
BIENVENUE A LA CONFERENCE

VENDREDI 23 JANVIER 2015

Arthur
CONSEIL
EN IMMOBILIER
D'ENTREPRISE **Loyd**

LOGISTIQUE

BILAN
IMMOBILIER
LOGISTIQUE
ANNEE 2014

SOMMAIRE

1 | FAITS MARQUANTS 2014

2 | MARCHÉ UTILISATEURS PAR RÉGION

3 | MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

4 | CONTEXTE ET PERSPECTIVES 2015

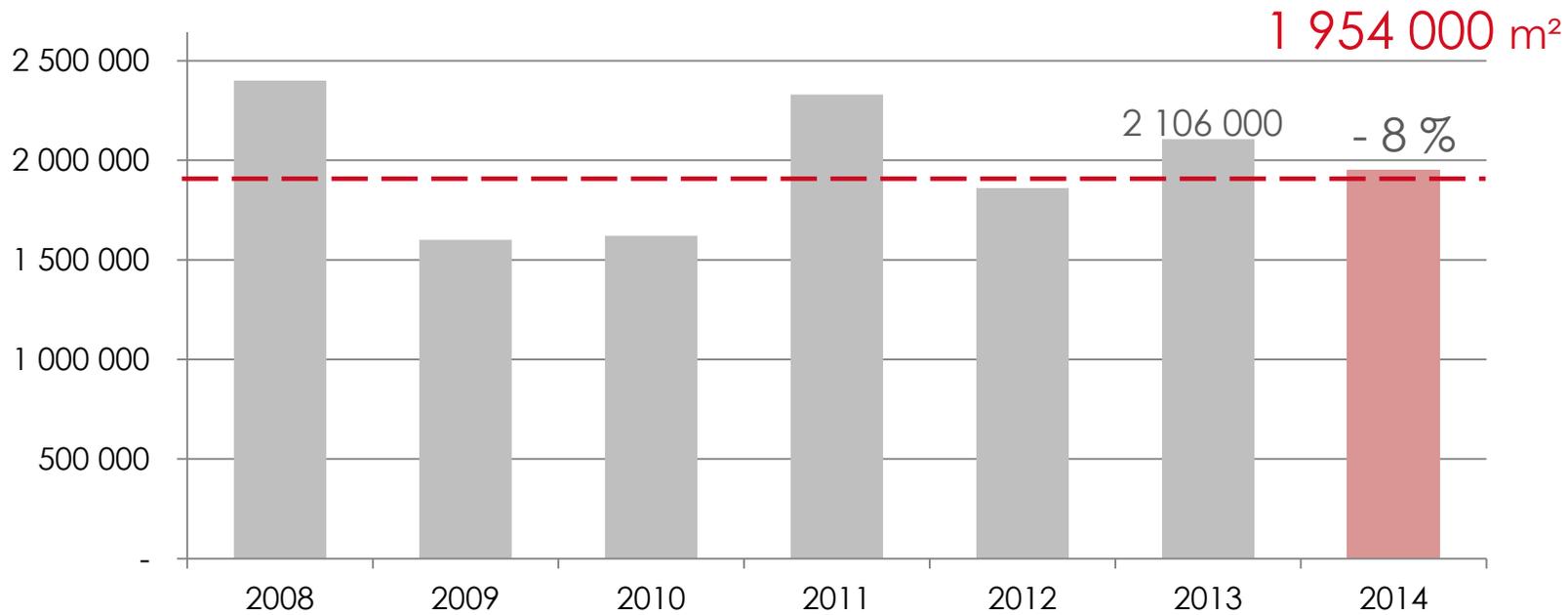
Périmètre de l'étude
Grille Celog entrepôt Classes A et B
plus de 10 000 m²



1

FAITS MARQUANTS 2014

- Demande placée dans la moyenne de commercialisation annuelle
- Un ralentissement de 8 %

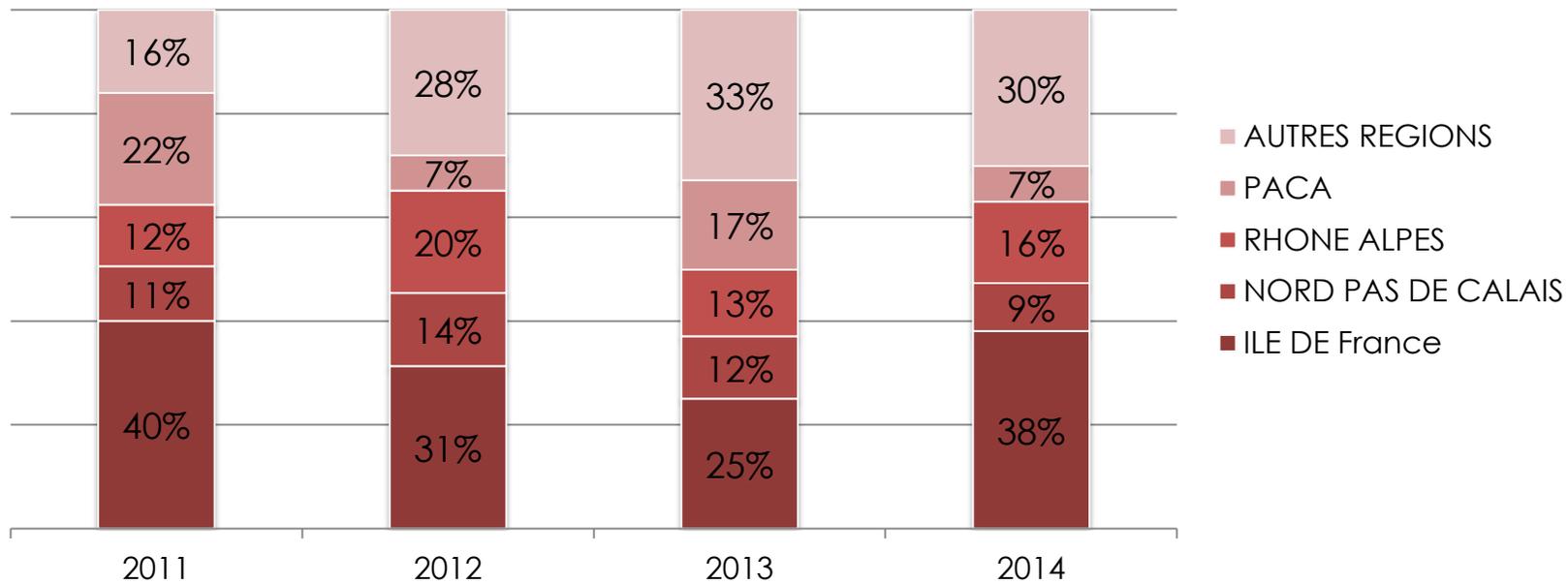


Niveau moyen commercialisation annuel sur 10 ans : 1 950 000 m²

- Une année dans la **moyenne** pour un marché mature
- Un volume global stable, mais **très irrégulier** sur la dorsale
- Rattrapage en Ile-de-France et région lyonnaise
- Recul marqué en région marseillaise et dans le Nord
- Davantage de régularité hors de la dorsale

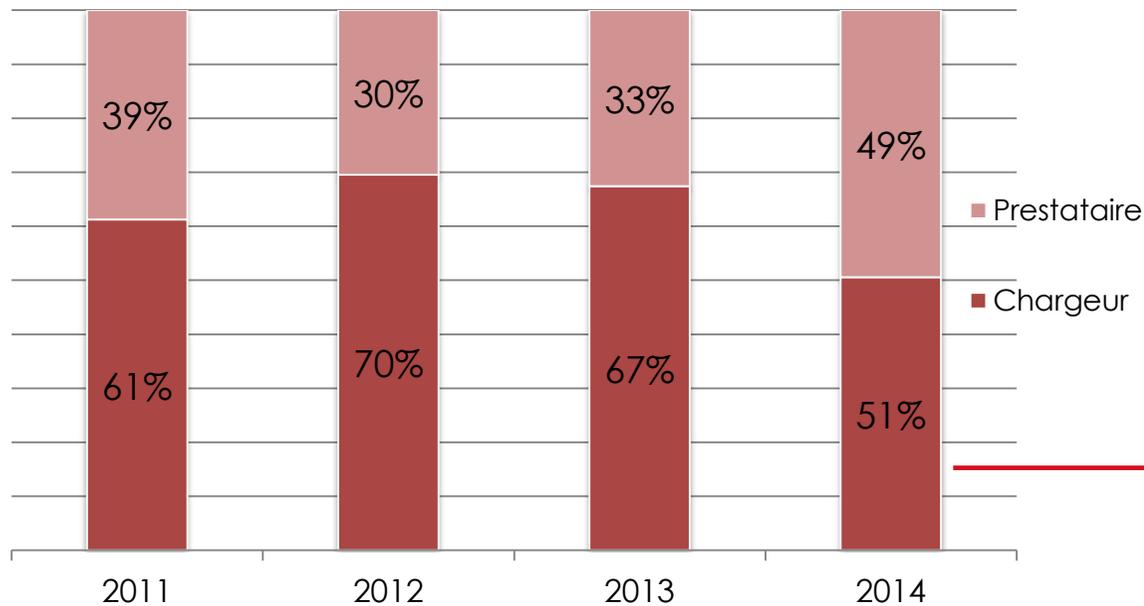
Région	2013	2014	Evolution
IdF	528 000	744 000	+ 41%
Nord-Pas-de-C.	254 000	181 000	- 28%
Région lyonnaise	271 000	307 000	+ 13%
Région marseillaise	362 000	134 000	- 63%
Autres régions	691 000	588 000	- 15%
Total	2 106 000	1 954 000	- 8%

- Depuis 3 ans, volume de transactions **stable sur les marchés « secondaires »**
- Baisse du niveau de commercialisation en Paca et Nord Pas-de-Calais
- Evolution de la répartition géographique de la demande placée

