

# Session #5

## Pour une économie sobre en foncier

14h30 - 15h30

**L'évolution de la demande logistique**

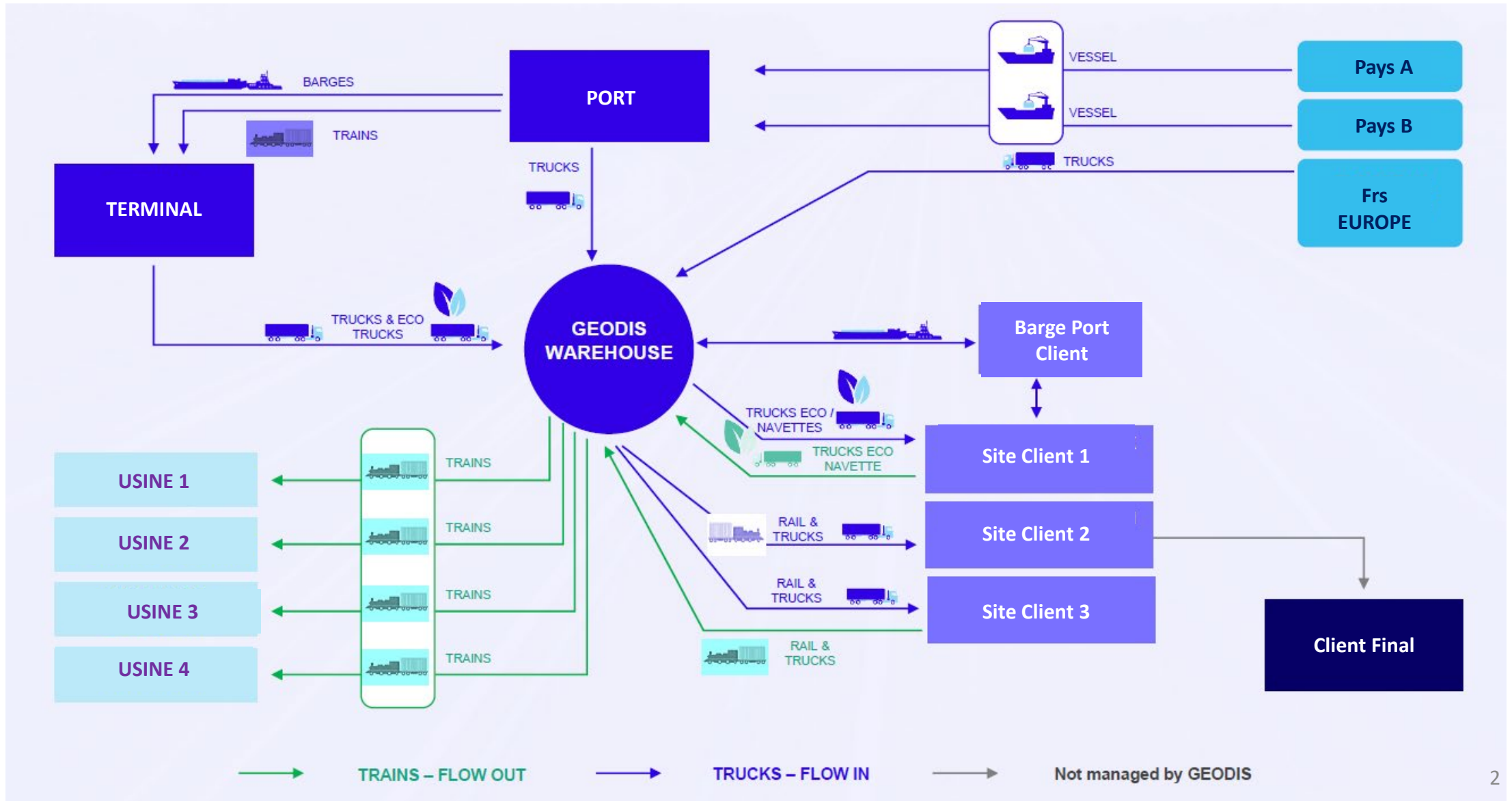
Lucile Audievre, Logistique Seine Normandie

Les réorganisations des chaînes de valeur et la banalisation du e-commerce contribuent à transformer les offres logistiques et les besoins de surfaces dédiées. Quelle prospective peut-on esquisser à ces sujets ? Quelles surfaces réserver aux activités logistiques ? Comment optimiser le foncier affecté en densifiant les installations (sous-sols, étages...) et les infrastructures ?

