

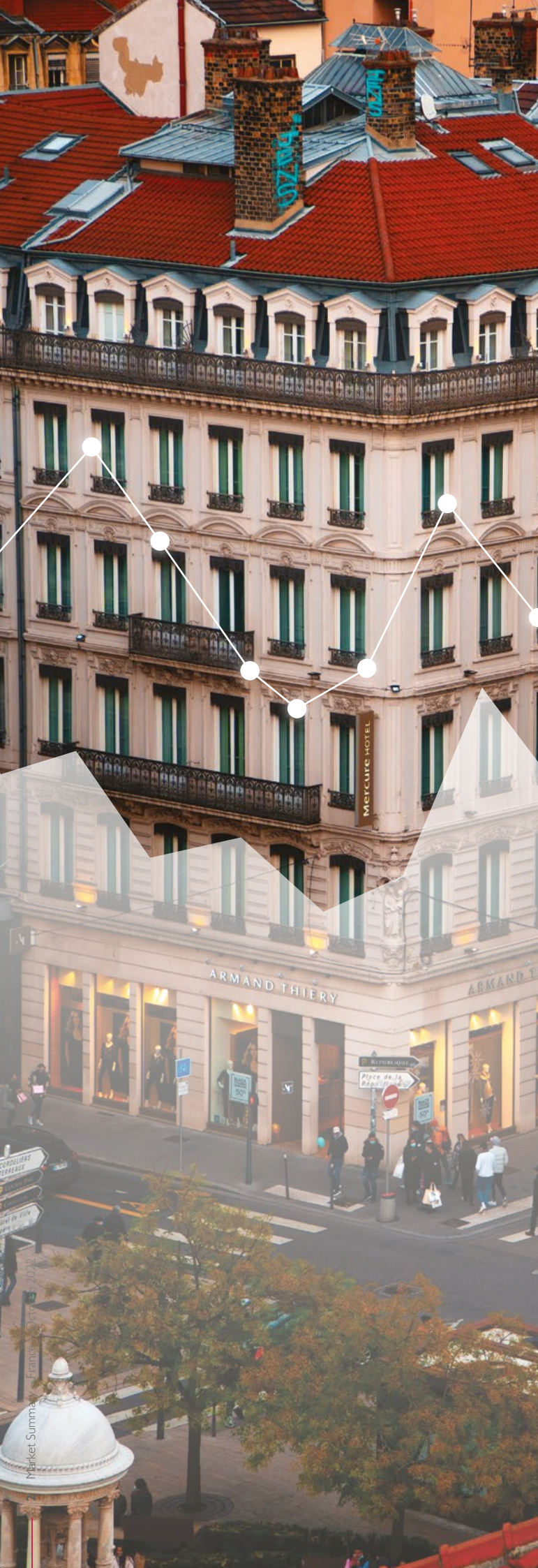


CATELLA

Zoom sur l'immobilier tertiaire en Régions

**MARKET
SUMMARY**

OCTOBRE - 2022



LE **PODCAST**
DE CAELLA


GROUPE
DUVAL

**ROCHE
DUBAR**



Flashez ce QR code et écoutez l'interview
de Claire Marteau - Groupe Duval et
Damien Hasard - Roche Dubar

MARCHÉS RÉGIONAUX : PROFIL D'UN INVESTISSEMENT PORTEUR

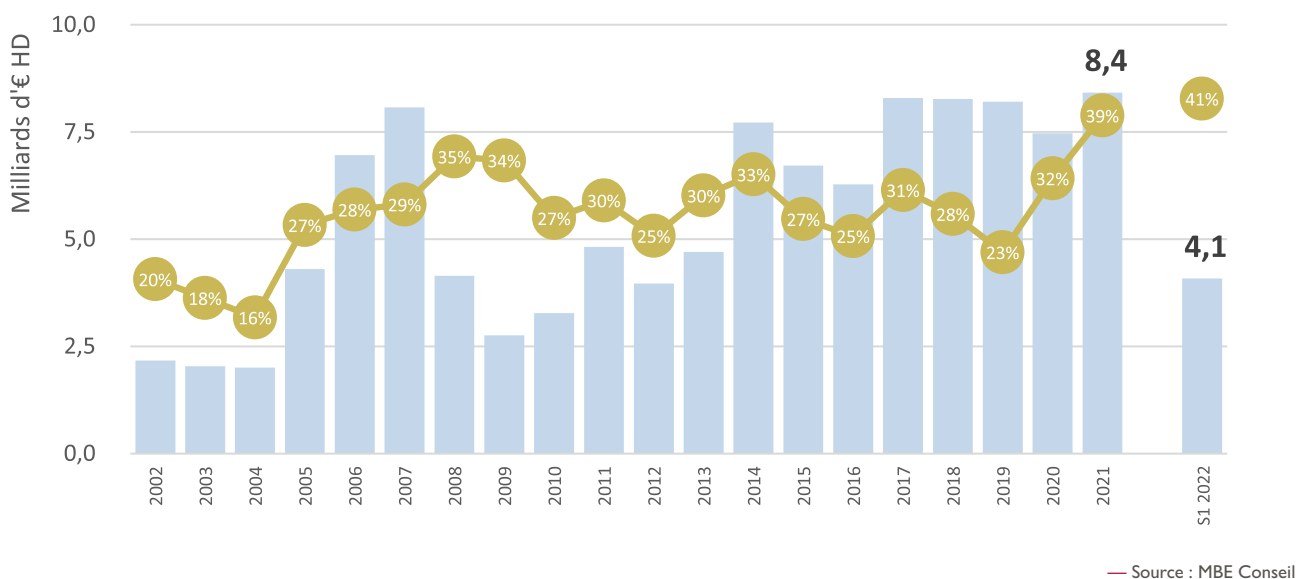
Stratégie de développement territorial, qualité du cadre de vie, nouveaux transports en commun ou desserte grande vitesse... ce sont les maîtres-mots pour expliquer l'essor des marchés immobiliers tertiaires en régions. Mais le phénomène qui favorisait surtout la métropolisation des grandes agglomérations a pris une nouvelle coloration avec la crise sanitaire de 2020. Les confinements vécus par certains à l'écart de la ville, la mobilité accrue des télétravailleurs, en particulier des cadres, jouent aujourd'hui sur la dynamique des territoires et la création d'emplois qui n'est plus un privilège de grande ville. Les bassins de population et de consommation font

l'objet d'un desserrement territorial déjà perceptible dans les prix immobiliers résidentiels.

Du point de vue de l'investissement immobilier tertiaire, ce changement se lit aussi dans les volumes engagés en régions. Depuis 2008, le volume d'acquisitions a progressé à mesure que les marchés gagnaient en maturité, et depuis 2020, c'est leur part dans l'investissement en France qui s'est renforcée pour atteindre 41% au 1er semestre 2022, sans même inclure les actifs de diversification comme les hôtels, les actifs de loisirs ou de santé.



Immobilier tertiaire : évolution de l'investissement en régions et de sa part en France



Comment comprendre cette tendance ? Quels acquéreurs se positionnent sur chacune des typologies de produit ? Quels sont les rendements constatés ? Quels facteurs donnent aux marchés régionaux leurs spécificités et leur force dans le contexte économique actuel ?

Voici autant d'aspects que nous abordons ici en revenant sur les investissements en régions depuis 2011 tant sur les bureaux, les commerces que les entrepôts logistiques.

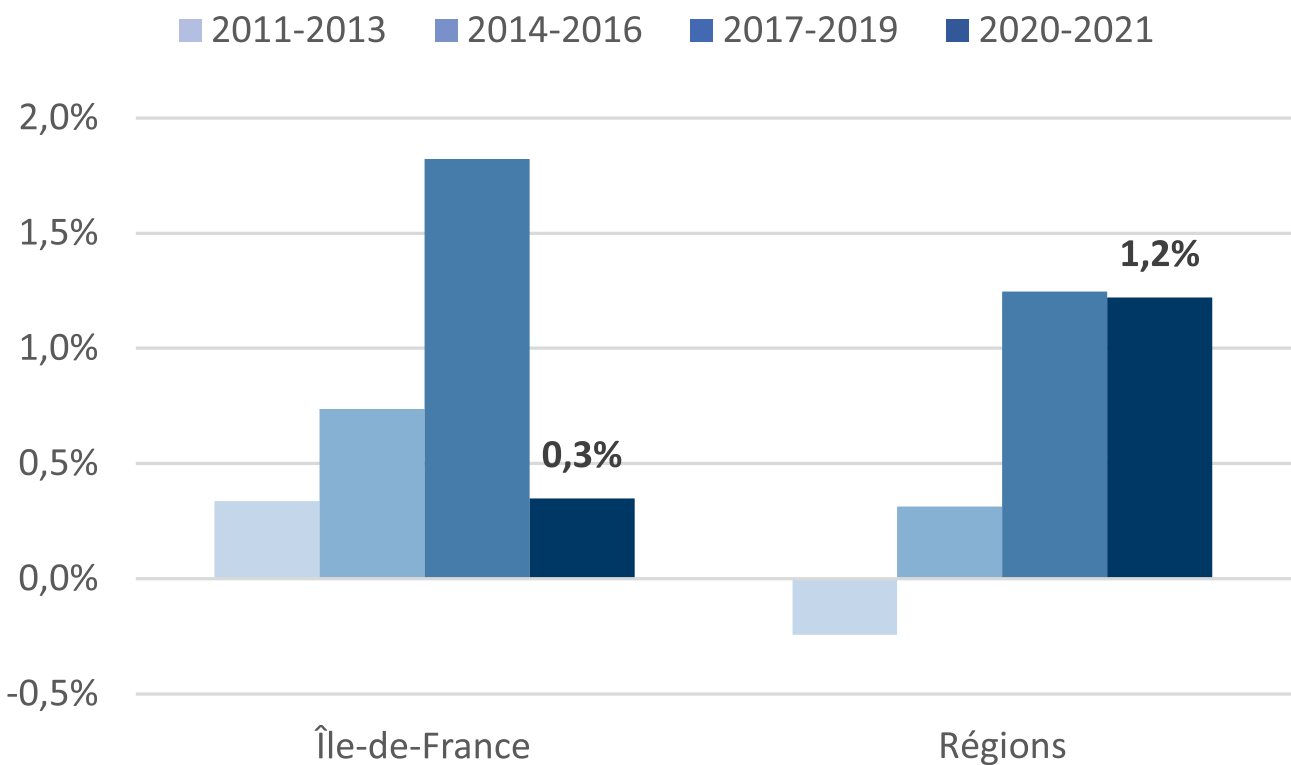
L'EMPLOI EN RÉGIONS A ÉTÉ DYNAMISÉ PAR LA REPRISE POST-COVID

Le contexte socio-économique est porteur pour les régions françaises. Leur attractivité se lit dans l'évolution démographique des dix dernières années avec une croissance de la population dans les régions littorales (Occitanie, Pays de Loire, Bretagne, Nouvelle Aquitaine et PACA) mais également en Auvergne

Rhône Alpes. L'attrait de ces territoires contraste avec la baisse régulière de la population à Paris, accentuée par la crise sanitaire au profit des 1^{ère} et 2^{ème} périphéries franciliennes mais aussi des agglomérations régionales.



