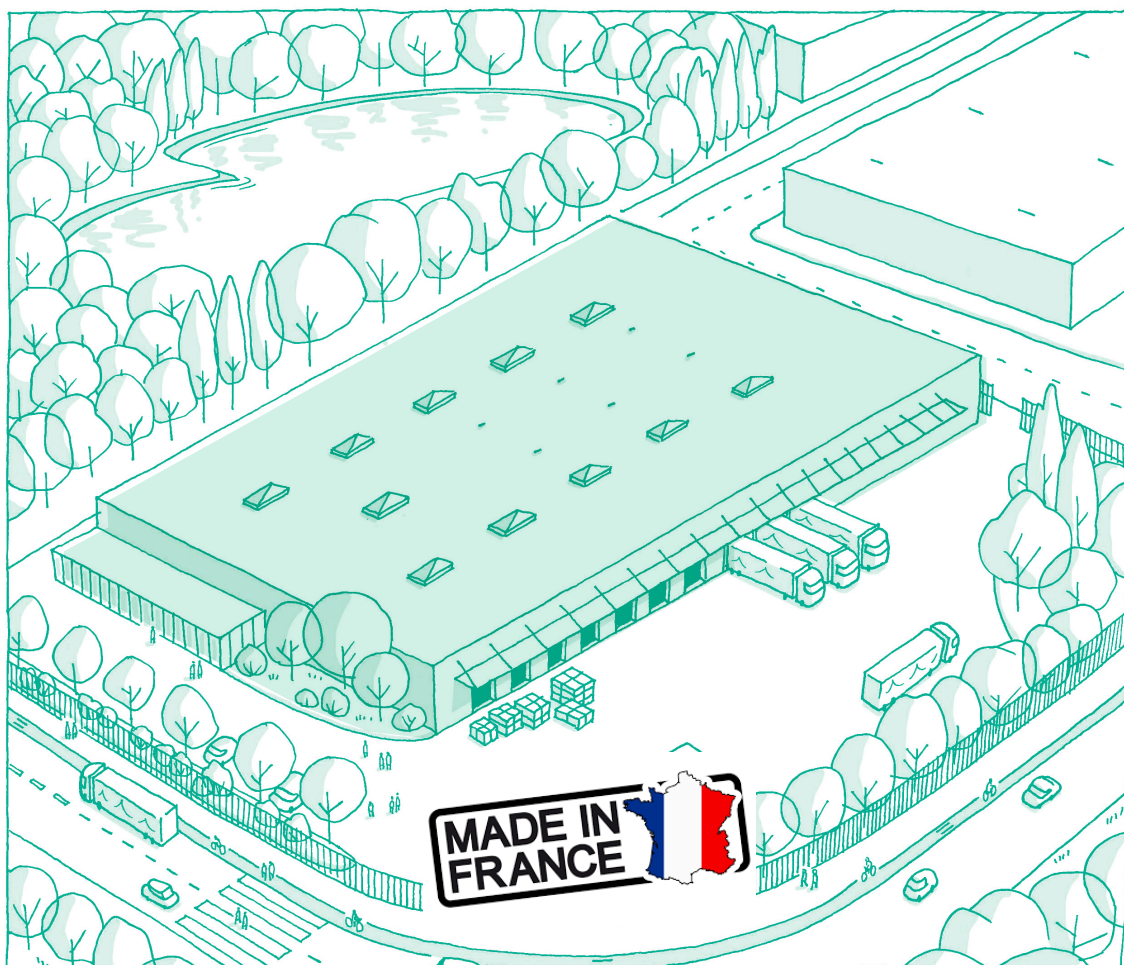


LOGISTIQUE : CETTE CRISE QUI VIENT ET QUE L'ON NE VEUT PAS VOIR...

Etat des lieux de la tension foncière et immobilière
par région à l'intention des représentants de l'Etat
et des collectivités territoriales



Claude Samson



Président d'Afilog

*N'apprendrons-nous jamais de nos erreurs ? Après avoir regardé, avec silence sinon avec complaisance, la **désindustrialisation** de notre pays, l'accroissement de notre dépendance et de notre vulnérabilité, voilà que se dessine une nouvelle crise industrielle d'envergure : les activités de transport, de logistique et de distribution ne trouvent plus lieu de cité en France et c'est notre économie, nos emplois, nos engagements face au défi climatique qui sont inévitablement fragilisés. La « **dé-logistisation** » est en marche.*

La situation devient critique : l'absence de disponibilités immobilières et foncières frappent les grands bassins économiques français, aggravant les difficultés des entreprises à se développer, à embaucher et à se moderniser. Comme si cela ne suffisait pas, le déséquilibre croissant entre l'offre et la demande conduit à une augmentation des loyers des entrepôts – près de 8% en un an – fragilisant encore davantage les entreprises de notre pays, singulièrement les TPE et les PME.