Réaction et témoignage de **Stéphane Veillard** – Geodis (auditeur 2023)



# Supply Chain Flow Chart





La totalité des surfaces d'entrepôts à l'échelle de la France avoisine **78 millions de mètres carrés**, ce qui permet un fort entreposage de marchandises dans le circuit de transport. Et la taille moyenne s'élève à 18.600 m<sup>2</sup> en France métropolitaine. **Les 10% les plus grands (ceux dont la surface est supérieure à 35.000 m<sup>2</sup>)** représentent près de 40% de la surface totale

ILAT  
**+6.46%**  
sur 1 an

Inflation  
**+5.6%**  
(glissement annuel  
2023/03)

Le taux de vacance global en France est de 4,5 % avec des disparités importantes selon les régions,

**Les loyers augmentent, le taux de capitalisation prime est de l'ordre de 4.5%**

Taille moyenne des entrepôts  
**18.600m<sup>2</sup> (FRA)**

**1% de la surface bâtie en France**



## La logistique en France : une industrie au service de notre économie

La logistique est une activité au service de toutes les autres.

Les entrepôts :

- **Organisent** les flux de marchandises. L'entrepôt ne crée pas les flux, il les optimise et les réduit !
- **Réduisent** les coûts pour les entreprises et les particuliers, car ils concentrent les stocks dans les lieux optimaux et réduisent l'empreinte de la chaîne logistique.
- **Permettent** à un territoire de retrouver une attractivité pour réindustrialiser et réduire la demande de transport par la localisation optimale des stocks.

+ les messageries de Distribution et/ou dernier Km



### Demande placée et artificialisation des sols

- En France, les entrepôts d'activités de rayonnement international sont principalement concentrés sur les **corridors industriels et logistique européens réunissant les bassins de Lille, Paris, Lyon et Marseille**. De nouvelles polarités logistiques se constituent autour des grandes métropoles françaises.
- Les entrepôts de distribution fine des territoires sont implantés dans **toutes les régions** : dans les **ports**, les **aéroports** ou à **proximité de chaque grande ville**.



Avec **2,1 milliards de commandes enregistrées en France en 2021, soit une hausse de plus 16% par rapport à 2020**, la vente en ligne se consolide et a désormais un rôle majeur pour les entreprises souhaitant maintenir leurs parts de marché.

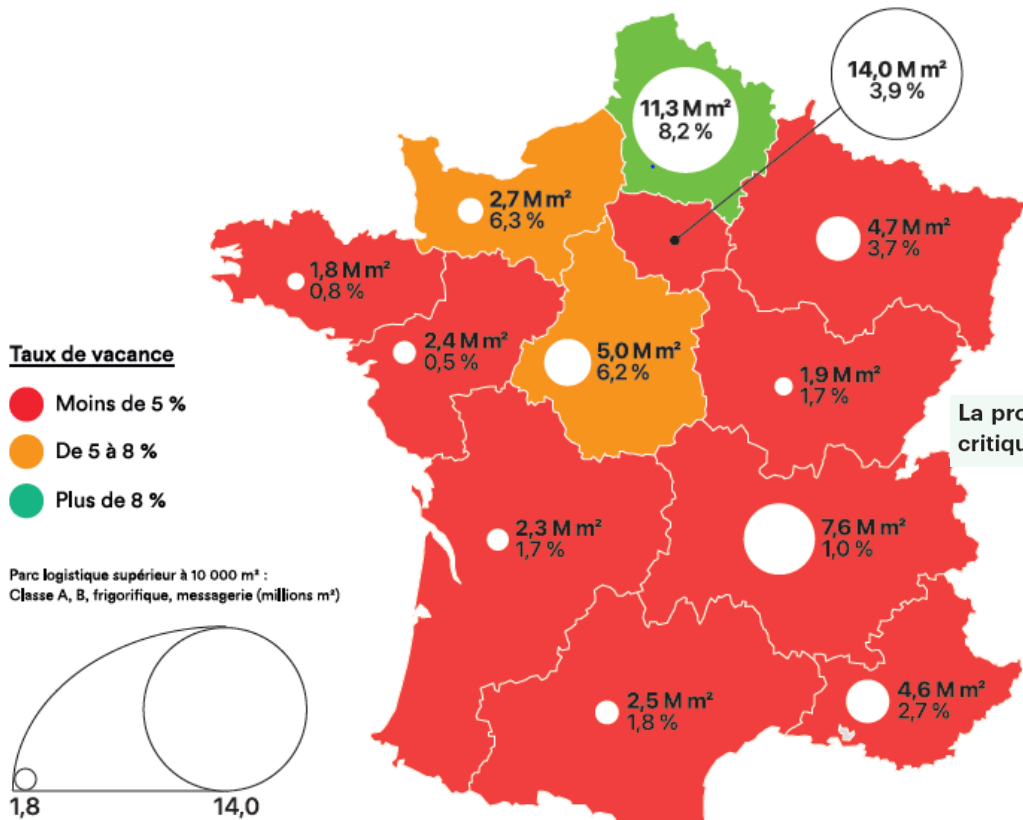
### **De la massification des entrepôts vers la logistique urbaine**