Evolution moyenne annuelle du nombre de salariés du privé



— Source : MBE Conseil, d'après l'Acoss

Ce dynamisme des régions se retrouve dans les statistiques de l'emploi du privé de l'Acoss qui montrent un redressement de la création d'emploi de 2011 à 2019 (+4% sur la période). Sur cette période, l'Île-de-France reste toutefois le moteur de la croissance française avec une progression de l'emploi plus dynamique (+9%).

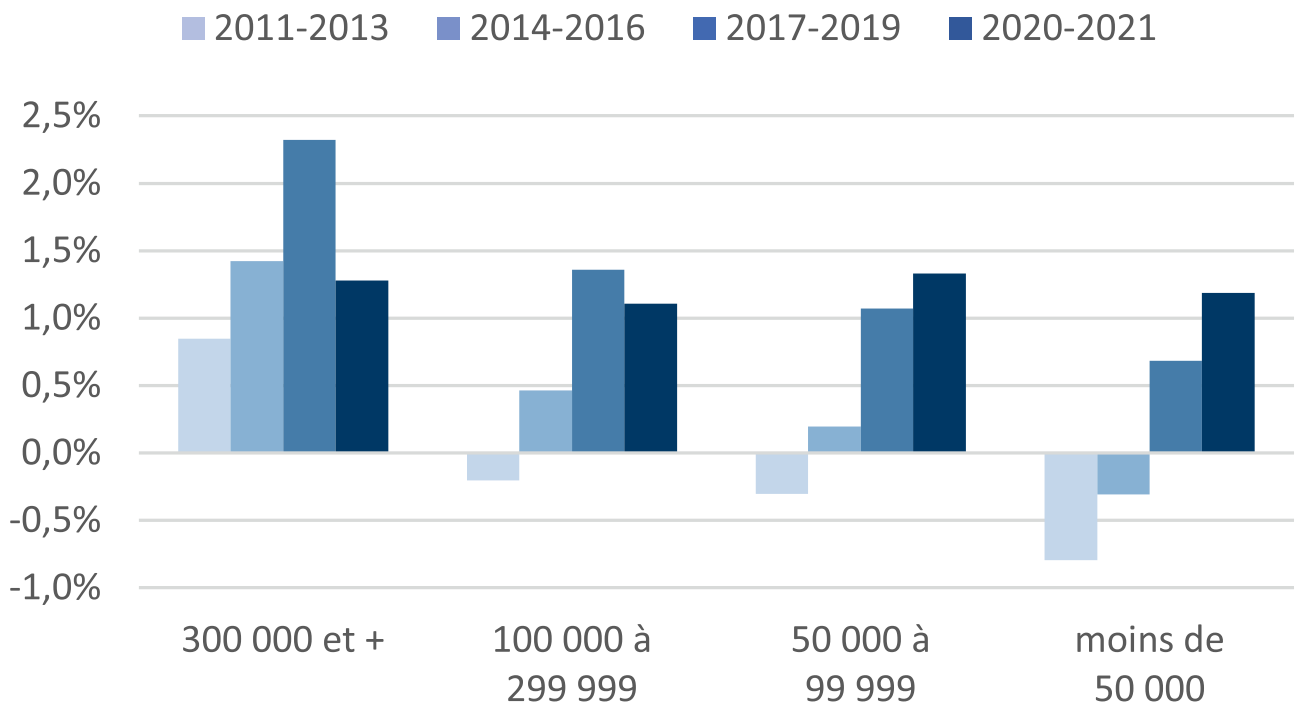
La crise sanitaire a changé la donne puisqu'en faisant un bilan du choc de 2020 et du rebond qui a suivi en 2021, l'emploi n'a progressé que de +0,3% par an en Île-de-France contre +1,2% en régions. Si cela démontre à nouveau la résilience des marchés régionaux, ces bons chiffres d'emploi traduisent également des phénomènes plus structurels : un renforcement économique local, une aspiration des Français à un meilleur cadre de vie dans des espaces urbains moins denses et un essor du télétravail et du coworking qui vient transformer les liens traditionnels entre entreprises et salariés, notamment pour les catégories socio-professionnelles supérieures.

Comme illustré par des entreprises de la nouvelle économie numérique, il est possible de répartir ses effectifs entre Paris et les régions afin d'attirer et fidéliser ses salariés. A cela s'ajoutent les enjeux d'approvisionnement et de souveraineté industrielle qui ont pris une nouvelle importance aux yeux des pouvoirs publics et des décideurs économiques depuis la crise sanitaire, et qui appellent à un développement territorial plus équilibré.

Reflet de cet équilibre, la création d'emploi privé concerne depuis 2020 les zones d'emploi de toute taille et la prime aux grandes agglomérations ne semble plus avoir cours. La progression de l'emploi n'a d'ailleurs jamais été aussi forte pour les zones d'emploi de moins de 100 000 habitants.



Evolution moyenne annuelle du nombre de salariés du privé en régions (par taille des zones d'emplois)



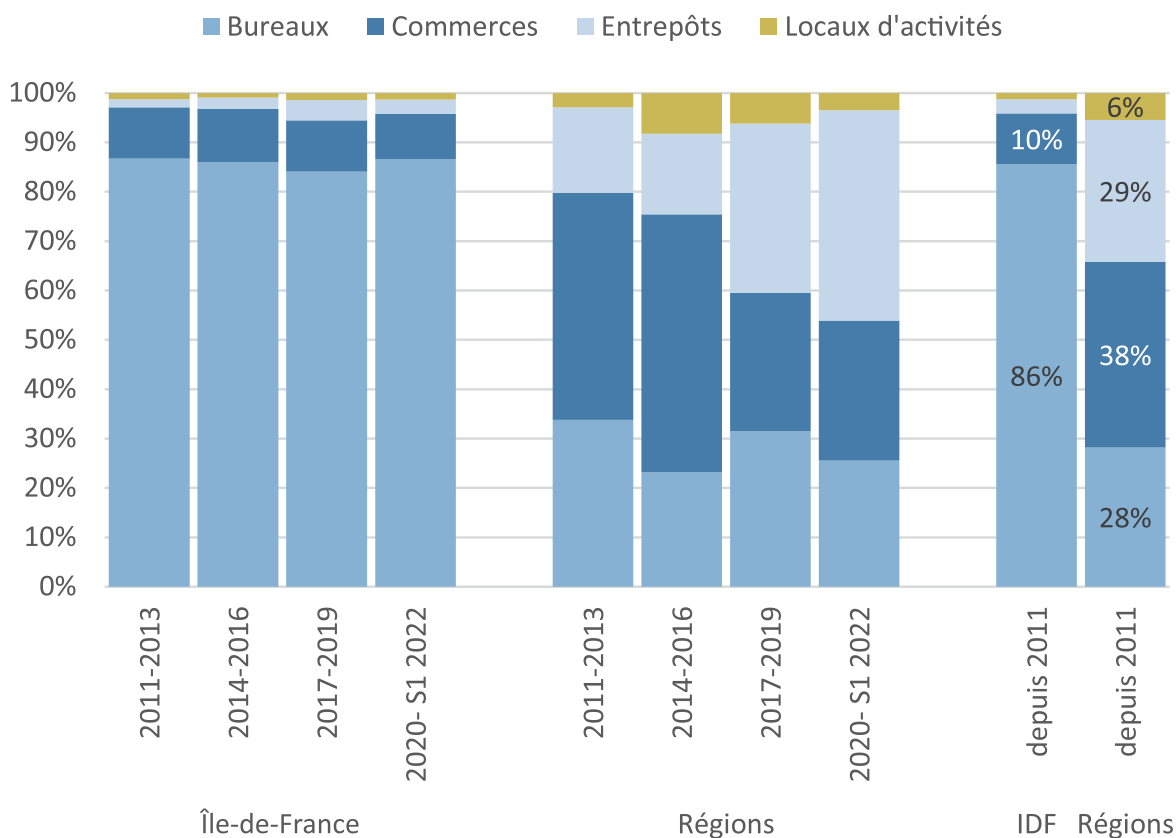
— Source : MBE Conseil, d'après l'Acos



A QUOI RESSEMBLENT LES INVESTISSEMENTS EN RÉGIONS ?

DES PRODUITS DIVERSIFIÉS AVEC UNE FORTE PROGRESSION DE LA LOGISTIQUE

 Typologie des produits acquis en Île-de-France et en régions depuis 2011



— Source : MBE Conseil

Alors que l'investissement en Île-de-France est dominé à plus de 80% par les bureaux, la typologie des acquisitions en régions se montre très équilibrée. Les marchés régionaux regroupent en effet de nombreux bassins d'emploi mais surtout de consommation, d'où l'importance des investissements en commerces (38%).

