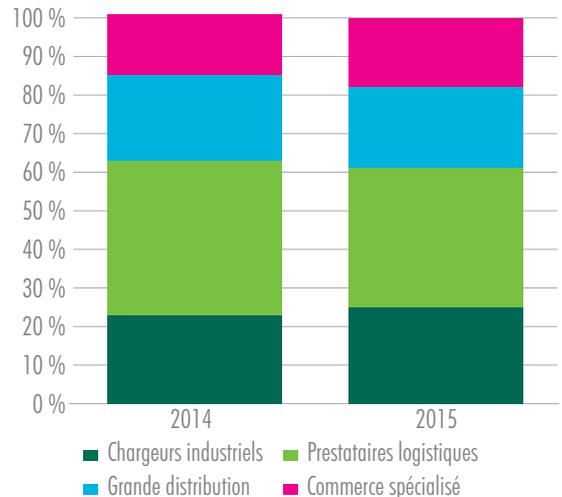
ACCÉLÉRATION DE L'ÉROSION DU STOCK

3 millions de m² d'offres immédiates sont recensés en France au 1^{er} janvier 2016, traduisant une **baisse annuelle de - 13 %**. Le stock vacant se réduit fortement sur les marchés de la dorsale.

Avec 1,2 million de m² disponibles, **l'Ile-de-France perd - 13 %** de son volume d'offres par rapport à l'année précédente. Les surfaces vacantes en classe A ont diminué de - 27 %, s'établissant à 546 800 m² au 1^{er} janvier 2016, pour 33 offres dont 6 > 30 000 m². Tandis que le Sud francilien, secteur sur-offreur, connaît la plus forte compression (- 28 %), la tension se révèle néanmoins plus importante au Nord, avec 20 disponibilités dont la moitié de classe C. L'importance des **libérations** programmées dans l'année devrait cependant compenser ce déficit à court terme. En **Rhône-Alpes**, **l'offre chute de - 33% en un an**, au risque d'obérer la dynamique du marché en 2016. L'absence d'offres, notamment sur la Plaine de l'Ain, rend désormais incontournable le report sur des programmes « en gris », quant à eux en hausse.

Au total, **2,9 millions de m² d'offres « en gris »**, prêtes à démarrer, sont recensés en France, un volume dopé par les programmes du Grand Nord (27 % du total, une part supérieure à celle de Ile-de-France). Fait marquant, 2015 amorce en outre le **retour du blanc**, quasi-inexistant l'an passé : 160 600 m² sont actuellement en cours de construction, dont 62 600 m² développés par AGRE dans le parc de l'A5, à Sénart.

Visuel 5 : Répartition de la demande placée par type d'acteurs (en volumes)



Sources : CBRE et Immostat, 4T 2015

Visuel 6 : Évolution de l'offre immédiate et « en gris » en fin de période (en millions de m²)



Sources : CBRE, 4T 2015

Visuel 7 : Valeurs locatives faciales en France au 1^{er} janvier 2016 (HT HC/m²/an, classe A, neuf/restructuré)

Bourgogne / Franche-Comté	30 € / 35 €
Couloir rhodanien	43 € / 46 €
Grand Centre	32 € / 50 €
Grand Est	37 € / 53 €
Grand Nord	35 € / 44 €
Grand Sud	41 € / 43,5 €
Grand Sud-Ouest	41 € / 48 €
Ile-de-France*	45 € / 60 €
Normandie	37 € / 49 €
Ouest	40 € / 45 €

