Dopée par l'e-commerce, la demande d'entrepôts explose

Paris, le 18 mai 2018 - BureauxLocaux, 1er site d'annonces immobilières pour les entreprises, a analysé 100.000 recherches d'entrepôts à l'achat ou à la vente effectuées sur sa plateforme entre novembre 2017 et avril 2018. État des lieux inédit d'un marché en plein essor.

"*Sur fond de croissance économique et d'explosion de la vente en ligne (multipliée par 5 en 10 ans[1]) la course à l'implantation d'entrepôts et de méga hubs logistiques s'accélère. L'année 2017 a connu une activité record sur ce marché : 3,39 millions de m² de demande placée et des investissements en hausse de 24% en un an[2],*" commente **Sophie Desmazières, Présidente et fondatrice de BureauxLocaux.** "*Alors que les besoins en logistique urbaine devraient doubler en France d'ici 5 ans, BureauxLocaux prend pour la première fois le pouls de la demande d'entrepôts en analysant les 100.000 recherches effectuées sur sa plateforme lors des six derniers mois*" ajoute-t-elle.

Ce qu'il faut retenir

- La demande d'entrepôts se concentre toujours plus sur une dorsale Nord-Sud, articulée autour de quatre pôles majeurs. Les agglomérations de Lille, Paris, Lyon et Marseille rassemblent aujourd'hui 84% des recherches d'entrepôts à l'achat ou à la location.
- Les récentes et futures installations des géants du e-commerce se regroupent sur cette dorsale, illustrant ainsi une volonté toujours plus forte de s'implanter au plus près des grands bassins de consommation.
- Au coeur de ce corridor logistique, la région parisienne est de très loin le secteur géographique le plus prisé avec 54% des recherches d'entrepôts en France.
- En Île-de-France, la demande explose à Paris et en petite couronne où l'offre de surfaces logistiques est quasi-inexistante. La grande couronne et en particulier la Seine-et-Marne (77), département le plus demandé de France avec 10% des recherches, sont les zones de report d'un marché francilien extrêmement tendu.
- Le dernier kilomètre, qui représente 25% du coût total du transport, est à la fois un enjeu stratégique et un véritable casse-tête pour les e-commerçants qui développent des stratégies multiples pour y répondre : dépôts urbains, entrepôts à étages, alliances avec le commerce physique…

[1] FEVAD (Fédération e-commerce et vente à distance)
[2] Panorama logistique JLL, T4 2017

Le poids de la dorsale

La demande d'entrepôts se concentre toujours plus autour d'un axe Nord-Sud qui s'illustre par quatre pôles majeurs : le Nord, l'Île-de-France, la vallée du Rhône et la région PACA. Cette dorsale rassemble 84% des recherches d'entrepôts enregistrées sur BureauxLocaux entre novembre 2017 et avril 2018.

Classement 2017	Classement 2018	Département	Part des recherches 2018
2e	1er	Seine-et-Marne (77)	10,0%
8e	2e	Rhône (69)	8,2%
11e	3e	Paris (75)	7,7%
3e	4e	Essonne (91)	7,5%
1er	5e	Seine-Saint-Denis (93)	7,1%
4e	6e	Val-d'Oise (95)	7,1%
7e	7e	Val-de-Marne (94)	5,8%
6e	8e	Yvelines (78)	5,4%
10e	9e	Bouches-du-Rhône (13)	5,2%
13e	10e	Hauts-de-Seine (92)	3,9%
15e	11e	Gironde (33)	3,4%
5e	12e	Nord (59)	2,8%
18e	13e	Loiret (45)	2,5%
20e	14e	Oise (60)	2,3%
9e	15e	Alpes-Maritimes (06)	2,2%