L'évolution des investissements en régions reflète une transformation majeure de la décennie, à savoir l'essor du e-commerce et de l'omni-canalité avec des actifs logistiques qui ont pris le relais des commerces, bien avant le début de la crise sanitaire. De 2020 à mi-2022, il y a ainsi eu 8,5 Md€ investis en entrepôts, contre 5,7 Md€

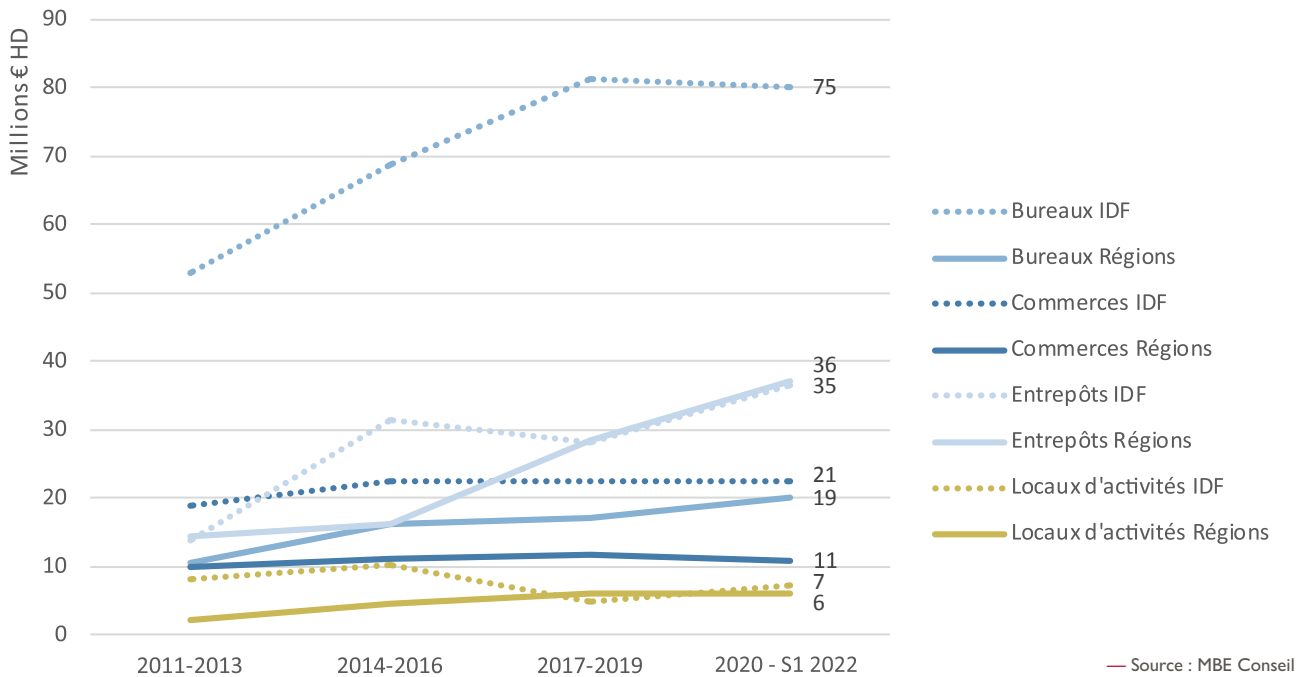
en commerces. On notera par ailleurs une part des locaux d'activités de 6% en régions avec un volume deux fois supérieur à celui investi en Île-de-France.

Les portefeuilles sont naturellement plus fréquents en régions, en particulier pour les locaux d'activités et les entrepôts. Ils représentent plus de 70% des montants investis depuis 2011 (environ 50% en Île-de-France). En commerces, la proportion diffère même très nettement à 66% contre moins de 20% en Île-de-France, alors qu'en bureaux ce mode d'acquisition est devenu très peu courant.

— DES TAILLES D'OPÉRATIONS PLUS ACCESSIBLES



Taille moyenne des acquisitions en Île-de-France et en régions (hors portefeuilles)



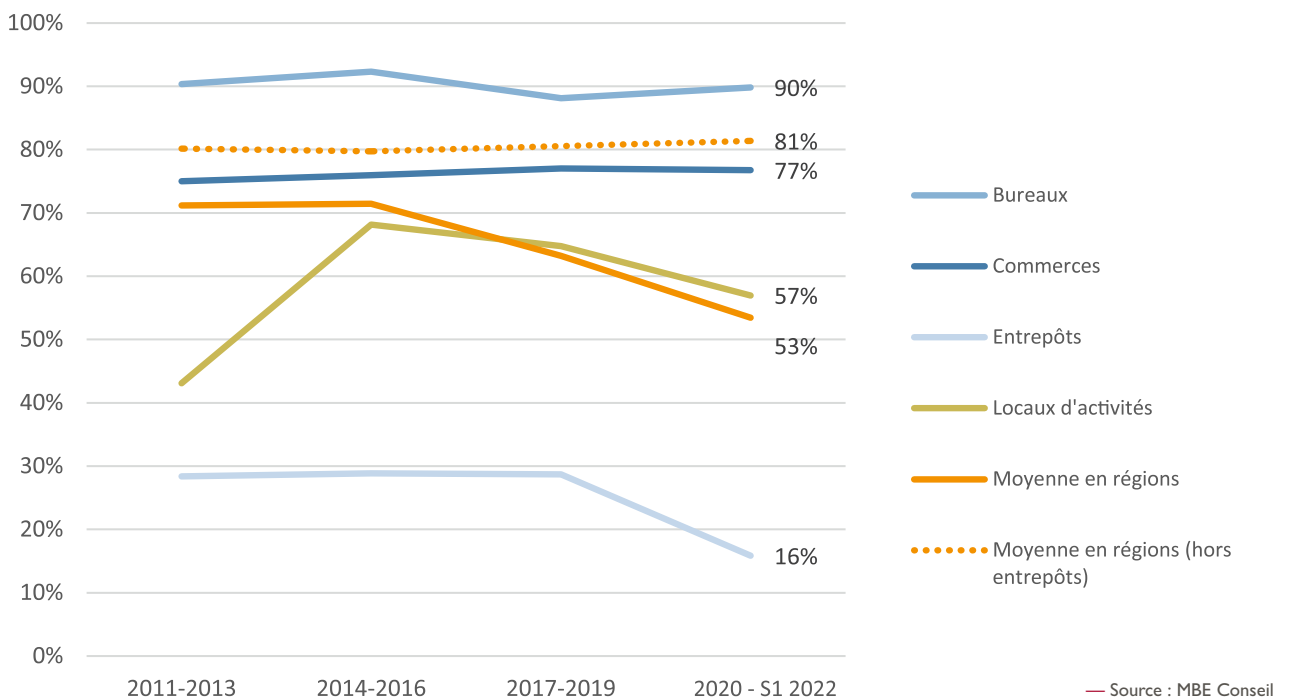
Une des grandes différences des marchés en régions par rapport à l'Île-de-France tient à la taille des actifs unitaires acquis qui est sensiblement plus accessible. Alors que la conjoncture amène les investisseurs à réduire la taille de leurs acquisitions pour des questions de financement mais aussi de diversification, les marchés régionaux permettent d'accéder à des opportunités de taille raisonnable. Pour les bureaux, l'écart est manifeste avec une taille moyenne des opérations de 80 M€ en Île-de-France sur la période 2020 – S1 2022

contre 20 M€ en régions. Si une stabilisation se lit en Île-de-France depuis la crise sanitaire, on constate en revanche une progression continue en régions qui traduit l'essor des métropoles régionales. Autre fait marquant, la taille moyenne des entrepôts acquis hors portefeuilles a pris de l'ampleur, d'abord en Île-de-France à partir de 2015 avant d'être suivie par les régions pour atteindre 37 M€ ces dernières années. A contrario, la taille des locaux d'activités diffère peu à l'unité entre les régions et l'Île-de-France.

— DES INVESTISSEURS BUREAUX ENCORE TRÈS DOMESTIQUES



Part des investisseurs français en régions selon le type de produit



En moyenne, les investisseurs domestiques sont passés d'une part de 70% à seulement 53% sur la période 2020 à mi-2022. Mais les profils d'acquéreurs sont très nettement segmentés en fonction des produits, en particulier pour les entrepôts dont le poids a fortement progressé et où la part des investisseurs étrangers atteint 84% sur la dernière période.

Hors entrepôts, la part des investisseurs français reste stable à plus de 80%. En bureaux, malgré une présence régulière des fonds allemands (aux portes du top 5 des acquéreurs), les investisseurs domestiques ont été présents sur 90% des acquisitions et cette proportion est presque aussi élevée en commerces (autour de 75%).

— DES RENDEMENTS SUPÉRIEURS EN RÉGIONS

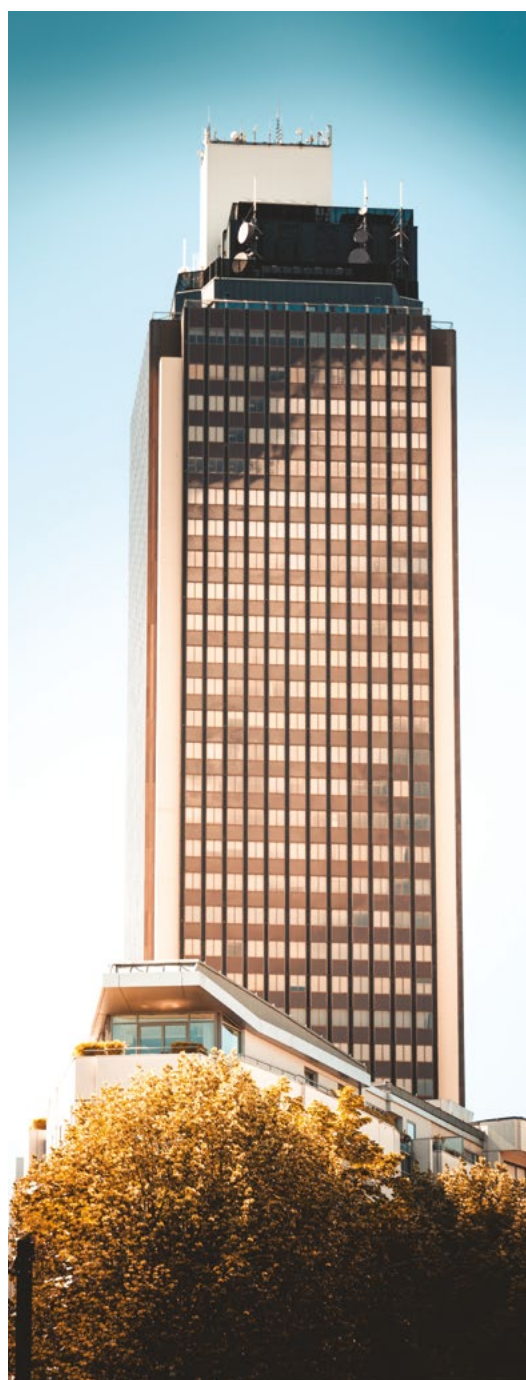
Avec la remontée des taux d'intérêt (plus de 2,8% pour le TEC 10 ans fin septembre 2022), la prime de risque de l'immobilier a nettement diminué. La classe d'actifs reste attractive dans un contexte inflationniste grâce à l'indexation des loyers qui fournit une forme de protection. Mais pour atteindre des rendements élevés (hors prise de risque locative) il faut se tourner vers des produits situés en dehors des secteurs franciliens les plus centraux.

