



L'industrie et la logistique au bénéfice des évolutions économiques

Septembre 2020

- Le secteur de l'immobilier industriel et logistique (I&L) englobe des biens très variés, qu'ils soient de grande taille et à vocation logistique ou de taille plus modeste et à vocation industrielle.
- La demande locative de biens I&L est portée par des tendances internationales telles que le commerce électronique et le passage au numérique des techniques de production.
- Les principaux sites I&L se trouvent dans de grandes agglomérations, voire à des emplacements spécialement dédiés à la logistique et aux nouvelles techniques de production, notamment en Allemagne, en France, au Royaume-Uni et au Benelux.
- Le secteur de la logistique est un marché d'investissement liquide qui a toutefois connu une importante compression des taux ces dernières années.
- Le segment des locaux d'activité s'est imposé comme une bonne opportunité d'investissement émergente, générant des revenus supérieurs à la moyenne, particulièrement pour les parcs d'affaires et les locaux de production.
- La combinaison de biens logistiques et de locaux d'activité au sein d'un portefeuille d'investissement permet de poser des bases solides en vue de bénéficier d'un marché liquide et de perspectives de rendement, grâce à des locataires très diversifiés issus de différents secteurs.

L'industrie et la logistique, grands gagnants de la dynamique économique

Le secteur de l'industrie et de la logistique (ci-après I&L) est à la fois un pilier central de l'économie et la base de l'approvisionnement en marchandises des entreprises et des ménages. Dans le présent rapport, les biens I&L englobent à la fois les grandes surfaces logistiques et les locaux d'activité plus modestes. L'industrie et la logistique permettent d'exploiter différentes tendances persistantes et récentes de l'économie qui contribuent à faire grimper la demande en capacités de production et de stockage en Europe. Tout d'abord, la part du commerce électronique est en accélération constante, avec un taux de croissance projeté de 6,8% p.a. jusqu'en 2024.¹⁾ Associé à la tendance de l'étalement urbain²⁾ et à la demande croissante de livraisons dans les délais, l'e-commerce alimente ensuite les besoins en logistique urbaine. La nouvelle révolution industrielle (appelée « Industrie 4.0 ») repousse enfin les limites de la transformation numérique du secteur manufacturier et des autres secteurs associés, ainsi que des processus de création de valeur. Enfin, la mondialisation ramène les chaînes d'approvisionnement et de demande vers le marché européen.

En plus d'être axé sur l'avenir, le stock de biens immobiliers industriels est immense. La proportion de l'I&L dans l'immobilier commercial en Europe est estimée à au moins 30%.³⁾ Selon des données provenant d'Allemagne

et du Royaume-Uni, la plupart de cette valeur n'a pas été générée dans une perspective d'investissement jusqu'à présent, surtout en ce qui concerne les locaux d'activité.

Les biens I&L, qu'est-ce que c'est ?

Les biens I&L sont divisés en deux grands secteurs : les biens logistiques et les locaux d'activité.

Les biens logistiques

Pour stocker, collecter et distribuer des marchandises, il faut de l'espace et des infrastructures. Les biens logistiques, qui s'étendent généralement sur au moins 10 000 m², répondent à ces besoins et peuvent être exploités 24h/24h. Ces biens doivent être situés à des endroits bien desservis, idéalement par des liaisons routières, ferroviaires, nautiques et aériennes. Ces caractéristiques ne se retrouvent pas seulement dans les grandes agglomérations, mais peuvent aussi être concentrées dans des plateformes logistiques implantées sur des sites plus éloignés mais bien reliés aux différents réseaux de transport.

Les locaux d'activité

Ces biens désignent globalement les immeubles commerciaux à usage mixte situés au sein ou à proximité des grandes agglomérations bien desservies. Il s'agit généralement de biens de tailles moyennes abritant différents locataires, même s'ils peuvent aussi accueillir des locataires uniques sous la forme d'entreprises à part entière.

Etant donné leur besoin de s'adapter à différents locataires, ces biens présentent un haut niveau de flexibilité en termes d'utilisation et de locataires, ce qui constitue un avantage unique et décisif. Les locaux d'activité peuvent se répartir entre les catégories suivantes :

1) Locaux de stockage

Les locaux de stockage offrent de simples capacités de stockage pouvant s'étaler sur 10 000 m². C'est leur taille qui les distingue des biens logistiques.

2) Parcs d'affaires

Les parcs d'affaires sont gérés de façon centralisée. Ils se composent soit de différents bâtiments séparés, soit d'unités locatives reliées entre elles. Ils peuvent être de toutes tailles et réservent généralement 20 à 50% de leur superficie à des espaces de bureaux. Ils sont généralement loués par des entreprises actives dans la production et le secteur du stockage / de la logistique.

3) Locaux de production

Ces actifs comprennent des biens individuels utilisés à diverses fins de production, mais aussi dans d'autres buts tels que le stockage, la recherche, les services, les ventes en gros et le commerce de détail. Leur structure d'utilisation est flexible et réversible.

4) Biens à réhabiliter

Les biens à réhabiliter sont généralement des anciennes sites de production industrielle transformés et rénovés, ou encore des sites industriels présentant un potentiel de développement.

Régions européennes stratégiques pour l'immobilier I&L

Pour facilement identifier les régions propices à l'accueil des biens logistiques et des locaux d'activité, il convient d'analyser leurs différentes valeurs ajoutées brutes (VAB) actuelles et futures ainsi que la croissance positive de l'emploi y afférente dans les secteurs pertinents.

Economie logistique

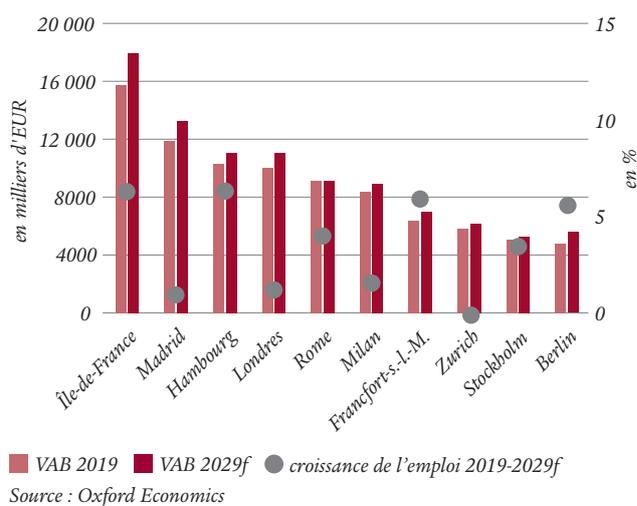
Pour le secteur de la logistique, les données économiques concernant la VAB et l'emploi dans le secteur des « transports et du stockage » permettent de définir les dix meilleures régions logistiques d'Europe.

