



**COMPAGNIE DES EXPERTS  
IMMOBILIERS DE JUSTICE**

**Compagnie des Experts en Immobilier  
Commercial et d'Entreprise près la Cour d'appel de Paris**

*<https://www.compagnie-experts-immobiliers.fr/>*

# Intervenants :

- Catherine DARGENT
- Patrick COLOMER

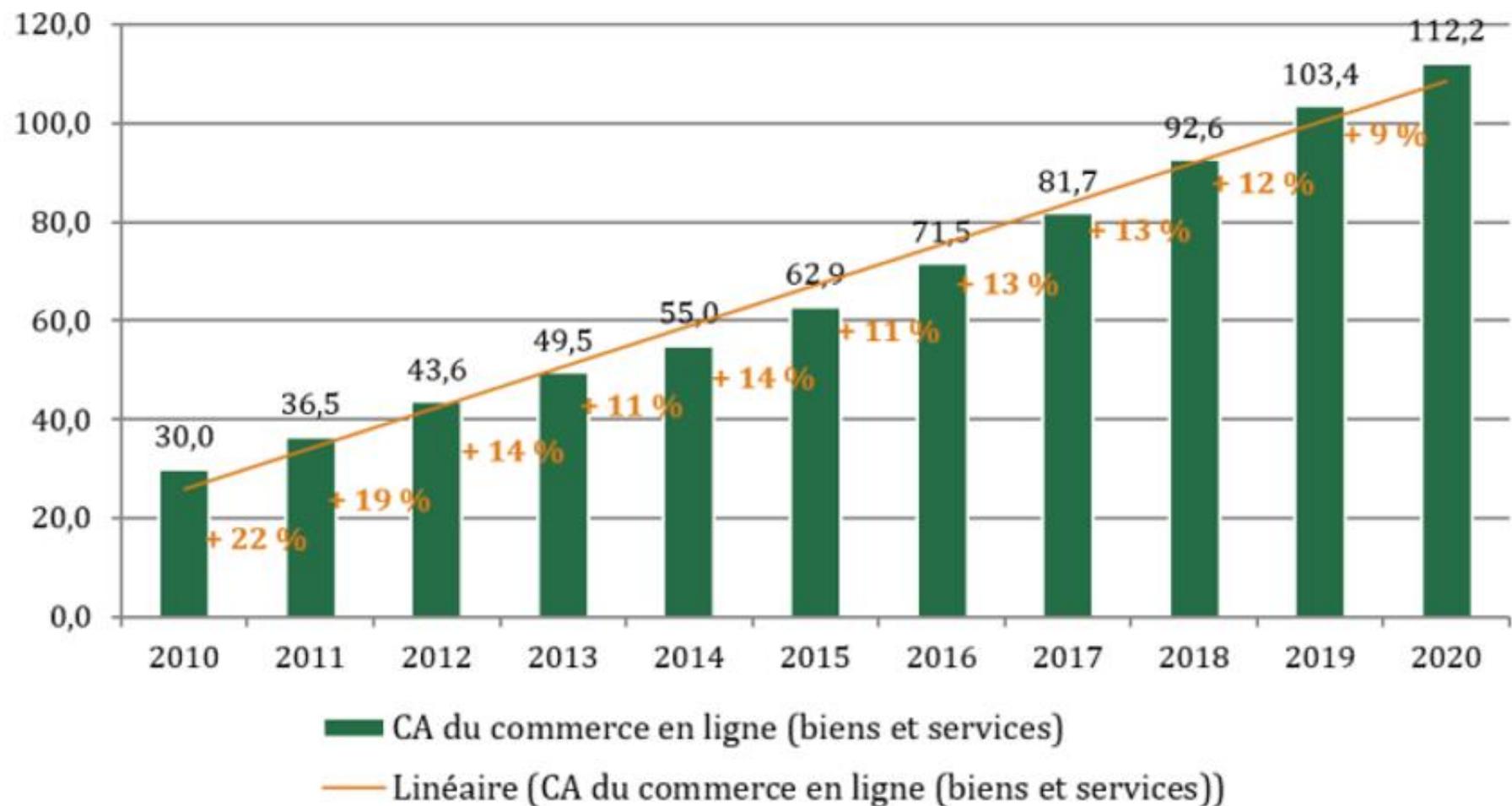
# LE MARCHE DE LA LOGISTIQUE ET DES LOCAUX D'ACTIVITE

SOUS-COMMISSION DES BAUX COMMERCIAUX – 5 AVRIL 2022

# CATEGORIES DE LOCAUX LOGISTIQUES

- Entrepôts XXL :
  - De 50 000 m<sup>2</sup> à 300 000 m<sup>2</sup>,
  - Demande : utilisateurs (Amazon, IKEA, etc.), et investisseurs spécialisés (SEGRO, PROLOGIS, etc.)
- Entrepôts classe A :
  - De 10 000 m<sup>2</sup> à 50 000 m<sup>2</sup>, et entrepôts XXL de dernière génération ,
  - Normes spécifiques (hauteur, profondeur, nombre de quais de chargement, de portes sectionnelles, ...).
- Autres entrepôts (classes B et C) :
  - Tailles variables jusqu'à 40 000 m<sup>2</sup>,
  - Incluent les messageries (entrepôts traversants),
  - Transformables, adaptables, peuvent être intéressants en tant que charge foncière.
- Logistique du dernier kilomètre :
  - Espaces urbains de distribution (500 m<sup>2</sup> à 10 000 m<sup>2</sup>), qui peuvent s'inscrire dans des immeubles ou des sous-sols préexistants,
  - Entrepôts XXS : espaces finaux où les clients récupèrent leurs colis (drives),
  - Dark stores (mini-entrepôts où s'effectue la préparation de commandes – le plus souvent alimentaires - pour une livraison dans un délai très court).