C'est ce qui se traduit dans l'analyse des taux de rendement moyens que nous avons réalisée dans les pages qui suivent tant pour les bureaux, que pour la logistique et les commerces de périphérie (en se limitant uniquement à des actifs sécurisés). Alors que les régions ont gagné en qualité d'actifs et en profondeur de marché, la hiérarchie des rendements reste lisible malgré la compression généralisée observée jusqu'en 2021.

En dehors de Lyon, le taux moyen des bureaux acquis dans les grandes agglomérations (zones d'emploi de plus de 300 000 habitants) depuis 2020 est de 5,3%. L'évolution du marché lyonnais sur le long terme montre quant à elle un véritable changement d'appréciation qui met aujourd'hui le rendement des acquisitions à Lyon intra-muros au même niveau que Paris hors QCA et les quartiers d'affaires de l'Ouest¹, alors qu'il correspondait avant 2011 à ceux de la 2^{ème} périphérie francilienne.

Les rendements en régions se montrent également moins volatils avec des décompressions de taux plus lentes à se manifester, voire inexistantes après la crise financière de 2008 qui est le dernier épisode de remontée des taux que les marchés immobiliers ont traversés.

¹ La Défense, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux



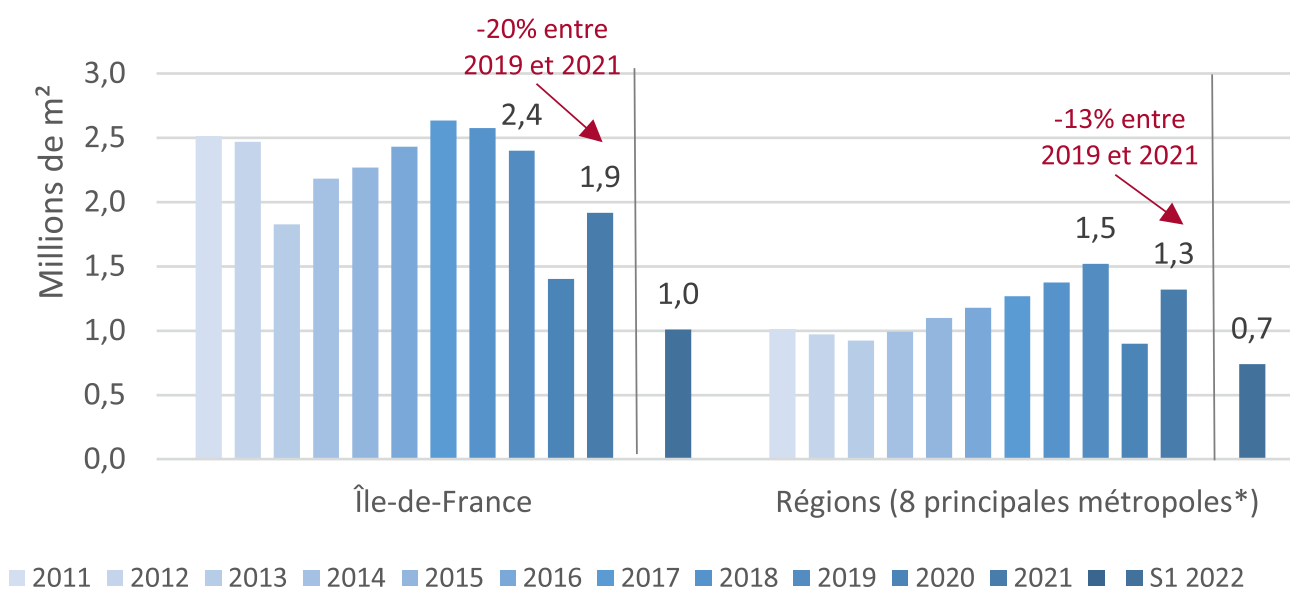
BUREAUX : DES FONDAMENTAUX PORTEURS SUR LES MARCHÉS DES UTILISATEURS

Le marché des utilisateurs de bureaux, et en particulier le marché locatif, ont été très porteurs ces dix dernières années. Après la crise sanitaire en 2020, ils ont tout de suite rebondi et affichent une remarquable activité au premier semestre 2022 d'après les statistiques d'activité des 8 principaux observatoires régionaux que nous avons réunies (Lyon, Lille, Marseille-Aix-en-Provence, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Rennes et Montpellier).

La demande placée annuelle moyenne est passée d'un peu moins d'un million de m² sur 2011 à 2013 à 1,4 million de m² entre 2017 et 2019, soit une hausse de +43%, bien supérieure à l'Île-de-France sur la même période (+12%). Par ailleurs, alors que l'activité locative atteint son pic en région parisienne en 2017 suivi d'un recul progressif, les régions ont vu leur demande placée continuer de croître avec des records en 2018 et surtout 2019.



Demande placée en bureaux



*Lyon, Lille, Marseille-Aix-en-Provence, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Rennes, Montpellier

Sources : MBE Conseil d'après le Cecim, l'OBM, Immostat, l'OTIE, l'OIEB, l'ONITA, la FNAIM et l'OIE de Montpellier

En 2020, la demande placée recule de 41% dans les métropoles régionales, dans les mêmes proportions que l'Île-de-France. Mais les régions retrouvent leur activité dès 2021 avec 1,3 million de m² placés, soit leur 3^e meilleure année et seulement 13% de moins qu'en 2019. Plus cyclique, le marché francilien traverse un redémarrage plus lent, en recul de 20% par rapport à 2019.

Les métropoles régionales ne sont pas égales devant la crise sanitaire : la demande placée moyenne observée en 2020-2021 reste proche de sa moyenne 2017-2019 à Nantes (-5%), Montpellier (-4%) et Aix-Marseille (+9%) où le cadre de vie et le niveau des prix immobiliers font mouche pour attirer entreprises et surtout habitants. A Bordeaux (-28%), Lyon (-27%), Rennes (-21%) et Lille (-18%), la consommation de surfaces de bureaux reste encore en retrait et c'est à Toulouse que l'impact est le plus fort (-46%) compte tenu de la spécialisation de la ville rose dans l'industrie aéronautique et spatiale.

Au 1^{er} semestre 2022, la bonne santé des marchés régionaux se confirme avec 739 000 m² placés, une activité supérieure à la moyenne décennale et des records d'activité observés à Lille (170 700 m²), Nantes (73 000 m²) et Montpellier (71 050 m²). Les niveaux sont également excellents à Lyon (146 800 m²), Marseille-Aix-en-Provence (86 400 m²) et Rennes (59 000 m²). Autre point positif, les taux de vacance apparaissent maîtrisés avec une offre neuve qui reste rare.

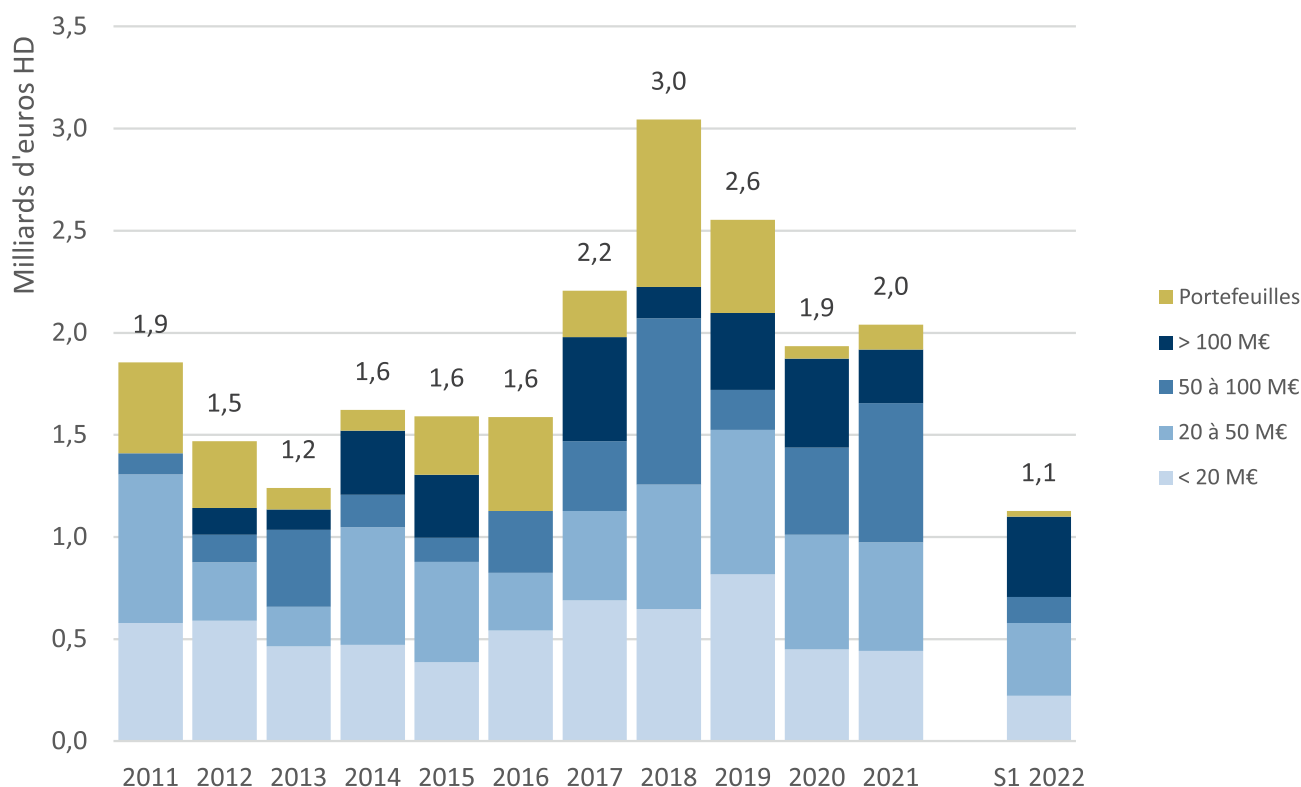
D'une façon générale, les marchés régionaux ont gagné en profondeur ces dernières années : ils proposent des secteurs tertiaires bien identifiés et hiérarchisés avec d'une part, des quartiers centraux où les loyers ont fortement progressé (Part-Dieu, Gerland, Euralille, Euroméditerranée, Euratlantique, Euronantes, etc.) et des parcs de périphérie d'autre part où les valeurs locatives sont plus attractives (Techlid, Villeneuve d'Ascq, parcs d'Aix-en-Provence, Saint-Herblain, etc.). Ce dynamisme ne se limite pas qu'aux grandes métropoles tertiaires puisque les marchés régionaux secondaires parviennent également à se démarquer grâce à leurs quartiers de gare et leurs liaisons à grande vitesse.