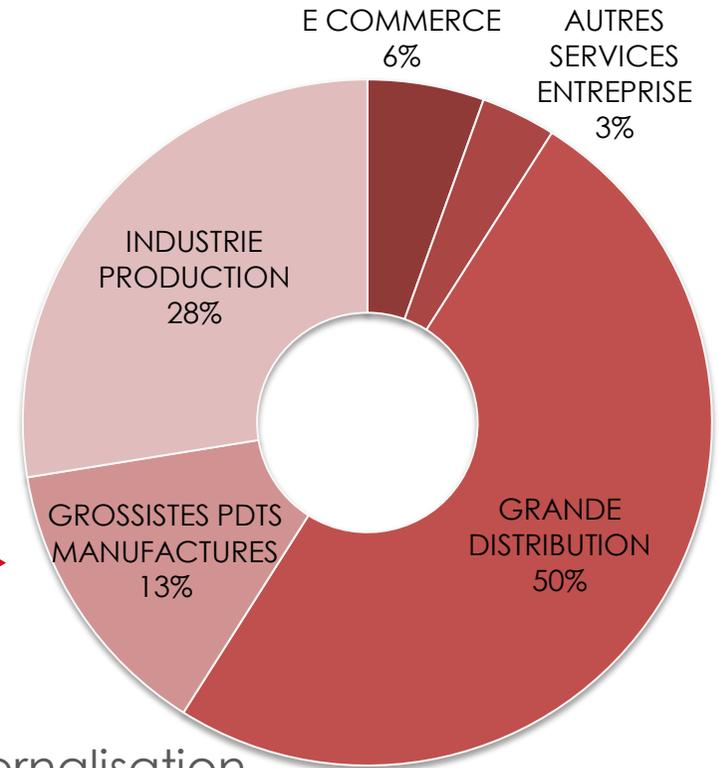


- Retour en force des **prestataires** : rééquilibrage du marché avec chargeurs
- 25 % utilisateurs : **distribution** (grande distribution alimentaire)

Profil des utilisateurs



Activité des chargeurs

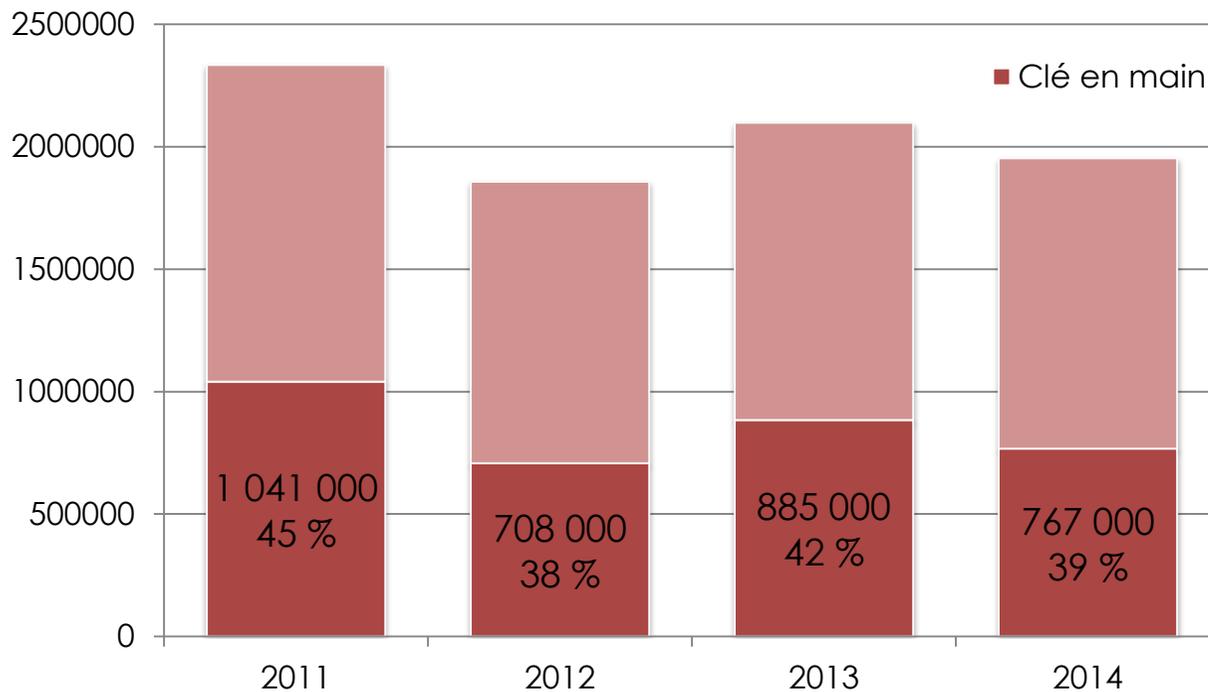


- **Pure-players E-commerce moins actifs** : externalisation de leur logistique et montée en puissance distribution multicanal

- **Nombre** de transactions en **hausse** : 132 (120 en 2013)
- **Taille** moyenne des transactions en **baisse** : 14 800 m² (17 200 m² en 2013)
- Transactions par segments de surface

Segment de surface	Volume	Nb trans.	%	Evol.
Inférieur à 10 000 m ²	393 000 m ²	60	20 %	↗↗
10 000 à 19 999 m ²	590 000 m ²	44	30 %	↗
20 000 à 39 999 m ²	438 000 m ²	17	23 %	↘↘
Supérieur à 40 000 m ²	534 000 m ²	11	27 %	=
Total	1 953 000 m²	132 ↗	100 %	

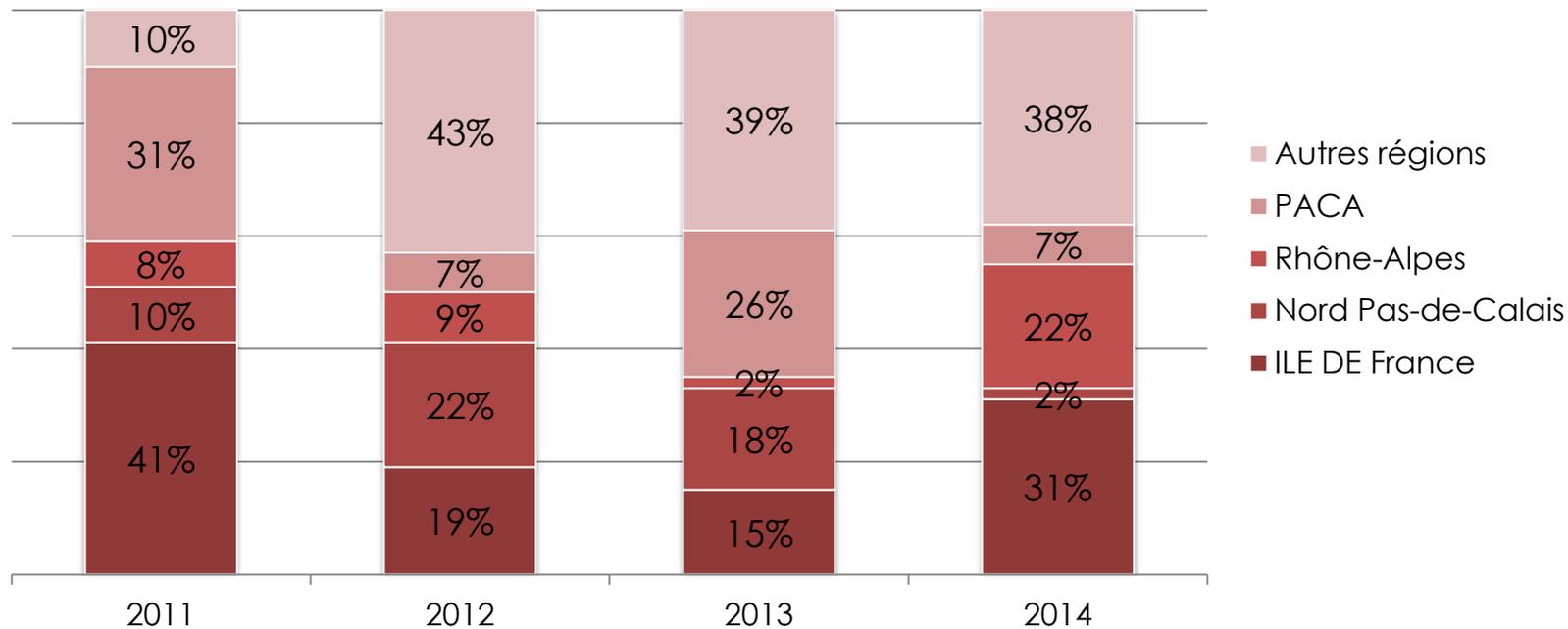
- Evolution de la part des **clés-en-main** dans la demande placée (volume en m²)