### Evolution du CA du commerce en ligne (détails et services) en France sur la période 2010-2020 (en milliards d'euros)

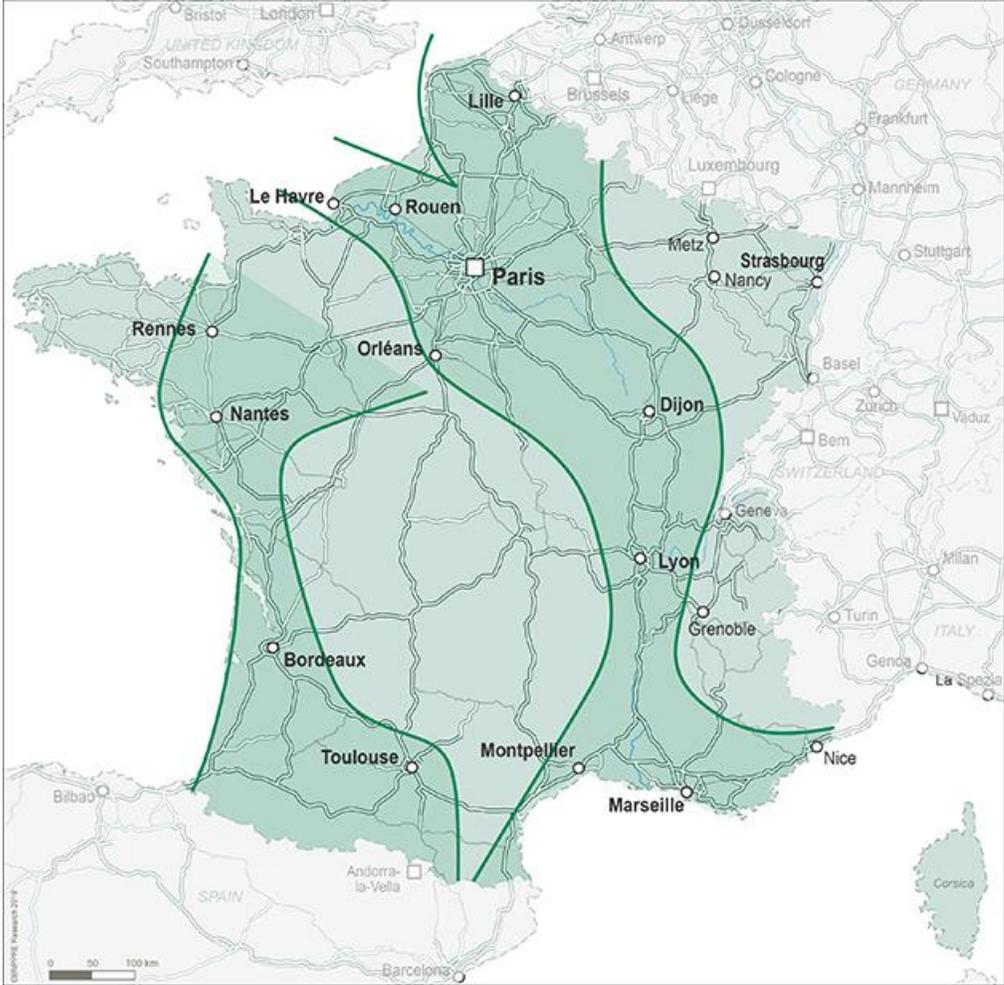


Source : Fédération de l'e-commerce et de la vente à distance (FEVAD), mission.

# Dark store



# LES GRANDS AXES LOGISTIQUES EN FRANCE



## CATEGORIES DE LOCAUX D'ACTIVITE

- Usines, locaux industriels, ateliers de fabrication : comprennent une partie de bureaux et d'entrepôts,
- Locaux mixtes ou polyvalents : comprennent des bureaux, des locaux de production et/ou des entrepôts, laboratoires ou salles informatiques,
- Hôtels d'activités.

# LES SECTEURS D'ACTIVITE EN ILE DE FRANCE



## EVOLUTIONS RECENTES

- Développement des plateformes XXL de plus de 80 000 m<sup>2</sup>,
- Développement des entrepôts automatisés,
- Augmentation des entrepôts à étages,
- Polyvalence des bâtiments : les surfaces de stockage deviennent des surfaces de préparation de commandes et de transformation ; la typologie logistique / activité n'est plus si tranchée,
- Dès leur conception, les bâtiments intègrent des notions de durabilité, réversibilité, haut niveau de performance énergétique, voire production d'énergie (panneaux solaires, géothermie...),
- Rapprochement entre la logistique de proximité et les locaux industriels, dont la taille et la localisation sont adaptés à la logistique du dernier kilomètre.

# Les messageries : Bâtiment Goodman Interlink



## LOI CLIMAT ET RESILIENCE

- L'objectif « zéro artificialisation nette des sols » vise à réduire par deux la consommation d'espaces naturels sur les 10 prochaines années par rapport à la décennie précédente. Objectif : zéro artificialisation à compter de 2050.