L'INVESTISSEMENT EN BUREAUX : DES MARCHÉS QUI ONT GAGNÉ EN MATURITÉ

Le dynamisme économique des métropoles régionales, les bons niveaux de demande placée en bureaux et la forte amélioration de la qualité des immeubles ont naturellement favorisé les investissements. Après deux années record en 2018 et 2019, l'investissement dans

les bureaux en régions a bien résisté à la crise sanitaire avec 1,9 Md€ engagés, soit -23% sur un an contre -35% en Île-de-France. En 2021, les acquisitions se sont même maintenues à 2 Md€ (+5%) alors que le marché francilien continuait de reculer (-18%).

Montants investis en bureaux en régions par taille



— Source : MBE Conseil

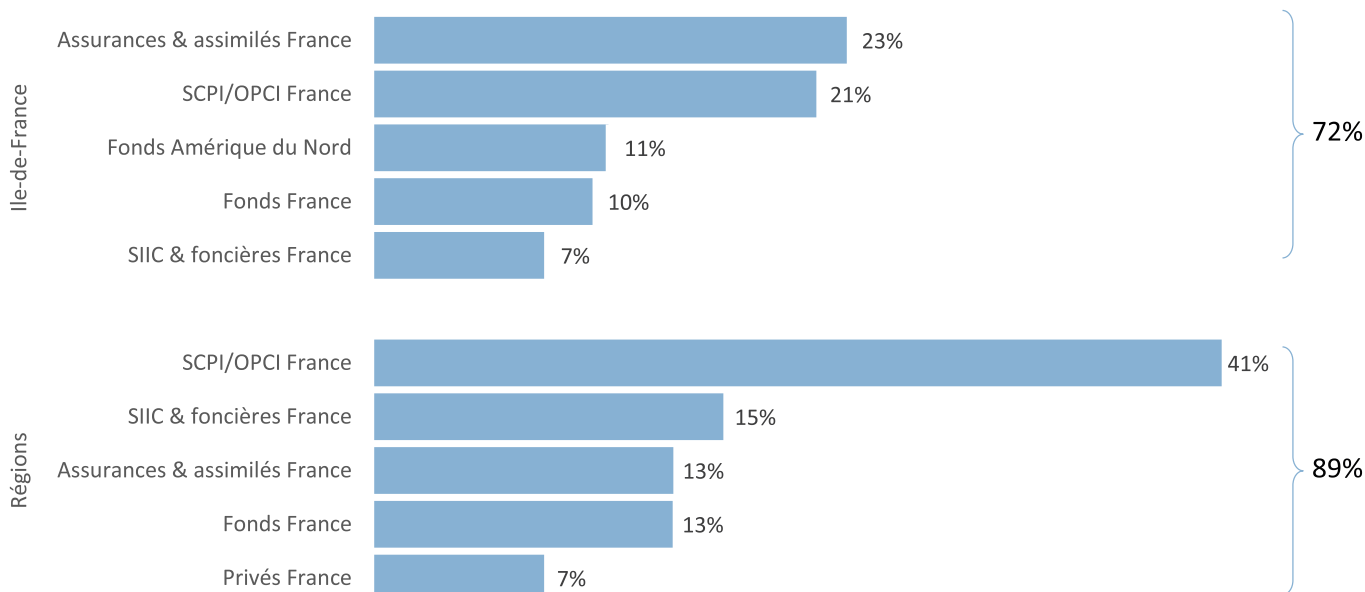
Le 1^{er} semestre 2022 s'inscrit dans une très bonne dynamique (1,1 Md€) avec le soutien de deux transactions de plus de 100 M€ (Urban Garden à Lyon et la Marseillaise à Marseille) qui confirment la maturité des marchés en régions. Cela fait suite à une année 2021 où les transactions de 50 à 100 M€ ont nettement soutenu les volumes (à l'image de 2018) grâce à des bureaux généralement neufs ou récents de plus de 15 000 m² loués à de grands comptes et situés dans les principales métropoles (Lyon, Marseille, Lille, Bordeaux et Nice). Le marché peut également compter sur un socle de transactions de moins de 50 M€ qui représente en moyenne plus d'1 Md€ investi par an depuis 2011.

À l'image du marché locatif, l'investissement en bureaux est avant tout concentré sur les grandes villes de région. Lyon représente clairement le premier marché régional avec 7,7 Md€ investis depuis 2011 en bureaux, ce qui nous amène à l'isoler dans notre analyse des rendements.

Dans les zones de plus de 300 000 emplois, on retrouve Lille (2,3 Md€ depuis 2011, assez régulièrement actif), Marseille (2 Md€), Toulouse (1,5 Md€), Bordeaux (1,2 Md€) et Nantes (0,9 Md€, avec un nombre croissant d'investisseurs depuis 2017). Dans les autres zones d'emplois en régions, citons l'importance de l'agglomération de Nice (800 M€, dont 200 M€ en 2021), Rennes (500 M€), Montpellier (360 M€) ainsi que Grenoble et Strasbourg.



Profil des principaux acquéreurs de bureaux (Top 5 de 2011 à S1 2022)



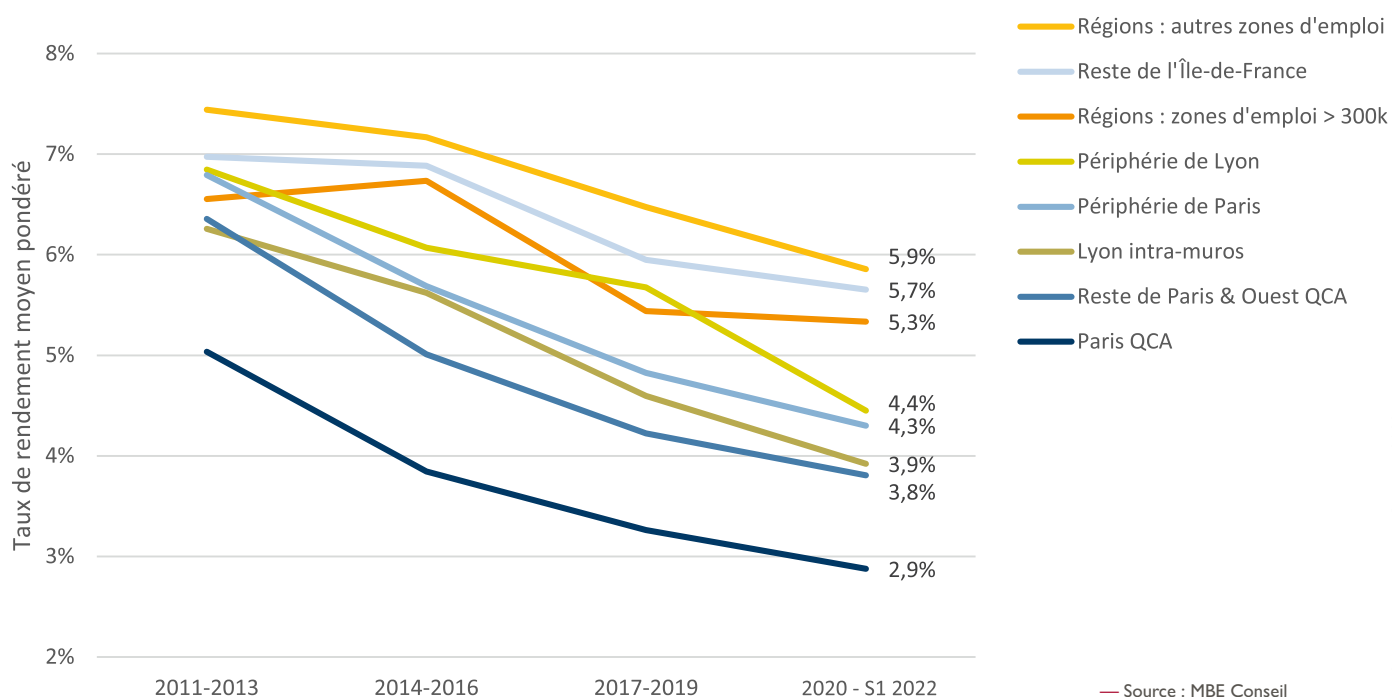
Le marché est très domestique et concentré sur une typologie d'acquéreurs précise (les 5 premiers profils représentant 89% des montants investis) avec les SCPI qui dominent (41%) suivies par les foncières (15% des montants investis), les compagnies d'assurance et les fonds (13%) et, à la différence de l'Île-de-France, une présence visible des investisseurs privés français (7% des volumes acquis depuis 2011).

Corollaire du développement territorial et de la montée en gamme du parc de bureaux, les taux de rendement des métropoles régionales ont fortement baissé au cours de la décennie écoulée.

Dans Lyon intra-muros, le taux de rendement moyen est dorénavant très proche de celui de Paris hors QCA et de l'Ouest QCA tandis qu'en périphérie lyonnaise il tutoie le niveau de la 1^{ère} périphérie de Paris. Dans les zones d'emploi de moins de 300 000 habitants, la baisse des rendements s'est poursuivie. Le phénomène se vérifie en dehors de Lyon, pour les grandes et les moyennes agglomérations avec des taux de rendement qui baissent après 2014-2016 et sont désormais proches du rendement des actifs en 2^{ème} périphérie francilienne.