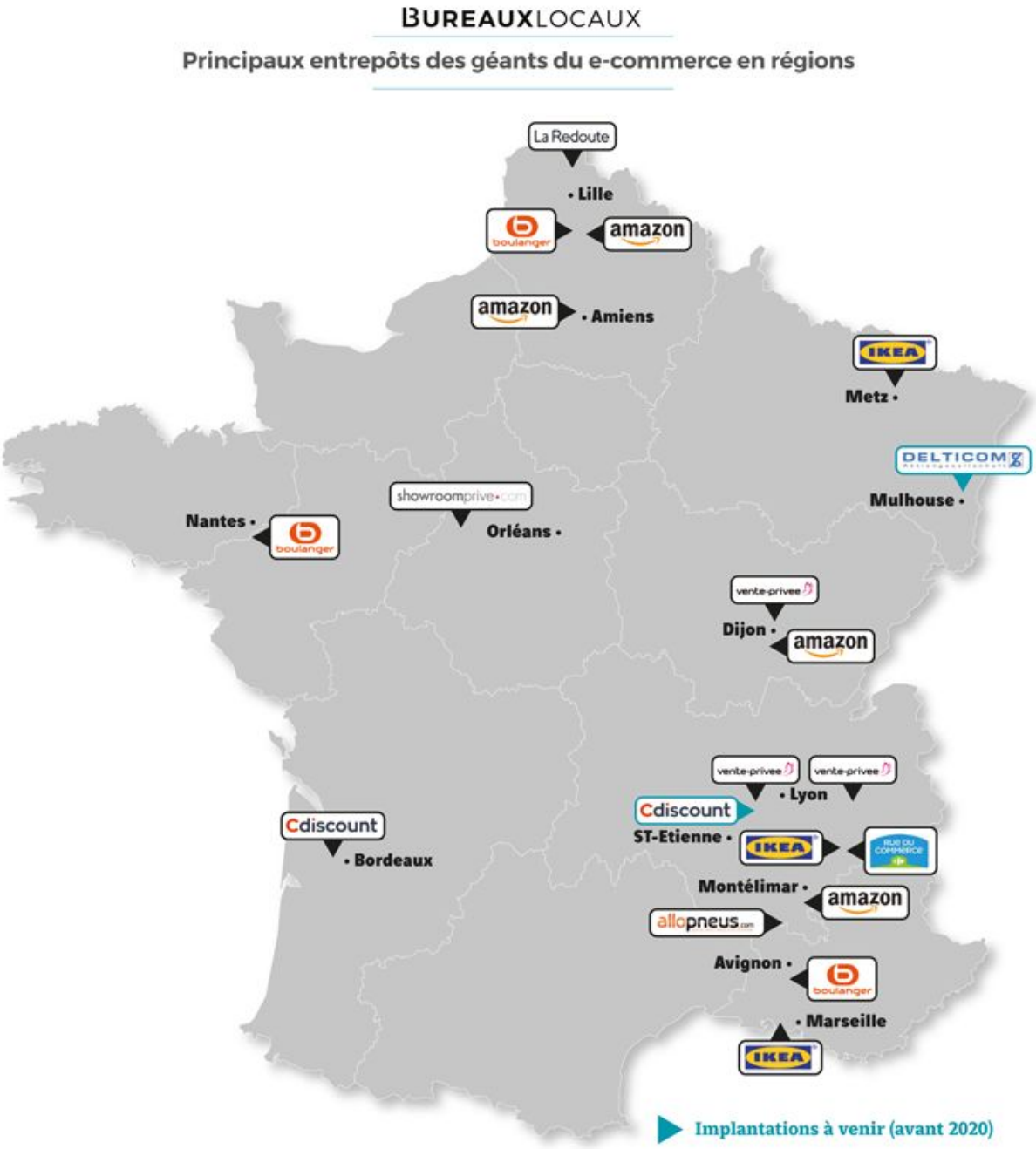
BUREAUXLOCAUX

Dans ce corridor logistique, les loyers sont assez homogènes. Pour les grandes surfaces (plus de 5.000 m²), ils se situent entre 40 et 50€/m²/an. Pour les entrepôts de moins de 500 m² en bordure des grandes villes, les loyers sont 3 à 4 fois plus élevés.