*Or, à quoi servent nos entrepôts ? A **irriguer notre économie**, telle la sève de l'arbre. La réponse aux nouveaux modes de consommation, le renouveau industriel français, la décarbonation des flux de marchandises ou encore la souveraineté économique, tous ces enjeux essentiels passent par le développement de nouveaux entrepôts sur le territoire. D'autant que les acteurs de la logistique font leur « **aggiornamento** » indispensable pour intégrer désormais le **défi climatique** dans la conception, la construction et l'exploitation de leur bâtiment ; tout n'est pas encore parfait mais*

la reconversion des friches ou la préservation de la biodiversité sont déjà plus des innovations : elles sont les pratiques que les professionnels de l'industrie logistique maîtrisent, dans un souci de responsabilité et une volonté concrète d'être au rendez-vous des objectifs capitaux de réduction des émissions carbone à l'horizon 2030.

A l'automne 2021, après la signature en juillet entre l'Etat et Afilog d'une charte d'engagements réciproques sur la double performance écologique et économique de l'immobilier logistique, les ministres réunis en Comité Interministériel de la Logistique ont ainsi demandé aux Préfets de réunir des conférences régionales de la logistique. L'objectif : aboutir à une **cartographie opérationnelle** des implantations logistiques à intégrer dans les documents d'urbanisme et de planification, au niveau régional puis métropolitain, intercommunal et communal ; mais aussi **accélérer toutes les procédures et pratiques administratives permettant de créer de l'offre foncière et immobilière.**

Ce travail de concertation et de recensement a permis de mettre en lumière la **crise silencieuse de la logistique** : la pénurie de surfaces s'accroît dangereusement dans de nombreuses régions sans qu'aucune mesure palliative ou corrective ne soit prise. Sans en être la seule responsable, cette restriction des ressources immobilières participe à ralentir la productivité des entreprises et à les détourner des nécessaires efforts de modernisation de leur activité, de leur flotte de véhicules et de leurs outils de production. Et ce, dans un contexte économique qui se durcit fortement et qui fragilise durablement un secteur du transport, de la logistique et de la distribution déjà en tension.

Prenez donc ce document pour ce qu'il est, c'est-à-dire un cri d'alarme documenté et sincère de cette crise logistique qui vient et que personne ne voit ni ne veut voir. Notre objectif est avant tout de CONVAINCRE de l'absolue nécessité d'une ACTION URGENTE ET COLLECTIVE de l'Etat et des collectivités, aidés par les acteurs privés, pour prendre les mesures qui s'imposent afin de sauver un vaste tissu d'entreprises en grand danger pour les années qui viennent et de permettre de rétablir la compétitivité et la souveraineté de notre pays !

NOTRE PROPOSITION

Ensemble donnons à la France la logistique dont elle a tant besoin !

Nous, professionnels, répondons - comme toujours - présents pour relever ce défi collectif aux côtés de l'Etat et des collectivités !

Une mobilisation urgente, opérationnelle et ambitieuse de foncier par les collectivités en est la condition première. **Nous proposons qu'une mobilisation nationale, à visée opérationnelle, soit annoncée par l'Etat et portée dans les régions ; puis qu'un état d'avancement quantifié du foncier ainsi identifié et disponible sous six mois soit présenté au prochain Comité Interministériel de la Logistique (CILOG).**

Sur le plan **opérationnel**, nous continuerons à produire des données, à rassembler l'expertise de nos adhérents et à contribuer aux travaux des collectivités sur l'identification et le fléchage de foncier. Nous apporterons des réponses rapides aux besoins de revitalisation de friches et chercherons à trouver, pour chaque site logistique urbain, son optimum d'utilisation.

Sur le **plan prospectif**, nous sommes convaincus de la nécessité d'**approches régionales, bien plus opérationnelles que les conférences régionales** déjà tenues, à mener par les responsables des SRADDET en concertation active avec les intercommunalités, communes et métropoles compétentes en matière de PLU pour répondre aux **besoins logistiques existants** et à ceux produits par les mutations économiques que nous traversons.



