



Forte demande d'investissement dans un environnement dynamique mais peu liquide

LOGISTIQUE

RAPPORT SUR L'IMMOBILIER LOGISTIQUE SUISSE | 2020

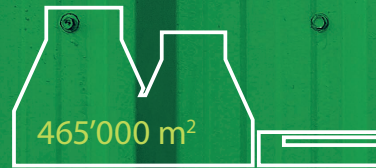
CBRE

HIGHLIGHTS 2020

STOCK (SL*)



OFFRE (SL*)



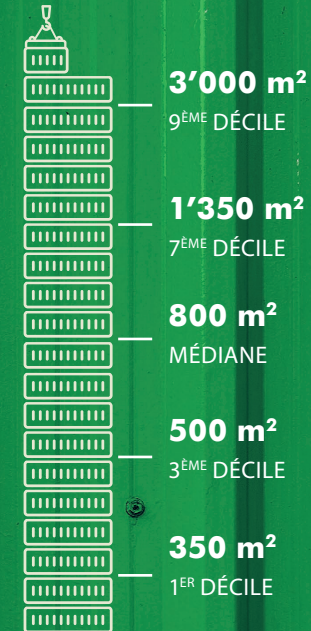
TAUX D'OFFRE

1,9%

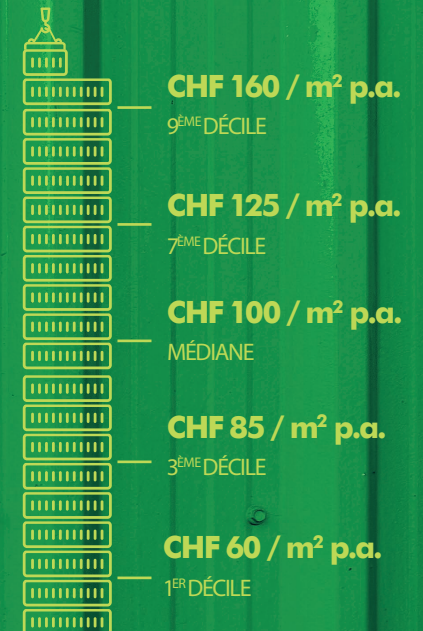
VOLUME D'INVESTISSEMENT
DANS LA CONSTRUCTION
D'ENTREPÔTS 2017



TAILLES DE
L'OFFRE



LOYERS
PROPOSÉS



TAUX DE RENDEMENT « PRIME » (NET) 4,1%

ANNÉE DE CONSTRUCTION
DE L'OFFRE (MÉDIANE)



Source: FPRE, OFS, CBRE, 2019 / 2020
*SL = Surface locative

MANAGEMENT SUMMARY

Forte demande dans un environnement dynamique mais peu liquide

L'immobilier logistique en Suisse, qui montre une grande résilience dans l'actuelle crise du coronavirus, est basé sur de solides fondamentaux de marché, tout en devenant de plus en plus diversifié. Les conclusions de cette étude, complétée par une interview d'Alexandre Monney, fund manager chez Procimmo, se résument selon les points suivants :

Une compression des taux de rendement (p. 3)

Les taux de rendement « prime » se sont comprimés à 4,1% (net), sous l'effet d'une pression continue sur les investissements, dans un contexte de marché immobilier approchant une fin de cycle.

Une divergence des loyers demandés (p. 3 / 8)

La fourchette des loyers demandés, c'est-à-dire entre ceux les plus bas et ceux les plus élevés, s'est encore élargie. Les grandes offres à partir de 1'000 m² affichent une croissance supérieure des valeurs locatives.

Une majorité de propriétaires-occupants (p. 4)

Une grande partie de l'absorption nette, estimée à plus de 200'000 m² par an, consiste en de nouveaux développements réalisés pour les besoins propres des utilisateurs. D'ailleurs, le marché suisse reste marqué par un taux de propriétaires élevé d'environ 60 - 70% (du stock). Chaque année, environ 40'000 m² de nouveaux développements permettraient de répondre à la demande directement liée à la croissance du commerce en ligne.

Hausse de l'offre locative (p. 5)

Par rapport à l'année précédente, l'offre a augmenté de 390'000 m² (taux d'offre à 1,6%) à 465'000 m² (taux d'offre à 1,9%), et restent dominées par des petites unités et par des bâtiments anciens.

Une croissance des investissements dans la construction neuve en Suisse Romande (p. 9 / 10)

Le maintien du rythme élevé de l'activité de la construction neuve révèle une demande importante de locaux de qualité et de taille adaptées. Les investissements dans les entrepôts et les surfaces de dépôts ont augmenté au cours de la dernière décennie, plus particulièrement en Suisse romande. Les cantons de Vaud et de Fribourg s'affirment progressivement comme des espaces de transbordement et de liaison entre la Suisse alémanique et la Suisse romande pour des concepts logistiques doubles.

Une partie de la demande captée à l'étranger près de la frontière Suisse (p. 11)

Les grands fournisseurs du secteur de l'électroménager dominent la demande nationale pour des centres de distribution. Néanmoins, ce sont les géants étrangers du commerce en ligne (Zalando, Amazon et Alibaba) qui ont connu la plus forte croissance des ventes ces dernières années. Ils exploitent souvent leurs grands centres de traitement des commandes depuis les pays voisins à proximité de la frontière suisse.

Reconversions potentielles en zones suburbaines (p. 12)

Les activités d'entreposage et de distribution situées en périphérie des villes et à proximité des autoroutes engendrent moins de déplacements en voiture et en camion en comparaison des activités de bureau, de production ou d'artisanat pour une zone similaire. Par exemple dans les zones commerciales périphériques, les difficultés actuelles du commerce stationnaire pourraient créer des opportunités pour développer des usages de logistique : ces nouvelles activités impliqueraient un trafic routier nettement moins dense et bénéficieraient ainsi de conditions plus favorables en matière de réglementation de zonage.

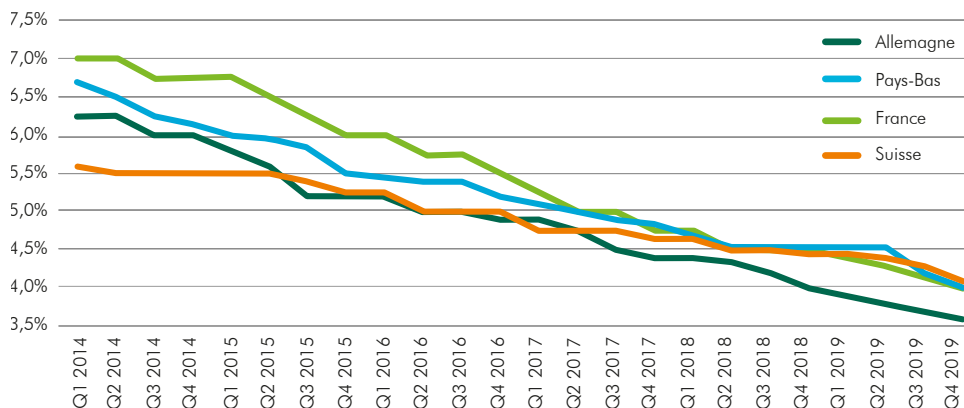
La compression des taux de rendement se poursuit

Notre dernière enquête “EMEA Investor Intention Survey” de 2019 a une nouvelle fois sondé les principaux investisseurs européens sur leurs cibles d'actifs immobiliers privilégiées. Alors que le secteur industriel et logistique occupait la première position en 2018, il est désormais rétrogradé en deuxième position après les bureaux. L'une des raisons de cette évolution est la plus forte compression des taux de rendement de la logistique, entraînant un léger réajustement des investisseurs dans leur allocation d'actifs. Sur certains marchés européens, les taux de rendement (nets) de la logistique s'établissent bien en-deçà de 4%. Dans cette phase avancée du cycle, ils tendent à converger vers les niveaux de rendements bas des autres classes d'actifs.