### CONSEQUENCES

- Raréfaction du foncier apte à recevoir des développements nouveaux,
- Augmentation des prix du foncier,
- Multiplication des opérations de requalification, réutilisation des dents creuses du tissu existant, reconversion de friches industrielles et commerciales,
- Densification des sites existants, développement des bâtiments à étages,
- Accroissement des communes « primo-logistiques », particulièrement au Nord de la Loire,
- Les marchés hors dorsale se développent, le centre-Val de Loire et le Grand-Est deviennent attractifs.

## DECRET TERTIAIRE

- Les Bailleurs et occupants de bâtiments avec plus de 1 000 m<sup>2</sup> utilisés pour des activités tertiaires devront réduire leur consommation énergétique d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, et réaliser les travaux nécessaires pour ce faire. Cela concerne les bâtiments à usage de bureaux, entrepôt et logistique, et les locaux industriels dès lors que les surfaces à usage tertiaire présentes sur site (bureaux, restauration, ...) dépasse 1 000 m<sup>2</sup>.
- Obligation d'annexer une « évaluation du respect de l'obligation » au bail.

## CONSEQUENCES

- Accélération de l'obsolescence des bâtiments,
- Perte de valeur des actifs peu performants au niveau énergétique,
- Hausse des coûts de travaux engagés,
- Positionnement des investisseurs sur des actifs écologiques qui vont plus loin que le cadre réglementaire,
- Nouvel item de négociation dans les relations bailleur/preneur.