Avec une VAB de 15,7 milliards d'euros en 2019 et un taux de croissance de 15% d'ici 2029, l'Ile-de-France est la plus grande région en termes de « transports et de stockage ». En 2019, la VAB moyenne des dix meilleures régions a été de 8,7 milliards d'euros, le taux de croissance associé à la VAB étant de 0,9% p.a.. Malgré une faible croissance de l'emploi prévue, Madrid se classe deuxième en termes de VAB des transports et du stockage,

avec 12 milliards d'euros en 2019 et une croissance supérieure à 10% d'ici 2029. Facilement accessible par voie maritime, routière, ferroviaire et aérienne, Hambourg (2019 : 10,1 milliards d'euros) est le premier site logistique d'Europe du Nord, et arrive en troisième place du classement général.⁴⁾

Les ports constituent des interfaces importantes entre les voies maritimes et terrestres dans la chaîne

Figure 2 : Premières régions de croissance en termes de transports et de stockage en Europe de l'Est et de l'Ouest



d'approvisionnement, et joue un grand rôle dans la logistique et la distribution de marchandises. Rotterdam (2018 : 442 millions de tonnes), Anvers (212 mt) et Hambourg (118 mt) sont les principaux ports européens en termes de trafic de marchandises et de conteneurs.⁵⁾

Si l'on s'intéresse aux régions susceptibles de connaître les plus hauts taux de croissance de la VAB dans les transports et le stockage, l'Europe de l'Est est incontournable. Le taux de croissance annuelle moyen des cinq régions d'Europe de l'Est au développement le plus rapide en termes de transports et de stockage est de 4,2%. Par comparaison, leurs pendants ouest-européens (régions au développement le plus rapide) affichent un taux de croissance annuelle moyen de 3,1%.

L'impact de certaines mégatendances sur les modes de transport-

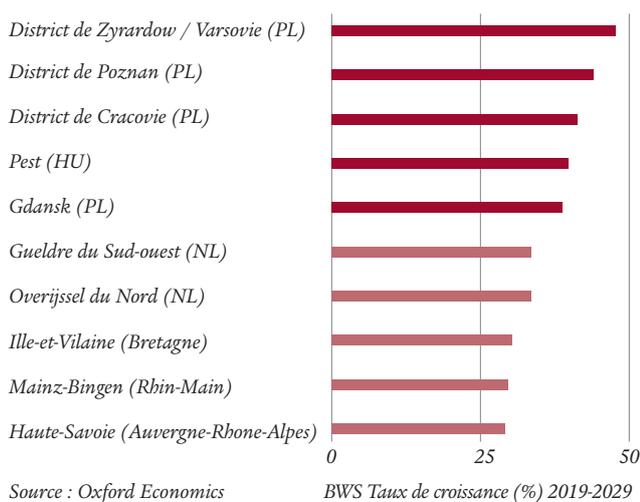
La logistique urbaine, et avec elle la livraison sur le dernier kilomètre, sont des secteurs dans lesquels le transport routier s'est imposé⁶⁾ et qui ont élu domicile dans des zones à forte densité de population.⁷⁾ Deux critères auxquels répondent notamment les capitales et leurs agglomérations, telles que Paris, Londres et Berlin.⁸⁾

L'essor du commerce électronique engendre une hausse de la demande en transport de marchandises, tel que



Parc d'affaires à Berlin | ©BEOS AG

Figure 1 : 10 meilleures régions en termes de transports et de stockage



le fret aérien, en Europe.⁹⁾ Les aéroports de Charles de Gaulle (Paris) et de Francfort-sur-le-Main sont les premiers aéroports de marchandises européens, avec un trafic de 2,1 millions de tonnes métriques en 2019. De façon étonnante peut-être, Luxembourg figure parmi les plus grands aéroports de marchandises européens après avoir

fait transiter 893 000 tonnes de fret en 2019.¹⁰⁾

La démondialisation avive la demande en infrastructures plus rapides et plus résistantes.¹¹⁾ L'Europe abrite l'un des réseaux routier, ferroviaire et terrestre les plus denses du monde. Ce réseau de transport est particulièrement dense en Europe centrale et au Benelux, ainsi qu'aux alentours des capitales et dans les zones d'intense activité économique.¹²⁾

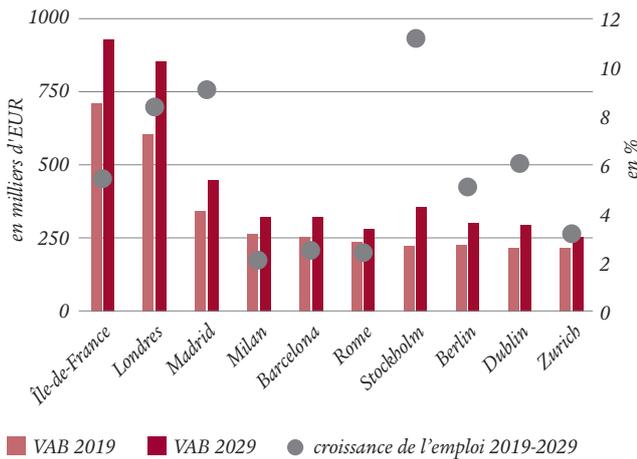
Economie des locaux d'activité

Pour évaluer les locaux d'activité, mieux vaut bien comprendre leur structure multi-locataire et leur distribution. Tout d'abord, les locataires peuvent être des entreprises de toutes tailles, qu'il s'agisse de grands groupes internationaux ou de petites et moyennes entreprises (PME).¹³⁾ On compte 1,7 million de PME en Europe¹⁴⁾, l'Allemagne (388 000), le Royaume-Uni (202 000), l'Italie (182 000), l'Espagne (125 000) et le Benelux (89 000) en accueillant le plus grand nombre.¹⁵⁾ Les occupants des locaux d'activité sont ensuite principalement actifs dans les six secteurs suivants:¹⁶⁾