Estimé à seulement 4,1%, le taux de rendement « prime » de la logistique en Suisse conserve un écart d'environ 150 à 200 points de base immobiliers de bureaux.

Néanmoins, il n'y a actuellement aucun signe d'afflux massif d'investisseurs vers l'immobilier logistique suisse. De nombreux acteurs du marché n'ont toujours pas le droit d'investir directement dans des installations de production, entrepôts ou centres de distribution en vertu de directives réglementaires ou légales d'investissement. Toutefois les stratégies des investisseurs particuliers ont tendance à s'assouplir. De plus, les grands fonds immobiliers suisses, les sociétés cotés en bourses et les fondations de placement déjà investis dans la logistique ont annoncé qu'ils continueront à augmenter leur allocation dans l'immobilier logistique dans les années à venir. Même constat pour les investisseurs étrangers opportunistes qui recherchent à nouveau à investir dans l'immobilier logistique suisse.

Taux de rendement « prime » 2014 - 2019 (net)



Source: CBRE, 2020

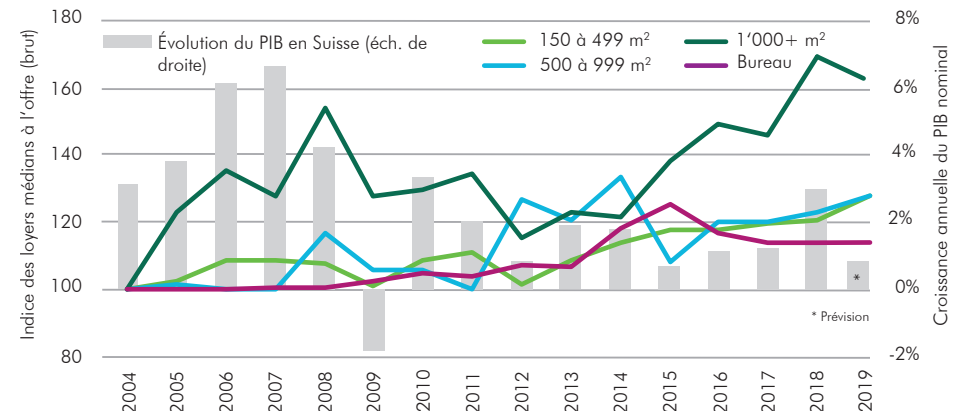
Hausse des loyers pour les offres de grande taille

Ces dernières années, les investisseurs ont bénéficié à la fois d'une croissance des valeurs vénales et de l'augmentation des loyers. Néanmoins des différences notables s'observent selon la taille des locaux. Ainsi, les loyers des entrepôts de 150 à 999 m² ont augmenté d'environ 20% entre 2004 et 2018, soit un peu plus que ceux des bureaux, alors que ceux à partir de 1'000 m² ont connu une croissance des loyers nettement supérieure. D'une part, ce segment est plus volatile, d'autant plus que les grandes surfaces ne représentent qu'une faible proportion du marché. D'autre part, ils dépendent davantage de la situation économique générale.

La plus forte hausse des loyers proposés pour les surfaces de 1'000 m² et plus au cours des cinq dernières années peut s'expliquer par la combinaison de plusieurs facteurs. Les projets de développement à proximité des centres urbains ont contribué à une polarisation

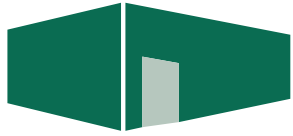
des niveaux de loyers. Plusieurs cantons urbains ont créé des zones industrielles accueillant des nouveaux bâtiments logistiques à proximité des villes. Par exemple dans le canton de Genève, le développement d'une nouvelle offre de grandes surfaces ces dernières années s'est traduit par des loyers très élevés par rapport aux standards suisses, et atteignent souvent jusqu'à CHF 200 / m² p.a. De plus, la demande d'espace générée par la croissance du commerce en ligne a sans doute également contribué à cette évolution positive des loyers. Enfin, la construction de nouvelles grandes surfaces devient de plus en plus difficile en raison des restrictions de construction et de zonage et compte tenu des limitations de circulation.

Évolution des loyers d'entrepôts 2004 - 2019



Source: Immodatacockpit, OFS, CBRE, 2019 / 2020

Des types d'utilisateurs variés



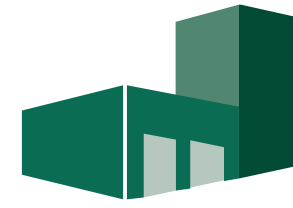
Simple bâtiment de stockage



Bâtiment à usage mixte



Centre de transfert / Messagerie



Centre de distribution /
Bâtiment spécifique



Parc logistique /
Centre de fret

Source: CBRE d'après LOG-HSG, 2020

De manière générale, les bâtiments logistiques sont plus hétérogènes et spécifiques que les immeubles de bureaux et d'habitations plus flexibles et interchangeables. C'est une des raisons pour lesquelles l'investissement en immobilier logistique se négocie avec une prime de risque. Par ailleurs, la base d'utilisateurs étant plus restreinte, composée d'entreprises industrielles (environ 40%), de détaillants (30%) et de prestataires de services logistiques (30%), la demande potentielle d'utilisateurs pour la (re)location de surfaces de logistiques est de faite plus limitée.

Les frontières sont souvent floues entre les surfaces de logistique et de stockage et les autres types d'espace, comme les installations de production. Avec un parc de 25 millions de mètres carrés d'espace logistique en Suisse, une grande partie de ce stock consiste en fait en de simples bâtiments d'entreposage ou en des bâtiments commerciaux à usage mixte. Les grands centres de transfert et de distribution modernes ne représentent qu'environ 15 à 20% du stock total, la tendance étant toutefois à la hausse.

Le marché suisse reste marqué par un taux de propriétaires-occupants élevé d'environ 60 à 70%. Dans le cas des entreprises industrielles et commerciales ayant besoin d'une grande surface au sol dans des centres de transfert ou entrepôts à hauts rayonnages, les taux de propriétaires-occupants sont plus élevés que ceux des petites entreprises occupant des surfaces de stockage simples. Les espaces logistiques d'intérêt stratégique secondaire sont plus susceptibles d'être loués.

Toutefois, de plus en plus de cas font figure d'exceptions. Par exemple, le centre de distribution de Digitec Galaxus à Wohlen (AG), appartenant au groupe Migros, est un bâtiment loué. Autres exemples : les services internationaux de colis et de courrier express DHL, DPD, UPS et FedEx ont installé leurs plateformes de cross-docking près de l'aéroport dans le cadre de contrats de location à long terme.