33 600 m ²	37 000 m ²	31 600 m ²	28 400 m ²
27	18	28	27

Taille moyenne
Nombre

■ Répartition des clés-en-main **par région**

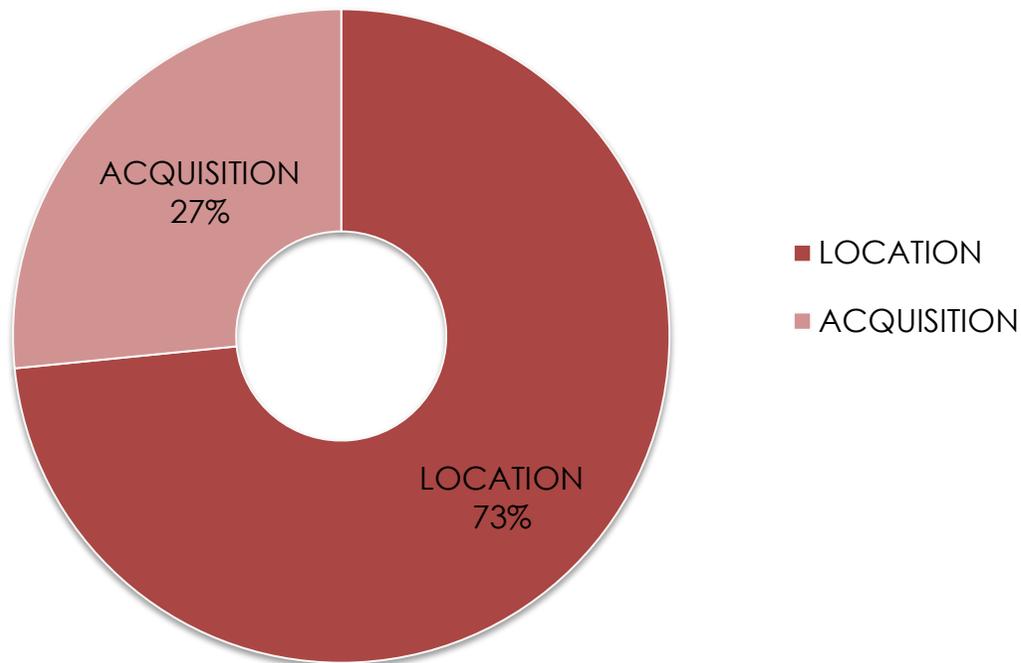


- Volume **stable** de clés-en-main **hors dorsale** autour de 300 000 m²
- Irrégulier en PACA, plus faible en Rhône-Alpes
- Plus stable en Ile-de-France, mais rattrapage d'une année sur l'autre (délais, permis...)

- Clés-en-main en **hausse chez les prestataires** avec 275 000 m² (108 000 en 2013), à 76% sur la dorsale : logique contrat presta. différente des chargeurs (long-terme)
- Toujours à proximité axes routiers, Zac, bassin emploi ou consommation
- Les plus importantes opérations clés-en-main de 2014:

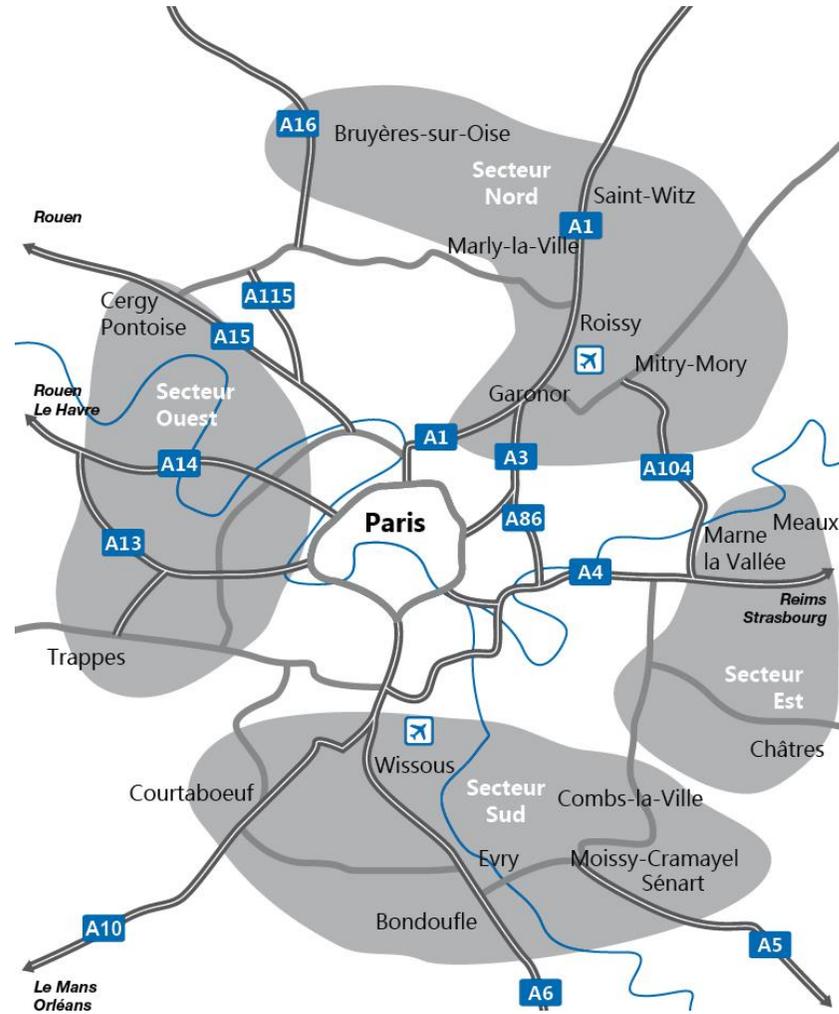
Pôle Socara (Lyon 4 bât.)	109 000 m ²
FM (Paca)	56 000 m ²
Toys'R'us (IdF)	51 000 m ²
Intermarché (Centre)	49 000 m ²
Petit Bateau (Troyes)	43 500 m ²
Bolloré Logistics (IdF)	42 000 m ²
ND (Centre)	40 000 m ²
Airbus (Toulouse)	40 000 m ²
C&A (IdF)	35 000 m ²
Sonepar (Rennes et Cestas)	2 x 26 700 m ²

- Corollaire de la hausse des clés-en-main ?
- Un **marché à l'acquisition plus soutenu**
80 % des transactions à l'acquisition concernent des clés-en-mains



2

MARCHE UTILISATEURS PAR REGION



2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS — ILE DE FRANCE DEMANDE

- **Rattrapage** de l'activité transactionnelle
- 60 transactions totalisant 744 000 m² (35 pour 528 000 m² en 2013)



2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS — ILE DE FRANCE DEMANDE

- 70 % transactions sur bâtiments classe A
- Dont 11 clés-en-main, souvent initiés de longue date et totalisant 240 000 m²
- Confirmation du retour des prestataires depuis 2013 : 56 % du volume (47 % en 2013, 27 % en 2012)
- Taille moyenne des transactions en baisse 12 400 m² (inf. moyenne nationale)
- 2015 : Quelques grands projets identifiés, à l'initiative de la grande distribution et du e-commerce

2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS — ILE DE FRANCE DEMANDE

- Répartition de la demande placée par secteur

Secteur	m ²	%
Est	123 000	17 %
Nord et Sud Oise	397 000	53 %
Ouest	37 000	5 %
Sud	187 000	25 %
Total	744 000	100 %

- Marché polarisé sur **axe Nord-Sud** mais **Nord** loin devant Sud
- Progression du **secteur Est** depuis 2 ans
avec 5 opérations clés-en-main (FM, C&A, Neopost, Rhenus, Swan...)

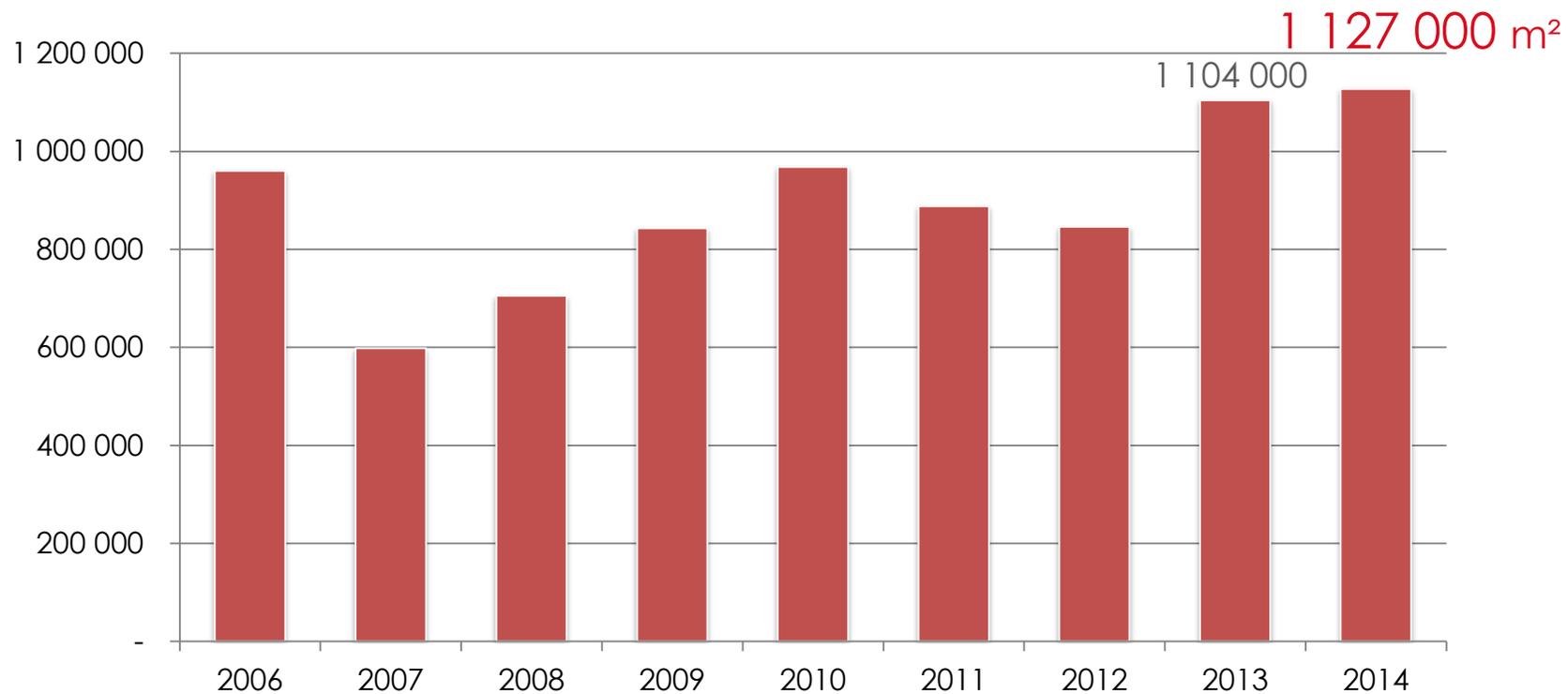
2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS — ILE DE FRANCE DEMANDE