- Production
- Commerce de gros et de détail
- Information et communication
- Transport et stockage
- Activités professionnelles, scientifiques et techniques
- Administration publique et défense

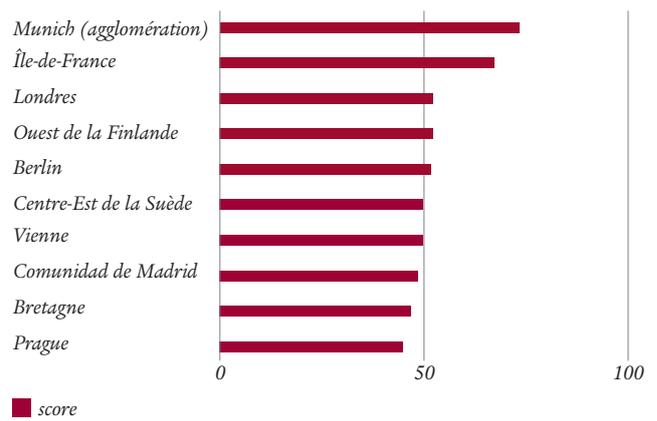
En procédant à un filtrage des régions sur la base de leur VAB et de leurs chiffres d'emploi dans ces six secteurs, il est donc possible d'identifier celles qui sont particulièrement importantes pour les locaux d'activité. Il en résulte un classement de dix régions, dont la première place est occupée par l'Île-de-France et la dernière, par Zurich.¹⁷⁾

Figure 3 : 10 régions les plus importantes pour les locaux d'activité



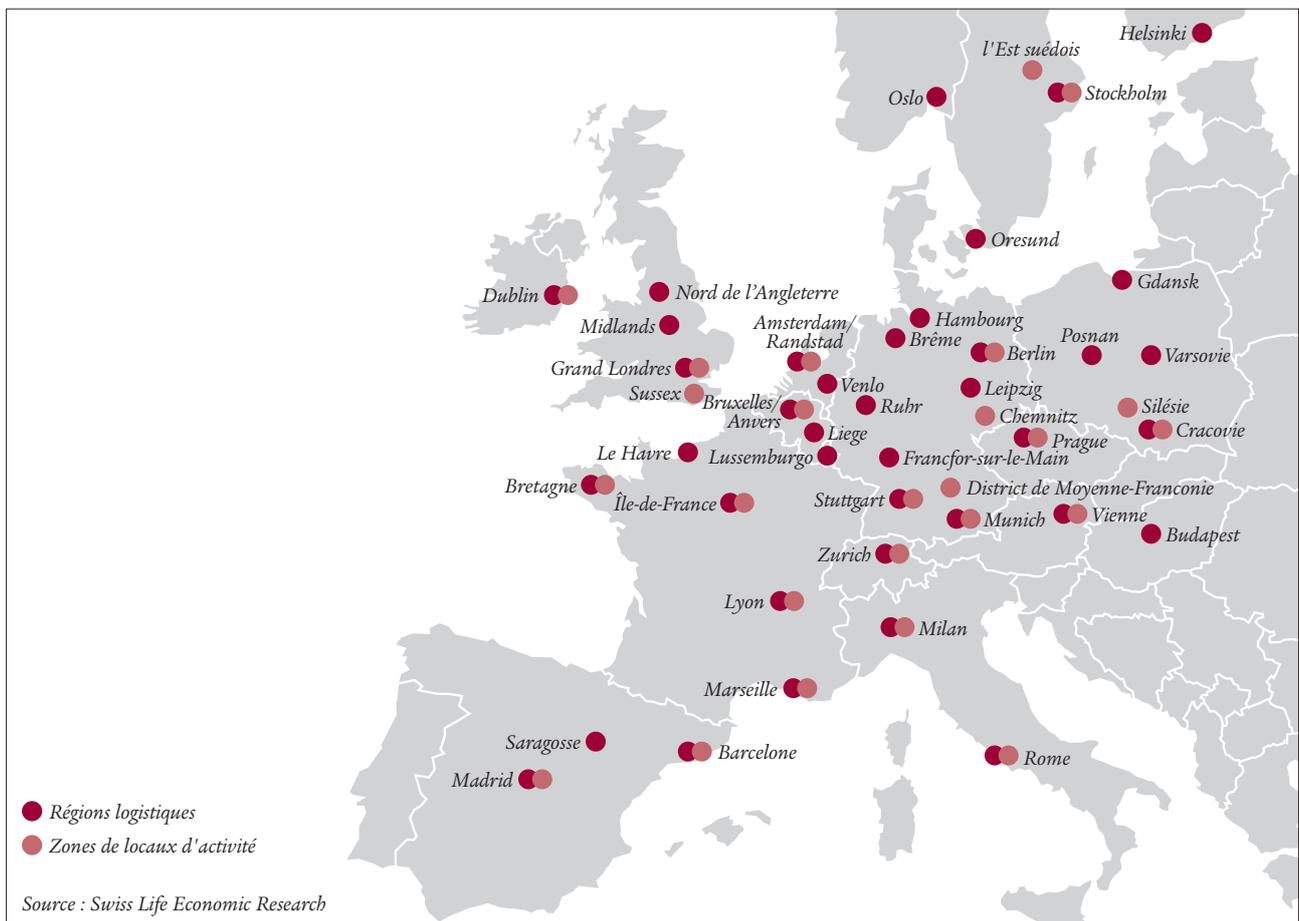
Source : Oxford Economics

Figure 4 : 10 régions au plus fort potentiel dans le domaine de l'« Industrie 4.0 »



Source : Balland et Boschma (2019)