La complexité de la gestion des différents flux et les enjeux économiques (optimisation des coûts) poussent certains acteurs vers des entrepôts **de plus en plus gigantesques**. Pour exemple, au cours de ces dernières années, Amazon s'est positionné sur 140 000 m<sup>2</sup> à Brétigny sur Orge, Conforama avec 177 000 m<sup>2</sup> à Tournan en Brie  
Et à une **mécanisation très importante !**

En 2021, l'e-commerce a franchi en France la barre des 129Mds d'euros, **confirmant, selon la Fevad, la poursuite d'une croissance solide du secteur**. L'Hexagone compte ainsi 41,8 millions d'e-acheteurs, soit 80 % des internautes, et plus de la moitié ont utilisé leur mobile comme support.

**À ces exigences s'ajoute un autre phénomène : l'augmentation de la fréquence d'achat, en moyenne, un e-acheteur réalise 4,2 transactions en ligne par mois avec un panier moyen de 60 € en 2021.**

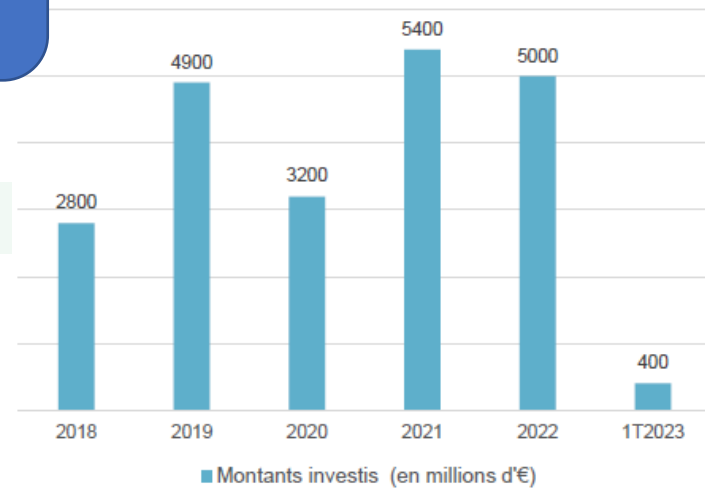
... Mais le e-commerce reste de plus en plus exigeant en terme de **délais de livraison**. A cela, il faut ajouter des enjeux écologiques. La volonté de **réduire son empreinte carbone et surtout l'interdiction de certaines villes de circuler en véhicule diesel complexifient le processus**. Ainsi, des entrepôts urbains apparaissent désormais en ville, de taille beaucoup plus modeste et desservis par des moyens de transports écologiques. Pour exemple, l'entrepôt de la Chapelle à Paris est embranché au réseau ferré. L'objectif est de livrer prochainement avec des véhicules électriques. L'hôtel logistique de Bercy Charenton sera un site multimodal, desservi par le train, le tramway et la route.