Les besoins de la logistique sont ceux des populations !
Densités de population à travers une vue aérienne nocturne ISS 2018

1

La logistique en France : une industrie au service de notre économie

La logistique est une activité au service de toutes les autres.

Les entrepôts :

- **Organisent** les flux de marchandises. L'entrepôt ne crée pas les flux, il les optimise et les réduit !
- **Réduisent** les coûts pour les entreprises et les particuliers, car ils concentrent les stocks dans les lieux optimaux et réduisent l'empreinte de la chaîne logistique.
- **Permettent** à un territoire de retrouver une attractivité pour réindustrialiser et réduire la demande de transport par la localisation optimale des stocks.

2

La logistique : une éco-industrie responsable

La profession s'est engagée à atteindre la neutralité carbone au plus tard en 2040, avec des mesures telles que le développement du photovoltaïque, la géothermie, les stations d'hydrogène vert, ...

L'immobilier logistique accompagne les efforts des transporteurs pour moderniser des flottes de véhicules en installant par exemple des stations multi-énergies et en prévoyant, quand cela est possible, un accès fluvial et/ou un embranchement ferroviaire.

La profession **optimise l'usage du foncier**, en utilisant en priorité des friches, en maximisant les capacités constructives d'un site et en cherchant des formes immobilières plus denses (verticalité).

Dans la conception des bâtiments, le **bien-être des salariés** est une préoccupation essentielle (lumière naturelle, qualité des espaces de travail et de pause...)

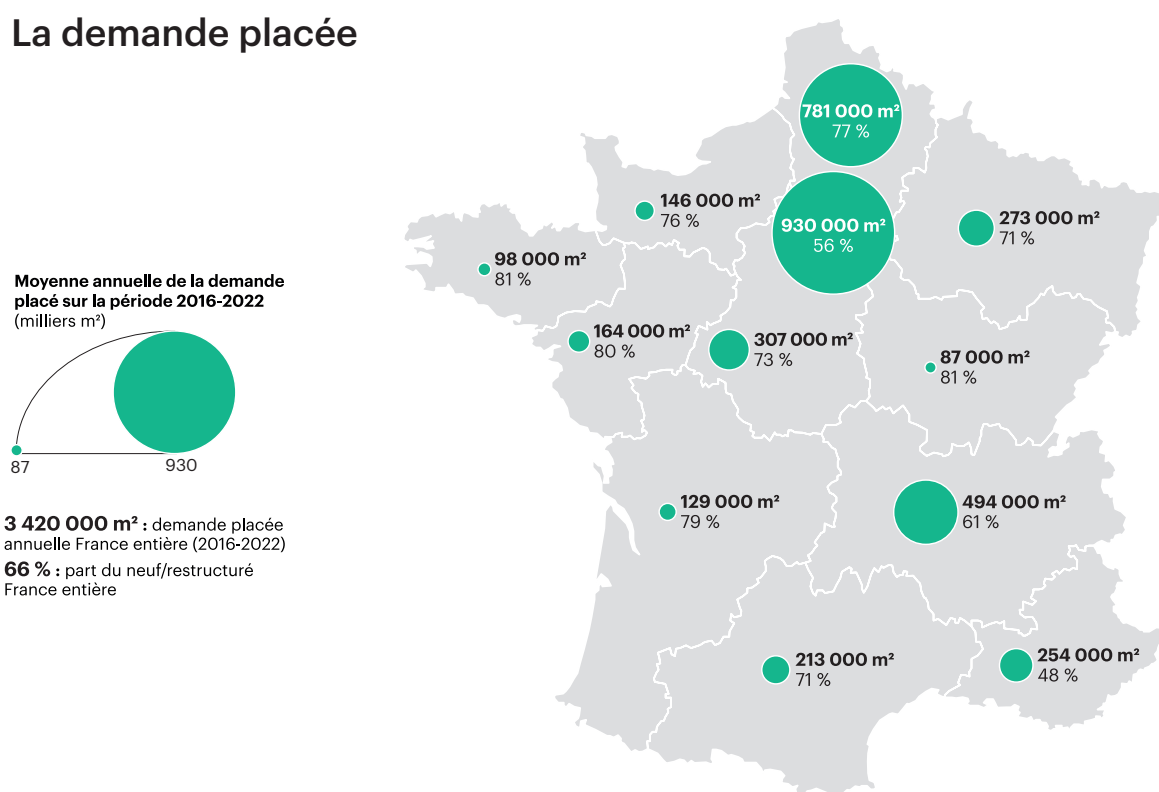
Les abords des sites logistiques sont traités de manière à préserver et à développer la **biodiversité**.