Pour ces petits espaces de stockage particulièrement demandés, les loyers atteignent jusqu'à 200€/m²/an en région parisienne, 144€ près de Marseille (13) et 133€ autour de Lyon (69). La concurrence est de plus en plus rude sur ces espaces essentiels pour la fin de la supply chain, le fameux dernier kilomètre qui pèse pour 25% du coût global de la livraison.

Malgré la forte demande, *"les entreprises intéressées par ces actifs ont une sensibilité extrême aux valeurs locatives,"* souligne **Magali Marton, Head of Research chez Cushman & Wakefield.** *"Chaque Euro supplémentaire les pénalise dans leur objectif d'optimiser les coûts d'acheminement. Jusqu'à présent, il n'y a pas de flambée des prix car il n'y a pas encore de surenchère agressive."*

Autre élément à prendre en compte dans le choix de l'implantation : la fiscalité locale. *"Rien qu'en Île-de-France, elle peut varier de 1 à 3 € / m² selon les communes*" constate **Guy Deforge, Directeur Général Adjoint chez Nexity Conseil & Transaction.**



L'implantation des principaux acteurs du e-commerce français illustre la prépondérance de la dorsale Nord-Sud.

Au-delà du corridor qui relie Lille à Marseille, certains acteurs ont fait le choix de zones moins recherchées mais stratégiques pour leur activité. Parmi eux, l'Allemand **Delticom**, spécialiste de la vente de pneus en ligne, va investir 150 millions d'euros pour construire un important centre logistique de 60.000 m² dans le Haut-Rhin. Avec ses 180 emplois à la clé, il s'agit de la plus grande implantation d'entreprise ex-nihilo depuis 15 ans en Alsace.

D'autres font également le choix de localisations plus reculées : "*AlloPneus a signé en début d'année 2017 pour 42.000 m² à Porte-lès-Valence (26), à la croisée des autoroutes A7 et A49. Il est prévu à terme une extension pour atteindre 84.000 m² de surface*

logistique" commente **Laurent Sabatucci, Directeur associé d'EOL.** Ce nouveau centre logistique créera à terme 250 emplois et permettra au site Internet spécialisé dans la vente de pneumatiques de désengorger sa première plateforme située dans le Pas-de-Calais (62).

Il faut dire qu'**Allo Pneus** cherchait initialement à implanter son second centre logistique dans l'agglomération lyonnaise (deuxième de notre classement 2018 avec 8,2% des recherches), mais n'a pas trouvé d'offre correspondante à son besoin. "*Il y a une problématique particulière sur Lyon,*" constate **Magali Marton (Cushman & Wakefield)**. "*C'est un marché où il n'y a pratiquement plus d'offres et où les collectivités bloquent tout développement de nouveaux programmes logistiques. Les utilisateurs n'ont pas d'autre choix que de se délocaliser sauf à restructurer des bâtiments existants mais avec des process très lourds.*"

De manière générale, le taux de vacance est extrêmement faible sur la dorsale, signe d'une forte tension sur le marché français de la logistique. *"Pendant 15 ans, il se situait entre 8 et 10%. Aujourd'hui, en Île-de-France, il est de l'ordre de 5%. En région lyonnaise, il est même inférieur à 4%,*" commente **Laurent Sabatucci (EOL).**

L'Île-de-France, poumon du marché logistique français

Notre classement 2018 met en lumière l'hyper-concentration de la demande d'entrepôts en région parisienne. Avec ses 12 millions d'habitants, l'Île-de-France est en effet le deuxième bassin de consommation européen, derrière Londres. Pas étonnant que les huit départements franciliens attirent la majorité des recherches d'entrepôts enregistrées sur BureauxLocaux (54%).

