



Patrick Colomer
Expert près la cour d'appel
de Paris agréé par la Cour de cassation
Chartered Surveyor - MRICS



Bastien Hoorman
Expert associé
Colomer Expertises

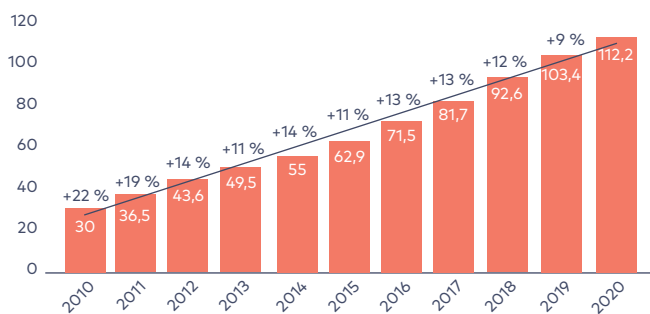
L'ESSOR DU MARCHÉ IMMOBILIER DES MESSAGERIES

Les activités de distribution de proximité, le e-commerce et les services de livraison à domicile, favorisé par le télétravail nécessitent une logistique et une classe d'actifs immobiliers spécifiques : les bâtiments de messagerie.

Qu'est-ce qu'une messagerie ?

On en rappellera la définition selon l'INSEE : "la collecte d'envois multiples (groupage) de moins de 3 tonnes groupés sur des quais pour constituer des chargements complets aptes à remplir des véhicules de transport pour dégroupage au quai du centre réceptionnaire et livraison au domicile du destinataire ; le fret express de marchandises". En sont exclues les activités postales et de coursiers urbains. Les sites exclusivement dédiés à la messagerie sont relativement rares et se développent avec une accélération depuis la pandémie du Covid. Il convient de distinguer les locaux à usage d'entrepôt de ceux à usage de plateforme et de messagerie. La principale caractéristique du transport de type messagerie est son fonctionnement en réseau. Cette activité est basée sur une organisation obéissant à des règles précises de groupage des marchandises, de tri et d'acheminement vers des zones de distribution. Toute l'exploitation de cette organisation repose sur la coordination de plateformes régionales de groupage et de dégroupage autour desquelles rayonnent des routes les reliant les unes aux autres.

Évolution du CA du commerce en ligne (détails et services) en France sur la période 2010-20 en Mds€



■ CA du commerce en ligne (biens et services)

■ Linéaire CA du commerce en ligne (biens et services)

Sources : Fédération de l'e-commerce et de la vente à distance (FEVAD).

Que souhaitent les utilisateurs ?

Les principales caractéristiques immobilières attendues sont les suivantes : bâtiments traversants avec quais de part et d'autre, de faible profondeur (30 à 40 m en moyenne), et des hauteurs comprises entre 6 et 7 m. On distingue la messagerie traditionnelle (livraison en 24h à 72h), la messagerie rapide (enlèvement avant 18h pour une livraison le lendemain avant 18h) et la messagerie express (enlèvement avant 18h pour une livraison le lendemain avant 12h).

Le besoin en surface de messagerie (notamment pour des bâtiments d'une surface comprise entre 10.000 m² et 30.000 m²) s'est ainsi inscrit en forte croissance, sans que les opérateurs (Geodis, GEFECO, La Poste, Dachser, DHL, Fedex...) puissent toujours se développer de façon suffisante, créant une tension sur le marché.

Si la plupart des surfaces actuelles sont situées à proximité de nœuds routiers (A1, A6 en Île-de-France) les opérateurs cherchent plus particulièrement des fonciers à proximité des centres urbains (c'est-à-dire intra A86, avec une vacance locative faible actuellement, de l'ordre de 4 %), là où ceux-ci sont les plus rares et les plus chers...

Cette proximité est d'autant plus recherchée que les exigences environnementales en matière logistique s'accroissent.

Quelles sont les valeurs locatives et vénales ?

Pour des entrepôts basiques, les loyers varient entre 30 et 50 €/m² HT env. en région. Les actifs à usage de messagerie sont susceptibles d'avoir des loyers atteignant plus du double de ces prix en raison de la proximité avec une grande agglomération, de leur rareté et de la part importante de bureaux que ces entrepôts doivent comporter pour la partie commerciale. Le niveau des charges, notamment de l'impôt foncier, a un fort impact sur les prix, les locataires raisonnant en coût global. Le niveau de l'impôt foncier peut varier du simple au triple en fonction de la commune et du département.

En Île-de-France, les loyers se sont inscrits en forte hausse et sont actuellement compris entre 120 € et 150 €/m² en intra A86, certains actifs prime pouvant atteindre ou dépasser 170 €/m² lorsqu'il s'agit de bâtiments spécifiques de type frigorifique.

Dans un marché fortement soutenu par le e-commerce, avec une situation de sous-offre locative dans les principaux hubs, le taux prime en logistique continue de se compresser depuis 4 ans.

Corrélativement les investisseurs se sont intéressés à cette classe d'actif, avec des rendements prime qui sont passés en dix ans de 7 % à 8 % à moins de 3,5 %, soit des prix au m² pouvant dépasser 4.000 €. Les investisseurs spécialisés en logistique viennent ainsi parfois concurrencer en proche banlieue parisienne, notamment dans le département de la Seine-Saint-Denis, les promoteurs immobiliers résidentiels, ce qui était impensable il y a encore peu, d'autant que le bilan de l'opération peut être amélioré par la construction de bâtiment sur plusieurs niveaux (ce qui n'était presque plus pratiqué en France depuis 40 ans), très courante en Asie : ainsi du bâtiment Goodman Interlink à Hong-Kong, qui comprend... 15 niveaux !