3

Demande placée et artificialisation des sols

- En France, les entrepôts d'activités de rayonnement international sont principalement concentrés sur les **corridors industriels et logistique européens réunissant les bassins de Lille, Paris, Lyon et Marseille**. De nouvelles polarités logistiques se constituent autour des grandes métropoles françaises.
- Les entrepôts de distribution fine des territoires sont implantés dans **toutes les régions** : dans les **ports**, les **aéroports** ou à **proximité de chaque grande ville**.

La demande placée

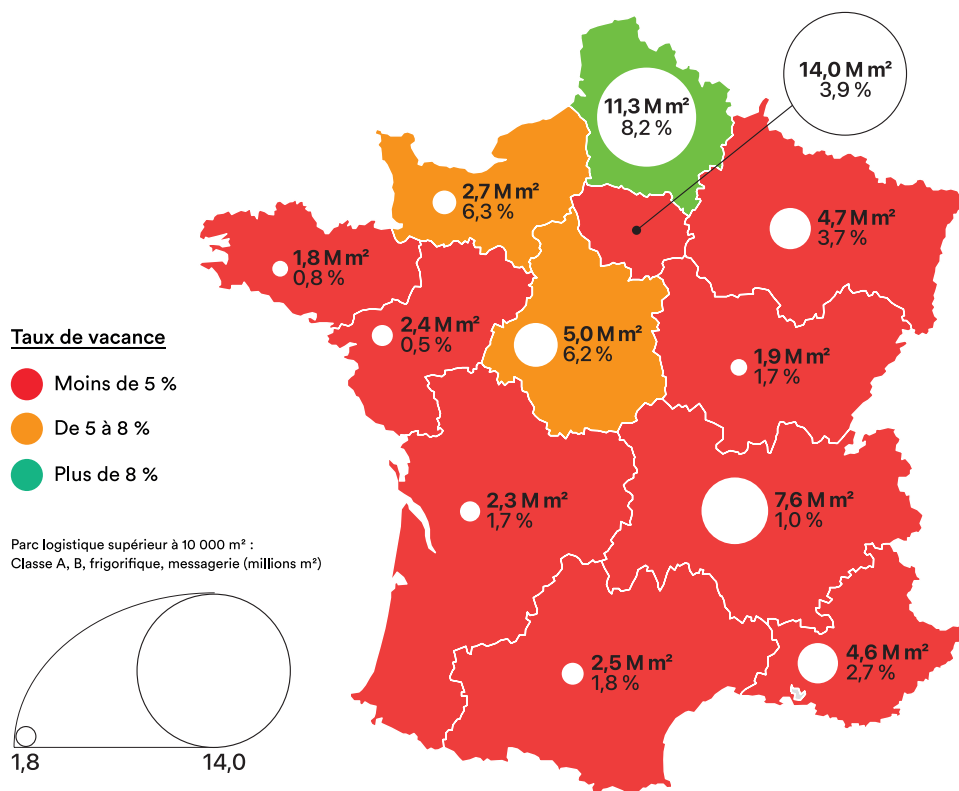


Notion beaucoup utilisée en langage immobilier, la demande placée représente l'ensemble des transactions, prises à bail et acquisitions. Les transactions portent sur des bâtiments existants, ainsi que sur des bâtiments neufs. La part des surfaces neuves dans la demande placée sur la période 2016 – 2022 est de 33%. Les deux tiers des transactions ne consomment donc pas de foncier additionnel.

La demande placée est concentrée sur la Dorsale, mais des polarités secondaires regroupent un nombre significatif de transactions. La part des industriels dans la demande placée a évolué, passant de 8% sur la période 2013-2015 à 11% sur la période 2016-2022. Elle devrait augmenter si l'ambition de réindustrialisation se concrétise.

4

Le faible taux de vacance du parc illustre la difficile mobilité résidentielle des entreprises logistiques



Pour qu'une entreprise puisse grandir, accepter de nouveaux contrats, diversifier son activité ... elle doit pouvoir déménager selon ses besoins. **Une fluidité du parc immobilier est nécessaire.** Quand le taux de vacance est trop faible, l'espace résiduel ne permet pas aux entreprises d'évoluer en fonction de leurs besoins. Résultat : des entreprises refusent de nouveaux contrats ou restent dans des bâtiments trop anciens car ils ne trouvent pas d'autres options sur le marché.