Classement 2017	Classement 2018	Département	Part des recherches 2018
2e	1er	Seine-et-Marne (77)	10,0%
11e	3e	Paris (75)	7,7%
3e	4e	Essonne (91)	7,5%
1er	5e	Seine-Saint-Denis (93)	7,1%
4e	6e	Val-d'Oise (95)	7,1%
7e	7e	Val-de-Marne (94)	5,8%
6e	8e	Yvelines (78)	5,4%
13e	10e	Hauts-de-Seine (92)	3,9%

"*Le marché est extrêmement tendu aux abords de Paris, il n'y a pratiquement aucune offre à la vente et le potentiel à la location se réduit comme peau de chagrin*" commente **Sylvain Guermonprez, Directeur Général de Valteos.** Les entreprises confrontées à un défaut d'offre en petite couronne finissent ainsi par s'éloigner pour concrétiser leurs projets.

En grande couronne, la Seine-et-Marne (77) prend d'ailleurs la tête de notre classement avec 10% des recherches enregistrées sur BureauxLocaux sur l'ensemble du territoire. "*40% des signatures en Seine-et-Marne (77) viennent du 93/94. C'est un bon compromis pour les entreprises qui en profitent pour viser plus grand et devenir propriétaires de surfaces clé en main*" ajoute **Sylvain Guermonprez.**

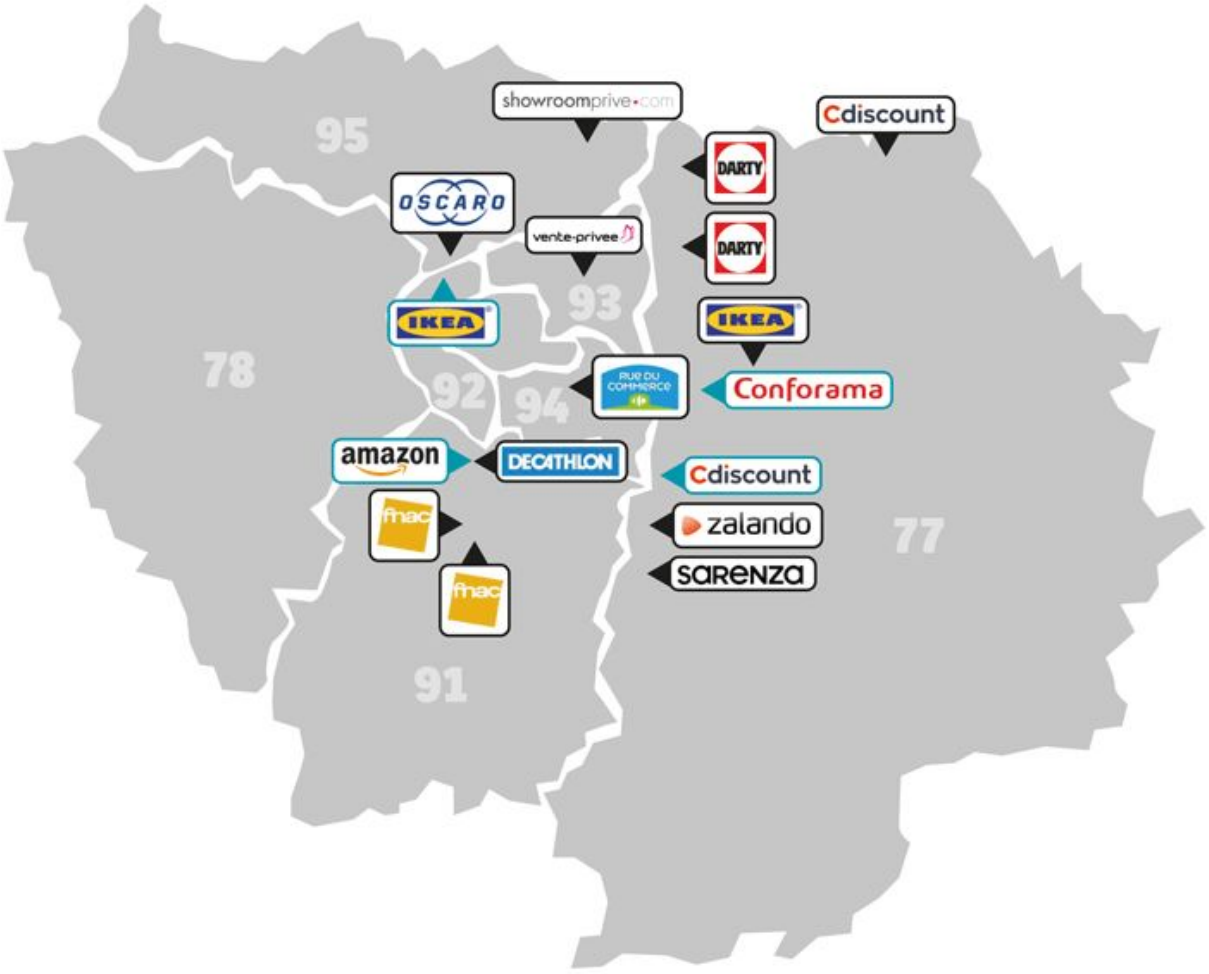
Sophie Desmazières (BureauxLocaux), commente : "*la réduction des délais de livraison est une obsession pour les e-commerçants en quête de croissance. Les acteurs de la vente en ligne ont besoin d'être toujours plus proche des lieux de vie et de consommation mais l'immobilier à proximité des villes reste réservé aux actifs à forte valeur ajoutée comme le logement et les bureaux,*" conclut-elle.