Répartition des types d'entrepôts par groupe d'utilisateur



Source: CBRE, 2020

Hausse de l'offre

Les surfaces de stockage disponibles en ligne (en excluant les petites unités < 300 m²) s'élevaient à 465'000 m² en août 2019, concentrées le long des axes autoroutiers et en particulier le long de l'A3 entre la jonction de Härkingen, Zurich et St Margrethen dans la vallée du Rhin. Les agglomérations de Genève, Lausanne, Bâle et Lucerne présentent également une forte densité d'offres.

Ce total représente une augmentation de près de 20% par rapport à l'année précédente et correspond désormais à 1,9% du stock total suisse. Etant donné que ces chiffres n'incluent pas les bâtiments développés sur mesure pour un usage propre, la hausse de l'offre n'indique pas une baisse de la demande. Dans un contexte de forte activité de la construction neuve et des reconversions, les bâtiments existants plus anciens libérés et les surfaces disponibles résiduelles des nouveaux développements entraînent des fluctuations dans les offres annoncées en ligne.

2019

Offre
465'000 m²

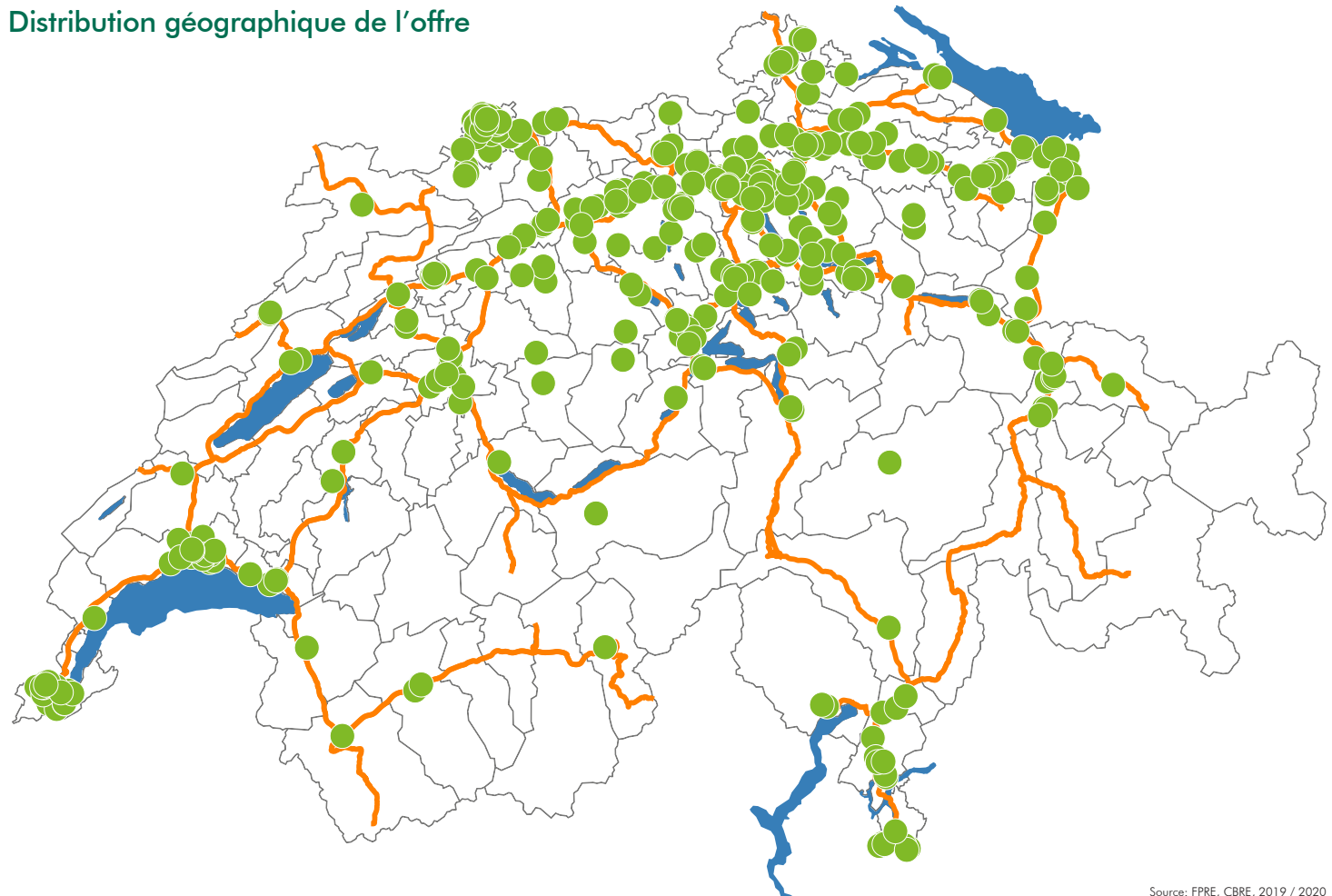
Taux d'offre
1,9%

2018

Offre
390'000 m²

Taux d'offre
1,6%

Distribution géographique de l'offre



Hausse de l'offre à Genève, Zurich et Bâle-Campagne

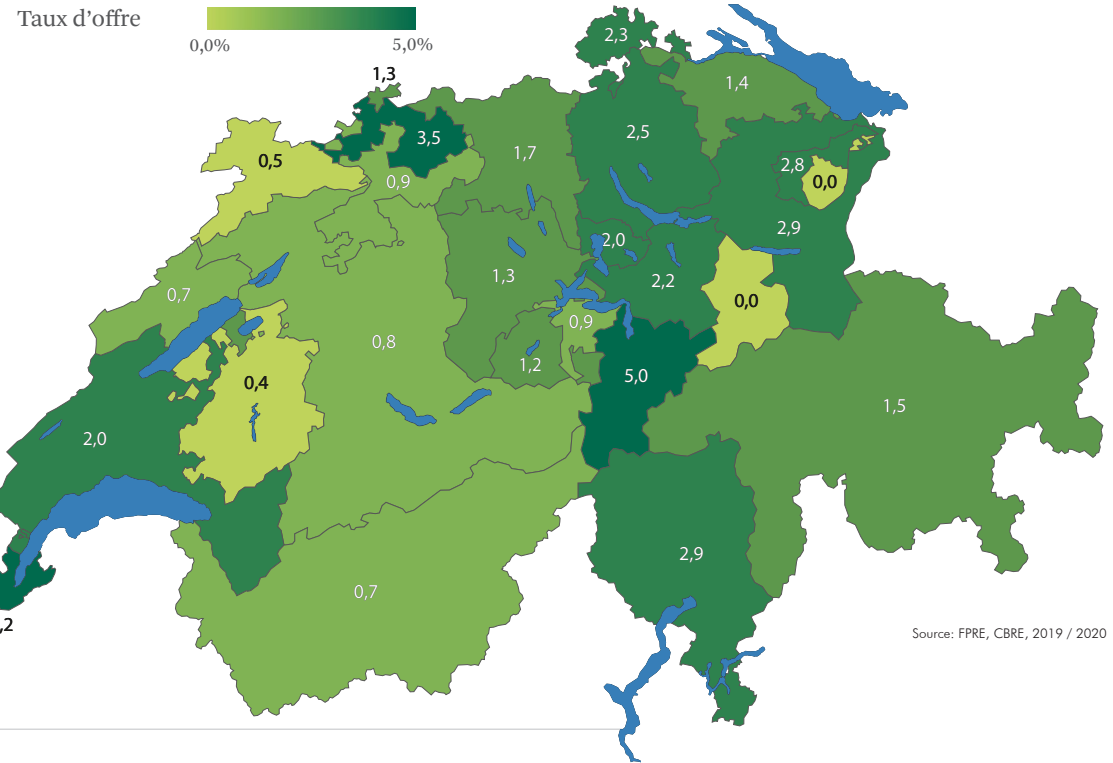
Par rapport à l'année précédente, c'est dans le canton de Genève que l'augmentation de l'offre a été la plus importante. Cependant, plus de la moitié des 45'000 m² en août 2019 se trouvaient dans deux bâtiments de la zone industrielle de Meyrin / Satigny (ZIMEYSA), qui ont déjà été partiellement loués à la date de publication de ce rapport.