## ILE-DE-FRANCE : IMPACT DU GRAND PARIS

- Grande rareté du foncier dévolu à l'activité et à la logistique, les priorités de développement ayant porté sur les bureaux et le logement,
- Manque d'offres immédiates dans le parc existant, alors que la demande en logistique urbaine est en hausse,
- Faute d'offre bien placée, les utilisateurs s'adaptent aux locaux existants, avec notamment des machines de tri sur-mesure pour les messageries,
- Spécificité des indemnités d'éviction,
- Modification des facteurs locaux de commercialité avec l'émergence de nouveaux bassins de logements et d'emplois.

## PACTE POUR UNE LOGISTIQUE METROPOLITAINE

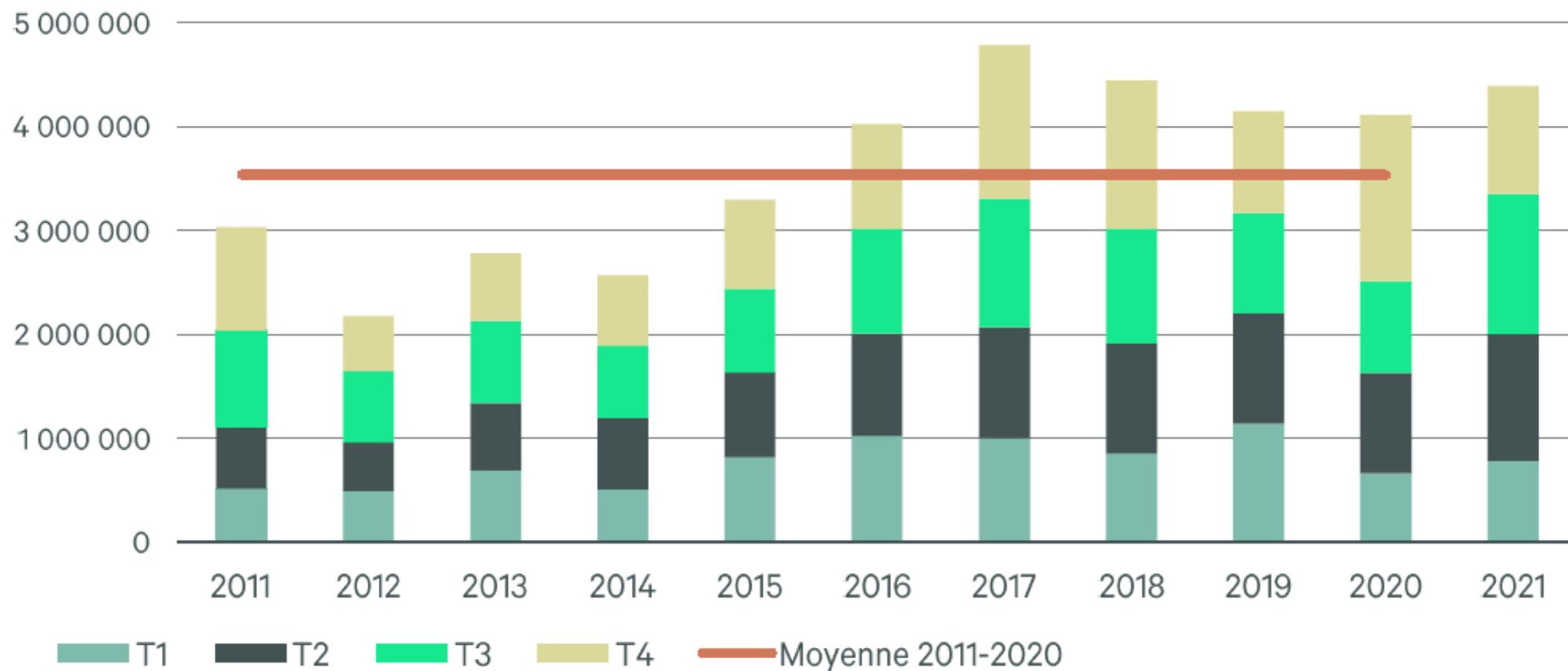
En février 2021, constatant de développement du e-commerce, la Métropole du Grand Paris a signé un pacte s'articulant autour de 5 axes, dont la réimplantation de manière raisonnée du foncier et de l'immobilier logistique en zone urbaine dense.