Un dilemme d'autant plus difficile à résoudre que "*dans les secteurs très demandés, le foncier est rare et les collectivités locales regardent l'arrivée d'entrepôts avec un oeil circonspect par crainte des nuisances (sonores, stationnement, embouteillages…).*" constate **Magali Marton (Cushman & Wakefield)**. *"Les utilisateurs doivent se concentrer sur ce qu'il y a, mais il n'y a pas grand chose."*

On observe d'ailleurs l'apparition d'entrepôts à étages dans les métropoles où la charge foncière est élevée : "*Les logisticiens savent désormais travailler sur plusieurs niveaux comme au Japon où il existe des entrepôts sur sept étages. En Île-de-France, le mouvement est en marche : 63.000 m² d'espaces de stockage sont en cours de développement sur deux étages pour le géant du meuble IKEA à Gennevilliers (92),*" relève **Guy Deforge (Nexity Conseil & Transaction).**

BUREAUXLOCAUX

Principaux entrepôts des géants du e-commerce en Ile-de-France



Implantations à venir (avant 2020)

Parmi les installations récentes notables en région parisienne, les nouveaux entrepôts de **Sarenza** et **Zalando** ont inauguré de nouveaux entrepôts d'environ 20.000 m² en Seine-et-Marne (77) en 2016 et 2017. **Decathlon**, centralise désormais les stocks des ventes en ligne pour la région parisienne sur 24.000 m² dans un nouveau bâtiment logistique à Brétigny-sur-Orge (91).

C'est également à Brétigny-sur-Orge (91) **qu'Amazon** a choisi d'installer son sixième et plus grand centre logistique français : 1.000 CDI à temps plein devraient être créés à terme dans cet entrepôt géant de 142.000 m² sur trois niveaux dont l'inauguration est prévue pour l'automne prochain. Ce site centralisera les commandes en ligne de la région parisienne et portera à 500.000 m² les surfaces logistiques du groupe américain sur le sol français.

Conforama a frappé un grand coup en annonçant en octobre dernier un futur entrepôt grand comme 26 terrains de football (180.000 m²) qui devrait voir le jour en 2019 à Tournan-en-Brie (77). Dans le même temps, le n°1 français du e-commerce **Cdiscount** consolide son maillage de l'Île-de-France avec deux nouveaux entrepôts en Seine-et-Marne (77) d'une surface totale de plus de 140.000 m². Signe que la concurrence fait rage chez ces mastodontes de la vente en ligne, certains acteurs ont même fait le choix stratégique de préempter des surfaces plus grandes que nécessaires pour éviter que leurs concurrents ne mettent la main dessus…

FOCUS - Le dernier kilomètre, enjeu stratégique du commerce en ligne

Le "dernier kilomètre" est le maillon final de la chaîne de distribution qui permet l'acheminement jusqu'au destinataire, que ce soit à son domicile, en relais colis, ou bien en consigne pickup. Une dernière étape essentielle mais coûteuse puisqu'elle représente quelques 25% du coût de livraison total.