Les usages de logistique à grande échelle requièrent des grandes surfaces et le développement de bâtiments correspondants à ces activités influe fortement sur l'évolution du taux d'offre. Par exemple, la baisse de l'offre dans le canton de Soleure est essentiellement due au remplissage quasi complet de deux immeubles à Neuendorf et à Olten. À Neuendorf, Ingram Micro exploite

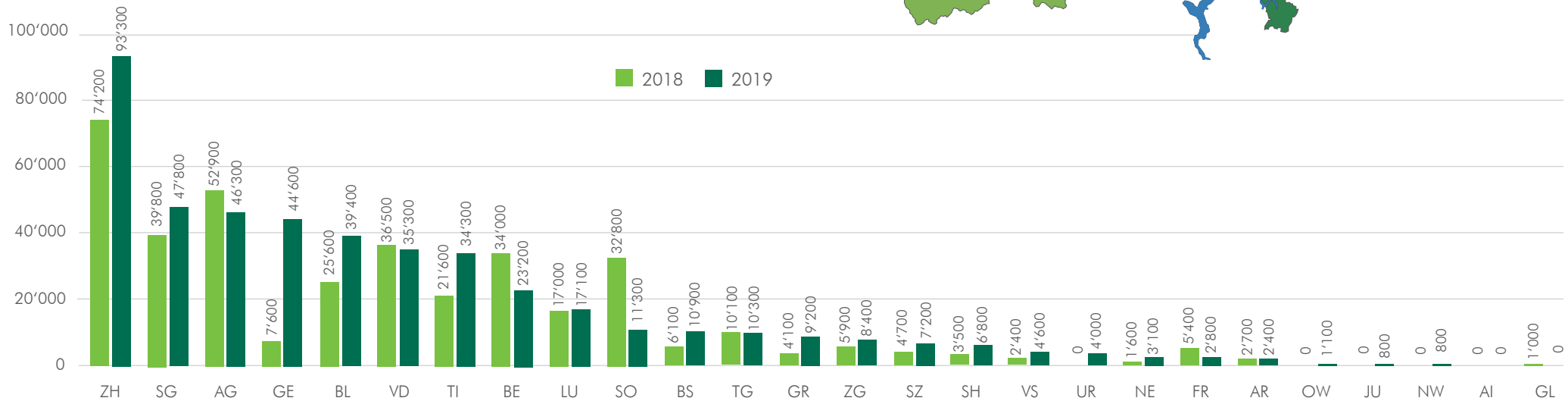
désormais un centre de retour pour Zalando sur environ 12'000 m² de surface locative. Pour des raisons techniques liées aux douanes, les retours doivent d'abord être traités en Suisse avant d'être renvoyés aux centres de traitement des commandes en Allemagne.

Des bâtiments logistiques ou industriels plus anciens suffisent généralement pour la gestion croissante des retours de commande, caractérisée par de nombreuses opérations manuelles individuelles, contrairement aux activités sortantes nécessitant des processus de travail rapides dans des locaux de grande hauteur.

Taux d'offre des surfaces de stockage par canton (en %)



Offres des surfaces de stockage par canton (en m²)

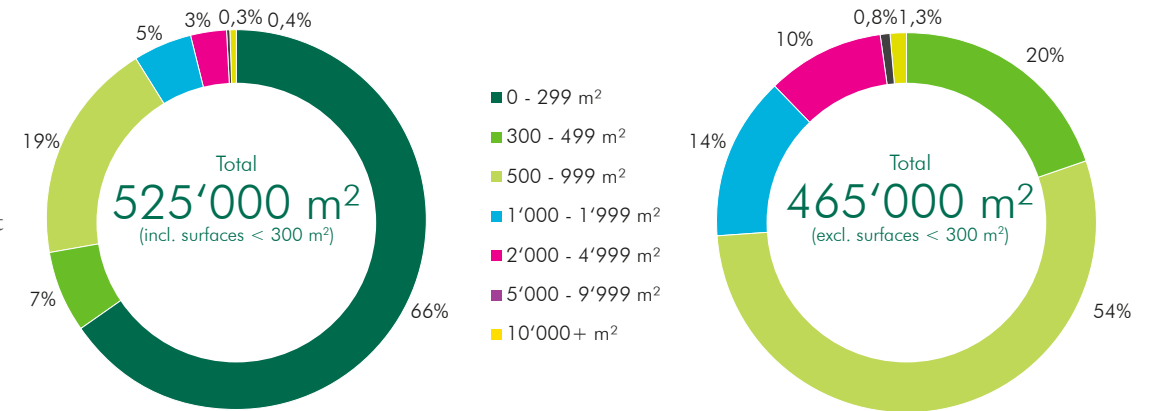


Offre de petite taille

L'offre se compose principalement de petites espaces de faible hauteur. Des hauteurs classiques des locaux logistiques de 8 à 12 mètres apparaissent rarement dans les annonces en ligne, et a fortiori pour des hauteurs de 12 mètre et plus. Même en excluant toutes les offres d'entrepôt inférieures à 300 m² (soit 60'000 m² au total), comprenant souvent des locaux commerciaux, de petits espaces de stockage et d'archivage, ou des locaux de loisirs et d'entreposage libre-service, seul un quart environ des annonces proposent des surfaces de 1'000 m² ou plus. Par conséquent la structure de l'offre n'a guère changé par rapport à l'année précédente.

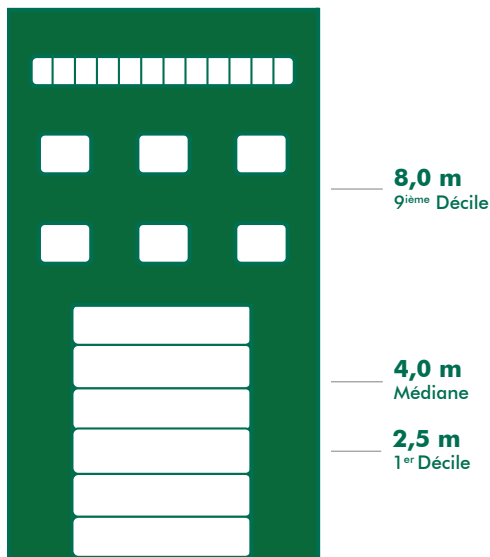
Bien que les propriétaires aient tendance à détailler l'année de construction que sur les bâtiments les plus récents, les annonces en ligne permettent de déduire des tendances de l'état structurel de l'offre. En se référant à la quantité de surfaces offertes et non au nombre d'annonces, l'offre est devenue légèrement plus ancienne. En effet 44% des espaces proposés en ligne en 2019 ont été construits après le tournant du millénaire, contre 49% en 2018. Parallèlement, la part des surfaces construites avant 1980 a elle aussi augmenté.

