

Entrepôts : le retour du « blanc » et l'envolée du XXL

Porté par l'e-commerce et la grande distribution, le marché des plates-formes logistiques ose prendre des risques.

Une surface de 107 000 m², à Boves, en périphérie d'Amiens (Somme), dont la livraison est prévue en août 2017... Le nouveau vaisseau amiral français d'Amazon, le géant américain de l'e-commerce, n'en finit pas d'impressionner. Il symbolise la bonne santé de l'immobilier logistique, dont les principaux utilisateurs sont la grande distribution et l'e-commerce. Ce secteur termine 2016 en forme.

« Sur les neuf premiers mois de l'année, le marché a enregistré 2,5 millions de mètres carrés de demande placée [location et vente, NDLR] », se félicite Didier Malherbe, directeur chargé de la logistique chez CBRE. Selon les prévisions de BNP Paribas Real Estate, les montants investis dans le secteur en 2016 s'élèveraient à 1,9 milliard d'euros à fin décembre 2016, contre 2,2 milliards en 2015. « Sur l'année, nous avons livré 145 000 m², répartis entre cinq projets. A cela, il faut ajouter 272 000 m² mis en chantier », détaille Philippe Arfi, directeur France de Goodman, groupe immobilier qui détient et développe des entrepôts et des parcs d'affaires, notamment l'entrepôt d'Amazon d'Amiens. Même scénario chez Argan. « Nous avons investi 88 millions d'euros cette année, pour environ 85 000 m² », affirme Jean-Claude Le Lan, président du conseil de surveillance de la foncière spécialisée.

Signe que les investisseurs n'ont pas froid aux yeux, le marché du « blanc », ces constructions lancées sans vente ou location préalable, reprend des couleurs. « Depuis la crise de 2008, il n'y avait quasiment plus de blanc », se souvient Didier Malherbe. Goodman va ainsi construire un entrepôt de 55 000 m², à Lauwin-Planque (Nord), dont 12 000 m² ont été laissés en blanc. Le blanc prend aussi ses marques dans les projets de Prologis (30 000 m² développés à L'Isle-d'Abeau, en Isère) ou encore d'AG Real Estate et PRD (plate-forme de 62 000 m² à Réau, en Seine-et-Marne).

Demain, des entrepôts à étages. traditionnellement, l'activité logistique se concentre dans la « dorsale », c'est-à-dire l'axe Lille, Paris, Lyon, Marseille. L'année 2016 ne déroge pas à la règle, mais son poids s'affaiblit. « Elle ne regroupe plus que 50 % de la demande placée, contre 70 à 75 % en général », précise Didier Malherbe. La raison ? « De nombreux bâtiments XXL ont été réalisés cette année. Ils ont été développés dans le diffus, autrement dit les marchés secondaires, voire en pleine campagne. » Alors que la logistique urbaine dépasse 100 euros de loyer hors taxe par mètre carré et par an, « dans le diffus, les loyers tournent autour de 50 euros et entre 30 et 40 euros pour des zones encore plus reculées », indique Franck Poizat, directeur adjoint pour les investissements dans les locaux d'activité et la logistique chez BNP Paribas Real Estate.

L'arrivée de l'e-commerce continue de bouleverser le secteur, à commencer par la typologie des entrepôts. Alors qu'une surface de 50 000 m² était considérée comme XXL il y a quelques années, elle tend maintenant à se normaliser. Aujourd'hui, le terme XXL désigne plutôt les bâtiments de 100 000 m² et plus. « Phénomène concomitant, nos clients peuvent nous demander des étages intermédiaires, avec des mezzanines, afin d'optimiser l'espace », explique Philippe Arfi. Autre innovation : « Les locataires ont tendance à vouloir devenir propriétaires de leurs entrepôts du fait des taux d'intérêt bas, à l'instar de Carrefour qui restructure son maillage logistique », lance Jean-Claude Le Lan. 2016 aura été une bonne année. En 2017, la demande placée devrait se maintenir autour des 3,3 millions de mètres carrés. « Ce devrait être une année record, et la tendance du XXL devrait se confirmer », prédit Didier Malherbe.

Samuel Chalom