Évolution du taux de rendement moyen des bureaux par marché (actifs loués uniquement)



Dans un marché régional marqué par une forte baisse des taux de rendement des bureaux dans les centres des agglomérations, on constate un regain d'intérêt des investisseurs pour des actifs de bonne qualité localisés en périphérie. Les grands marchés régionaux étant plus matures, ils sont en effet de manière graduelle de plus en plus constitués autour d'un quartier central, mais également de

marchés périphériques souvent bien desservis par les transports, où les municipalités mènent des politiques de développement urbain et économique ambitieuses. Entre 2021 et mi-2022, sur 45 opérations de 20 à 100 millions, 16 sont ainsi localisées hors des quartiers centraux, dans des parcs tertiaires ou des nouveaux quartiers de périphérie.



Un exemple ?

Dimo Garden – Techlid – Limonest

- Immeuble de bureaux situé dans le secteur de la Techlid, pôle tertiaire de la périphérie lyonnaise
- Proximité de l'autoroute A6 – Desserte en transports en commun
- 3 416 m² de bureaux livrés en 2015 - Label HQE - Prestations de qualité et nombreux espaces extérieurs
- Opération de Sale & Lease back avec Dimo Software – Bail de 6 ans ferme
- **Rendement : 4,55 %**

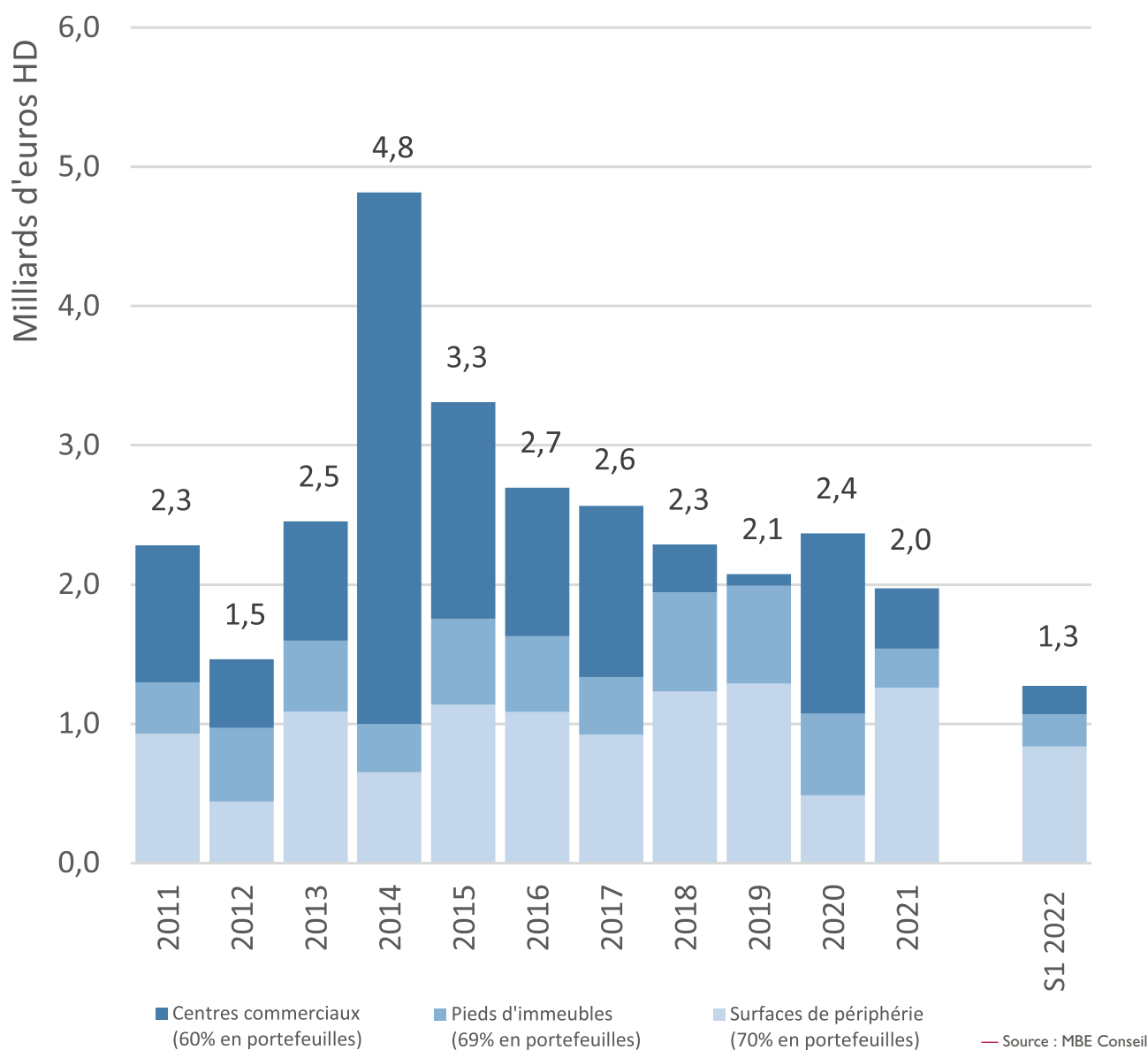
L'INVESTISSEMENT EN COMMERCE : AVANTAGE AUX SURFACES DE PÉRIPHÉRIE

L'investissement en commerces en régions diminue graduellement depuis le pic exceptionnel de 2014 (4,8 Md€ dont 2,5 Md€ de galeries et centres commerciaux acquis dans le cadre de la création de la foncière Carmila en portefeuilles auprès de tiers en plus des apports directs de Carrefour). Seule l'année 2020 fait exception avec un portefeuille d'URV de 1,1 Md€ qui fait plus que compenser l'impact de la crise sanitaire.

Le recul des investissements ne tient pas tant d'une désaffection générale des investisseurs pour le commerce que d'un recul des grands portefeuilles « France entière » de 2016 à 2019 et surtout d'une érosion des acquisitions de centres commerciaux. Dans le même temps, les montants investis en pieds d'immeuble mais surtout en actifs de périphérie se sont régulièrement maintenus et se montrent même dynamiques au sortir de la crise sanitaire avec un très bon 1^{er} semestre 2022.



Montants investis en commerces en régions par taille d'actif

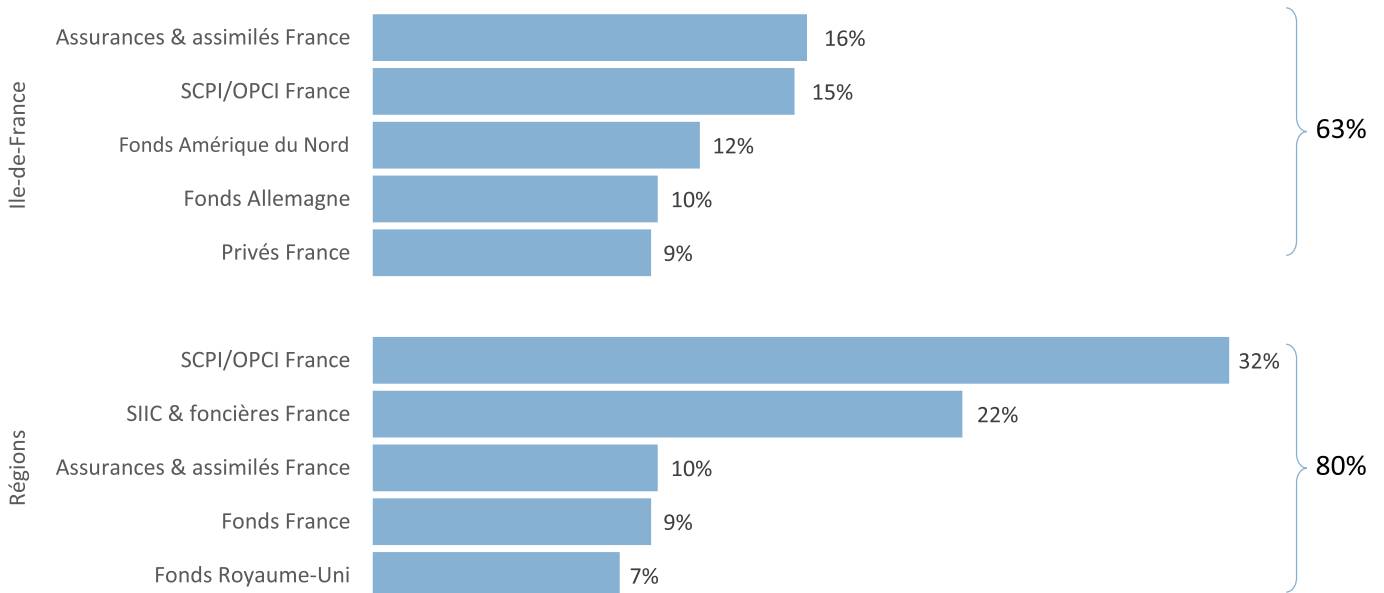


En quoi consistent ces actifs de périphérie ? Hypermarchés, jardineries, boîtes à vendre qui accueillent un panel varié d'enseignes, certaines faisant preuve de résilience face à la crise sanitaire, telles les enseignes spécialisées dans l'équipement de la maison, le bricolage, les magasins

de sport ou les restaurants de périphérie. On retrouve une part non négligeable de ces commerces dans les montants investis depuis 2020 avec des portefeuilles de magasins Leroy Merlin, Decathlon ou Burger King et Quick...



Profil des principaux acquéreurs de commerces (Top 5 de 2011 à SI 2022)



Marché immobilier largement domestique, l'investissement en commerces en régions est nettement dominé par les SCPI et les foncières spécialisées sur ce type de produit. Les stratégies d'acquisitions correspondent souvent à une recherche de rendement. En Île-de-France et dans les très grandes agglomérations, les taux de rendement moyens des actifs de périphérie se situent actuellement sous 5,5% quand ils sont compris entre 6,5% et 7% dans les agglomérations plus modestes. Dans une conjoncture économique incertaine, cette performance des actifs commerciaux nécessite cependant une occupation pérenne avec des enseignes solides et un bâti de qualité.

