

# Immobilier logistique : quelles sont les forces qui régissent l'offre ?



Notre dernière étude examinait les tendances structurelles régissant la demande d'espaces logistiques haut de gamme. Avec une demande vouée à rester durablement forte, il convient désormais de s'intéresser à ses répercussions sur l'offre.

La transformation du secteur de l'immobilier logistique a suivi une trajectoire impressionnante. Une appréciation précise des forces structurelles qui façonnent les tendances de l'offre permettra aux clients de mieux appréhender les pénuries et de se préparer aux évolutions de la demande.

On peut s'attendre à ce que la construction de nouveaux espaces soit inférieure à la demande dans la plupart des régions au cours de la prochaine décennie, et certains changements continueront d'avoir un impact sur l'offre :

• **Distanciation entre l'offre existante et le neuf en raison de nombreuses contraintes.** Ces contraintes sont :

- **Géographiques** – les terrains pouvant accueillir des constructions adaptées au futur sont rares, notamment dans les plus grands centres de consommation.
- **Économiques** – les coûts de remplacement poursuivent leur tendance à la hausse, à mesure que l'urbanisation stimule la concurrence entre les promoteurs immobiliers.
- **Politiques** – le processus de délivrance des permis et des autorisations est plus complexe, plus coûteux et plus long que jamais, ce qui augmente les frais et réduit l'offre potentielle.

• **Hausse des exigences pour la construction.**

Les constructions actuelles peuvent améliorer l'efficacité opérationnelle grâce à leur emplacement, à leurs fonctionnalités et à leur durabilité. Si l'emplacement reste primordial, les installations équipées en technologies récentes et conviviales pour les travailleurs peuvent favoriser la productivité, mais leurs coûts de construction sont plus élevés et les nouvelles restrictions et réglementations constituent un risque supplémentaire dans certaines zones. Par ailleurs, les bâtiments qui intègrent des caractéristiques de durabilité peuvent aider les utilisateurs et les propriétaires à s'adapter à l'évolution des réglementations. En parallèle, l'obsolescence réduit effectivement le volume de l'offre concurrentielle et rend nécessaire la construction d'installations de remplacement.

• **Accentuation de la différenciation entre les biens.**

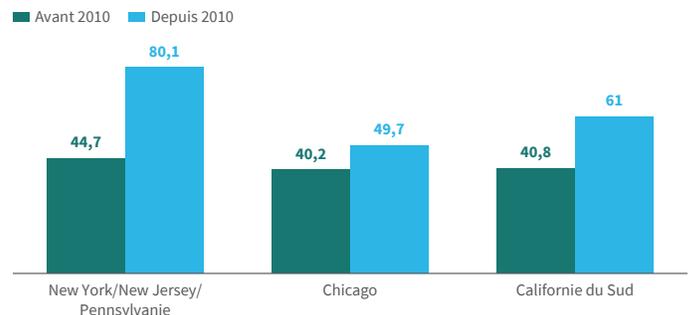
Ensemble, ces tendances ont réduit la sensibilité au prix des utilisateurs pour les bâtiments bien placés ou qui intègrent les dernières innovations conceptuelles, entraînant une hausse des loyers. L'évolution de la demande devrait prolonger cette tendance :

- Les besoins croissants liés au traitement des commandes en ligne et à un réapprovisionnement rapide augmentent la demande à proximité des centres urbains, où l'immobilier logistique est de plus en plus rare.
- L'évolution des constructions adaptées aux exigences du futur limite l'offre nouvelle, à mesure que les coûts de construction s'envolent et que l'obsolescence accroît la demande d'espaces de catégorie A.

Annexe 1

**DISTANCE DU CENTRE-VILLE, ÉTATS-UNIS**

Distance moyenne entre le centre-ville et les nouvelles constructions (km)



Remarque : La section New York/New Jersey/ Pennsylvanie inclut seulement le sous-marché de Lehigh Valley.

Source : CBRE-EA, Prologis Research.

**Alourdissement des contraintes pour l'offre**

**L'offre de terrains industriels bien situés diminue.**

Les zones industrielles dans les régions les plus densément peuplées diminuent en raison de reconversions pour d'autres usages. Par exemple, entre 2013 et 2020 dans la ville de San Francisco, 362 demandes de permis concernaient une conversion d'usage logistique à un autre usage contre 57 d'un autre usage à un usage logistique.<sup>1</sup> Les bâtiments sont plus grands et nécessitent davantage de surface de terrain par mètre carré bâti, car la fonction première d'un entrepôt est passée du stockage des produits à leur circulation, rendant encore plus difficile la recherche d'une parcelle appropriée. Aux États-Unis, les bâtiments construits en 2000 ou après sont 55 % plus grands et nécessitent 66 % plus de terrain en moyenne que ceux construits dans les années 1980 et 1990.<sup>2</sup> Outre cette difficulté, les emplacements logistiques doivent avoir accès à des infrastructures adaptées.

**L'offre de constructions neuves est plus éloignée que jamais des centres de consommation et des sites existants.**

Le manque de disponibilité des terrains, les restrictions réglementaires et l'expansion des populations hors des centres urbains ont éloigné les constructions logistiques neuves de l'offre logistique existante. Les marchés secondaires périphériques des principaux marchés sont actuellement testés en raison du manque de terrains dans les marchés secondaires établis destinés à l'espace logistique et/ou en raison des pénuries de main-d'œuvre. Par exemple, dans la région du Grand New York, les installations logistiques construites avant 2010 étaient en moyenne à 45 kilomètres de Manhattan, mais depuis 2010, elles sont en moyenne à 80 kilomètres. Chicago et la Californie du Sud présentent des tendances similaires, passant d'une moyenne de 40 kilomètres à respectivement 50 et 61 kilomètres.<sup>3</sup>

Cette distance peut constituer un défi pour les utilisateurs désireux de répondre aux exigences de livraison rapide des consommateurs. Les coûts de transport sont également à prendre en compte puisque le transport représente environ 50 % des coûts de la chaîne d'approvisionnement, contre seulement 5 % pour l'immobilier logistique.<sup>4</sup> L'éloignement croissant des installations logistiques des centres-villes crée un écart entre les installations existantes et le neuf et peut engendrer une prime d'emplacement significative, en particulier lorsque les besoins de livraison Last Touch® gagnent en importance. Il s'agit là d'une différence notable entre l'immobilier logistique et d'autres types d'immobilier tels que les bureaux et les immeubles résidentiels de centre-ville, où le neuf est souvent en concurrence directe avec l'offre existante.

### Le nombre de mutations (commerce de détail à logistique) impactera peu l'offre de neuf.

Bien que certains propriétaires de commerces de détail envisagent une transformation de leurs locaux en installations de distribution, Prologis Research s'attend à ce que les conversions réussies restent peu nombreuses pour plusieurs raisons.

- Raisons économiques : réaffectations vers d'autres destinations plus intéressantes comme les logements et coûts élevés par rapport à d'autres sous-marchés logistiques locaux compétitifs.
- Raisons politiques : restrictions liées au zonage et à l'attribution de permis, opposition des collectivités et cas de modification du zonage par des administrations s'inquiétant du risque de réduction de leurs recettes en taxes de vente.
- Raisons physiques : difficulté à reconfigurer les structures existantes, mauvaise disposition/géométrie des sites et taille trop petite des sites pour une utilisation logistique.
- Raisons juridiques : servitudes réciproques, contraintes de copropriété et négociations multipartites qui empêchent ou retardent le processus de conversion en installations logistiques.

Prologis Research estime qu'un total de 4,5 à 9 millions de m<sup>2</sup> de surfaces commerciales seront convertis en espaces logistiques au cours de la prochaine décennie aux États-Unis, soit moins de 3 % du volume annuel habituel de construction d'installations logistiques neuves.<sup>5</sup> Ce sujet a été évoqué plus en détail dans notre [étude précédente](#).

#### Annexe 2

### COÛTS DE REMPLACEMENT, ÉTATS-UNIS

\$/m<sup>2</sup>



Remarque : Les chiffres corrigés de l'inflation sont en dollars de 1998.  
Source : estimations de Prologis Research basées sur Turner Construction, Engineering News Record, Prologis Research.

#### Annexe 3

### DÉLAIS DE CONSTRUCTION, ÉTATS-UNIS

Mois

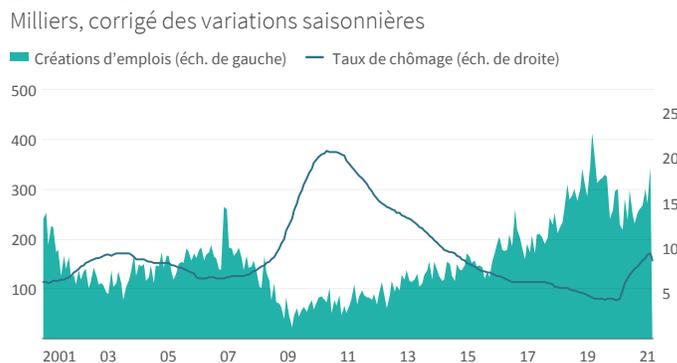


Remarque : délai entre la mise en chantier et la livraison.  
Source : Prologis Research.

#### Annexe 4

### EMPLOI DANS LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION, ÉTATS-UNIS

Milliers, corrigé des variations saisonnières



Remarque : le taux de chômage est celui des salariés du secteur privé, sur 12 mois glissants en moyenne.  
Source : BLS, FRED, Prologis Research.

## La hausse du coût des terrains et des constructions est un obstacle supplémentaire pour l'immobilier logistique neuf.

Les coûts de remplacement ont dépassé l'inflation au cours de la dernière décennie, en raison de la hausse du prix des terrains, des matériaux et de la main-d'œuvre. La hausse du coût des terrains est particulièrement forte sur les marchés côtiers et dans les sous-marchés intérieurs des métropoles densément peuplées, où les contraintes de l'offre sont élevées. Le coût des terrains a triplé à Toronto au cours des dix dernières années, avec une hausse des prix de 140 % au cours des cinq dernières années, contre 35 % dans le reste du pays.<sup>6</sup> Le coût des terrains a augmenté de 475 % durant la même période dans la zone portuaire/plaine fluviale du New Jersey, en face de la ville de New York, sur l'autre rive du Hudson.<sup>7</sup>

Le coût des matériaux n'a cessé d'augmenter, bien que plus lentement. La situation a toutefois évolué dernièrement, en raison des goulots d'étranglement des chaînes d'approvisionnement à l'issue de la pandémie et de l'augmentation de la demande, qui ont entraîné une hausse rapide. Les prix de l'acier ont ainsi triplé aux États-Unis l'année dernière et doublé en Europe, en Chine et au Brésil.<sup>8</sup> De plus, les salaires ont augmenté et restent élevés, en raison notamment des pénuries de main-d'œuvre, depuis plusieurs années, dans le secteur de la construction. Les tarifs des entrepreneurs ont globalement augmenté en parallèle de la demande. Enfin, les délais entre le début des travaux et leur achèvement se sont allongés de deux à trois mois, soit 20 %, au cours de la dernière décennie, ce qui augmente également les coûts.<sup>9</sup> Prologis Research estime que les coûts de remplacement ont augmenté de près de 60 % au cours des cinq dernières années, dont 15 % pour la seule année 2021.<sup>10</sup>

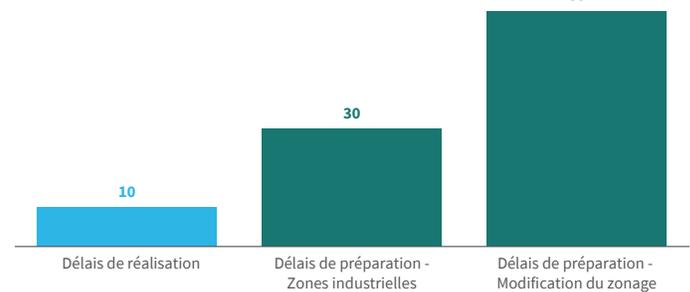
## L'environnement réglementaire est plus difficile à maîtriser.

Les obstacles réglementaires au développement de nouvelles installations logistiques se multiplient dans le monde entier, ce qui allonge les délais de réalisation. Par exemple, aux Pays-Bas, le nombre de permis de construire délivrés pour des projets d'immobilier logistique a chuté de plus de 30 % en neuf ans.<sup>11</sup> Pourtant la pandémie a mis en évidence le rôle essentiel de la logistique dans le fonctionnement de notre société. À cette tendance s'ajoutent le manque de ressources municipales et les exigences environnementales plus strictes qui allongent les délais. Dans l'Union européenne, les délais de réalisation des projets nécessitant une modification de zonage sont environ deux fois plus longs que ceux des projets déjà situés sur des terrains à vocation industrielle<sup>12</sup> et la situation est la même sur les principaux marchés américains.

### Annexe 5

#### DÉLAIS DE RÉALISATION ET DÉLAIS DE PRÉPARATION, EUROPE

Mois

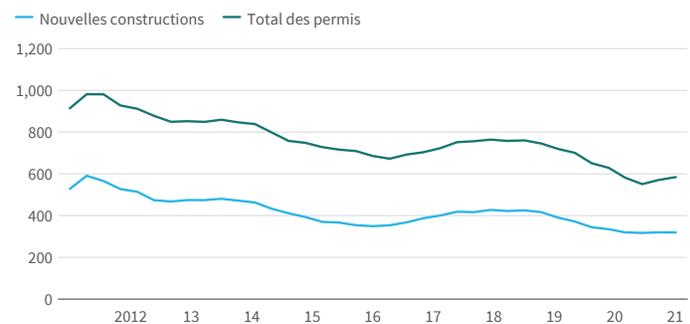


Remarque : données recueillies localement sur les principaux marchés représentatifs d'Europe où Prologis est implantée.  
Source : Prologis Research.

### Annexe 6

#### PERMIS DE CONSTRUIRE POUR PROJETS LOGISTIQUES AUX PAYS-BAS

Nombre

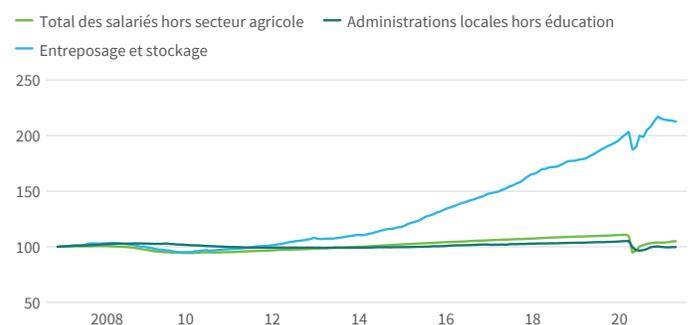


Source: Bureau néerlandais des statistiques.

### Annexe 7

#### TENDANCES DE L'EMPLOI, DANS CERTAINES SECTEURS AUX ÉTATS-UNIS

Base 100 en 2007, correction des variations saisonnières



Source : BLS, FRED.

## Hausse des exigences et des coûts de construction

### Choix d'emplacement

#### L'importance du choix de l'emplacement ralentit l'obsolescence fonctionnelle des sites proches des consommateurs finaux.

Avec l'essor du e-commerce, la nécessité d'être implanté à proximité des consommateurs finaux est devenue essentielle et le sera encore plus à l'avenir. À mesure que les délais de livraison diminuent, les entreprises doivent réduire la distance qui les sépare des consommateurs. Cela nécessite la mise en place de réseaux logistiques intégrés à l'intérieur même des zones métropolitaines et l'installation de nouveaux sites dédiés. Pour les opérations Last Touch®, la fonctionnalité des bâtiments est une préoccupation secondaire par rapport à l'emplacement et la demande pour certains bâtiments moins modernes pourrait rester élevée. Cette tendance a augmenté la valeur d'installations logistiques très peu fonctionnelles, mais situées à proximité des consommateurs finaux.

#### Le manque de savoir-faire logistique peut freiner le développement dans certaines zones pourtant riches en terrains.

Les pénuries de main-d'œuvre pour les professionnels de la logistique sont de plus en plus graves, et ce pour trois raisons. Tout d'abord, le traitement des commandes en ligne est en pleine expansion et nécessite environ trois fois plus de main-d'œuvre que les opérations d'un entrepôt traditionnel, avec des taux de rotation environ quatre fois supérieurs à ceux des autres activités.<sup>13</sup> Deuxièmement, les fonctionnalités et les technologies complexes des entrepôts nécessitent une main-d'œuvre plus qualifiée, notamment des ingénieurs pour les solutions d'entrepôts automatisés. Enfin, les sous-marchés densément peuplés qui offrent un réservoir de main-d'œuvre nombreuse et qualifiée ont généralement peu de terrains disponibles pour des usages logistiques. En revanche, dans les zones moins densément peuplées où les terrains sont plus disponibles, le regroupement d'installations logistiques peut épuiser l'offre de main-d'œuvre et compromettre la faisabilité des nouveaux projets.

### Fonctionnalités

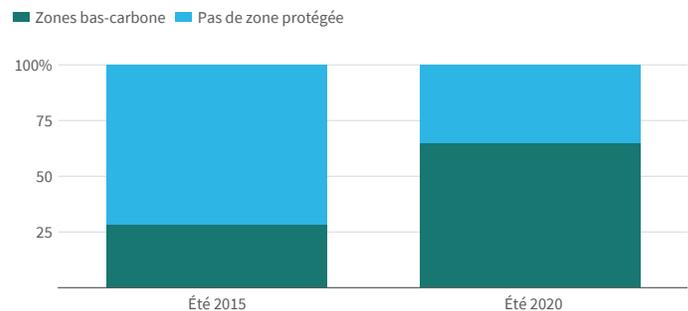
#### Des constructions conviviales pour les travailleurs.

L'augmentation des services à valeur ajoutée des installations logistiques fait de la main-d'œuvre un atout précieux, mais rare. Un environnement de travail sain et durable constitue un atout pour les employeurs cherchant à attirer et à retenir les talents. L'amélioration des installations axée sur le

### Annexe 8

#### ZONES DE TRAFIC ÉCOLOGIQUE DANS CERTAINS MARCHÉS EUROPÉENS

% d'accès au centre-ville restreint aux véhicules bas carbone



Remarque : inclut tous les marchés PELF.

Source : Commission européenne, Règlement sur l'accès aux zones urbaines, Prologis Research.

bien-être des travailleurs, comme préconisé par la norme WELL, connaît un engouement grandissant que la pandémie n'a fait qu'accélérer. Cette certification regroupe des exigences strictes dans des domaines tels que la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'eau, la lumière naturelle et le confort thermique, ainsi que la nutrition, les installations d'activité physique et la santé mentale, autant d'aspects qui peuvent améliorer la productivité opérationnelle et le contrôle des coûts pour les clients et qui constituent un facteur de différenciation concurrentiel.

#### La conception des bâtiments doit intégrer les nouvelles technologies.

Il est important de concevoir des bâtiments intégrant les technologies de pointe. Comme évoqué dans notre [étude sur l'automatisation](#), cela permet aux utilisateurs logistiques d'optimiser leurs installations et de créer de nouveaux sites plus productifs à proximité des consommateurs finaux. La plupart des installations modernes répondent aux exigences de flexibilité des dispositifs d'automatisation, mais certaines caractéristiques peuvent les rendre encore plus compatibles avec l'automatisation : capacité d'alimentation élevée, espaces supplémentaires pour recharger les dispositifs mobiles, accès aux données à haut débit, qualité des revêtements de sol, solidité des toitures et hauteur libre plus élevée, autant de facteurs susceptibles de favoriser les technologies utilisées pour renforcer les capacités de travail, accroître la visibilité opérationnelle et gérer les risques. Investir dans de telles caractéristiques contribue à créer davantage de valeur entre les quatre murs du bâtiment. En outre, les bâtiments qui peuvent plus facilement s'adapter à l'automatisation peuvent libérer de meilleurs emplacements où les coûts et la disponibilité de la main-d'œuvre ont été des obstacles, comme les centres urbains pour la livraison Last Touch®.

## Caractéristiques ESG : une source avérée de valeur ajoutée.

La prise de conscience synchronisée de l'importance de la durabilité par les consommateurs, les clients et les sources de capitaux accroît la nécessité d'intégrer les pratiques durables dans les chaînes d'approvisionnement. La capacité à favoriser la réalisation des objectifs de durabilité est un facteur de différenciation émergent pour l'immobilier logistique. Parmi les caractéristiques concernées, on peut citer l'accès à l'énergie solaire ou à d'autres sources d'énergie renouvelables, l'éclairage à haut rendement énergétique, les installations de chargement des véhicules électriques et les certifications de durabilité.

## Accentuation de la différenciation entre les biens.

La différenciation s'opère autour de deux mêmes facteurs que l'obsolescence, à savoir l'emplacement et la fonctionnalité. Pour le traitement des commandes en ligne et la rapidité des réapprovisionnements, l'emplacement est primordial. Les installations proches des consommateurs finaux ont tendance à être plus anciennes et moins fonctionnelles, mais elles offrent des avantages de plus en plus importants en termes de génération de revenus à mesure que les attentes en matière de niveau de service augmentent. En parallèle, l'obsolescence accroît la nécessité de rajeunir les installations. Pour les opérations de High-Through-Put Distribution™ (distribution à haut rendement), les fonctionnalités des installations logistiques peuvent améliorer la productivité et la maîtrise des coûts. L'évolution rapide des modes de consommation, des besoins en main-d'œuvre et des technologies est plus forte que jamais et a renforcé les avantages que procurent les sites capables d'accueillir les chaînes d'approvisionnement du futur, tandis que la rareté a augmenté les taux d'occupation et les loyers dans un large éventail d'installations logistiques.

La rareté est appelée à persister dans de nombreuses régions, étant donné que les installations existantes bien situées ne sont pas menacées par les nouvelles constructions, que les contraintes pesant sur l'offre augmentent et que les constructions adaptées au futur exigent des loyers plus élevés pour compenser la hausse des coûts de remplacement. La valeur croissante des bâtiments bien situés et bien conçus justifiera le recours à des solutions foncières plus créatives, telles que des installations à plusieurs étages sur de nouveaux marchés ou des reconversions d'autres types de locaux. Pour autant, les changements structurels du secteur de la construction d'immobilier logistique continueront probablement de limiter l'offre en bâtiments neufs répondant aux besoins des utilisateurs en termes de chaîne d'approvisionnement de dernière génération.

## Notes

1. San Francisco Department of Building Inspection via OpenDataSF consulté le 3 juin 2021.
2. Prologis Research.
3. CBRE-EA, Prologis Research.
4. A.T. Kearney, Prologis Research.
5. Prologis Research.
6. CBRE, Prologis Research.

7. Cushman & Wakefield, Prologis Research.
8. <https://www.spglobal.com/platts/en/market-insights/blogs/metals/042721-global-steel-price-rally-iron-ore-iodex-all-time-high-china-stimulus>.
9. Prologis Research.
10. Prologis Research.
11. Bureau néerlandais des statistiques.
12. Commission européenne, Règlement sur l'accès aux zones urbaines, Prologis Research.
13. Prologis Research, déclarations publiques d'entreprises.

## Déclarations prospectives

Le présent communiqué ne doit pas être lu comme une proposition commerciale ou une sollicitation en vue de l'acquisition de valeurs mobilières. Ce communiqué ne requiert aucune action de votre part. Il est destiné à informer les clients de Prologis.

Ce rapport est fondé, en partie, sur des informations publiques que nous jugeons fiables, mais que nous ne qualifions pas d'exactes ou d'exhaustives, et elles ne doivent pas être prises comme telles. L'exactitude ou l'exhaustivité de ces informations ne sont pas affirmées. Les opinions exprimées sont nos opinions à la date apparaissant sur ce rapport uniquement. Prologis décline toute responsabilité relative à ce rapport, y compris, sans limitation, toute déclaration ou garantie exprimée ou induite, toute erreur ou omission contenue ou non dans ce rapport.

Toute estimation, projection ou prévision du présent rapport doivent être considérées comme des déclarations prospectives. Les attentes exprimées à travers ces déclarations prospectives nous semblent raisonnables. Nous ne pouvons toutefois pas garantir que ces déclarations prospectives se révéleront exactes. Ces estimations sont sujettes à des risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement des résultats prévus. Ces déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date du présent communiqué. Nous déclinons expressément toute obligation ou tout engagement de mettre à jour ou de réviser toute déclaration prospective contenue dans le présent document afin de refléter tout changement dans nos prévisions ou tout changement de circonstances sur lesquelles cette déclaration serait fondée.

Aucune partie de ce communiqué ne peut être (i) copiée, photocopiée ou reproduite sous aucune forme, par quelque moyen que ce soit ou (ii) distribué sans le consentement préalable écrit de Prologis.

## Le département recherche de Prologis

Le département recherche de Prologis étudie les tendances fondamentales et d'investissement ainsi que les besoins des clients Prologis afin d'identifier les opportunités et d'éviter les risques sur les quatre continents. Outre la publication de livres blancs et autres rapports de recherche, il participe aux décisions d'investissement et aux initiatives stratégiques à long terme. Prologis publie des études sur les dynamiques de marché qui impactent ses clients, y compris les enjeux et changements au niveau mondial de la supply chain, pour la logistique et l'immobilier. L'équipe de recherche de Prologis travaille en collaboration avec tous les autres services de l'entreprise pour contribuer à conquérir de nouveaux marchés, à favoriser son expansion, ses acquisitions et ses stratégies de développement.

## À propos de Prologis

Prologis Inc. est leader mondial de l'immobilier logistique agissant sur des marchés très fermés, à forte croissance. Au 31 mars 2021, Prologis possédait ou avait des intérêts, sur une base consolidée ou à travers des co-investissements, dans des biens immobiliers et des projets de développement dont la surface totale était d'environ 92 millions de mètres carrés dans 19 pays. Prologis loue des entrepôts logistiques modernes à environ 5 500 clients aux profils variés, répartis dans deux grandes catégories : le B2B et la vente au détail/en ligne.

Prologis  
3, avenue Hoche  
75008 Paris  
France  
+33 (0)1 48 14 55 55  
www.prologis.fr