Figure 5 : Meilleures régions pour l'immobilier I&L en Europe



Etant donné que les occupants des locaux d'activité appliquent également de nouvelles formes de production qualifiées d'« Industrie 4.0 », toute analyse complète se doit d'englober des informations sur les meilleures régions pour ce secteur. Une étude récente a identifié les vingt meilleurs centres actuels de l'Industrie 4.0 en Europe et leur potentiel en termes d'avantages technologiques. Les régions leaders sont disséminées sur dix pays différents mais sont dominées par l'Allemagne, la France et le Royaume-Uni, qui représentent 58% du total. Les régions présentant le plus fort potentiel Industrie 4.0 sont Munich (agglomération), l'Ile-de-France, et Londres.¹⁸⁾

Pour conclure, Swiss Life Asset Managers identifie les grandes régions I&L d'Europe à l'aide de différentes mesures pertinentes. Parmi elles figurent la VAB et les chiffres d'emploi actuels et futurs dans les secteurs pertinents, la densité de population, l'adaptabilité à la dynamique économique, l'accès aux infrastructures et la qualité de ces dernières ainsi que le potentiel en termes d'Industrie 4.0. Les résultats sont présentés à la figure 5.

Marchés immobiliers

Grâce à leurs fondamentaux solides et aux bonnes perspectives du secteur I&L, les marchés immobiliers offrent des opportunités d'investissement. La logistique est un secteur bien implanté et reconnu, tandis que les locaux d'activité en sont encore à leurs débuts. Dans l'ensemble, les volumes d'investissements en I&L sont en augmentation constante, et sont passés de 12,7 milliards d'euros en 2011 à 36,4 milliards d'euros en 2019. Le Royaume-Uni, la France et l'Allemagne sont les pays qui suscitent le plus d'intérêt, avec plus de 50% de tous les flux de capitaux européens. Avec les Pays-Bas, leur part dans les volumes totaux s'élève à 69%.

Meilleures régions I&L par moyenne sur 5 ans Volumés d'investissements

Régions	Volume moyen sur 5 ans en milliers d'EUR
Amsterdam/Randstad	1490
Paris	1450
Londres (agglomération)	1388
Rhin-Ruhr	1030
Francfort/Rhin-Main	523

Source : RCA

Dans les meilleures régions, les biens I&L se sont révélés relativement résistants à la crise du coronavirus. Bien qu'au niveau européen, les volumes d'investissements du 1er semestre 2020 (13,8 milliards d'euros) soient de 6% inférieurs aux volumes atteints sur la même période

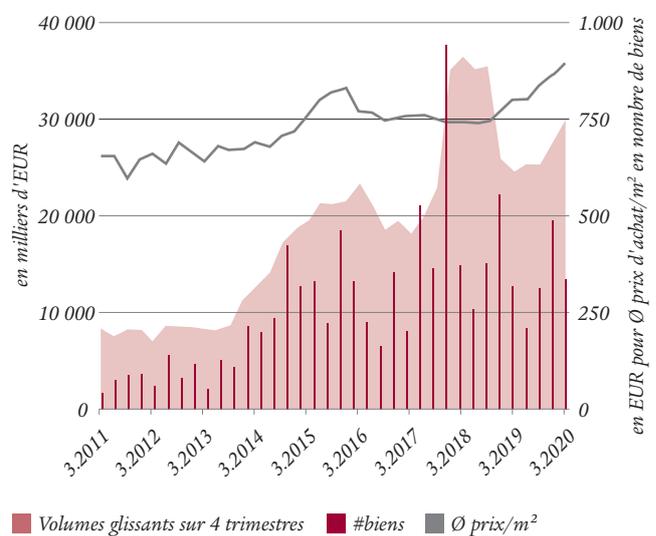
de 2019, ceux des cinq meilleures régions (2,6 milliards d'euros) sont de 6% supérieurs à leurs équivalents du 1er semestre 2019.

Marché européen de l'immobilier logistique

En 2019, les volumes de transactions logistiques européennes se sont élevés à 27,7 milliards d'euros (+7% par rapport à 2018 ; +230% par rapport à 2011).¹⁹⁾ La logistique a donc représenté plus des deux tiers du marché de l'immobilier I&L en 2019. Après des années de stabilité, les prix au m² augmentent de nouveau (2019 : +12% par rapport à 2018 ; +34% par rapport à 2011). Le pic des volumes de transactions atteint en 2017 s'explique par une transaction particulièrement importante dans le cadre d'un portefeuille, qui s'est étendue sur plusieurs régions dans toute l'Europe.²⁰⁾

Malgré la volatilité trimestrielle habituelle, le nombre de biens vendus par an est en hausse. Les données montrent également que les espaces au sol vendus sont corrélés au nombre de biens vendus. Entre les premiers trimestres de 2011 et de 2020, les espaces au sol ont augmenté de 110% pour atteindre 9511 millions de m², et le nombre de biens vendus, de 180% pour atteindre 339.

Figure 6 : Volumés de transactions et prix moyen payé par m² sur le marché européen de l'immobilier logistique

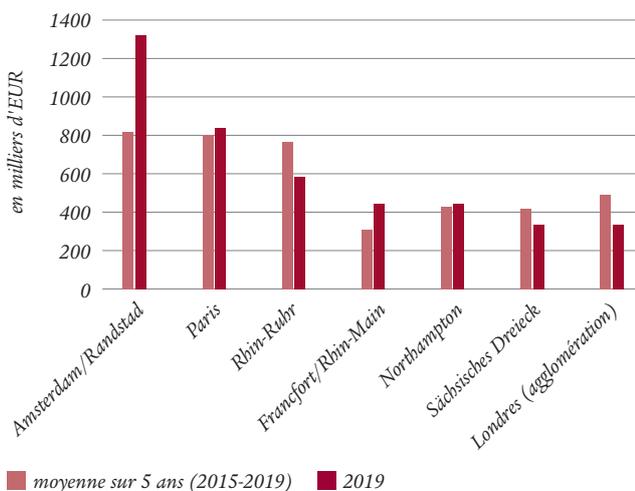


Source : RCA

En 2019, plus de 50% des volumes d'investissements ont été captés par le Royaume-Uni (19%), la France (19%) et l'Allemagne (17%). Les chiffres des classements régionaux s'écartent toutefois considérablement de ces niveaux tendancielle élevés. Aux Pays-Bas, Amsterdam/Randstad a été le premier marché d'investissements logistiques en 2019, ces derniers atteignant 1,3 milliard d'euros. Cela correspond à un tiers du marché logistique néerlandais (2019 : 3,4 milliards d'euros).