Nombre d'offres selon les segments de surfaces



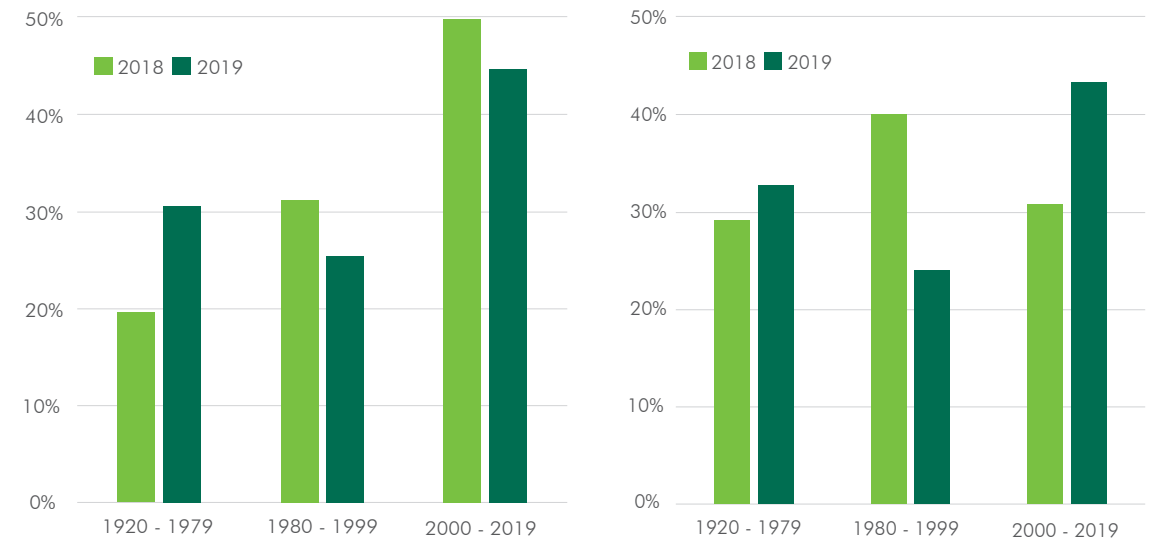
Source: FPRE, CBRE, 2019 / 2020

Nombre d'offres selon la hauteur sous plafond



Source: FPRE, CBRE, 2019 / 2020

Surfaces proposées (gauche) et nombre d'offres (droite) par année de construction



Source: FPRE, CBRE, 2019 / 2020

Structure des loyers hétérogène

Les loyers affichés compilés en août 2019 ont changé par rapport aux chiffres de l'année précédente, dans la mesure où la fourchette des loyers s'est élargie. D'une part, les 30% des offres de location les plus chères se sont réévaluées de CHF +10 / m² p.a. D'autre part, les 10% des offres de location les moins chères sont passés de CHF 70 / m² p.a. à CHF 60 / m² p.a.

Ce sont surtout les différences en matière qualité de la structure du bâtiment qui font s'ajuster les prix sur le marché. Les entrepôts simples avec une structure de bâtiment ancienne et de faibles hauteurs peuvent être confrontés à un faible consentement à payer de CHF 60 à 100 / m² p.a. Inversement, les surfaces de qualité avec des hauteurs d'environ 6 à 8 mètres peuvent être négociées à des loyers nettement plus élevés, à partir de CHF 125 / m² p.a. (7^{ième} décile). Elles sont surtout nécessaires pour les centres de transfert ou de distribution. Elles offrent des services de construction adéquats (CVC = chauffage, ventilation, climatisation), disposent d'un grand nombre de portes, et sont situés près des connexions autoroutières entre les grands centres suisses. Pour les bâtiments neufs pas réalisés sur-mesure et répondant à des normes de qualité de premier ordre (sans améliorations locatives), des loyers de CHF 140 à 160 / m² p.a. (9^{ième} décile) sont généralement envisagés.

Les investisseurs ou promoteurs en quête de rendement ne sont souvent actifs que dans le cas d'immeubles pré-louées, puisque la construction d'un bâtiment logistique requérant un prix du terrain et une marge adéquats exige généralement des loyers plus élevés que ceux qui peuvent être obtenus sur le marché des immeubles existants.

De tels immeubles avec les loyers s'élevant à CHF 200 / m² p.a. et plus, sont par conséquent généralement des bâtiments fonctionnels sur-mesure, dont la hauteur sous plafond est d'environ 9 mètres et plus (12 mètres et plus pour les entrepôts à hauts rayonnages), et dont les loyers sont calculés en fonction des coûts. Ces bâtiments sont utilisés pour des fonctions de transfert ou pour la distribution centralisée de

petites marchandises (par exemple des pièces électroniques, médicales ou automobiles dans des entrepôts à hauts rayonnages automatisés).

En tenant compte du nombre d'emplacements de palettes empilables pour les bâtiments déjà aménagés et exploités par des prestataires de services logistiques, les loyers peuvent être encore plus élevés. Ils atteignent des revenus

locatifs bruts de CHF 5 à 12 / Euro-palette / mois (hors frais d'exploitation tels que le stockage / déstockage et les machines).

Toutefois, ces coûts de location supportés par l'"utilisateur final" doivent être relativisés selon les coûts communs (comprenant les parts des aires de circulation ou des aires spéciales), directement engagés aux frais de l'exploitant du bien.

Loyers à l'offre selon les qualités du bâtiment

| Type de bâtiment | Loyer (CHF / m ² p.a.) | Usage | | | Qualité du bâtiment | | | | Localisation |
|---|-----------------------------------|-------|-----------|--------------|----------------------------|------------------|-------------------------------|---|--------------|
| | | Dépôt | Transfert | Distribution | Bonne hauteur sous plafond | Nouveau bâtiment | Nombre élevé de portes à quai | Qualité technologique du bâtiment (CVC) | |
| Entrepôt automatisé à hauts plafonds pour un centre de distribution ou de transfert (souvent sur mesure à prix coûtant) | ~200+ (Loyer top) | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Centre de distribution ou de transfert à température contrôlée dans un secteur (sub)urbain | 160 (9 ^{ième} décile) | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Centre de distribution du Plateau suisse avec chauffages radiants | 125 (7 ^{ième} décile) | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Entrepôt lié à la production | 100 (Médiane) | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Entrepôt non-chauffé en situation périphérique | 85 (3 ^{ième} décile) | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |
| Simple espace de dépôt nécessitant une réfection | 60 (1 ^{er} décile) | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● | ● |

- Applicable
- Parfois applicable
- Difficilement applicable

Source: CBRE, 2020

L'investissement dans la construction neuve est toujours aussi élevé

Les volumes investis dans la construction et la reconversion de nouveaux bâtiments vocation logistique a considérablement diminué en 2017 et s'est élevé à 801 millions de francs suisses. Notons que les investissements de Coop pour les installations de distribution et de production à Pratteln et Schafisheim ont eu un impact décisif au cours des années précédentes. Les investissements dans la construction en 2017 comprennent notamment le centre ferroviaire Planzer de 26'000 m² à Penthalthalaz (VD), le centre de fret intermodal de 24'000 m² de Camion Transport à Vufflens-la-Ville (VD), le bâtiment de trois étages de 22'000 m² d'Interdiscount et Microspot à Jegenstorf (BE) et le centre pharmaceutique de 16'000 m² de Kuehne + Nagel à Möhlin (AG). Au total, on estime que 210'000 m² (SL) de nouveaux espaces logistiques ont été construits en 2017, ce qui correspond à environ 0,9% du stock existant.