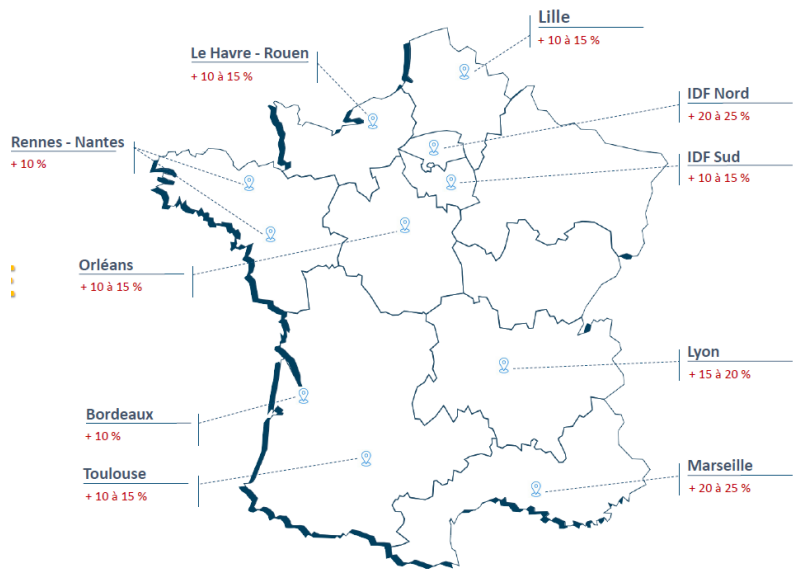
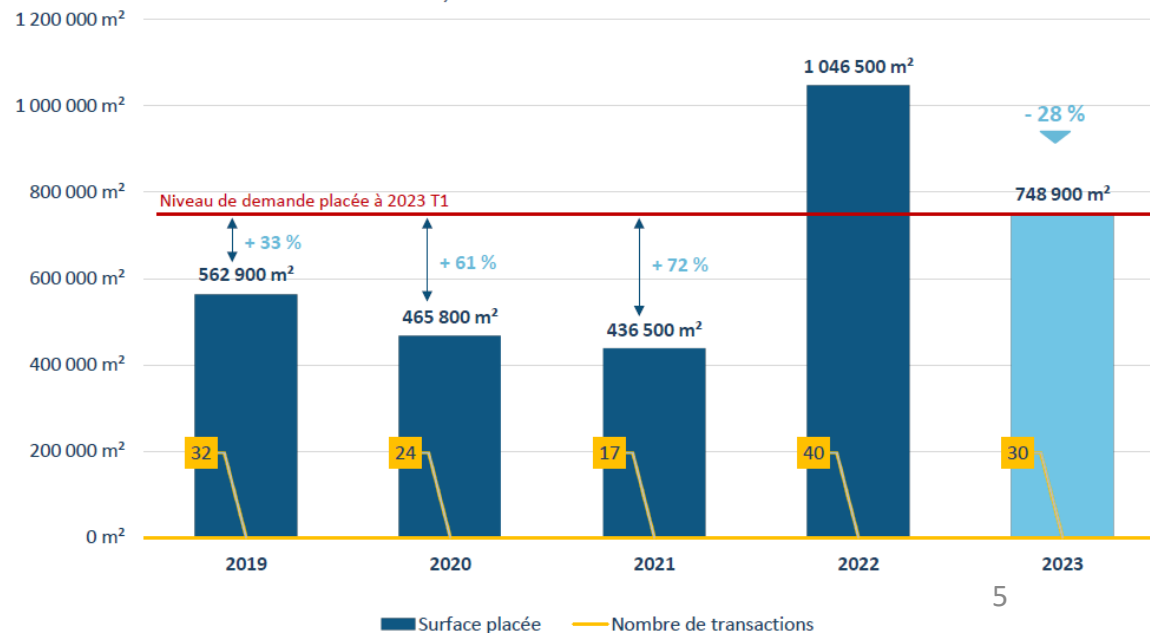
**ENTREPOT en coût de construction :**  
 2019-2020 = 450-550 EUR/M2  
 2021 = 1000-1100 EUR/M2  
 2022 = 750 EUR/M2  
 2023 = 600-650 EUR/M2  
 (les plus optimistes 580 EUR/M2)

La profession estime qu'en dessous de 5% de vacance la situation est critique. Entre 5 et 8% elle est moins tendue mais encore insatisfaisante.