En 2019, les deuxième et troisième marchés régionaux d'investissements ont été Paris (0,8 milliard d'euros) et la région Rhin-Ruhr (0,6 milliard d'euros). Ces marchés représentent une bien plus petite part de leurs marchés d'investissements nationaux (France : 5,1 milliards d'euros ; Allemagne : 4,7 milliards d'euros), soit 16% et 12% respectivement. Cela traduit la moindre concentration des sites au sein du marché et la plus grande offre de diversification régionale.²¹⁾

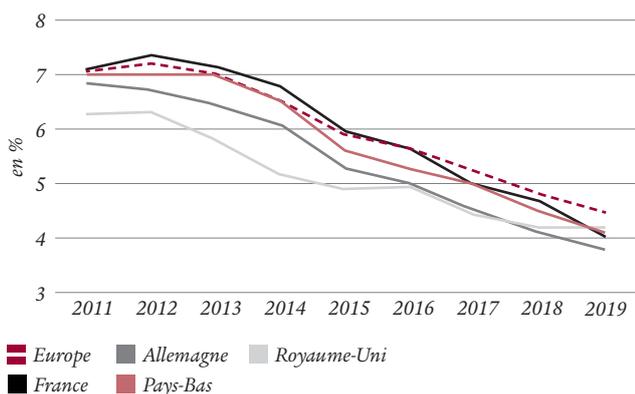
Figure 7 : Plus gros volumes de transactions régionales sur le marché de la logistique



Source : RCA

La demande croissante des investisseurs provoque une hausse des prix et une compression des taux. En 2019, les rendements « prime » moyens des principaux marchés européens ont baissé de 30 pb à 4,5%. Ils restent toutefois relativement élevés par rapport à ceux d'autres secteurs, puisqu'ils sont de presque 100 pb supérieurs à ceux des rendements « prime » des bureaux.²²⁾ Les valeurs ont chuté sous les 4% en Allemagne, alors qu'elles restent supérieures à cette barre aux Pays-Bas et en France. Au Royaume-Uni, les rendements sont restés stables à 4,2% en 2019.

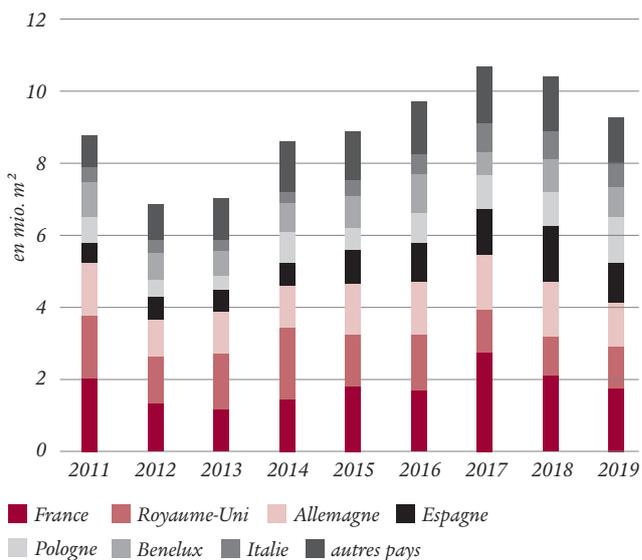
Figure 8 : Rendements « prime » nets sur le marché européen de la logistique



Source : PMA

Le rôle croissant de la logistique et la demande d'occupation de biens adéquats qui en découle se reflètent dans les activités de location. C'est en effet le marché florissant des locataires qui alimente celui des investissements.

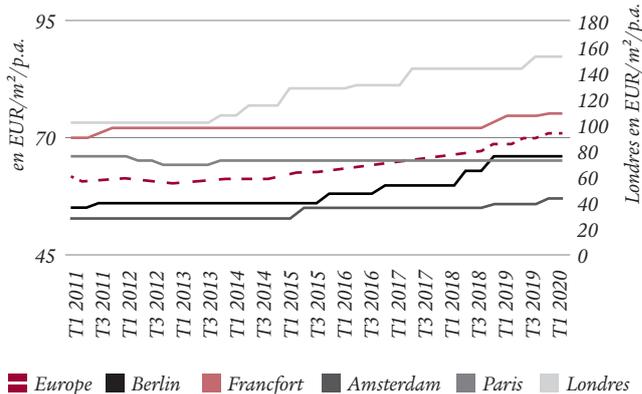
Figure 9 : Volumes placés sur le marché européen de la logistique



Source : PMA

La forte demande en espaces logistiques a entraîné une hausse des volumes placés sur la dernière décennie. Toutefois, depuis 2018, la demande placée a diminué sur les marchés principaux en raison de la pénurie d'espaces disponibles, notamment sur les grands marchés occidentaux. La demande s'est donc déplacée vers les marchés secondaires. La demande locative de sites est-européens a également augmenté au vu des espaces et de la main d'œuvre bon marché qu'ils offrent. En Pologne, les volumes placés ont donc augmenté (+33% par rapport à 2018 ; +15% p.a. sur une moyenne de 3 ans).

Figure 10 : Loyers « prime » sur le marché européen de la logistique



Source : PMA



Bien logistique à Hanovre | ©BEOS AG

Le niveau de la demande locative d'espaces porte les loyers « prime » en Europe. Londres dispose des espaces logistiques les plus chers, à 152,0 euros/m²/p.a. au T1 2020, contre 70,6 euros/m²/p.a. pour la moyenne européenne.