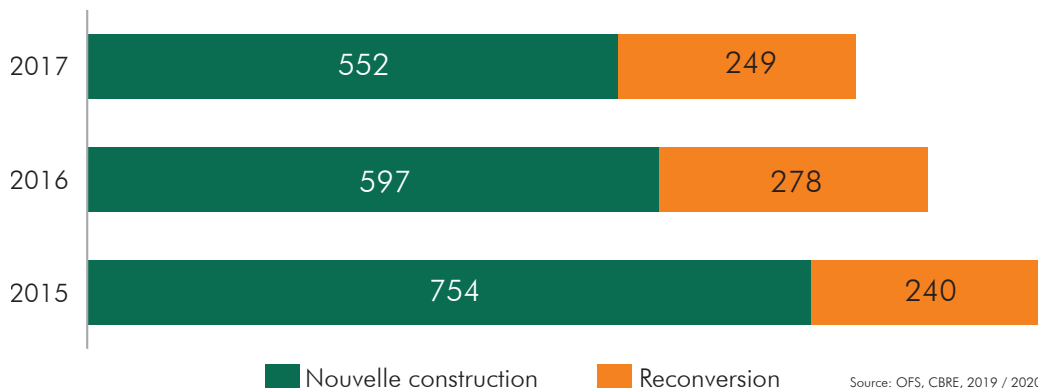
Le pipeline est encore bien rempli, ce qui se traduira par un volume élevé de nouvelles constructions et de reconversions au cours des deux prochaines années environ. Le commerce en ligne en particulier reste un moteur important. Dans un contexte international, l'augmentation des ventes en ligne estimée à environ un milliard de dollars (ou de francs suisses) pourrait générer une demande supplémentaire de près de 100'000 m² d'espace logistique. Cette tendance ne s'applique pas à la Suisse dans une même mesure, considérant que les *e-tailers* basés à l'étranger captent environ un tiers de la croissance des ventes en ligne suisses qui représentaient environ un total de 650 millions de francs suisses par an (2014 - 2019). Néanmoins, nous estimons une augmentation annuelle de la demande de 40'000 m² en Suisse portée par le e-commerce. Le niveau élevé des dépenses de construction est également dû au degré d'automatisation croissant

du secteur logistique au niveau national, qui certes nécessite un investissement initial important, mais permet de contrebalancer les coûts salariaux élevés en Suisse.

Migros Verteilbetrieb Neuendorf construit une extension d'entrepôt à hauts rayonnages d'une superficie de plus de 17'000 m² et agrandit également sa plate-forme logistique à Moosseedorf / Schönbühl (BE). Coop fusionne ses centres de distribution existants en Suisse occidentale à Aclens (VD) et agrandit le complexe logistique et administratif existant de près de 25'000 m². Victorinox, avec un siège européen de deux étages et 18'500 m² d'entrepôts à Ibach (SZ), et Estée Lauder, avec deux centres de distribution totalisant plus de 30'000 m² à Galgenen (SZ) et Wohlen (AG), se concentrent de plus en plus sur les relations entre les fabricants et les consommateurs. En revanche, Brack.ch s'entend sur 20'000 m² à Willisau (LU) dans le cadre de ses activités de *e-tailer*.

Parmi les prestataires de services logistiques, un nouveau bâtiment pour l'entreprise de logistique pharmaceutique Voigt à Niederbipp (BE) et deux nouveaux centres régionaux de colis de la Poste suisse à Untervaz (GR) et Vétroz (VS), chacun d'une superficie d'environ 25'000 m², sont en cours de construction. UPS renforcera sa présence dans la région du grand Zurich et déménagera de son emplacement actuel à Rümlang vers son nouveau bâtiment de 6'300 m² dans la zone logistique de Bülach Nord. Ce centre de colis et de fret est développé par le fonds immobilier LogisticsPlus du Crédit Suisse. Zumwald Transports agrandit également ses installations logistiques existantes à Avenches (VD), qui passent de 23'000 m² à 32'000 m². Dreier, le leader du marché suisse de la logistique des vêtements suspendus, a annoncé qu'il fusionnera ses sites actuels dans les bâtiments récemment acquis (50'000 m²) sur le site de GE à Oberentfelden (AG).

Investissements dans la construction d'entrepôts et de dépôts en Suisse (en millions de CHF, non ajustés aux prix)



Nouvelle construction: environ 210'000 m² (SL) soit 0,9% du stock

Nouvelle construction: environ 230'000 m² (SL) soit 1,0% du stock

Nouvelle construction: environ 290'000 m² (SL) soit 1,2% du stock

Meier Tobler prévoit également de consolider les sites logistiques existants à Nebikon (LU) et Däniken (SO), et Swisslos déménage ses locaux de location de Reinach (BL) dans son propre bâtiment de Rheinfelden (AG) de 5'000 m² afin d'approvisionner ses points de vente dans toute la Suisse.

Le secteur public investit également dans son infrastructure logistique. À Emmen (LU), un nouveau hall à conteneurs de l'armée suisse d'une superficie de 5'000 m² et pouvant accueillir 600 conteneurs est en cours de construction. Un nouveau centre logistique avec des installations

de tri des bagages est en cours de construction à l'aéroport de Genève, et l'aéroport de Zurich augmentera également sa capacité de fret, suite à l'achat de divers bâtiments de Priora.

Les nouveaux bâtiments construits par des promoteurs-investisseurs sont encore rares en Suisse et, selon l'Office fédéral de la statistique, ne représentent en moyenne qu'environ un huitième de toutes les dépenses de construction sur de nombreuses années. Le bâtiment logistique spéculatif CP KAMMACHER II à Meyrin (GE) de la Compagnie des Parcs et un nouveau bâtiment préloué de