### Evolution des montants investis en immobilier logistique



Moyenne des 5 dernières années : 651 000 m<sup>2</sup>





On distingue **quatre** grands types de logistique :

- La **logistique amont ou d'approvisionnement** qui vise à assurer la circulation des produits entrant et sortant des sites de production ;
- La logistique **interne, qui correspond aux flux de fabrication à l'intérieur du lieu de production ou d'assemblage** et se situe généralement en amont ;
- La logistique **aval qui répond à l'approvisionnement des réseaux de distribution** ;
- La logistique **inverse ou retour qui correspond aux flux de produits ou d'éléments non utilisables tels quels vers des sites de stockage, de retraitement ou de recyclage** ou encore dans le e-commerce et retail au retour de marchandises.

L'entrepôt quant à lui se positionne comme être un maillon de la logistique. Il s'inscrit dans la ligne de métier couramment dite de « logistique contractuelle ».

### **Comment concilier performance économique et performance environnementale dans vos activités ?**

- Marché porté principalement par les acteurs de la promotion et du portefeuille en immobilier logistique
- Le secteur a connu un montant total d'investissements sans précédent culminant à 5,1 milliards d'euros. Ce qui représente une hausse de 45 % par rapport à 2020 et de 65 % par rapport à la moyenne des investissements des 5 dernières années.
- « Les investisseurs internationaux sont des grands fonds d'investissement et fonds de pension étrangers, notamment anglo-saxons (Blackstone, Morgan Stanley, Clarion Partners...) mais aussi allemands et singapouriens. Ils ont racheté des portefeuilles d'actifs logistiques de très grand volume. Ils ont réalisé 83 % du montant total d'investissements, dont 46 % pour les fonds américains, canadiens et britanniques »

## **Freins des municipalités au développement logistique ...?**

Cela va l'être. Aujourd'hui, nous avons une base installée très forte avec plus de 1,5 million de mètres carrés gérés en France, et plus de 8 millions au total dans le monde. Mais les secteurs de la logistique et de l'industrie doivent limiter leur emprise sur les surfaces agricoles. Au Japon, tous les transporteurs logisticiens ont créé des entrepôts verticaux et c'est une solution que nous envisageons. Nous avons un site très intéressant boulevard Ney à Paris, qui a cette particularité d'être vertical. Nous allons le transformer pour la distribution urbaine.

Il faut néanmoins trouver le bon équilibre, sinon tout ira ailleurs. Cela gênera l'approvisionnement en France et ce ne sera pas vertueux sur le plan écologie avec des produits qui transiteront par d'autres pays. Pour être vertueux, il faut des stocks de proximité bien organisés dans des entrepôts écologiques qui minimisent le transport. Et un transport écologique.

Il faut avoir une vision d'ensemble pour optimiser non seulement le coût financier mais aussi le coût carbone. En tant que logisticien, nous sommes capables d'offrir des solutions mutualisées pour réduire le bilan environnemental. Cela nécessite de travailler très en amont avec les clients, de comprendre où sont assemblés leurs produits, où sont fabriqués les composants de leurs produits, et d'utiliser au maximum la donnée pour construire avec eux la résilience de leur chaîne d'approvisionnement. ■

# PJL « INDUSTRIE VERTE » - CONTEXTE

## Objectifs affichés par le Gouvernement

Favoriser les industries permettant de décarboner l'économie + décarboner l'industrie existante, en:

1. Facilitant et accélérant l'implantation de sites industriels en France,
2. Finaçant l'industrie verte par la mobilisation des fonds publics et privés,
3. Favorisant les entreprises vertueuses dans toutes les interventions de l'État (commande publique),
4. Formant aux métiers de l'industrie verte.