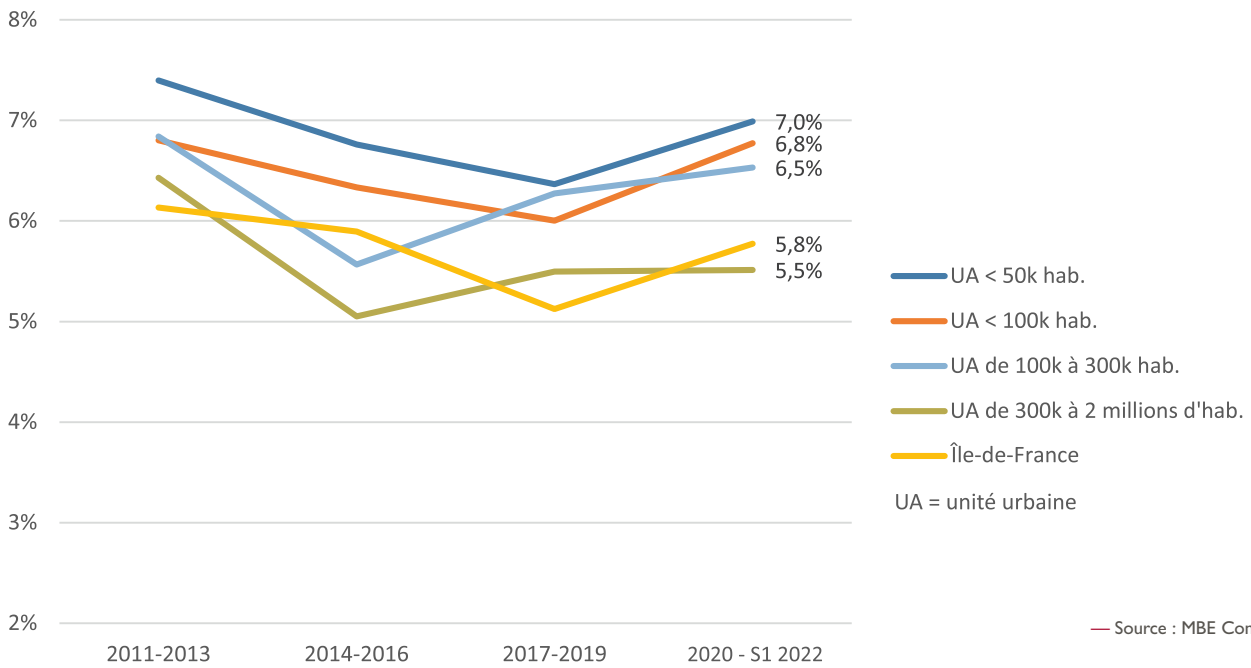
L'activité commerciale, déjà fragilisée par la crise sanitaire, fait face à de nouveaux défis avec l'inflation qui menace la consommation des ménages, mais aussi la hausse des coûts de l'énergie qui risque d'augmenter fortement les charges locatives des commerces. La concurrence entre les points de vente sera donc exacerbée et,

outre l'accessibilité et la zone de chalandise, la capacité des zones commerciales à proposer des loyers et des charges soutenables en temps de crise économique fera la différence.

Dans les surfaces de périphérie, les retail parks, dont le développement en France est assez récent, constituent une typologie d'actifs prisée grâce à la présence d'enseignes attrayantes et diversifiées, mais aussi à leurs qualités architecturale et environnementale. Durant la crise sanitaire, ceci leur a permis de rester attractifs, quand les commerces de centre-ville et les centres commerciaux souffraient d'une véritable baisse de fréquentation. De conception généralement récente, ces produits en périphérie se démarquent et constituent des opportunités intéressantes à l'investissement grâce à la qualité de leur bâti, leur maîtrise des coûts énergétiques et leurs loyers modérés qui ont la faveur des enseignes dont le chiffre d'affaires a été malmené par la crise sanitaire.



Taux de rendement moyen des commerces de périphérie selon leur taille d'agglomération (actifs loués uniquement)



Un exemple ?

Parc Saint Paul – Saint-Paul-lès-Romans

- Retail park localisé à 30 km de Valence et 8 km de Romans-sur-Isère : 70% de la clientèle provient d'un rayon de 5 à 10 km
- Surface GLA : 19 741 m² - 28 cellules, 3 terrasses pour la restauration, 2 kiosques, 1 DAB et 1 150 places de parking. 110 commerces - Plusieurs locomotives – Secteurs d'activité variés et dynamiques
- Taux d'occupation : supérieur à 90%
- Un actif récent (2014) - Certification BREEAM Very Good, centrale photovoltaïque – Cadre végétalisé
- Rendement : 7,20 %

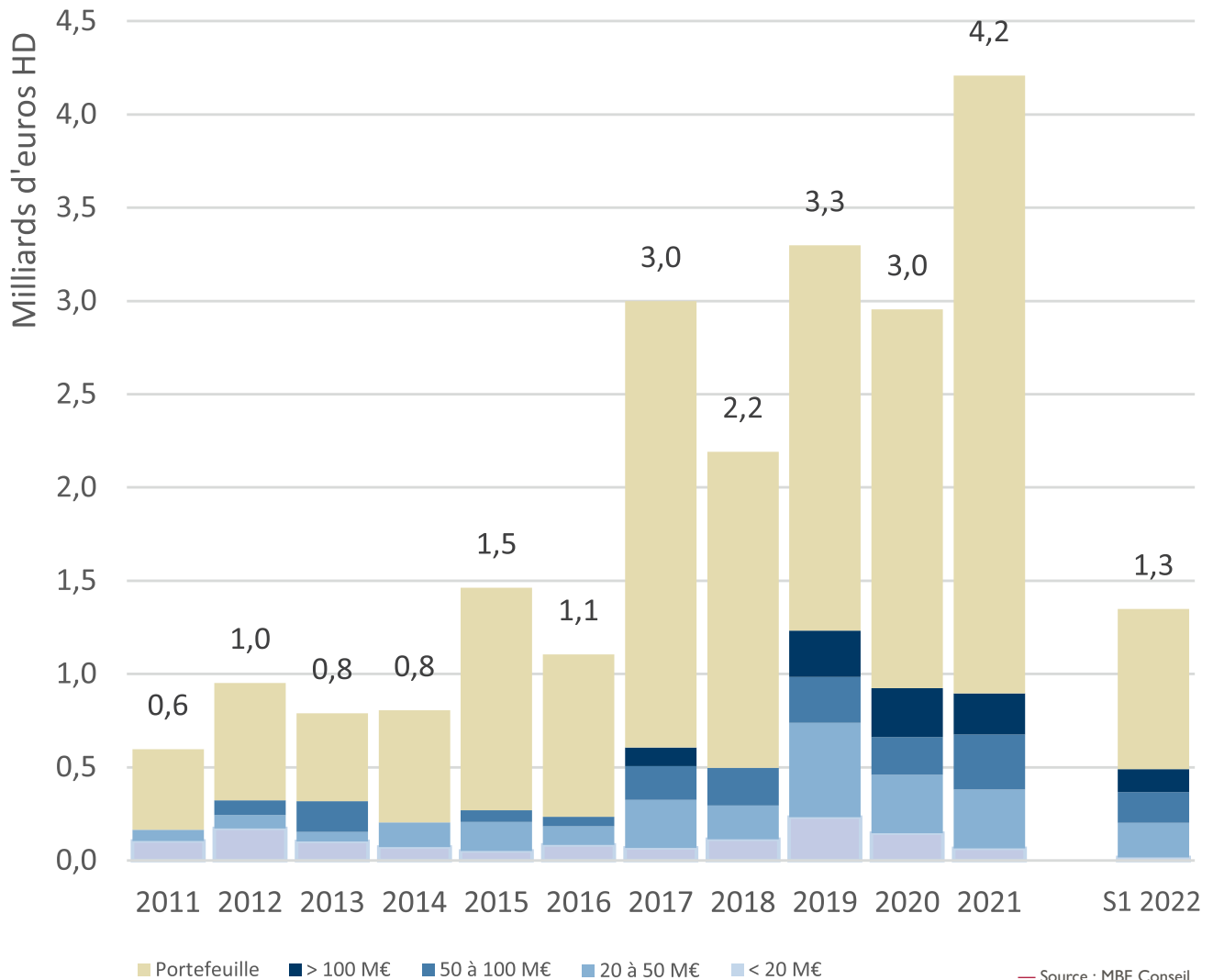
L'INVESTISSEMENT EN ENTREPÔTS : UN ESSOR FREINÉ PAR LA DIFFICULTÉ À CONSTRUIRE

L'immobilier logistique représente une part importante des investissements en régions puisque la distribution de biens physiques implique un maillage réparti sur l'ensemble du territoire. Le décollage des investissements en régions en 2017 s'inscrit dans un mouvement

général à l'échelle européenne porté par la pénétration croissante du E-commerce. La crise sanitaire n'a fait que renforcer cette tendance avec un maintien de l'investissement en 2020 suivi d'une hausse à 4 Md€ dans les régions françaises en 2021.