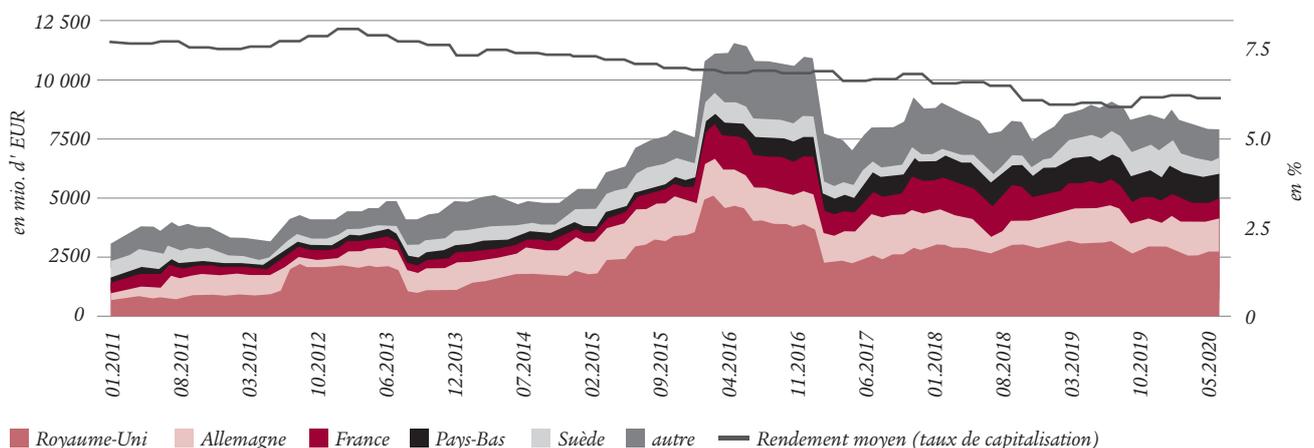
des agglomérations mais aussi à leur flexibilité et à leur structure multi-usage et multi-locataire. Ces caractéristiques permettent également au secteur d'offrir une diversification des risques.

Marché européen des locaux d'activité

La mise à disposition de locaux d'activité est en hausse. Cela est dû aux évolutions actuelles, à leur proximité

Ceci étant dit, les données disponibles sur les locaux d'activité sont encore rares. Au niveau européen, certaines données sont disponibles sur les espaces flexib-

Figure 11 : Volumes des investissements et rendements des locaux d'activité en moyenne glissante sur 12 mois



Source : RCA ; données incluant les espaces flexibles et les entrepôts (<10 000 m²)

les²³⁾ et les locaux de stockage (<10 000 m²). Bien que le marché global des locaux d'activité soit par conséquent sous-estimé, les données disponibles permettent de se faire une idée des évolutions du marché.²⁴⁾

Depuis 2011, les volumes de transactions ont plus que doublé, passant de 3,5 à 8,7 milliards d'euros en 2019. Les parts des investissements en espaces flexibles et en locaux de stockage sont restées relativement stables, à 60% et 40% respectivement. L'attrait du secteur sur les investisseurs est croissant mais ce dernier reste un petit marché de niche. Il y a deux principales raisons pour cela. Tout d'abord, tout son potentiel d'investissement n'a pas encore été débloqué, étant donné que les locaux d'activité sont souvent détenus par des PME qui ne prennent que progressivement conscience des avantages que représente une vente de leurs biens. Et ensuite, la gestion des locaux d'activité requiert des connaissances spécialisées que peu d'investisseurs possèdent.²⁵⁾

Un montant total de 65 milliards d'euros a été investi dans des espaces flexibles et des entrepôts (<10 000 m²) depuis 2011. Les plus gros volumes ont été investis au Royaume-Uni (36%) et en Allemagne (17%), suivis par la France (11%) et les Pays-Bas (9%). Au niveau régional, les investissements se répartissent de façon similaire parmi les secteurs I&L précédemment examinés.

Premières régions d'investissements dans les espaces flexibles

Régions	Volumes 2019 en millions d'euros	Volumes moyens sur 5 ans en millions d'euros
Amsterdam/Randstad	576	523
Paris	326	273
Londres (agglomération)	241	511
Rhin-Ruhr	176	113
Francfort/Rhin-Main	113	176

Source : RCA

Premières régions d'investissements dans les locaux de stockage (<10 000 m²)

Régions	Volumes 2019 en millions d'euros	Volumes moyens sur 5 ans en millions d'euro
Londres (agglomération)	379	331
Amsterdam/Randstad	344	240
Birmingham	115	95
Manchester (agglomération)	88	65
Paris	87	100

Source : RCA



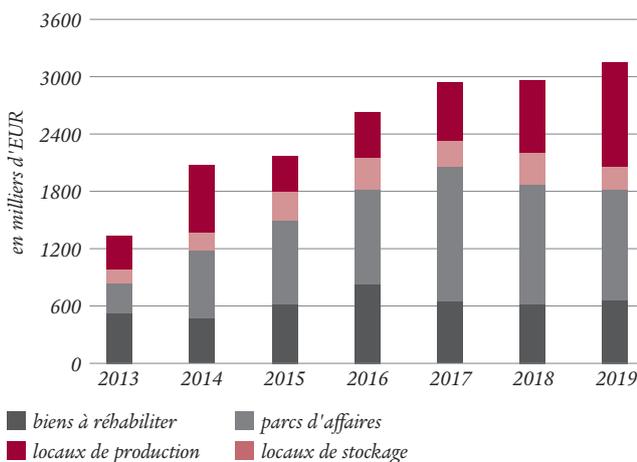
Parc d'affaires à Cologne | ©BEOS AG

Etant donné que la demande des investisseurs engendre une croissance du capital et une compression des taux, les rendements moyens (taux de capitalisation) des locaux d'activité ont baissé de 7,9% au T1 2011 à 6,3% au T1 2020 sur une base européenne. Le rendement des entrepôts (<10 000 m²) est de 10 pb supérieur à celui des espaces flexibles, selon RCA. Sur un marché prisé tel que le marché londonien, les rendements ont même chuté à 4% en 2020.²⁶⁾

Une analyse du marché allemand des locaux d'activité éclaire davantage encore le secteur grâce à la meilleure granularité des données des marchés de l'investissement et des locataires. Le marché allemand met également en lumière l'immense potentiel inexploité des biens dédiés à l'industrie légère en Europe.