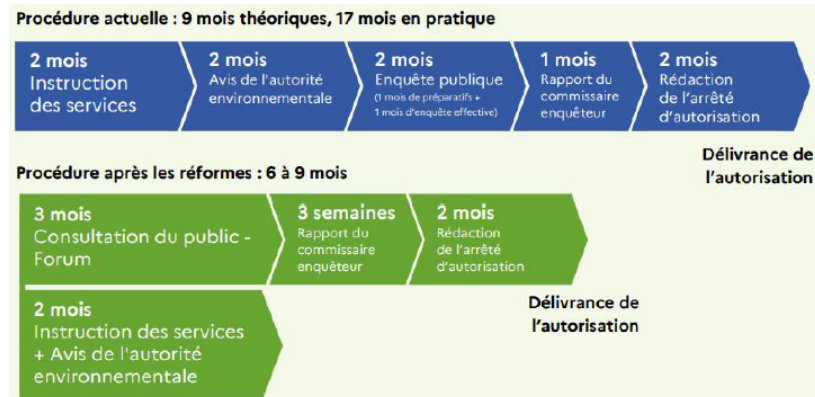
## PJL « INDUSTRIE VERTE » - LECTURE PARTAGÉE

### • SUR LE VOLET 'PLANIFICATION'

**Article 1<sup>er</sup>:** complète le contenu des SRADET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) qui devront désormais aussi fixer les objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la Région en matière « *de développement logistique et industriel, notamment de localisation des constructions logistiques et industrielles* »

### • SUR LE VOLET 'PARALLÉLISATION DES PROCÉDURES'

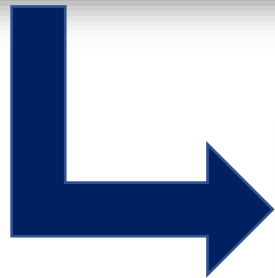
**Article 2:** permet de passer d'une instruction séquencée à des phases parallélisées d'examen des services, de l'autorité environnementale et de la consultation du public. Le délai total théorique est raccourci de trois mois, tout en conservant le délai de chacune des phases et en augmentant la durée de la phase de consultation du public.



## PPL « ZAN » - CONTEXTE

### Un texte poussé par le Sénat se faisant écho des difficultés remontées par les élus locaux:

- Règles de comptabilisation de l'artificialisation trop floues
- Nécessité de « territorialiser » les objectifs du ZAN pour prendre en compte les circonstances locales
- Sentiment des collectivités locales d'une déresponsabilisation de l'Etat qui décide pourtant souvent les projets les plus consommateurs d'espace
- Problème de gouvernance entre les échelons régional / intercommunal / communal (documents de planification VS documents d'urbanisme etc.)



### • SUR LE QUOTA ZAN

**Articles 4 & 5:** comptabilise séparément les projets d'ampleur nationale ou européenne des enveloppes régionales.

Préciser que cette enveloppe nationale est étendue aux zones logistiques qui:

- a) sont rattachées aux infrastructures d'ampleur nationale, que ce soit par exemple les infrastructures de transport de fret (type Canal Seine Nord, Lyon-Turin) ou celles des grandes zones intermodales (grands ports maritimes, principales zones aéroportuaires, ports fluviaux, plateformes de transports combinés) ;
- b) sont associées aux sites industriels concourant à la transition énergétique ou à l'indépendance nationale.