La profession estime qu'en dessous de 5% de vacance la situation est critique. Entre 5 et 8% elle est moins tendue mais encore insatisfaisante.

Une seule région, les Hauts-de-France, est hors du paysage de tension foncière et immobilière.

Deux régions sont dans une situation intermédiaire, le Centre-Val de Loire et la Normandie, avec néanmoins des réalités infrarégionales contrastées.

5

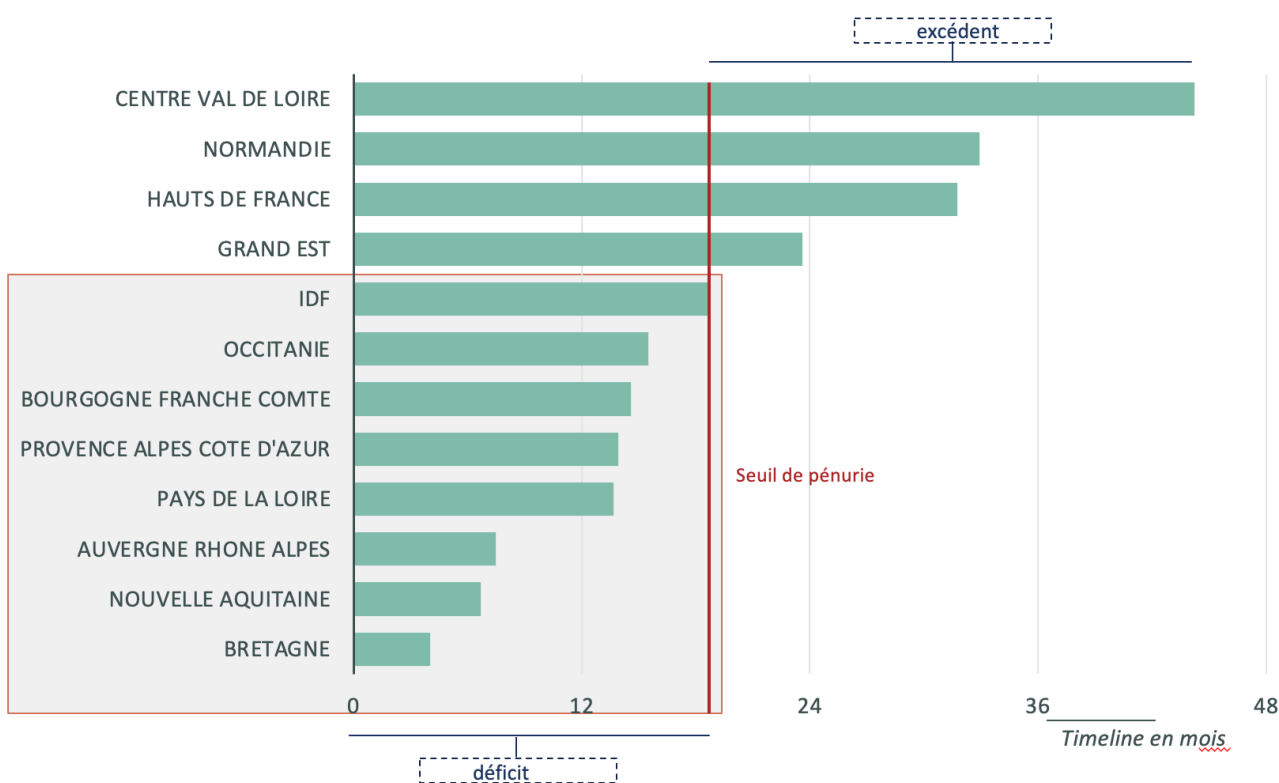
Pour que l'économie respire, le parc logistique doit pouvoir évoluer et se renouveler

Une **forte tension sur l'offre de bâtiments logistiques** est déjà constatée dans une majeure partie des régions françaises. Ce phénomène s'explique par plusieurs facteurs :

- la **croissance de la population** et les besoins de **développement des entreprises déjà présentes** sur le territoire
- la volonté de **réindustrialisation du pays, qui conduit à redévelopper d'importants sites industriels et la logistique nécessaires à leur fonctionnement**
- le **vieillissement du parc logistique actuel approchant de l'obsolescence** au vu des enjeux (objectifs environnementaux, augmentation des coûts énergétiques, évolution technologique...). Un bâtiment logistique a une durée de vie d'environ 40 ans, on estime qu'aujourd'hui plus d'un tiers du parc a plus de 20 ans.
- **les mutations profondes des modes de consommation intégrant l'omnicanalité et le e-commerce (15 à 20% de la distribution).**

Afin d'éviter de miter le territoire pour optimiser les km de transport, favorisons le développement de bâtiments, y compris de grande taille, au plus près du centre des métropoles, servant aussi bien les grandes surfaces commerciales que les petites boutiques de centre-ville, les entreprises, les collectivités, les particuliers, les biens vitaux ou de confort, 24h/365 jours par an, quelles que soient les conditions sanitaires, sociales ou géopolitiques.