La valeur de marché globale des locaux d'activité allemands est de plus de 560 milliards d'euros, dont quelque 280 sont de qualité Investment Grade. Une petite partie seulement de ce volume constitue des investissements, le reste étant toujours occupé par des PME et leurs propriétaires. Pourtant, davantage de PME mettent leurs actifs sur le marché²⁷⁾, ce qui rend le secteur plus accessible aux investisseurs. Sur ces 280 milliards d'euros de titres Investment Grade, seuls 17 milliards d'euros circulent sur le marché des investissements depuis 2013. Il en résulte un énorme potentiel d'investissement inexploité pour le seul marché allemand. Il en va probablement de même des autres marchés européens.²⁸⁾

Figure 12 : Volumes d'investissements sur le marché allemand des locaux d'activité



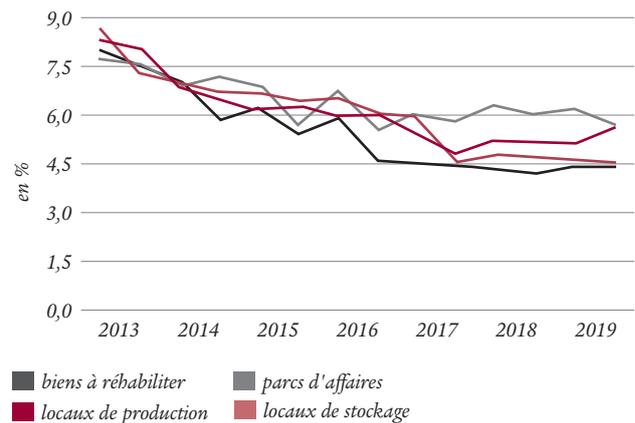
Source : Initiative Unternehmensimmobilien

Les volumes de transactions ont totalisé plus de 3 milliards d'euros en 2019. Cela laisse supposer qu'au niveau européen, le marché des locaux d'activité est bien plus important qu'indiqué par les données. Selon RCA, les volumes d'investissements dans des espaces flexibles

et des entrepôts (<10 000 m²) ont atteint 1,6 milliard d'euros en Allemagne en 2019.

Les données relatives aux locaux d'activité allemands mettent également en évidence l'hétérogénéité des niveaux des rendements « prime » et des développements dans les locaux d'activité.

Figure 13 : Rendements « prime » (bruts) sur le marché allemand des locaux d'activité

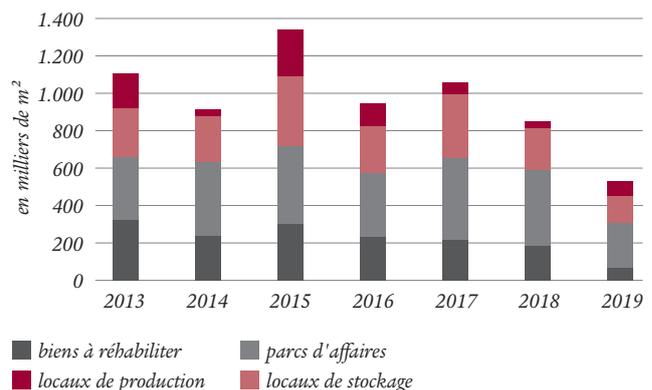


Source : Initiative Unternehmensimmobilien

Les plus hauts rendements « prime » sont enregistrés dans les parcs d'affaires et les locaux de production (tous deux 5,6% en 2019). Les rendements des entrepôts et des biens à réhabiliter ont diminué de plus de 100 pb à 4,5%. Les rendements « prime » des biens à réhabiliter et des locaux de stockage se sont stabilisés. Dans les parcs d'affaires, les rendements « prime » se compriment mais étaient élevés à la base.

La forte demande d'espaces combinée à leur disponibilité limitée et à leur manque d'adéquation pour faire face à cette demande entraîne une baisse des volumes placés. En 2019, la demande placée en Allemagne a été de 38% inférieure à celle de l'année précédente.

Figure 14 : Demande placée en locaux d'activité allemands



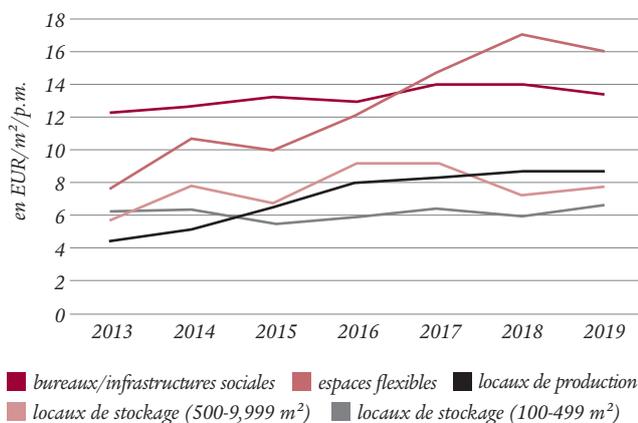
Source : Initiative Unternehmensimmobilien



Bien logistique à Hanovre | ©BEOS AG

Des schémas similaires se dessinent dans d'autres zones européennes telles que la région parisienne et le Danemark, où les volumes placés et les taux de vacance sont en déclin.²⁹⁾ Les niveaux de location croissants montrent que c'est l'insuffisance de l'offre plutôt que la demande qui réduit la demande placée.

Figure 15 : Loyers « prime » pour les locaux d'activité allemands



Source : Initiative Unternehmensimmobilien

En Allemagne, les loyers ont grimpé de 54% en moyenne depuis 2013. Les loyers des espaces flexibles ont plus que doublé, faisant de ces derniers les espaces les plus chers des locaux d'activité (2019 : 16,30 euros/m²/p.m.). Il est

probable que les espaces relativement chers aient atteint leur pic.