Montants investis en entrepôts en régions par taille d'actif

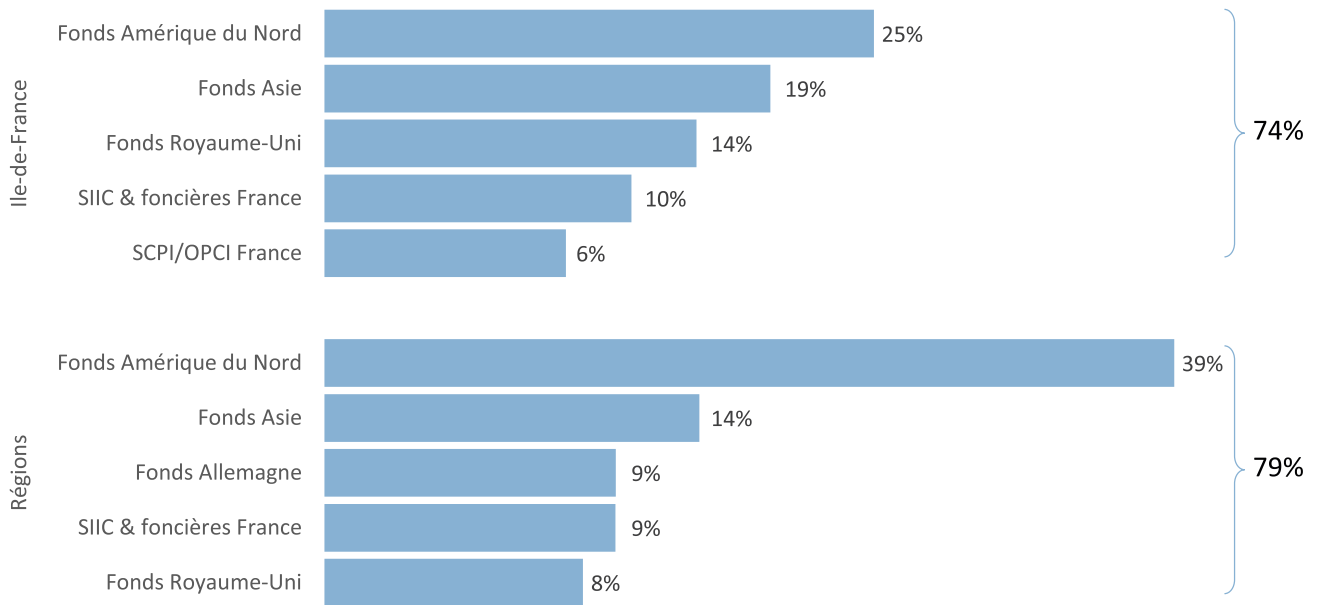


L'engouement des investisseurs s'appuie sur un net essor de la demande placée en France : celle-ci a doublé depuis 2014 pour atteindre 4 millions de m² en 2021 et les régions y contribuent à plus de 80%. Les ventes à utilisateurs représentent encore 1,2 million de m² en 2021 mais les marchés régionaux sont désormais dominés, comme en Île-de-France, par le marché locatif (2 millions de m²).

S'il s'agit d'un produit dominé à plus de 70% par les acquisitions en portefeuilles, on constate un essor des acquisitions unitaires avec un montant moyen qui rejoint celui de l'Île-de-France (37 M€), ce qui traduit la montée en gamme des produits. Les certifications environnementales comme le BREEAM jouent un rôle clé aujourd'hui avec un niveau « Very Good » qui devient un prérequis pour les utilisateurs soucieux de maîtriser leurs charges, notamment énergétiques.



Profil des principaux acquéreurs d'entrepôts (Top 5 de 2011 à S1 2022)

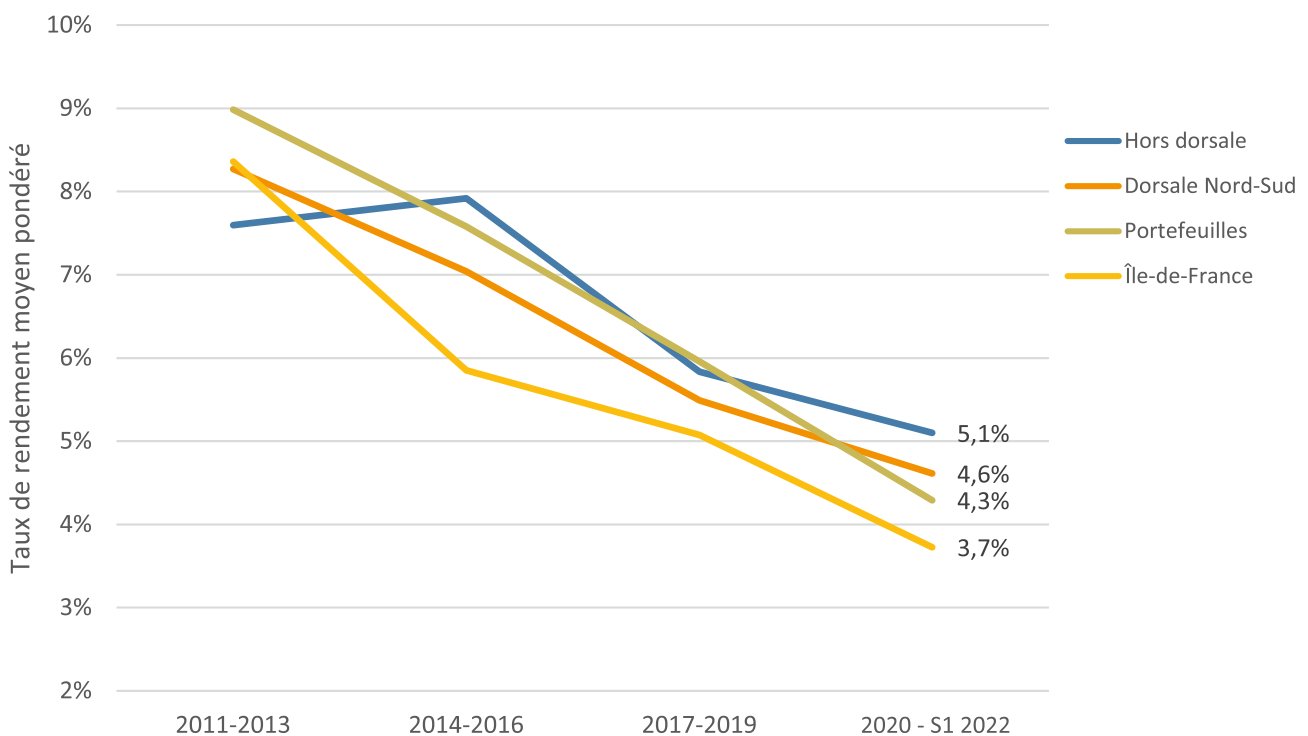


Les investisseurs sont sensiblement les mêmes qu'en Île-de-France avec plus de 70% de fonds étrangers. Les Américains et les Britanniques, très actifs, se sont vus rejoints ces dernières années par des fonds asiatiques et allemands alors que les quelques foncières françaises spécialisées se sont faites plus discrètes.

Dans la configuration actuelle du marché, les loyers progressent partout en Europe. La perturbation des chaînes d'approvisionnement liée à la crise sanitaire redonne de l'importance aux stocks stratégiques et à la diversification des fournisseurs, ce qui amplifie la demande de m² plus vite que ce que l'offre peut proposer. Malgré des techniques de construction assez rapides, les durées d'instructions et les enjeux fonciers ralentissent la production de l'offre.



Évolution du taux de rendement moyen des entrepôts par marché (actifs loués uniquement)



Source : MBE Conseil

Ces tendances se traduisent par une contraction spectaculaire du rendement immobilier moyen des investissements en logistique (la période 2011-2013 correspondant toutefois à une période de désaffectation après la crise financière). Les rendements sont clairement hiérarchisés en fonction de la densité des marchés et au sein de chacun d'eux, en fonction de l'état des actifs (neufs ou de seconde main) et de leur situation locative (durée ferme des baux, qualité des locataires).

Le rendement des portefeuilles logistiques a particulièrement changé depuis 2011 en passant du niveau le plus élevé en 2011-2013, à une surcote ces dernières années qui positionne les taux en dessous des actifs unitaires sur la dorsale. Certains portefeuilles offrent par ailleurs des perspectives de redéveloppement ou de densification à terme de sites existants avec une création de valeur à la clé qui accentue la compétition entre acquéreurs. Le rendement des actifs logistiques en Île-de-France se situe quant à lui au même niveau que les bureaux dans Paris QCA ou les quartiers d'affaires de l'Ouest. Les actifs hors de la dorsale sont aujourd'hui ceux qui présentent

le rendement moyen le plus élevé, à 5,1% (avec toutefois un large éventail de taux et des transactions exceptionnelles à moins de 4%). Il s'agit des seuls actifs logistiques qui n'ont pas subi de hausse des rendements post-crise financière en 2011-2013 grâce à leur moindre sensibilité à la conjoncture économique. En termes de géographie, on les trouve sur la façade Atlantique, à l'Est également mais aussi sur les agglomérations en arrière-plan de l'Île-de-France, comme Rouen, Soissons, Troyes ou encore Mer qui se situe entre Blois et Orléans.

L'approfondissement de ces marchés s'appuie soit sur une logique de rapprochement des bassins de consommation, soit au contraire sur la recherche d'un optimum de desserte tirant parti d'un axe routier structurant. La localisation des entrepôts nécessite également de s'inscrire dans un bassin d'emplois riche en main d'œuvre qualifiée, mais aussi dans des communes où les collectivités locales, qui tiennent à assurer leur développement économique, se positionnent en facilitateurs des opérations.



Un exemple ?
Plateforme logistique en blanc à Mer

- Plateforme de classe A BREEAM Very Good à construire
- La commune de Mer entre Blois et Orléans a fortement axé son développement économique sur la logistique pour rebondir après la fermeture de l'usine Epéda en 2000.
- Présence de l'A10 et proximité avec l'A71 et l'A19 avec déjà plusieurs acteurs logistiques implantés (la Poste, But, Prologis, Schenker...)
- **Rendement : 6,30 %**



CATELLA

Catella est un groupe financier européen autonome, spécialisé en conseils financiers, asset management et investissements. Le Groupe emploie environ 500 salariés dans 23 villes et 13 pays dont la France, l'Allemagne, le Royaume-Uni et l'Espagne.

La clé de la réussite du Groupe réside dans l'approche structurée d'une banque d'affaires, associée à une grande expérience du marché immobilier et à l'évolution constante de ses compétences en matière de transactions.

En 2021, la société a participé au placement de 5,3 milliards d'€ d'actifs immobiliers en Europe.

Damien Doublet, Sylvain Leboeuf et Grégoire Onillon - Catella Property.
En collaboration avec MBE Conseil.

Catella Property
4 rue de Lasteyrie
75 116 Paris
France
Tél. : +33 (0)1 56 79 79 79
Fax : +33 (0)1 56 79 79 80
info@catella.fr
www.catella.fr

Cette étude est disponible en téléchargement sur le site
www.marketsummarybycatella.com, ainsi que nos analyses de marché.

Crédits photos : Atelier M3, Shootin, Shutterstock, Unsplash