La gestion du dernier kilomètre soulève des problématiques multiples et complexes (coût, délai, environnement…) et pousse les e-commerçants à réduire les distances entre entrepôts et clients finaux. L'obsession est de disposer d'un maximum de points de distribution au plus près des grands bassins de consommation.

Avec les exigences croissantes des consommateurs, les délais de livraison prennent une place de plus en plus importante dans la décision d'achat. En 2016, plus de 50% des consommateurs français ont déjà abandonné une commande en ligne en raison de conditions de livraison insatisfaisantes[3].

Le modèle Amazon

À l'image de la bataille que se livrent encore une vingtaine de villes américaines pour attirer le siège social d'Amazon baptisé HQ2, les communes françaises se plient en quatre pour attirer le géant du e-commerce et ses centaines d'emplois non délocalisables. La création de son prochain centre de tri dans le parc d'activités les Portes-de-Senlis dans l'Oise (60), à 25 minutes de l'aéroport de Roissy Charles-de-Gaulle, a poussé la commune à revoir son plan local d'urbanisme pour accueillir les 500 postes en CDI promis sur la ZAC des Rouliers, inoccupée depuis 1991…

[3] Source : FEVAD (Fédération e-commerce et vente à distance)

Le leader français de la vente en ligne, qui écrase littéralement la concurrence avec près d'une commande en ligne sur cinq en 2017 (18,9%[4]), cherche en permanence à optimiser sa chaîne logistique. Amazon a en effet investi deux milliards d'euros en France depuis 2010 sur ses cinq premiers centres de distribution lui permettant ainsi de réaliser la majorité de ses livraisons en J+1.

Le J+1, une promesse devenue standard pour les consommateurs, qui a poussé le groupe **La Poste** (qui livre 60% des colis sur le territoire français avec Colissimo) à investir 450 millions d'euros pour moderniser son outil industriel et logistique afin de proposer une offre J+1 dans toutes les grandes villes de France à l'horizon 2020.

L'organisation militaire d'Amazon lui permet même de proposer un service de livraison express en moins de deux heures dans Paris à ses clients Prime Now. Un service qui a sûrement pesé dans la décision de **Monoprix** de s'adosser au géant américain pour livrer ses produits Gourmet et Bio au lieu de développer son propre service de livraison rapide dans la capitale.

Le prochain entrepôt Amazon de Brétigny-sur-Orge sera entièrement robotisé avec la technologie Kiva Systems, rachetée par la firme de Jeff Bezos pour 770 millions de dollars en 2012. De son côté, **Cdiscount** teste depuis 2017 un nouveau robot capable de multiplier par cinq le nombre de références stockées. En projet, l'ouverture d'un entrepôt de 36.000 m² entièrement géré par des robots à Fleury-Mérogis (91).

À l'autre bout de la chaîne, la livraison par drones volants, terrestres ou véhicules autonomes est également en test chez Amazon et La Poste. Des solutions qui permettront non seulement de réduire les délais de livraison, mais également de décongestionner les centres villes avec des solutions plus respectueuses de l'environnement. Le marché de la logistique est loin d'avoir terminé sa mue…

À propos de BureauxLocaux

BureauxLocaux.com est le 1er site d'annonces immobilières pour les entreprises avec 200.000 visites par mois. Il affiche 35.000 annonces de bureaux, coworking, commerces et entrepôts, à la location ou à la vente partout en France, avec des superficies allant de 10 m² à 20.000 m².

Au-delà des annonces, BureauxLocaux aide également les décideurs à réussir leur projet immobilier avec des informations pratiques : observatoire des prix, guide de l'immobilier d'entreprise, annuaires des professionnels, etc.

Site web : www.BureauxLocaux.com

Contact presse

Anthony Mazelly - amazelly@wemaje.fr - 06 74 51 17 47

[4] Etude Kantar Worldpanel 2018.