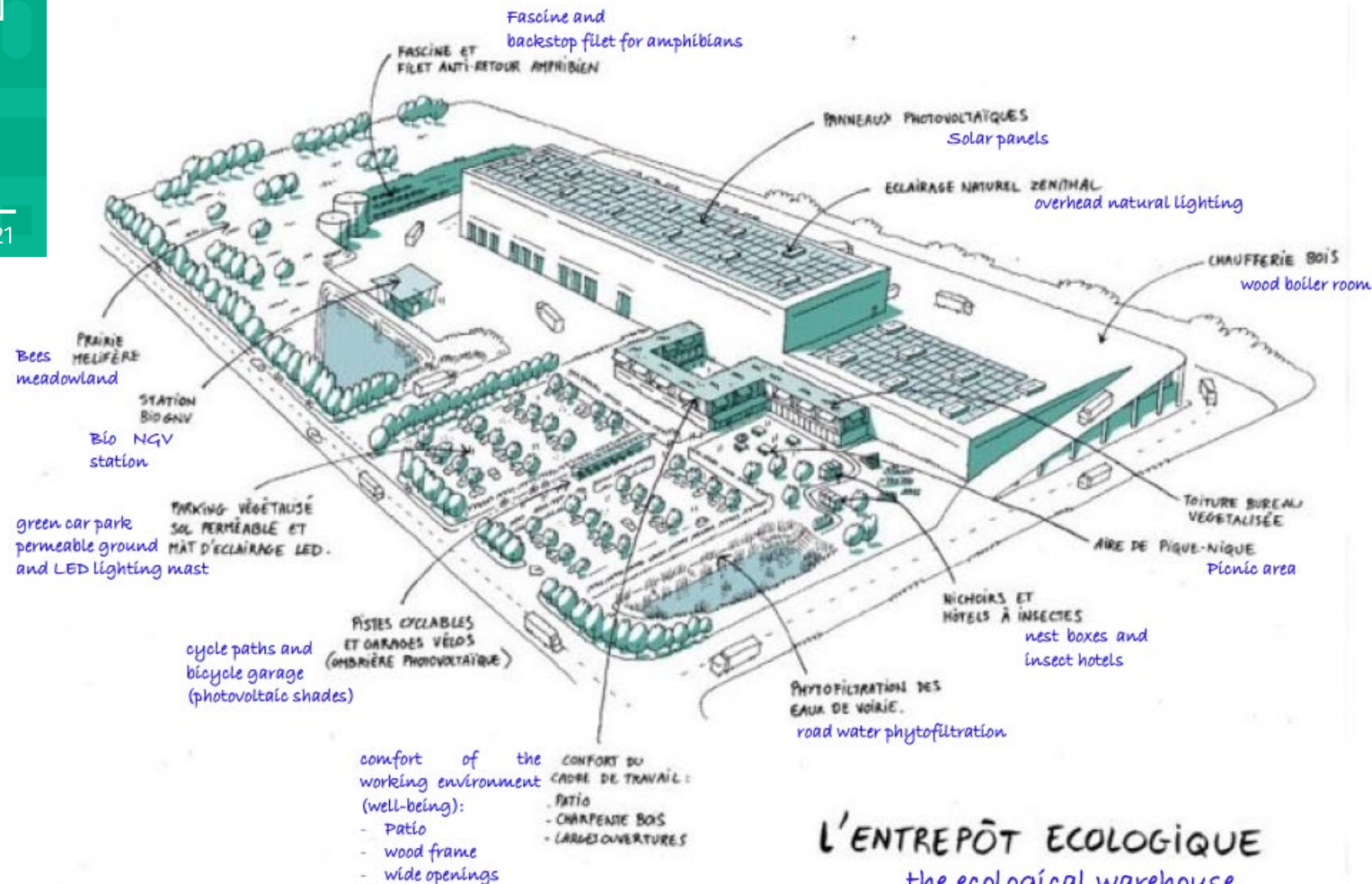


# CHARTRE D'ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES ENTRE L'ÉTAT ET LES MEMBRES DE L'ASSOCIATION AFILOG, ACTEURS DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE POUR LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ÉCONOMIQUE DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE FRANÇAIS

Juillet 2021



AFILOG - Entrepôt Ecologique



L'ENTREPÔT ECOLOGIQUE  
the ecological warehouse

En France la moyenne est de 75 emploi/100.000m<sup>2</sup> bâtis

5ème activité économique en France :  
avec près de 150 000 entreprises en  
France, **avec près de 1,9 million de  
salariés dont environ 600 000 dans le  
transport routier de marchandises (soit  
6% du total de la population active)**

### Selon le Pôle Emploi

- face à la croissance mondiale du transport de marchandises, un phénomène accentué par la crise sanitaire, avec le développement notable du e-commerce, en France, près d'un salarié sur dix (8,5%) travaille dans ce secteur, soit 1 578 300 salariés. L'emploi évolue annuellement de +1,5% vs. +3,6% pour l'effectif salarié global.
- Le transport rassemble 5,3% de l'effectif salarié global avec 982 600 salariés en évolution annuelle de +2,2%. La logistique en regroupe 3,2% avec 595 700 salariés en évolution annuelle de +0,4%. Plus du quart des effectifs du transport et de la logistique se concentre en Île-de-France. Suivent les régions Auvergne Auvergne-Rhône-Alpes (11,6%) et les Hauts-de-France (8,8%).

En Europe ...