* hors 1^{ère} Couronne

Source : CBRE, 4T 2015

ÉBULLITION SUR LE FRONT DE L'INVESTISSEMENT

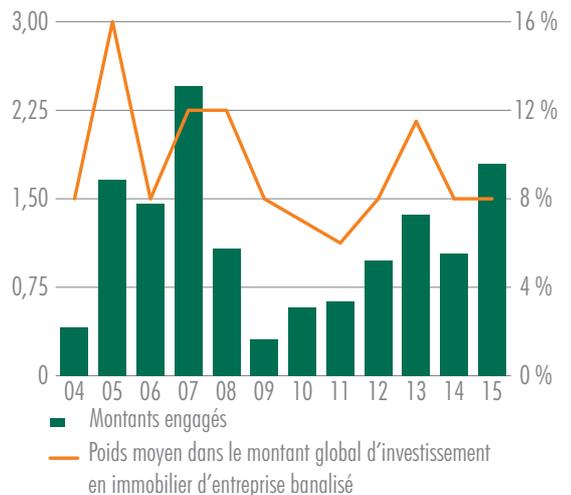
Dans un contexte de dynamisme général du marché de l'investissement, avec 23,4 milliards d'euros engagés en immobilier d'entreprise banalisé, **les volumes investis en logistique ont substantiellement progressé en 2015**. En effet, la finalisation de plusieurs portefeuilles pan-européens au 4^{ème} trimestre a permis le décollage de l'investissement en industriel/logistique, qui atteint finalement 2,1 milliards d'euros. La logistique a concentré 84 % de ces engagements, soit **1,8 milliard d'euros (+ 76 % sur un an)**.

L'appétit des **fonds d'investissement généralistes** booste le marché : à eux seuls, Blackstone et CBRE GIP animent près de la moitié des échanges, suivis de près par AEW (15 % des volumes). Le profil des portefeuilles est diversifié : face à la rareté de plateformes dernière génération mises sur le marché, les actifs de type « *core +* » ont cette année suscité l'intérêt des fonds **anglo-saxons**, qui dominent le marché.

Dans un environnement financier particulièrement favorable en matière de taux et de rareté persistance d'actifs unitaires de qualité, la compression du rendement se poursuit : le « *prime* » **logistique** a perdu, en 2015, 75 pbs, pour s'établir à **6 %** en fin d'année.

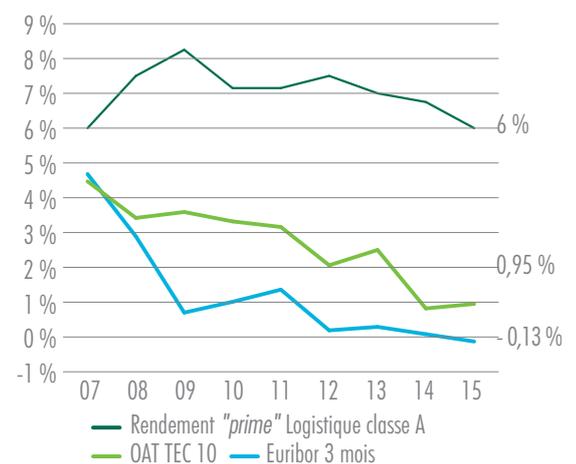
Le retour, même ténue, de programmes **en blanc** lancés par des développeurs atteste de la bonne santé du marché. Au regard de l'abondance de capitaux prêts à être investis et de la marge qui subsiste sur le segment logistique, l'activité devrait se poursuivre en 2016.

Visuel 8 : Évolution des engagements en logistique en France (en milliards d'euros)



Sources : CBRE et Immostat, 4T 2015

Visuel 9 : Évolution comparée des taux (en fin de période)



Sources : CBRE, Banque de France, 4T 2015

CONTACTS

Études et Recherche

Aurélien LEMOINE

Directrice

Tél. : 33 (0) 1 53 64 36 35

aurelie.lemoine@cbre.fr

Deborah BOICO

Chargée d'études

Tél. : 33 (0) 1 53 64 34 84

deborah.boico@cbre.fr

Global Logistic Services

Didier MALHERBE

Directeur Général Adjoint

Tél. : 33 (0) 1 53 64 36 30

didier.malherbe@cbre.fr

EMEA Industrial Research

Machiel WOLTERS

Head of I & L Research

Tél. : 31 (0) 20 204 4092

machiel.wolters@cbre.com

+ SUIVEZ-NOUS



LinkedIn
/company/cbrefrance



Google+
/CBREFrance



Twitter
/CBREFrance

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, consultez le Global Research Gateway : www.cbre.com/researchgateway.

Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : www.cbre.fr/fr_etudes

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CBRE ou du groupe CBRE. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CBRE Business Services - Groupement d'Intérêt Économique

Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris