

Des perturbations persistantes



Centre logistique Prologis West Ontario, Ontario, Californie.

Les chaînes d’approvisionnement vont s’orienter définitivement vers une logique de résilience. Cela va générer une forte demande en immobilier logistique et pourrait prolonger ou aggraver la pénurie d’espace et de main d’oeuvre. La chaîne d’approvisionnement de demain sera façonnée par ceux qui agiront rapidement et de manière décisive.

Principaux messages

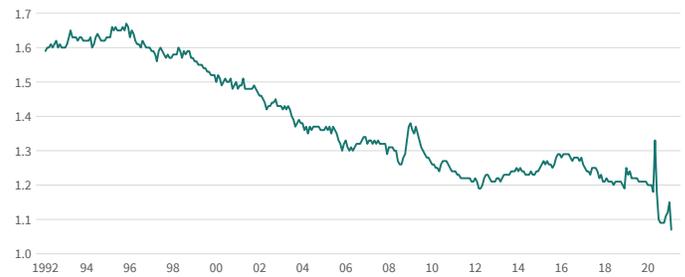
- Des ratios stocks/ventes plus élevés sont un élément déterminant de la nouvelle chaîne d’approvisionnement.**
Les perturbations du flux de marchandises persisteront au-delà de la pandémie, sous l’effet de forces structurelles liées aux changements climatiques, aux facteurs géopolitiques et à la main-d’oeuvre.
- Des stocks plus élevés nécessiteront une augmentation substantielle du nombre de mètres carrés en espace logistique.** Cela permettra également de remédier à la pénurie et de renforcer la résilience. Mais, la location de biens immobiliers logistiques ne reflète pas encore cette demande, car les entreprises doivent d’abord se concentrer sur les difficultés immédiates en matière de stocks.
- Les emplacements les plus stratégiques devraient bénéficier** du fait qu’ils se trouvent au plus près du consommateur dans les chaînes d’approvisionnement. Étant donné que ces sites présentent généralement des obstacles importants pour le développement de nouveaux projets de logistique, la demande devrait dépasser l’offre.

Les modèles de gestion des stocks doivent changer. Même si le modèle du juste-à-temps a permis une baisse structurelle des ratios stocks/ventes, il reposait néanmoins sur la fluidité du flux de marchandises [annexe 1]. La baisse s’est stabilisée dans les années 2010, avec l’augmentation de la part du commerce électronique dans le commerce de détail.

Annexe 1

RATIO STOCKS/VENTES, DÉTAILLANTS AMÉRICAINS, HORS AUTOMOBILE

ratio

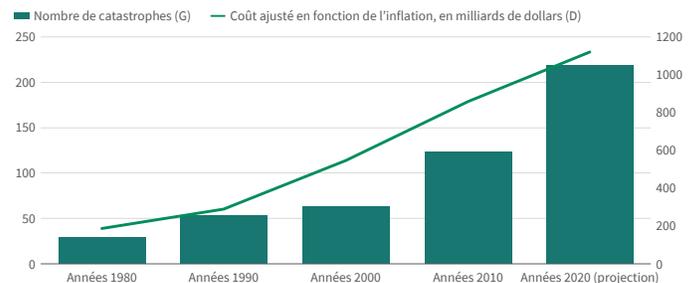


Source : U.S. Census, Prologis Research

Annexe 2

CATASTROPHES MÉTÉOROLOGIQUES MAJEURES PAR DÉCENNIE, ÉTATS-UNIS.

Nombre de catastrophes ayant causé des dommages supérieurs à 1 milliard de dollars. Estimation des dommages totaux, en milliards de dollars



Remarque : Projection 2021 linéaire basée sur les données de la décennie à ce jour, en septembre 2021.

Source : NOAA National Centers for Environmental Information (NCEI) U.S. Catastrophes météorologiques et climatiques de plusieurs milliards de dollars (2021) <https://www.ncdc.noaa.gov/billions/>, DOI: 10.25921/stkw-7w73, Prologis Research.

En effet, les filières en ligne qui offrent une plus grande variété de produits nécessitent par défaut davantage de stocks. Des perturbations viennent interrompre ce flux, car les mutations structurelles interdépendantes qui alimentent les risques climatiques [annexe 2], géopolitiques [annexe 3] et liés à la main-d'oeuvre [annexe 4] augmentent. Les perturbations actuelles en donnent un aperçu : la pandémie, les conditions météorologiques (l'impact du gel au Texas sur les usines chimiques, par exemple), les échanges commerciaux (incertitudes liées au Brexit) et les pénuries de main-d'oeuvre (contraintes de transport et manque de chauffeurs routiers) se sont combinées en 2021 pour provoquer des pénuries généralisées, une volatilité dans les chaînes d'approvisionnement et une hausse des coûts.

sur la base d'une croissance de 5 à 15 % des stocks à moyen terme.¹ Cette évolution n'a pas encore commencé à se manifester dans la location d'immobilier logistique, car les entreprises s'efforcent de résoudre les perturbations à court terme de leur chaîne d'approvisionnement.

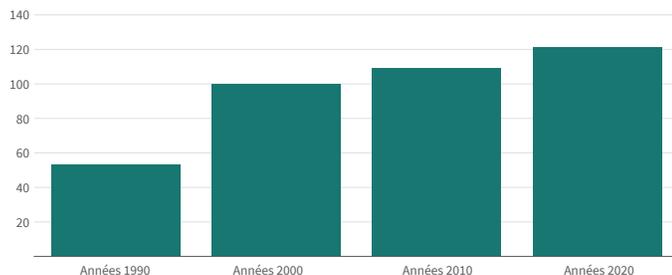
- **La pénurie actuelle pourrait nécessiter jusqu'à 56 millions de mètres carrés d'espace logistique à court terme**, pour revenir au ratio moyen stocks/ventes des années 2010. Le dynamisme récent des ventes de marchandises est un facteur important : les stocks des détaillants devraient augmenter de 13 % pour s'adapter aux niveaux des ventes au détail de 2021, contre seulement 1,5 % pour les ventes au détail de 2019.²

Bien qu'il y ait encore un peu de place dans les magasins et les entrepôts pour faire face à ces changements à court terme [annexe 5], ces deux forces pourraient générer un besoin de plus de 75 millions de mètres carrés d'immobilier logistique au cours des prochaines années.³ Sur les 28 principaux marchés américains, le total des espaces vacants et non loués en construction est inférieur à 56 millions de mètres carrés au troisième trimestre 2021.⁴

Annexe 3

INDICE DE RISQUE GÉOPOLITIQUE PAR DÉCENNIE

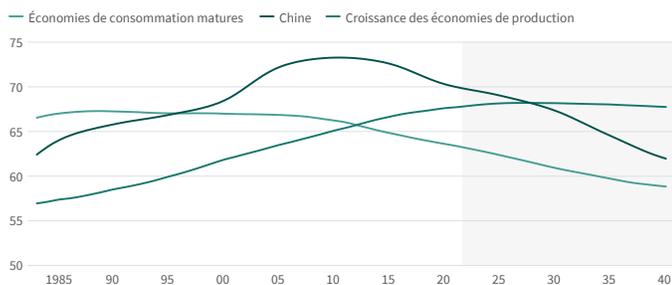
Moyenne de 2000-2009=100



Source : Caldara, Dario et Matteo Iacoviello, "Measuring Geopolitical Risk", document de travail, Conseil des gouverneurs de la Réserve fédérale, 2017, Prologis Research.

Annexe 4

TAUX DE POPULATION ACTIVE



Remarque : Les économies matures en termes de consommation regroupent les États-Unis, la zone euro et le Japon ; les économies dont la production est en hausse regroupent le Mexique, le Brésil, le Vietnam, l'Indonésie et l'Inde.
Source : Oxford Economics, Prologis Research.

L'augmentation des stocks nécessitera a minima 75 millions de mètres carrés en immobilier logistique pour remédier à la pénurie et renforcer la résilience.

- **Des stocks véritablement résilients pourraient se traduire par un besoin supplémentaire de 25 à 65 millions de mètres carrés d'espace logistique aux États-Unis,**

Annexe 5

STOCK PAR SURFACE LOGISTIQUE OCCUPÉE (EN PIED CARRÉ), ÉTATS-UNIS.

2012 \$ par FS



Remarque : Stocks des grossistes et des détaillants, hors automobile
Source : U.S. Census, CBRE-EA, Prologis Research.

Annexe 6

TAUX D'UTILISATION IBI™ DE PROLOGIS, ÉTATS-UNIS.

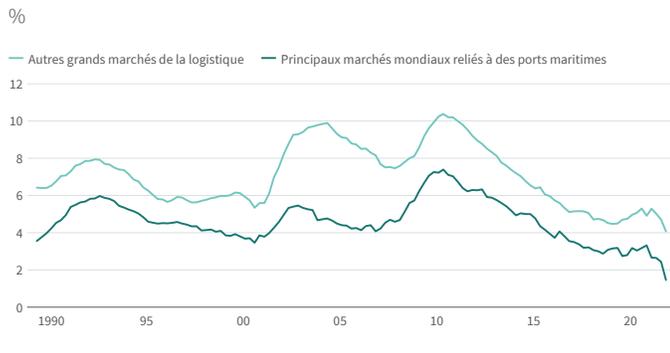
% de la surface



Source : Prologis Research.

Annexe 7

TAUX DE VACANCE DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE EN FONCTION DE LA PROXIMITÉ D'UN GRAND PORT MARITIME, AU NIVEAU



Remarque : Comprend les principaux ports mondiaux de Shanghai, Tianjin, Guangzhou, Tokyo, SoCal, le grand New York, Rotterdam/le sud des Pays-Bas, Hambourg.
Source : CBRE, JLL, Gerald Eve, Prologis Research.

Cette demande devrait bénéficier de manière disproportionnée aux sites les plus stratégiques, qui présentent la plus grande flexibilité pour l'acheminement des marchandises, même si les stocks seront répartis sur un large éventail de sites. Les sites proches des consommateurs finaux favorisent particulièrement la résilience en raison du potentiel de distribution immédiate qui pourrait ensuite provoquer un réapprovisionnement en amont de la chaîne d'approvisionnement. Les sites de second ou troisième ordre sont peu susceptibles d'en profiter, car les coûts de transport plus élevés qu'ils entraînent l'emportent sur les économies de loyer. Les obstacles de plus en plus élevés aux nouveaux développements de projets logistiques dans les emplacements les plus stratégiques pourraient déplacer une partie de cette croissance vers les marchés adjacents ou augmenter la demande pour des opérations de réaménagement ou de repositionnement. Ce scénario est déjà en train de se dessiner, et les entreprises cherchent à maîtriser rapidement leurs stocks : Le taux de vacance moyen sur les principaux marchés mondiaux reliés à des ports maritimes est inférieur à 2 %, soit environ la moitié de celui des autres marchés et en baisse par rapport à la moyenne historique de 4,7 % [annexe 7].⁵

Remarques finales

1. Basé sur les coefficients d'une régression MCO à 4 facteurs des stocks réels des détaillants, hors automobile, des stocks réels des grossistes, des ventes réelles au détail, hors automobile, services alimentaires et essence, et de la pénétration du commerce électronique sur la croissance de la demande d'immobilier logistique aux États-Unis, de 1996 à 2021. Sources : U.S. Census, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, JLL, CBRE-EA, Prologis Research.
2. U.S. Census, Prologis Research. Données actuelles pour les 12 mois allant de septembre 2020 à août 2021 ; comparaison historique avec une moyenne corrigée de l'IPC pour 2019 ; sur la base des stocks et des ventes de détaillants hors automobile.
3. Le taux d'utilisation IBI™ de Prologis est resté inférieur à 85 % en septembre 2021 par rapport à un sommet historique de 87 %.
4. Les 28 principaux marchés sont définis comme ceux où Prologis est présent. Sources : CBRE, JLL, Colliers, Cushman & Wakefield, CBRE-EA, Prologis Research.
5. CBRE, JLL, Colliers, Cushman & Wakefield, Gerald Eve, CBRE-EA, Prologis Research. Moyenne à long terme de 1990 à 2020.

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 (ii) distribué sans le consentement préalable écrit de Prologis.

Le département recherche de Prologis

Le département de 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 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 30 septembre 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 plateformes logistiques modernes à environ 5 500 clients 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