## POINT MARCHÉ 2021

- Année exceptionnelle avec un volume de commercialisation, tant en entrepôts qu'en locaux d'activités, qui a dépassé la moyenne des 10 dernières années ;
- En logistique, plus de la moitié des volumes placés ont porté sur des entrepôts neufs/restructurés ; les transactions XXL (> 50 000 m<sup>2</sup>) sont en hausse et représentent 22 % de la demande placée ;
- En locaux d'activités, ce sont les petites surfaces inférieures à 750 m<sup>2</sup> et les grandes surfaces supérieures à 4 000 m<sup>2</sup> qui ont été les plus demandées ;
- Les taux de vacance atteignent un point bas historique : 4,5 % en logistique (avec des disparités territoriales – Rhône-Alpes et PACA sont en situation de pénurie) ;
- Le volume d'investissement a atteint un plus haut : 4,9 milliards en immobilier logistique, 1,7 milliard pour les locaux d'activités (dont 61 % en Ile-de-France),
- Les taux de rendement « prime » sont au plus bas : 3 % pour la logistique en Ile-de-France et à Lyon, 4 % pour l'activité en Ile-de-France ;
- Hausse des valeurs locatives, avec un « prime » à 70 €/m<sup>2</sup>/an pour les entrepôts franciliens et à 170 €/m<sup>2</sup>/an pour les locaux d'activités en Ile-de-France.