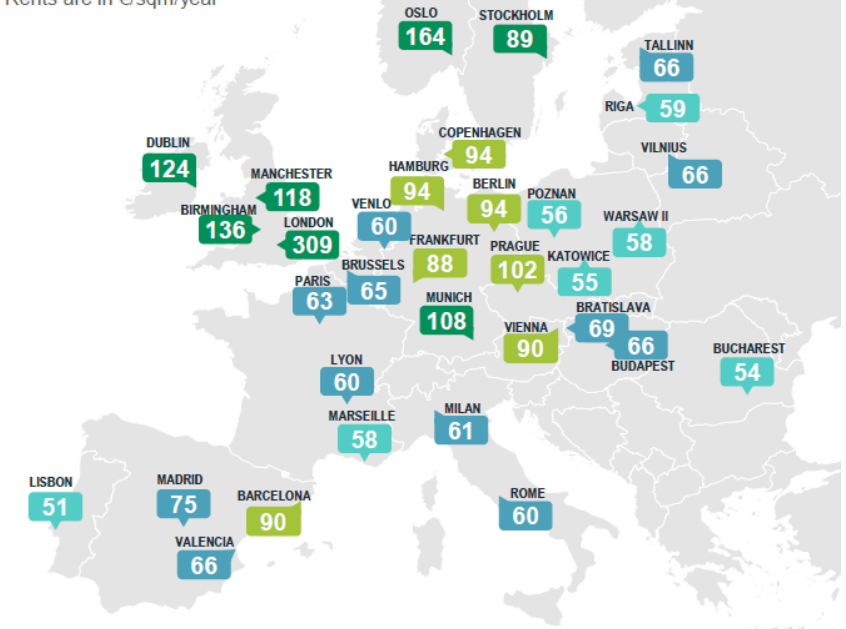
# LOGISTICS PRIME RENTS

STRONG RENTAL GROWTH IN 2022

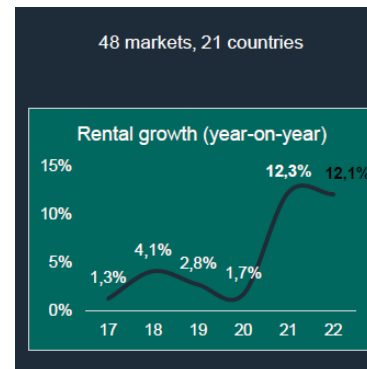
Q4 2022 vs Q4 2021

	FRANKFURT	+3%	↗
	BERLIN	+4%	↗
	BIRMINGHAM	+38%	↗
	LONDON	+19%	↗
	PARIS	+5%	↗
	VENLO	+9%	↗
	MADRID	=	→
	BARCELONA	+3%	↗
	WARSAW II	+33%	↗
	PRAGUE	+31%	↗
	MILAN	+7%	↗
	STOCKHOLM	+5%	↗
	OSLO	+26%	↗

■ ≥ €100    ■ €60-70  
■ €80-100    ■ < €60  
 Rents are in €/sqm/year



Source: BNP Paribas Real Estate Rese:



## Focus on Dutch market ...

### INDUSTRIAL RE PARTNERS (T1-2023)

# DUTCH MARKET REPORT 2023

Rent levels		
1	Schiphol Airport	85 - 95
2	Amsterdam	65 - 115
3	Almere	55 - 75
4	Utrecht	70 - 85
5	Arnhem / Nijmegen	55 - 65
6	Bleiswijk / Waddinxveen	52 - 68
7	Rotterdam	60 - 90
8	Moerdijk	50 - 65
9	Roosendaal / Bergen op Zoom	50 - 60
10	Tilburg / Waalwijk	60 - 70
11	Eindhoven	65 - 75
12	Venlo / Venray	50 - 60



### More existing, less new-build

The decreasing supply of development locations has an impact on take-up.

- New-build take-up ↓ 27%, existing take-up ↑ 36%
- High construction prices combined with rising yields are starting to slow down new-build

In the Netherlands, take-up increased by 3% to 3.6 million sqm in 2022. The market is holding up well despite restrictions for new developments. As a result, the market for new warehouses is becoming tighter and tenants turn to good quality second hand properties. Robust demand and low availability are still putting pressure upward on rents.

BNP RE (Feb 2023)

In the Netherlands, the market is holding up well despite restrictions for new developments. Robust demand and low availability are still putting pressure upward on rents.

### Lease prices rise sharply

The upward trend in lease prices, driven by shortage of good supply, continued demand and high CPI rates, gained further momentum in 2022. The €100,- per m<sup>2</sup> per year threshold has been passed in some locations.

- Companies' profitability remained healthy in 2022 and 3PLs were able to pass higher rent prices on to their customers
- Landlords are no longer hesitant to raise rents aggressively