- Les plus importantes transactions de 2014

Localisation	Preneur	Surface	Nature
St-Fargeau-Ponthierry (IdF Sud)	Toys'R'us	51 100 m ²	Classe A neuf / Location
Tremblay-en-France (IdF Nord)	Bollore Logistics	42 000 m ²	Classe A neuf / Location
Moussy-le-Neuf (IdF Nord)	Carrefour	36 800 m ²	Classe A / Location
Meaux-Villenoy (IdF Est)	C&A	35 000 m ²	Classe A neuf / Location
Gonesse (IdF Nord)	Creatifs	26 000 m ²	Classe B / Location
Combs-la-Ville (IdF Sud)	DHL	23 262 m ²	Classe B / Location
Bonneuil-sur-Marne (IdF Est)	Neopost	20 000 m ²	Classe A neuf / Location
Montsoult (IdF Nord)	Groupe CAT	18 370 m ²	Classe B / Location
Tremblay-en-F (IdF Nord)	TNT	17 000 m ²	Classe A neuf / Location

2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS — ILE DE FRANCE OFFRE

- Peu d'évolution dans les volumes de l'offre immédiatement disponible
- 2/3 offre : classe B



2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS — ILE DE FRANCE OFFRE

- Répartition de l'offre immédiatement disponible

Secteur	m ²	%
Est	196 000	17 %
Nord et Sud Oise	190 000	17 %
Ouest	131 000	12 %
Sud	610 000	54 %
Total	1 127 000	100 %

- Alourdissement du stock sur le secteur Est (libération)
- Alourdissement également sur le secteur Sud, toujours en sur-offre
- Bonne tenue de la commercialisation sur Nord : résorption du stock (au plus bas depuis 4 ans)
- Raréfaction des bâtiments Classe A de grande taille sur le Nord

2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS — ILE DE FRANCE OFFRE

- Offre potentielle de développement

Secteur	m ²	nb projets
Est	320 000	5
Nord et Sud Oise	1 040 000	19
Ouest	225 000	5
Sud	465 000	6
Total	2 050 000	35

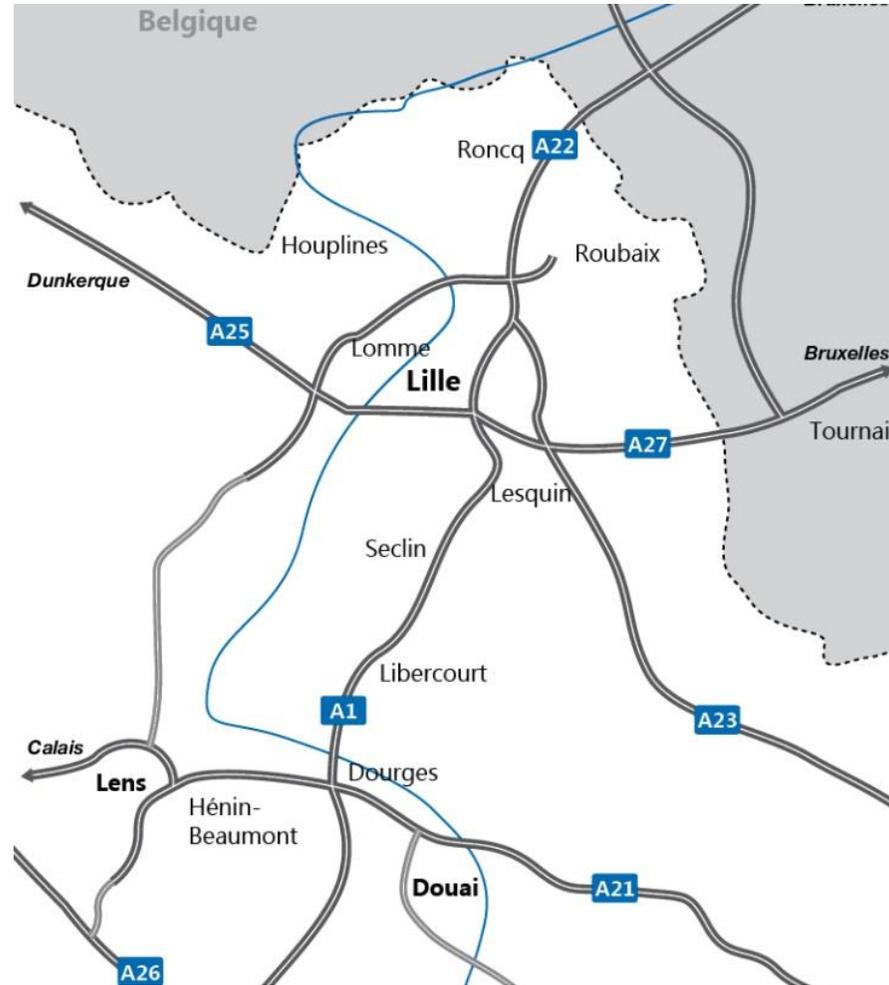
- Plus de 300 000 m² de projets potentiels supplémentaires depuis fin 2013, sur quasiment tous les secteurs, sauf le Sud
- **Aversion au risque** : toujours pas de blanc, mais du gris (valable pour toutes les régions)
- 45 % des projets ont un permis déposé en IdF

- Valeurs locatives (€/HT/HC/m²/an)

Secteur	Présentées Classe A - B	Transactées Classe A -B
Est	52 - 46	49 - 44
Nord et Sud Oise	54 - 46	48 - 43
Ouest	52 - 45	48 - 43
Sud	50 - 40	45 - 25

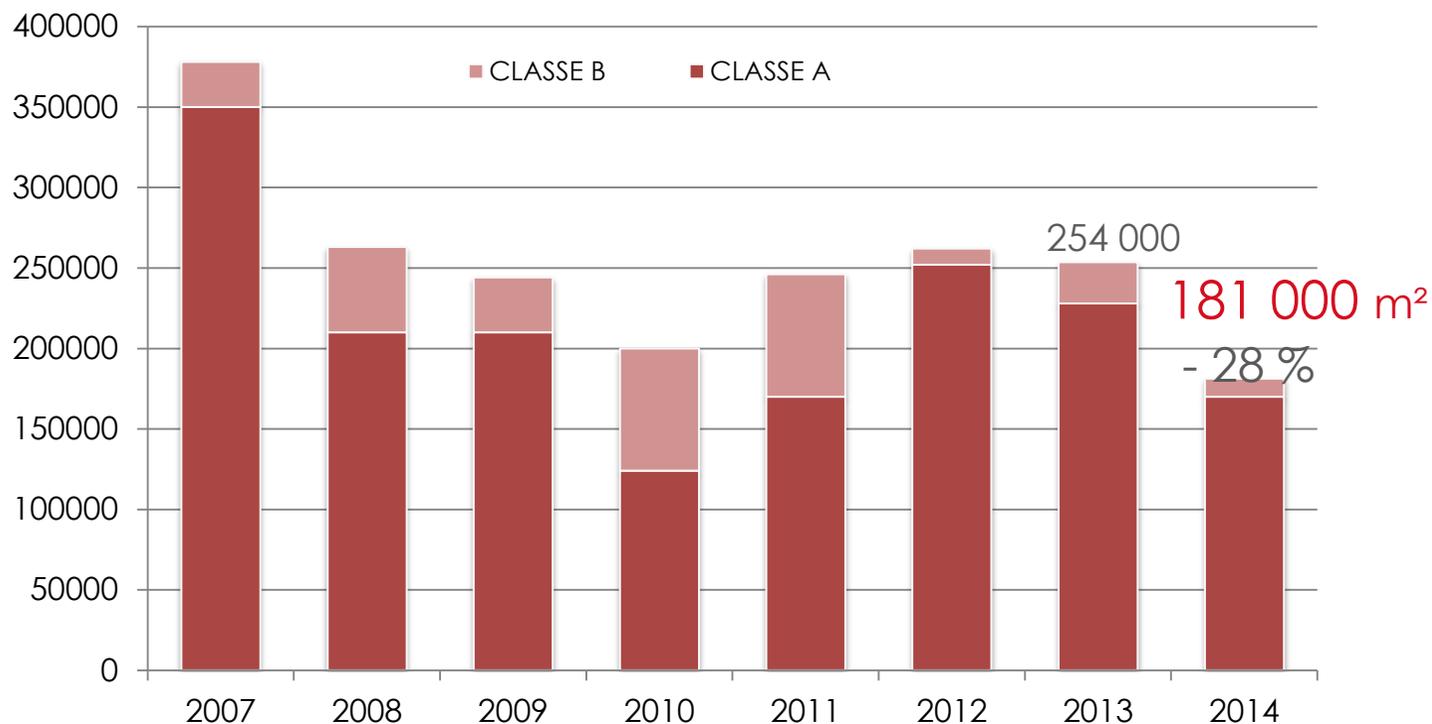
- Maintien des valeurs sur les grandes surfaces et classe A
- Erosion des valeurs bâtiments classe B en secteur Sud : pression sur bâtiments vides

2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS ——— REGION NORD PAS DE CALAIS



2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS _____ REGION NORD DEMANDE

- Démarrage année très poussif
- Pas d'année exceptionnelle, mais **reprise** au cours du **2^{ème} semestre** avec plus de 150 000 m² placés



2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS _____ REGION NORD DEMANDE

- Clés-en-main ont fait défaut :
12 000 m² (Prodis) contre moyenne annuelle de 150 000 m²
- + 90 % transactions Classe A
- 2 transactions supérieures à 40 000 m² (dont acteur historique La Redoute)
- Marché animé à 66 % par les chargeurs