# POINT MARCHE (entrepôts)

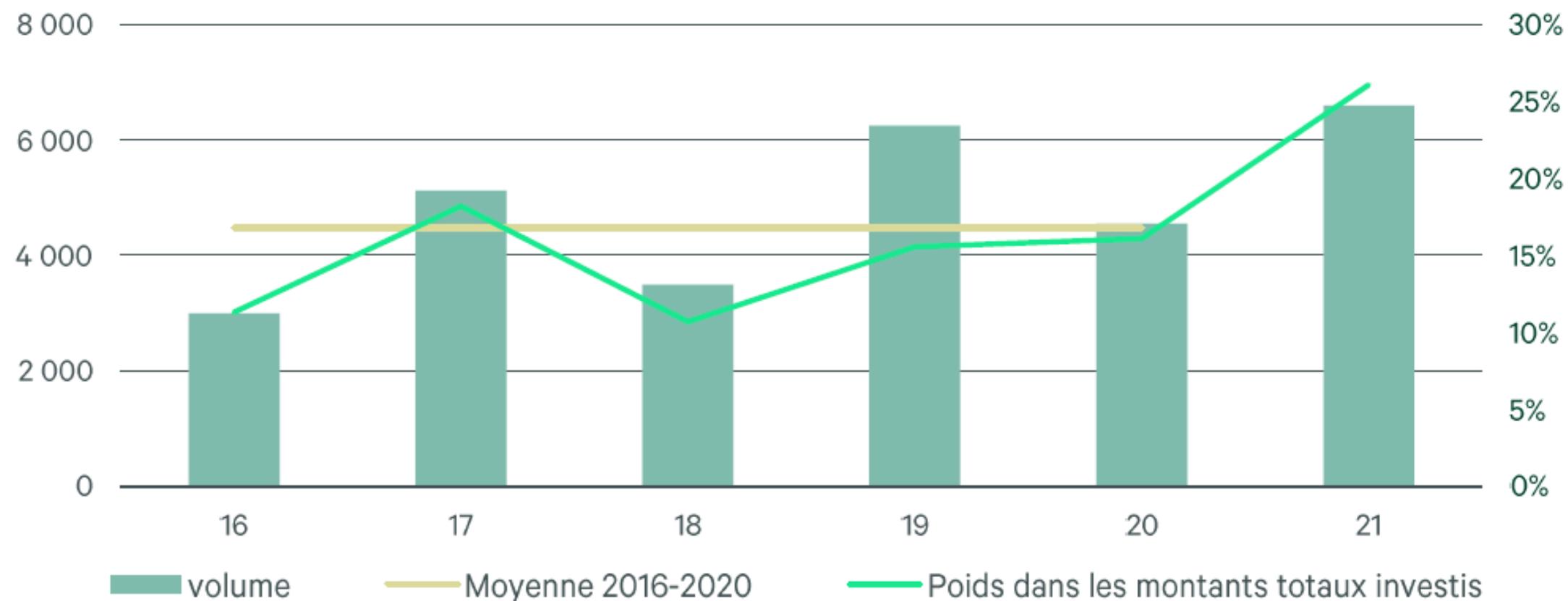
VISUEL 1 : Demande placée en France



Source : CBRE Research / Immostat, T4 2021

# POINT MARCHE

VISUEL 8 : Investissement industriel et logistique



Source : CBRE Research / Immostat, T4 2021

# POINT MARCHE

## Loyers faciaux des entrepôts logistiques en France

VISUEL 7 : Loyers faciaux en France

Régions					
Ile-de-France	56	70	Occitanie	45	50
Rhône-Alpes	48	55	Grand Centre	43	46 
Hauts-de-France	43 	55 	Normandie	40	50
PACA	42 	50	Grand Ouest	42	46 
Grand Est	42	57	Bourgogne	40	42
Aquitaine	47	50			

€ HT HC/m<sup>2</sup>/an, classe A, neuf/restructuré \* hors 1ère couronne, variations trimestrielles

Source : CBRE Research, T4 2021

# POINT MARCHE

## Loyers faciaux des locaux d'activités en Ile-de-France

VISUEL 3 : Loyers faciaux en Ile-de-France

Zones géographiques		Neuf/Restructuré	Seconde main
Nord	Intra A86	120 € / 170 €	70 € / 160 €
	Entre A86 et la Francilienne	70 € / 140 €	60 € / 95 €
	Au-delà de la Francilienne	50 € / 100 €	40 € / 80 €
Ouest	Intra A86	120 € / 170 €	90 € / 140 €
	Entre A86 et la Francilienne	90 € / 120 €	55 € / 120 €
	Au-delà de la Francilienne	80 € / 110 €	40 € / 80 €
Sud	Intra A86	100 € / 250 €	85 € / 180 €
	Entre A86 et la Francilienne	95 € / 130 €	70 € / 100 €
	Au-delà de la Francilienne	75 € / 105 €	55 € / 90 €
Est	Intra A86	95 € / 180 €	80 € / 150 €
	Entre A86 et la Francilienne	85 € / 140 €	70 € / 120 €
	Au-delà de la Francilienne	80 € / 110 €	60 € / 90 €

\* Locaux d'activités « classiques » : proportion activités / bureaux = 70 / 30

€ HT HC/m<sup>2</sup>/an

Source : CBRE Research, T4 2021

# POINT MARCHÉ

Les taux de rendement « prime » fin 2021

Logistique & Activité	2019 T4	2020 T4	2021 T4	Tendance 2021 / 2020
Logistique	4,00	3,90	3,00	↘
Locaux d'Activité	5,00	4,50	4,00	↘

## PERSPECTIVES POUR 2022 ET AU-DELA

- Recherche toujours très forte d'actifs industriels et logistiques ;
- 2022 devrait à nouveau être une bonne année pour l'investissement ;
- Arbitrages des investisseurs sur les actifs peu performants au niveau énergétique, offrant des opportunités pour des opérations de requalification;
- Rapprochement entre la logistique de proximité et les locaux industriels au niveau des acteurs mais aussi des valeurs (loyers et taux de rendement) ;
- Hausse des valeurs tant vénales que locatives ;
- Le marché extra-Francilienne deviendra un réservoir de surfaces prépondérant en locaux d'activités ;
- Importance croissante des bassins logistiques hors dorsale.

MERCI POUR VOTRE ATTENTION