Résumé

La combinaison des biens logistiques et des locaux d'activité ouvre aux investisseurs les portes d'un marché bien diversifié en termes de secteurs, de types d'utilisation et de régions. Ce marché profite des évolutions économiques actuelles et futures et connaît une hausse de la demande des locataires et des investisseurs. Le marché de la logistique permet aux investisseurs de s'engager dans un vaste secteur extrêmement liquide, malgré des niveaux de rendement bas sur les marchés « core ». Les locaux d'activité représentent un secteur émergent au futur potentiel d'investissement considérable qui doit être débloqué. A mesure que les propriétaires-locataires des biens logistiques et des locaux d'activité se séparent de leurs actifs, les opportunités d'investissement se multiplient. Les locaux d'activité représentent une classe d'actifs immobiliers réservée aux spécialistes, puisque seule une minorité d'investisseurs est capable de déployer ses avantages concurrentiels et de s'assurer des rendements intéressants. Un portefeuille présentant une allocation d'actifs équilibrée basée sur des biens I&L principalement situés dans de grands pays européens tels que le Royaume-Uni, la France, l'Allemagne et les Pays-Bas ainsi que dans de grandes capitales et leurs agglomérations offre des avantages à la fois en termes de rendements et en termes de diversification.

- 1) Statista
- 2) McKinsey&Company 2018
- 3) Bulletin mensuel de la BCE, février 2010
- 4) Logistik-Initiative Hamburg
- 5) Eurostat, Maritime ports freight and passenger statistics (statistiques sur les ports maritimes de transport de marchandises et de passagers), mars 2020
- 6) Commission européenne (2012) : Study on Urban Freight Transport (étude sur le transport urbain de marchandises)
- 7) Dablanc et al. (2016) : Observatory of Strategic Developments Impacting Urban Logistics (observatoire des développements stratégiques impactant la logistique urbaine)
- 8) McKeen and Miller (2020) : Classification of Regions of Europe and the Mediterranean Region by Road Density (Classification des régions d'Europe et du bassin méditerranéen par densité du réseau routier) ; Eurostat, publication d'avril 2020, How closely do people live together in your region? (Dans quelle proximité les gens vivent-ils dans votre région ?)
- 9) Saraceno and Cerniglia (eds), A European Public Investment Outlook (Perspectives d'investissements publics européens), Cambridge, UK : Open Book Publishers, 2020 ; Banque européenne d'investissement, récits, Est-ce que cela change tout ? L'action en faveur du climat et le coronavirus, avril 2020; Europe Air Cargo Market to 2027 - Regional Analysis and Forecasts by Type, Service, and End User (Transport aérien de marchandises en Europe d'ici 2027 : analyse régionale et prévisions)
- 10) International Airport Review, article, janvier 2020 ; Cargo Trends, News, février 2020
- 11) Dowell and Victoria-Jaramillo (2017), The Evolving Role of Transportation in Economic Development (Le rôle changeant du transport dans le développement économique)
- 12) Eurostat, Inland transport infrastructure at regional level (infrastructures de transport nationales au niveau régional), avril 2020 ; Commission européenne, Réseau transeuropéen de transport (TEN-T)
- 13) Initiative Unternehmensimmobilien, rapport sur le marché au S2 2019
- 14) Excluant les micro-entreprises de moins de dix employés ; Statista, novembre 2019
- 15) Institut allemand d'économie (2017)
- 16) Swiss Life Asset Managers
- 17) La VAB est la somme des différentes VAB des six secteurs définis précédemment. L'Île-de-France englobe les régions FR101, FR105, FR106 ; Londres : UKI131-UKI134, UKI141-UKI145
- 18) Balland et Boschma (2019)
- 19) Real Capital Analytics (RCA). Par biens logistiques, nous entendons les entrepôts dont la superficie est supérieure ou égale à 10 000 m²
- 20) Blackstone, communiqué de presse, juin 2017
- 21) RCA
- 22) Property Market Analysis (PMA)
- 23) Définition des « espaces flexibles » par RCA : biens industriels flexibles de par leur capacité à être utilisés pour des activités industrielles ou de bureau. Ces actifs sont souvent utilisés en tant que laboratoires de recherche, infrastructures technologiques / de télécommunications et autres usages mixtes combinant les bureaux et les locaux d'activité
- 24) Dans ce passage, le terme « locaux d'activité » désigne les espaces flexibles et les locaux de stockage
- 25) Initiative Unternehmensimmobilien, rapport sur le marché au S2 2019
- 26) RCA
- 27) Initiative Unternehmensimmobilien rapport sur le marché au S2 2019 ; JLL, communiqué de presse, mai 2019
- 28) JLL, communiqué de presse, mai 2019
- 29) BRE, Paris Region Light Industrial MarketView, Q4 2019; CBRE: Bigger Not Always Better: The Case for Light Industrial in Denmark, November 2019



Gudrun Rolle
gudrun.rolle@swisslife-am.com



Andri Eglitis
andri.eglitis@swisslife-am.com



Francesca Boucard
francesca.boucard@swisslife.ch

Vous avez des questions ?

N'hésitez pas à envoyer un e-mail à info@swisslife-am.com.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur notre site www.swisslife-am.com/research



Impressum: Éditeur : Publié et approuvé par le Département économique, Swiss Life Asset Management SA, Zurich • Comité de rédaction : Gudrun Rolle
Conception / mise en pages : Thomas Grommes

Clause de non-responsabilité : Swiss Life Asset Managers est susceptible d'avoir suivi les recommandations présentées plus haut avant leur publication. Bien que nos prévisions soient basées sur des sources considérées comme fiables, aucune garantie ne saurait être donnée quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations utilisées. Le présent document peut contenir des prévisions fondées sur nos opinions, suppositions et projections actuelles. Nous ne nous engageons ni à les réviser, ni à les actualiser. Les évolutions effectives peuvent fortement différer de celles anticipées dans nos prévisions. France : la présente publication est distribuée en France par Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint Honoré, F-75001 Paris à ses clients et potentiels. Allemagne : La présente publication est distribuée en Allemagne par Corpus Sireo Real Estate GmbH, Aachener Strasse 186, D-50931 Cologne, Swiss Life Invest GmbH, Zeppelinstrasse 1, D-85748 Garching b. München et BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. Royaume-Uni : la présente publication est distribuée par Mayfair Capital Investment Management Ltd., 2 Cavendish Square, Londres W1G 0PU. Suisse : La présente publication est distribuée par Swiss Life Asset Management SA, General Guisan Quai 40, CH-8022 Zurich