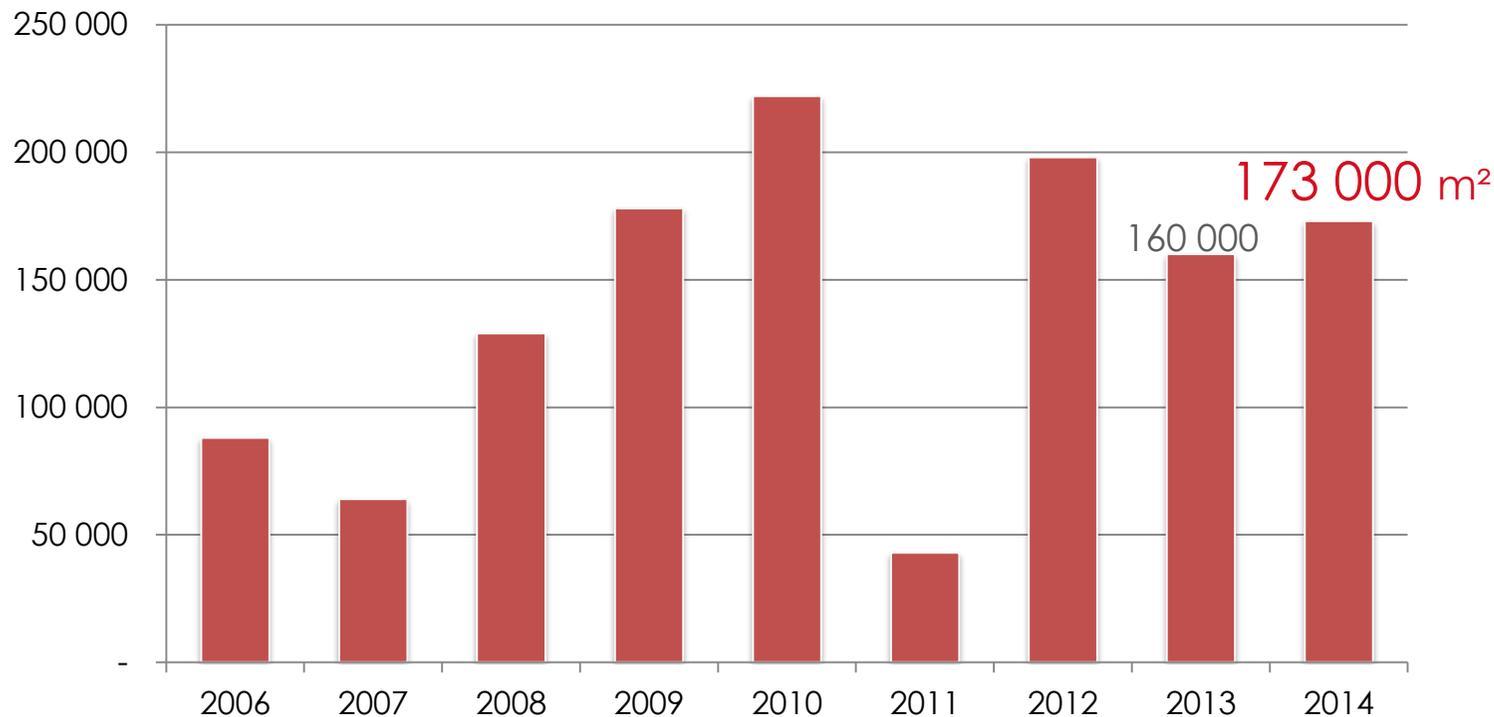
2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS _____ REGION NORD DEMANDE

- Les plus importantes transactions de 2014

Localisation	Preneur	Surface	Nature
Lauwin Planque	Orchestra	41 200 m ²	Classe A / Location
Wattrelos	La Redoute	42 000 m ²	Classe A / Acquisition
Hénin-Beaumont	Geodis	20 200 m ²	Classe A / Location
Dourges	Foir'Fouille	18 000 m ²	Classe A / Location
Dechy	Simastock	12 800 m ²	Classe A / Location

2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS _____ REGION NORD OFFRE

- Surfaces diffuses et **réduites** (2 seul bât. sup. 20 000 m²)
- Offre immédiate classe A 89 000 m²



- Offre potentielle de développement

Localisation	m ²	nb projets
Calais	100 000	1
Cambrai	62 000	2
Camphin-en-C.	42 000	1
Carvin	37 000	1
Chapelle d'Armentières	13 000	1
Dourges	120 000	2
Douvrin	50 000	1
Dunkerque	50 000	1
Hénin-Beaumont	80 000	1
La Sentinelle	40 000	1
Lauwin-Planque	92 000	2
Libercourt	30 000	1
Noeux-les-Mines	50 000	1
Noyelles-sous-Lens	35 000	1
Somain	267 000	1
Vendin-le-Vieil	106 000	1
Total	1 174 000	19

Note :
11 permis déposés
pour près de 500 000 m²

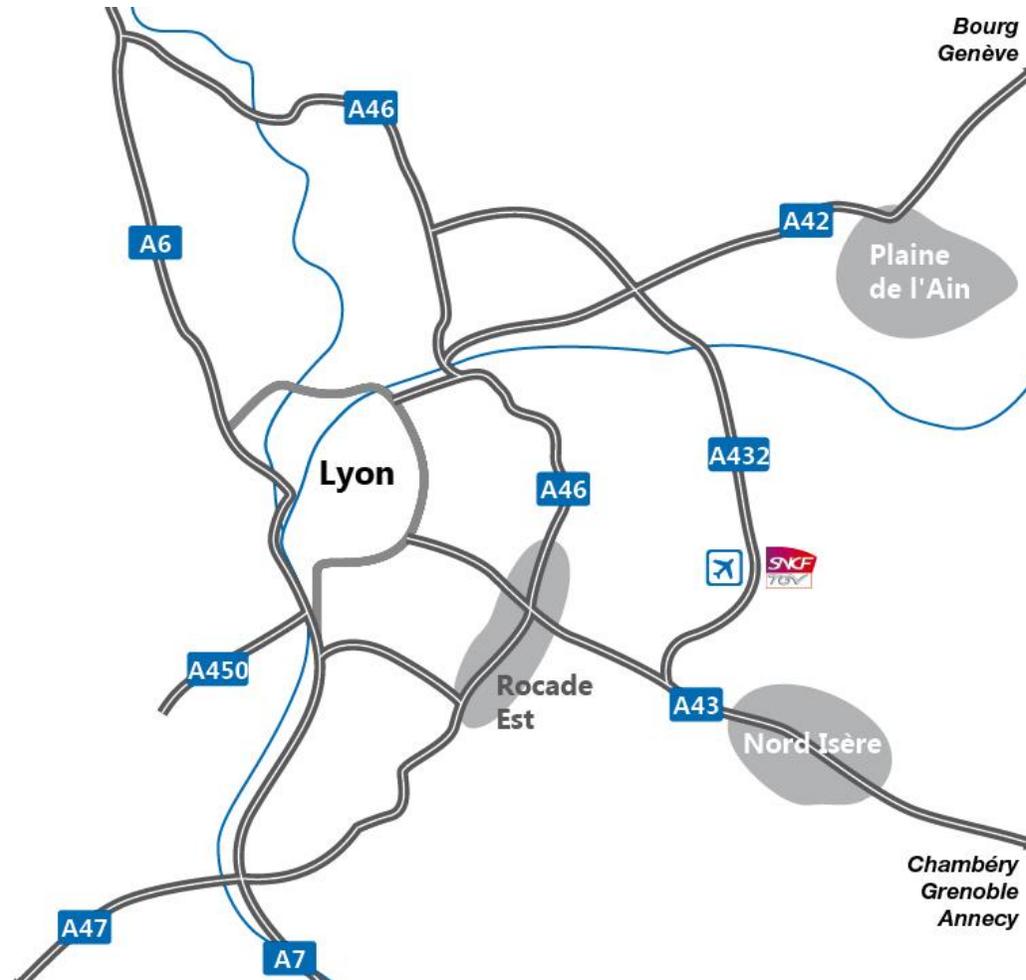
Potentiel
de développement
XXL intact

- Valeurs locatives (€/HT/HC/m²/an)