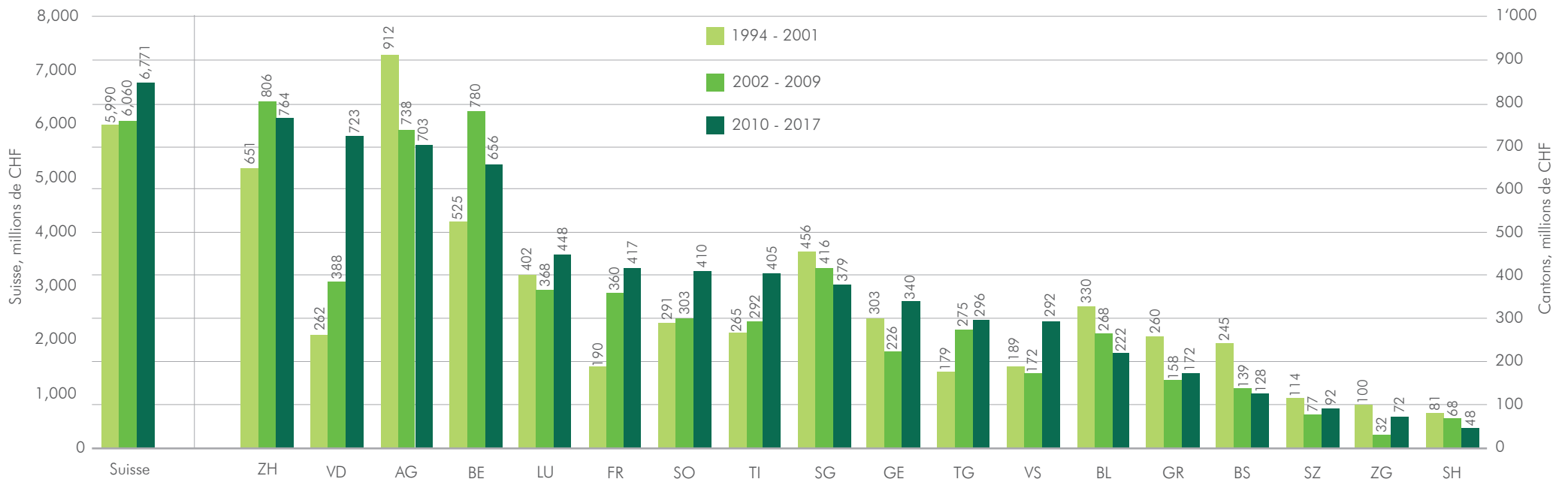
FlexiLog à Satigny (GE), tous deux d'environ 18'000 m² chacun, font plutôt figure l'exception. (Source : différents médias)

Retour en force de la Suisse Romande

Les investissements dans les entrepôts, les dépôts, les silos et les citernes ont augmenté au cours de la dernière décennie, en particulier en Suisse romande. Les cantons de Vaud et de Fribourg servent de plus en plus de lieux de transbordement et de liaison entre la

Suisse alémanique et la Suisse romande pour des concepts logistiques doubles. Ces concepts reposent sur des trains de nuit pour le tronçon principal du parcours logistique et sur des camions pour la distribution dans les zones de livraison le lendemain. Contrairement aux zones densément peuplées entre Lausanne et Genève, la région du Gros-de-Vaud offre de plus grandes disponibilités foncières ainsi que de bonnes perspectives économiques et démographiques.

Investissements dans la construction d'entrepôts et de dépôts par canton 1994 - 2017 (en millions de CHF, ajustés au prix)



Les grands détaillants en ligne restent loin de la Suisse

Certes, la Suisse dispose d'un pouvoir d'achat élevé et d'un bon potentiel de croissance pour le commerce en ligne. De plus les grands fournisseurs d'électroménager dominent la demande nationale de centres de distribution. Néanmoins, ces dernières années, les géants étrangers du commerce en ligne Zalando, Amazon et Alibaba ont enregistré la plus forte croissance des ventes. Selon Carpathia, les e-commerçants étrangers représentaient 20% des ventes en ligne suisses en 2018. Ces entreprises exploitent souvent leurs grands centres de traitement des commandes dans des pays étrangers proches de la frontière, ou bien sont

utilisés comme plate-forme de marketing pour les expéditeurs déjà basés en Suisse. Par conséquent, une partie de la demande de centres de distribution revient aux territoires proches de la frontière suisse, mais l'infrastructure logistique de la Poste suisse (plates-formes de colis et bureaux de poste) peut encore en bénéficier.

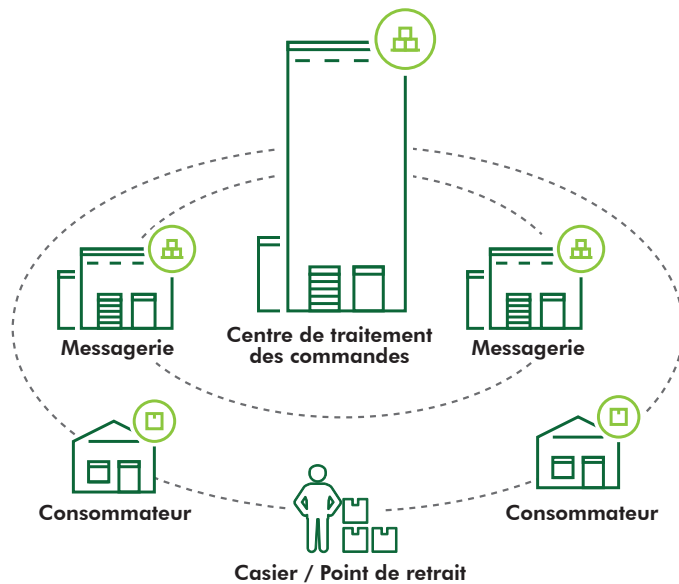
Grâce à l'intégration logistique des centres de distribution de La Poste Suisse, qui peuvent être atteints au-delà des frontières en quelques heures seulement et s'occupent du dédouanement numérique, les *e-tailers* étrangers peuvent offrir des délais de livraison

rapides. Les livraisons le jour même ont d'ailleurs été testées dans la région de Zurich au cours des derniers mois.

Cela signifie que les prestataires étrangers ne sont guère désavantagés par rapport aux commerçants suisses, et il n'est donc pas (encore) utile que les géants de la vente en ligne construisent

leur propre infrastructure logistique en Suisse. D'autant plus que, par exemple pour Amazon, les nombreux produits issus de tiers mis en ligne, sont difficilement distribuables en raison des réglementations de l'UE et de la Suisse en matière d'exportation et d'importation, de la TVA et des droits de douane.

