



Louis-Florent Dyèvre MRICS
Expert Immobilier
Bergeras Expertises

CARRÉ D'EXPERTS

ACTIFS IMMOBILIERS LOGISTIQUES UN PARI GAGNANT ?

Au cours des dernières années, l'importance stratégique des locaux d'activité et des actifs immobiliers logistiques a connu une évolution significative. Aujourd'hui, la pandémie mondiale de Covid-19 met encore un peu plus en exergue le rôle prépondérant de cette typologie d'actifs, avec des défis logistiques majeurs liés au transport, à la distribution et au stockage des vaccins et des masques. Mais également de l'ensemble des produits du quotidien consommés en masse via internet par une population confinée ou limitée dans ses déplacements. On a ainsi pu observer, au cours de la dernière décennie, une hausse de la demande tant pour des petits entrepôts situés à proximité des villes que pour des biens de grande taille implantés à distance des zones urbaines.

Quels critères déterminent la valeur ?

La **facilité d'accès** et la **desserte** de ces biens immobiliers, pour lesquels la gestion des flux est un élément crucial, revêt une importance capitale. Leur attractivité, et donc leur valeur, réside en grande partie dans la proximité de ces sites avec des axes de circulation majeurs, mais aussi avec d'importants pôles de transports, à la fois aériens, maritimes et ferroviaires. 59 % des m² commercialisés en 2020 sur le territoire dépendaient ainsi de l'axe Lille-Paris-Lyon-Marseille ("La Dorsale"). On notera également que les actifs logistiques situés dans des zones frontalières sont privilégiés par les investisseurs, en raison des facilités qu'ils offrent pour le développement du commerce international.

D'autres critères, à l'importance croissante aux yeux des investisseurs, sont de nature à influencer sur la valeur de ces actifs logistiques. C'est notamment le cas de **leur typologie**, classée de A à C. En 1997, l'Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise publiait une grille de classification des entrepôts, mise à jour en 2003 sous le nom de CELOG. Cette grille référence une dizaine de critères permettant de différencier les entrepôts en fonction de leurs usages et de leurs spécificités. Un entrepôt de classe A est ainsi un entrepôt de haute fonctionnalité, là où un entrepôt de classe B répondra à des normes plus classiques. Parmi les principales différences constatées, on relève, pour les actifs de classe A, la présence de niveleurs de quais, de parkings poids lourds, d'une résistance au sol minimum de 5 tonnes/m² (contre 3 pour les actifs de classe B), ou encore une hauteur minimum utilisée sur toute la surface de stockage de 9,3 m (contre 7,5 m pour les actifs de classe B). Et si les entrepôts de classe A et B constituent

environ la moitié des actifs logistiques implantés sur le territoire, il existe des entrepôts de classe C (qui ne répondent à aucun des critères des classes A et B), des entrepôts frigorifiques et des entrepôts de messagerie, destinés à la distribution.

Les aspects relatifs à la **sécurité** et à la **classification environnementale** des entrepôts sont également des critères prépondérants dans le processus de décision des investisseurs. Ces bâtiments répondent en effet à la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), dont les règles permettent d'attester de la conformité des sites et de garantir leur sécurité tout en réduisant leur impact sur l'environnement. De nombreux actifs logistiques ont ainsi bénéficié au cours des dernières années de la réalisation d'importants travaux de rénovation et de mise en conformité.

Des valeurs vénale élevées peu touchées par la pandémie

Afin de déterminer la valeur vénale d'un actif logistique, l'expert procédera donc à une analyse approfondie tant de son environnement géographique que de ses caractéristiques techniques. Grâce à l'étude de l'ensemble de ces composantes, un taux de rendement sera fixé pour procéder à une valorisation par la méthode par capitalisation.

Le taux de base retenu par l'expert sera le taux de rendement prime des actifs logistiques neufs ou restructurés de classe A, qui bénéficie des meilleures situations. Ce taux, compris entre 3,90 % et 4 % fin 2020, sera ajusté par de nombreux critères d'appréciation spécifiques aux locaux considérés. Ces ajustements permettront de tenir compte de leur localisation et de leurs caractéristiques techniques, mais également des risques d'exploitation (clauses introduites dans les baux, situation locative, taux de vacance...), des risques de liquidité (ces actifs présentant une cessibilité sensiblement inférieure à celle des biens commerciaux ou à usage d'habitation situés dans des zones urbaines), et des risques environnementaux (certains bâtiments ayant été érigés sur des sites préalablement à usage de stockage de matériaux dangereux). S'agissant du loyer à retenir pour la méthode par capitalisation, l'expert procédera à la fois à une analyse de l'état locatif et à une étude des valeurs locatives constatées pour ce type d'actif.

En tant qu'experts, nous avons ainsi pu constater au cours des derniers mois des niveaux de prix élevés, et un impact relativement limité de la crise de Covid-19. Compte tenu des besoins importants en approvisionnements et en stockage, dynamisés en partie par la consommation en ligne accrue des foyers en cette période trouble, l'attractivité des actifs logistiques demeure forte et les taux de rendement particulièrement bas. Malgré la crise, ces biens immobiliers restent donc prisés des investisseurs et un pari souvent gagnant.