	Présentées	Transactées
Classe A	45	42
Classe B	39	33 - 35

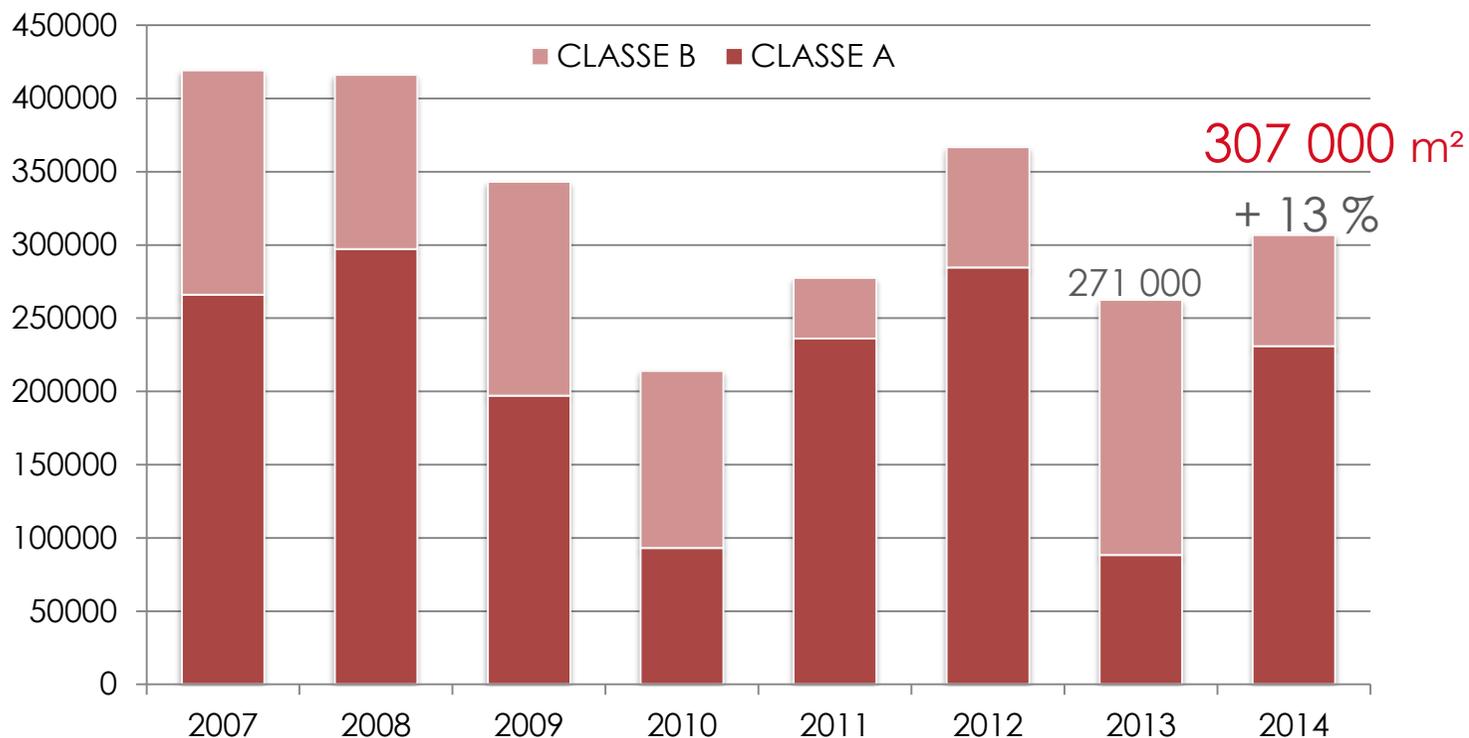
- **Peu d'évolution** depuis plusieurs années
- Marché sous-offreur en bâtiments de classe A et de grande taille : faible marge de négociation sur ces derniers

2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS _____ REGION LYONNAISE



2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS ——— REGION LYONNAISE DEMANDE

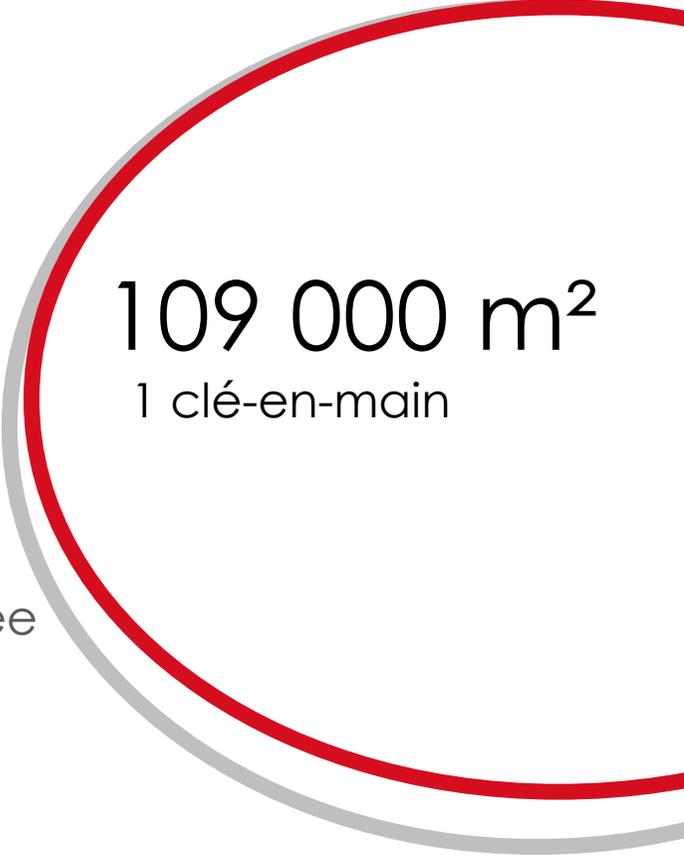
- Marché impacté par **demande faible** et « faussé » par un clé-en-main de taille



- Hors périmètre bilan : Près de 100 000 m² supplémentaires transactés sur bâtiments de classe C

2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS ——— REGION LYONNAISE DEMANDE

- Avec 65% du volume commercialisé, les **chargeurs** dynamisent ce marché habituellement animé par les prestataires
- 75 % transactions classe A
- 4 opérations **clés-en-main** pour **167 000 m²** :
Pôle Socara 4 bâtiments, GLD, Carrefour, CERP
contre 2 clés-en-main pour 18 000 m² en 2013
- Hors Pôle Socara et GLD (Grenoble), demande placée « réelle » plus proche de 150 000 m²



109 000 m²
1 clé-en-main

2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS ——— REGION LYONNAISE DEMANDE

- Répartition de la demande placée par secteur

Secteur	m ²	%
Nord Isère	135 000	44 %
Rocade Est	104 000	34 %
Plaine de l'Ain	32 000	10 %
Autres secteurs	36 000	12 %
Total	307 000	100 %

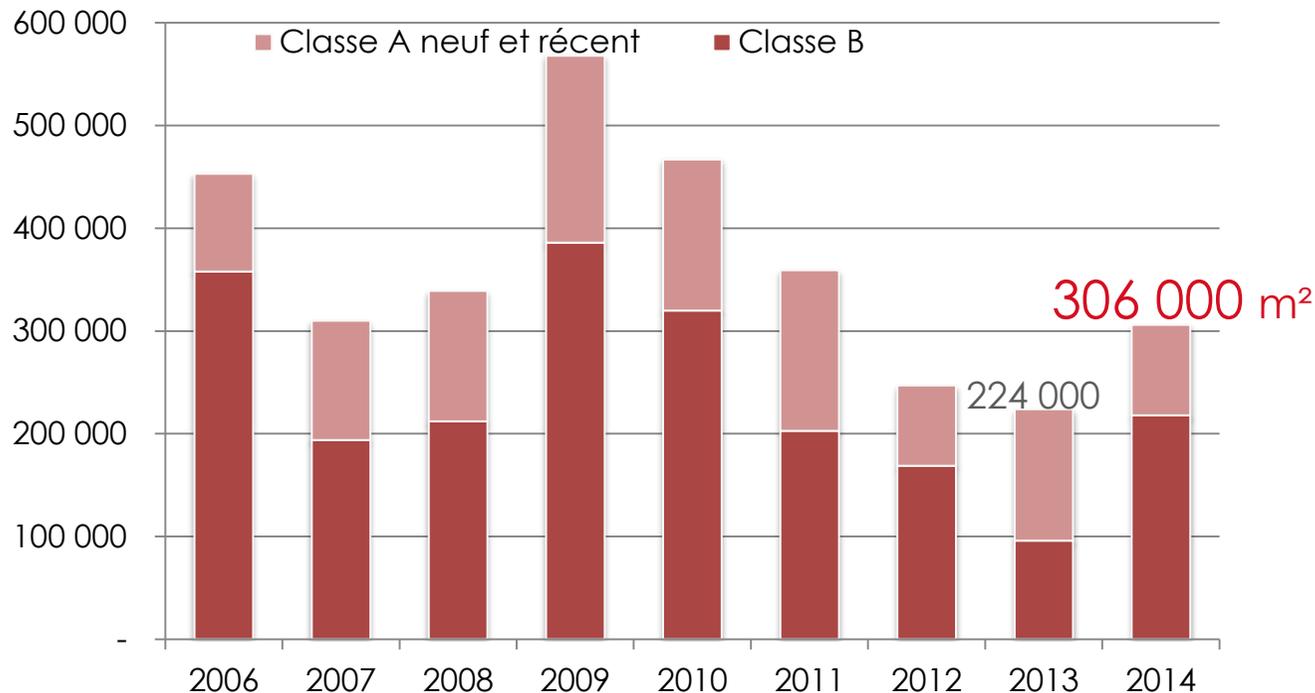
2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS ——— REGION LYONNAISE DEMANDE

- Les plus importantes transactions de 2014

Localisation	Preneur	Surface	Nature
Villette d'Anthon (Nord-Isère)	Pôle Socara (4 bâtiments)	109 000 m ²	Classe A neuf / Acquisition
Villard Bonnot (Autres secteurs)	GLD	36 000 m ²	Classe A neuf / Acquisition
Chaponnay (Rocade Est)	BUT	30 000 m ²	Classe A / Location
Corbas (Rocade Est)	Cora	21 500 m ²	Classe B / Location
St-Vulbas (Plaine de l'Ain)	ND	20 000 m ²	Classe B / Location
St-Quentin-Fallavier (Nord-Isère)	Geodis	14 000 m ²	Classe B / Location
Corbas (Rocade Est)	Mister Auto	12 800 m ²	Classe A / Location

2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS _____ REGION LYONNAISE OFFRE

- Légère reconstitution du stock après 4 années de baisse
- Moins 1/3 offre constituée de bâtiments de classe A (90 000 m²) dont **un bâtiment neuf de 60 000 m²**



2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS _____ REGION LYONNAISE OFFRE

- Répartition de l'offre immédiatement disponible

Secteur	m ²	%
Nord Isère	237 000	78 %
Rocade Est	13 000	4 %
Plaine de l'Ain	56 000	18 %
Total	306 000	100 %

- Reconstitution du stock sur Nord Isère : libération de plusieurs surfaces de classe B supérieures à 20 000 m²
- Début 2015 : plus de 100 000 m² en cours de commercialisation avancée
- Pénurie de surfaces sur la Rocade Est