Capacité d'absorption de la demande placée : quelles sont les régions sous tension ?



Cet indicateur montre le rapport entre demande logistique et l'offre vacante et future à pourvoir : c'est-à-dire à combien de mois de consommation de surfaces chaque région est-elle en mesure de répondre avant de faire face à une rupture totale des stocks.

Aujourd'hui les 2/3 des régions de France métropolitaine, soit 8 régions sur 12, sont en forte pénurie si on regarde l'indicateur de capacité d'absorption de la demande placée.

6

La pénurie d'offre amène une désoptimisation économique et écologique

S'ils ne trouvent pas de surfaces pour s'implanter pour s'agrandir, les entreprises doivent trouver des solutions de stockage plus éloignées, ce qui implique :

- **Davantage de trafic et de pollution**

L'éloignement de l'optimum géographique désoptimise les flux et augmente le nombre de camions sur les routes.

- **Des entreprises et un tissu associatif en danger**

La tension sur l'offre de bâtiments logistiques disponibles entraîne une **croissance mécanique des loyers** et une pression accrue sur les entreprises locataires, notamment les **TPE PME** dont les marges sont contraintes. Autre conséquence mal connue : **les acteurs associatifs très dépendants de la logistique** (Médecins du Monde, Médecins Sans Frontière, Secours Populaire, Restos du Cœur, Emmaüs...) ont de plus en plus de difficulté à trouver les surfaces adaptées à leurs besoins et leurs moyens, ce qui fragilise leur activité.

7

Une impérieuse responsabilité collective pour éviter la crise de l'industrie logistique : dédier et planifier le foncier

La situation de l'industrie immobilière logistique est critique. Et la responsabilité est **collective** pour éviter la crise qui vient.

- **Les entreprises du secteur** – chargeurs, transporteurs, industriels, propriétaires – sont mobiliser pour continuer à investir en France et à progresser dans leur transformation écologique.
- **L'Etat** a commencé à engager la simplification et l'allégement des procédures ; celle-ci doit se poursuivre, tout comme **l'accélération des délais et l'évolution des pratiques administratives** pour la délivrance des autorisations permettant de créer cette nouvelle offre, mais aussi de développer des alternatives au mode routier.
- La mobilisation des **collectivités** est essentielle, dans leur capacité à **quantifier, dédier et mobiliser concrètement le foncier logistique dont leur territoire a besoin.**

Compte tenu de la situation préoccupante que traverse l'immobilier logistique, mais également des ambitions politiques pour la relance de notre industrie, **nous appelons l'ensemble des collectivités à prendre part à cet effort commun, en mobilisant du foncier disponible** en faveur de l'implantation de projets logistiques.

Cette mobilisation n'est pas seulement nécessaire, elle est une garantie au développement économique de nos territoires ainsi qu'à la réindustrialisation !

« Cet état des lieux chiffré prouve la très forte tension en matière d'immobilier logistique, avec une pénurie de capacités de stockage et traitement des marchandises dans la majorité des régions françaises.

Nous devons collectivement, Etat, collectivités locales et acteurs privés, trouver le chemin pour remédier à cette tension. En effet, la réindustrialisation, le développement économique et la transition écologique des transports nécessitent tous une augmentation des volumes de stockage et, par conséquent, des besoins fonciers.

Pour ce faire, la filière propose d'accompagner les acteurs publics locaux dans la planification de leur territoire logistique. Il faut aboutir à des cartographies opérationnelles, articulant les infrastructures de stock et de flux nécessaires pour construire la logistique écologique de demain »


Anne-Marie Idrac Présidente de France Logistique

Afilog remercie chaleureusement les contributeurs
à la réalisation de ce document




 www.afilog.org

 5 rue de Castiglione, 75001 Paris

 +33 1 53 45 27 21

 contact@afilog.org

 [linkedin/afilog_log](https://www.linkedin.com/company/afilog_log)

 [twitter/afiloglog](https://twitter.com/afiloglog)