2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS _____ REGION LYONNAISE OFFRE

- Offre potentielle de développement

Secteur	m ²	nb projets
Nord-Isère	151 000	5
Rocade Est	-	-
Plaine de l'Ain (hors PIPA)	75 000	1
Nord de Lyon	96 000	2
Total	322 000	8

- 2 nouveaux projets en Nord Isère, dont une requalification de friche logistique
- Modalités de la modification de la DTA sur Nord-Isère pour libération de 200 à 300 ha de **foncier** à l'horizon 2018 toujours en cours

2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS _____ REGION LYONNAISE VALEURS

- Valeurs locatives (€/HT/HC/m²/an)

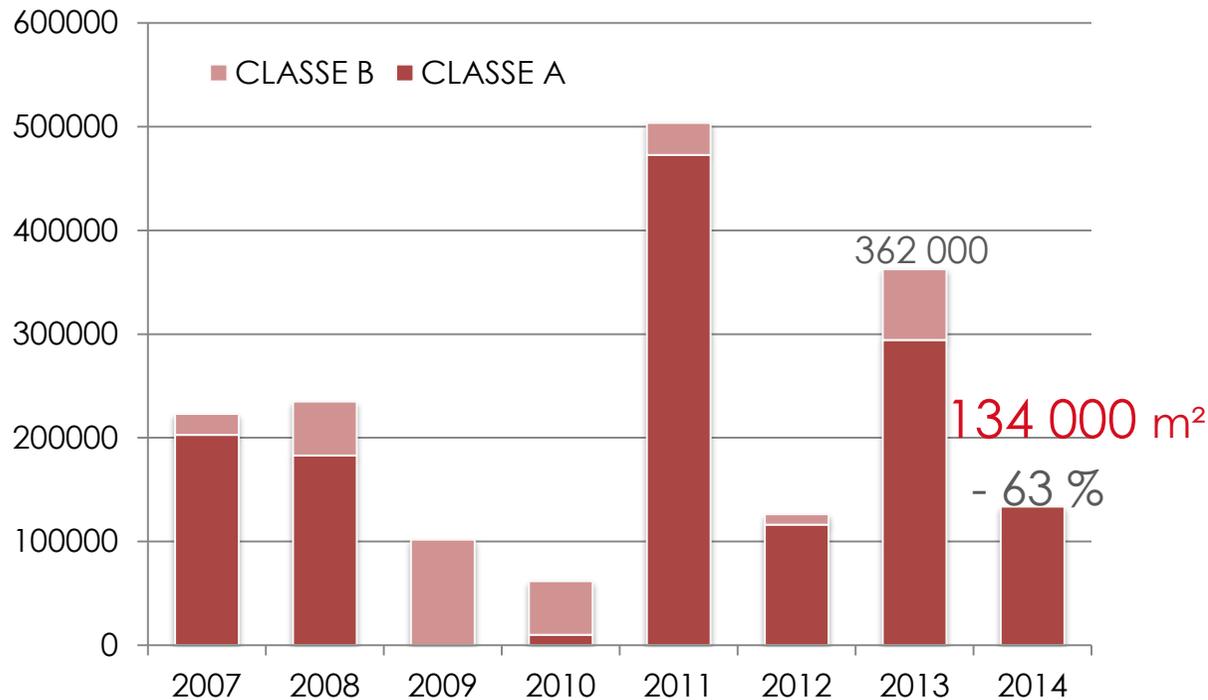
Secteur	Présentées Classe A - B	Transactées Classe A - B
Nord Isère	45 - 41	43 - 38
Rocade Est	47 - 42	44 - 38
Plaine de l'Ain	44 - 41	- 35

- Franchises et mesures d'accompagnement en diminution
- Maintien de valeurs faciales élevées sur secteur Rocade Est



2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS _____ REGION PACA DEMANDE

- Un marché **irrégulier**, rythmé par l'absence ou non de clés-en-main
- Marché « résiduel » entre 80 et 100 000 m²



- 100 % transactions **Classe A**
- 6 transactions
- 1 clé-en-main de 56 000 m² par FM à Entraigues
- Marché dominé par les **logisticiens** à 82 % (contre 84 % chargeurs en 2013)

Absence
très grands
clés-en-main

2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS _____ REGION PACA DEMANDE

- Répartition de la demande placée par secteur

Secteur	m ²	%
Distriport - FOS	34 000	25 %
Clésud	39 000	29 %
Ecopôle - St-Martin	-	-
Autres secteurs	61 000	46 %
Total	134 000	100 %

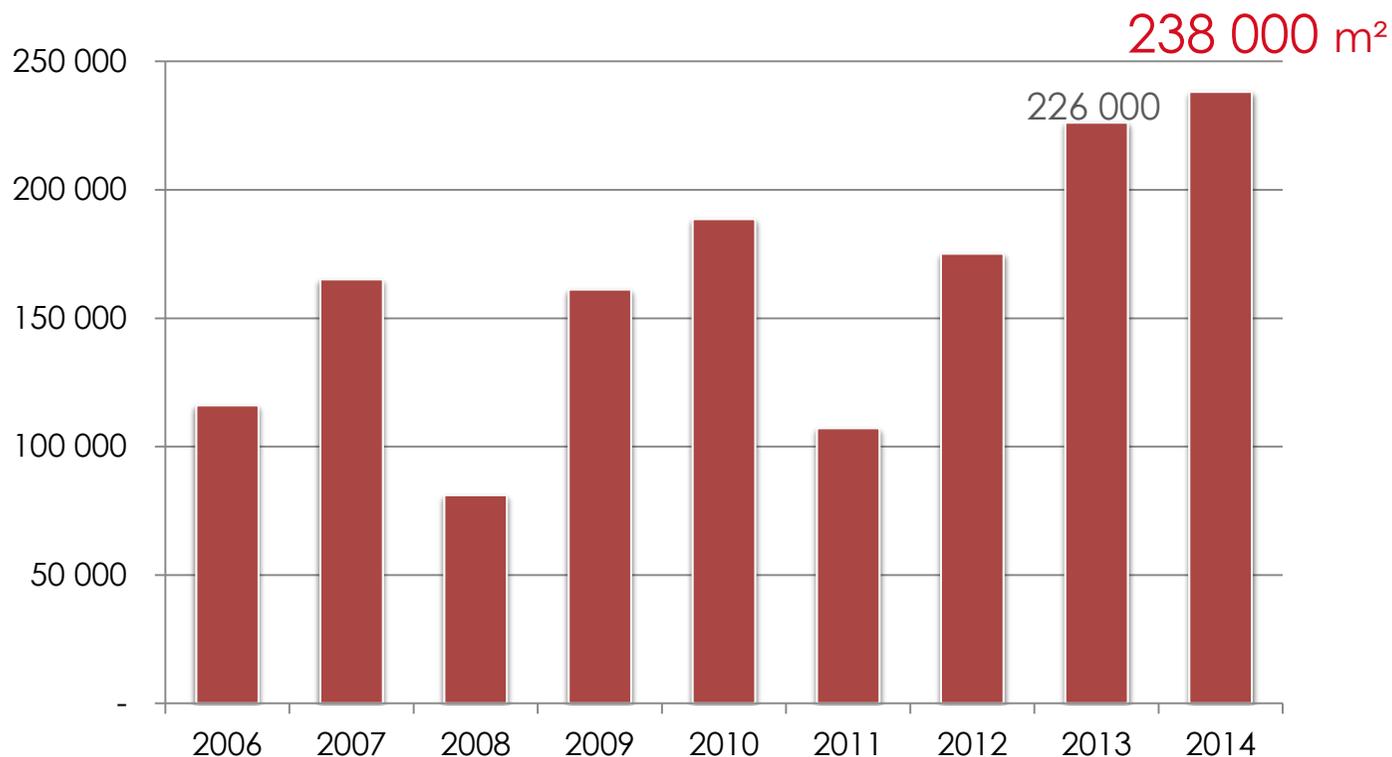
- Après une année blanche, retour de 2 transactions sur Fos

2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS _____ REGION PACA DEMANDE

- Les plus importantes transactions de 2014

Localisation	Preneur	Surface	Nature
Entraigues-sur-la-Sorgue	FM	56 000 m ²	Classe A neuf / Acquisition
Fos-sur-Mer	Tempo One	24 000 m ²	Classe A / Location
Grans - Miramas	Deret	19 700 m ²	Classe A / Location
Clesud	Carrefour Logidis	19 300 m ²	Classe A / Location

- Stock immédiat en légère hausse
- Constitué à 70 % de classe A



- Répartition de l'offre immédiatement disponible

Secteur	m ²	%
Distriport - FOS	60 000	25 %
Clésud	85 000	36 %
Ecopôle - St-Martin	18 000	7 %
Autres secteurs	75 000	32 %
Total	238 000	100 %

- Offre rare sur St-Martin (1 bâtiment)
- Augmentation de l'offre sur Clésud

- Offre potentielle de développement

Secteur	m ²	nb projets
Distriport - FOS	375 000	3
Clésud	-	-
Ecopôle - St-Martin	195 000	2
Marignane	95 000	1
Autres (dont 83, 84)	475 000	6
Total	1 140 000	12

- Un potentiel encore plus large, notamment sur départements 83 et 84 (Fuveau, Les Arcs-sur-Argens, Entraigues...) pour accompagner les grands projets
- 2014 : 200 000 m² supplémentaires sur Fos pour un projet de parc logistique

- Valeurs locatives (€/HT/HC/m²/an)

Secteur	Présentées Classe A - B	Transactées Classe A -B
Distriport - FOS	43 -	36 -
Clésud	43 - 41	41 -
Ecopôle - St-Martin	42 -	-

2 | LE MARCHÉ DES UTILISATEURS _____ AUTRES RÉGIONS

- Demande placée hors dorsale : 30 %
- 588 000 m² dont 294 000 m² en 10 clés-en-main

Région	Demande 2013	Demande 2014	% dans Régions	Evolution
Bordeaux	20 000	52 000	9%	↗
Rennes	28 000	41 000		↗
Alsace-Lorraine	91 000	68 000	12%	↘
Normandie	108 000	70 000	12%	↘
Champagne-Ardenne	80 000	56 000		↘
Centre	180 000	163 000	28%	
Pays de la Loire	44 000	25 000		↘
Bourgogne	77 000	40 000		↘
Vallée du Rhône		9 000		
Midi-Pyrénées	55 000	58 000	10%	
Languedoc-Roussillon	7 000	6 000		
TOTAL	690 000	588 000		

- Les grandes transactions de 2014

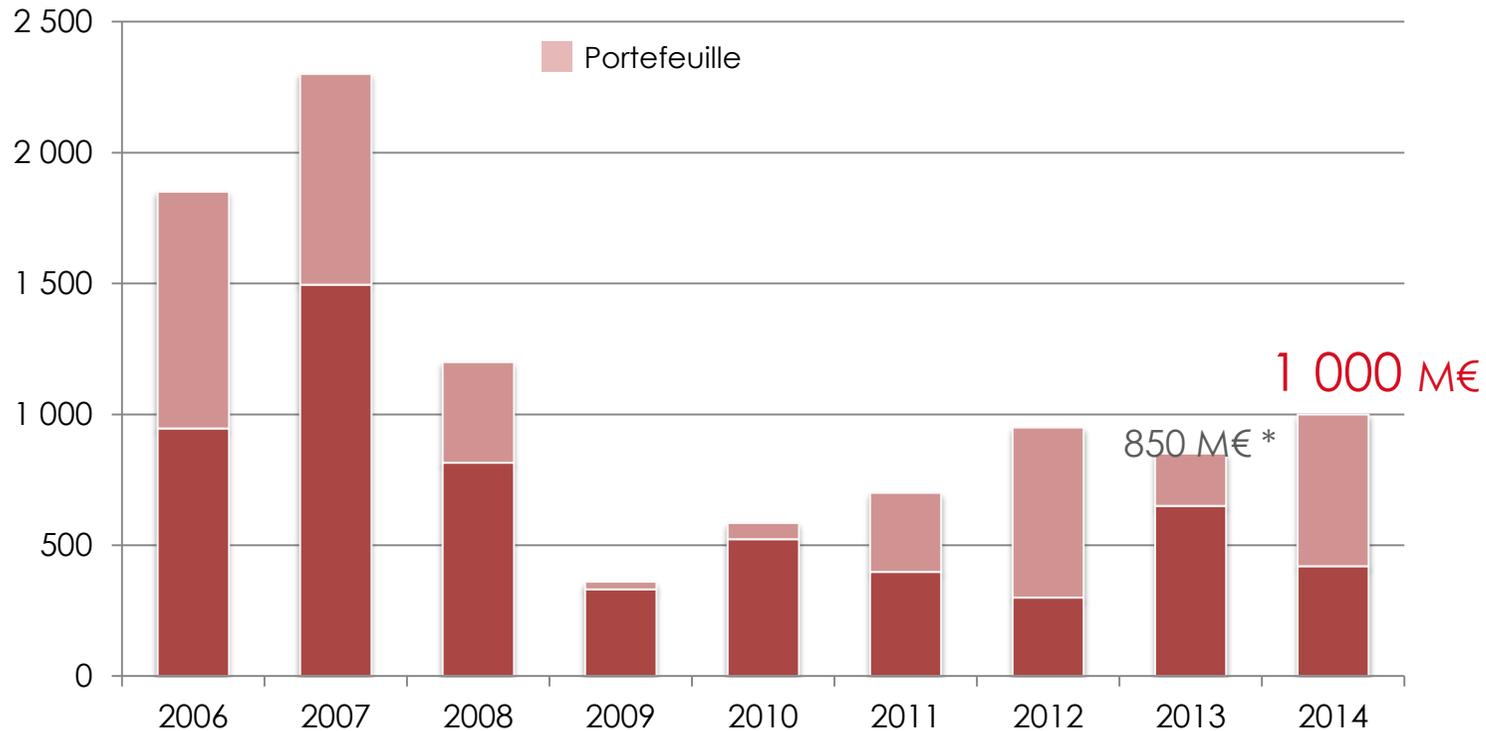
Localisation	Preneur	Surface	Nature
Bourges (Centre)	Intermarché	49 000 m ²	Classe A neuf / Acquisition
Troyes (Champagne-Ardenne)	Petit Bateau	43 500 m ²	Classe A neuf / Location
Artenay (Centre)	ND	40 000 m ²	Classe A neuf / Location
Toulouse (Midi-Pyrénées)	Airbus	40 000 m ²	Classe A neuf / Acquisition
Criquebeuf-sur-Seine (Normandie)	Cofel	37 000 m ²	Classe A neuf / Acquisition
Cestas (Bordeaux)	Sonepar	26 750 m ²	Classe A neuf / Acquisition
Chateaubourg (Rennes)	Sonepar	26 750 m ²	Classe A neuf / Acquisition
Châlon-sur-Saône (Bourgogne)	Rhenus Logistique	22 500 m ²	Classe A / Location

3

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

■ Evolution des montants investis

Millions d'euros



2013 * : Hors joint-venture Prologis et Norges Bank Investment Management (272 M€) et PSP Investments et Segro (186 M€) : 850 M€ à 1,3 M€

- Attractivité de la logistique intacte
- Un volume en **hausse de 18 %**
- Année très performante sur le marché de l'immobilier d'entreprise avec 23 milliards d'euros investis : diminution de la part relative de l'actif logistique (4%)
- Intérêt marqué des **investisseurs internationaux** :
Prises de position fortes par investisseurs anglo-saxons
- Part des **portefeuilles** en hausse (près de 60% des montants investis)
Cession Foncières des Régions à Logicor / Blackstone (part France env. 370 M€)
CarVal Investors à Gazeley (estimé Fr 80 M€)
Lasalle à Standard Life (55 M€)

Perspectives :

- Appétit marqué des investisseurs
- Importantes liquidités à investir, faible coût de l'argent
- Peu d'actifs unitaires prime disponibles sur le marché
- Cessions de portefeuilles en cours
- Pression sur le **taux de rendement** prime autour de 7 % en 2014 et sous le seuil des 7 % en 2015

4

TENDANCES ET PERSPECTIVES 2015

4 | CONTEXTE ET PERSPECTIVES 2015

- **Environnement** économique toujours **peu porteur** : peu ou pas de reprise à la différence d'autres pays européens (Est, All.: marché logistique en hausse) stagnation taux croissance, déflation, moteur de la consommation grippé, **pression et instabilité fiscale et réglementaire**
- Processus de **simplification administrative** et compétitivité initié en 2014 : calendrier long (délais législatifs 18 mois entre vote et parution)
- Avancées sur la fiscalité des entrepôts en Ile-de-France :
Taux unique Redevance Création Bureaux à 14€ pour construction entrepôt
Ré-établissement de l'exonération RCB pour démolition/reconstruction
+ Remise à plat de la fiscalité côté utilisateurs en cours
- Réglementation sur installations classées complexe,
Absence de textes spécifiques pour bâtiments grande hauteur (mécanisation)
Appréciation des risques et lecture de la législation différentes selon les régions, les départements

- Ere de la logistique **sur-mesure**, en fonction des process :
mais spécificité d'un bâtiment logistique limitée par coûts conception et réutilisation du bâtiment
- Difficulté de la **mutualisation** (saisonnalité commune, multiplicité canaux)
- **Logistique urbaine** : le sujet avance doucement et en fonction des villes
Petit entrepôt périphérie, messagerie, hôtel logistique ...
Question de la rentabilité : qui paie le dernier km?
- **Nouveaux enjeux** pour demain :
Réduction des stocks, mise sur marché plus rapide :
Evolution des schémas de la SC, économie collaborative, impression 3D...

4 | TENDANCES ET PERSPECTIVES 2015

- Dynamique de **restructuration** et **d'optimisation** toujours d'actualité, notamment avec des projets d'automatisation
- Utilisateurs toutefois **prudents** dans leurs projets immobiliers
- Sans amélioration notable des **indices économiques**, pas de réelle reprise
- **Raréfaction** de l'offre de qualité disponible
- Pénurie et coût du **foncier** sur certains pôles majeurs
- Développement de clés-en-main peu favorable à évolution positive des loyers
- Une dizaine de projets significatifs à l'étude, toutes régions confondues, en existant ou clé-en-main, présage d'un 1^{er} semestre dynamique
- 2015 : Croissance ? Simplification ? Implication des collectivités locales ? Évolution marché logistique ? -10% à +10% ? ...

ARTHUR LOYD

Premier réseau national de conseil en immobilier d'entreprise

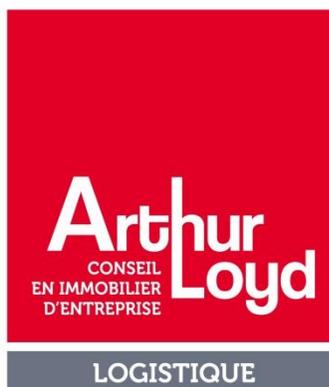
63 implantations en France

300 collaborateurs



L'EQUIPE ARTHUR LOYD LOGISTIQUE
VOUS REMERCIE POUR VOTRE ATTENTION

104 av Président Kennedy - 75016 Paris
15 rue Bossuet - 69006 Lyon
N° vert 0811 228 000
Email : logistique@arthur-loyd.com
www.arthur-loyd-logistique.com



Sourc

www.arthur-loyd-logistique.com

ilier logistique