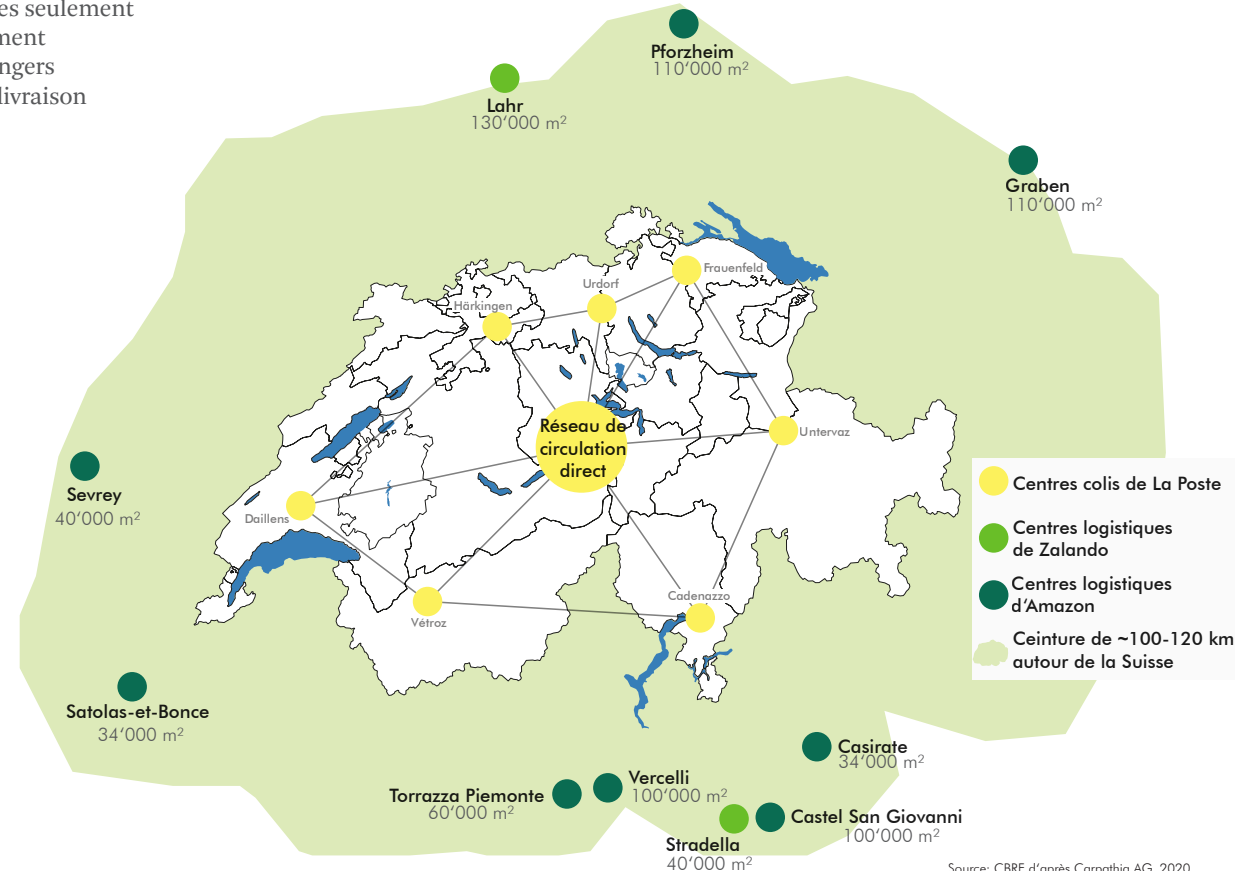
E-commerce



Source: CBRE, 2020

© CBRE Switzerland 2020

Les grands centres de logistique proches de la frontière



Source: CBRE d'après Carpathia AG, 2020

La logistique n'est pas la seule cause des problèmes liés au trafic routier

Les utilisations logistiques sont souvent associées aux embouteillages sur les routes suisses. Il est indéniable que le commerce en ligne entraîne une augmentation du trafic. Dans le passé, les produits étaient livrés depuis le producteur via des entrepôts vers les chaînes de magasins et y étaient vendus au consommateur final. Aujourd'hui le commerce en ligne nécessite beaucoup plus d'étapes de livraison jusqu'au « dernier kilomètre ». Des étapes supplémentaires, par exemple via des centres de traitement des commandes et diverses stations de la Poste, entraînent une augmentation significative du nombre de trajets.

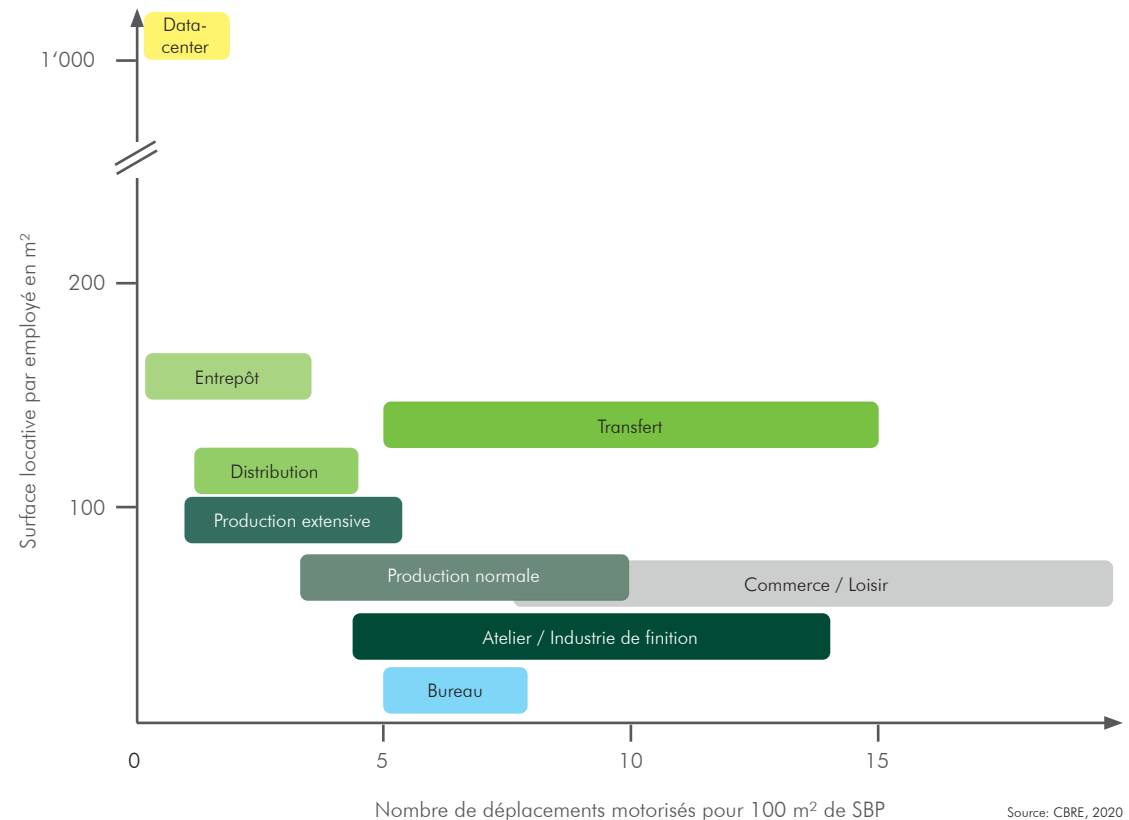
En prenant en compte le trafic commercial (affaires, services et marchandises) ainsi que le trafic privé des employés, les simples utilisations d'entrepôt et de distribution à la périphérie des villes proches des autoroutes engendrent moins de déplacements en voiture et en camion, en comparaison des utilisations de bureau, de production ou d'artisanat par exemple, pour une zone similaire. Un centre de distribution d'une superficie de 30'000 m² (dont 5 à 10% de bureaux) ne génère donc "qu'environ" 700 trajets aller et retour par jour, dont un tiers environ sont des trajets en camion, le reste étant principalement des trajets de salariés privés (30% de part des transports publics). C'est à peu près la même quantité que celle générée par un bureau de 10'000 m² en banlieue, en supposant une part des transports publics de 60% des déplacements des employés privés.

Malgré la forte proportion de trajets en camion, notamment dans le cas des installations de transbordement, il devrait être possible d'orienter le trafic dans une direction ordonnée grâce à des chaînes d'approvisionnement bien pensées, à des moyens de transport efficaces et écologiques et à des mesures d'aménagement du territoire. En raison de

l'interdiction de la conduite de nuit de 22 heures à 5 heures du matin, le transport ferroviaire présente un intérêt particulier pour les longues distances nationales et pour les activités de transit, d'importation et d'exportation. En particulier dans les zones commerciales de banlieue existantes, situées à des emplacements de premier ordre, les difficultés actuelles du

commerce stationnaire pourraient créer des possibilités d'utilisations logistiques avec un trafic nettement moindre.

Besoins de surface et déplacements selon le type d'utilisateur



Interview : Alexandre Monney, *fund manager* du fonds immobilier « Procimmo Swiss Commercial Fund »



Procimmo SA est un gestionnaire de placements collectifs de capitaux immobiliers agréé par l'autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA). Constituée en 2007, la société gère aujourd'hui environ 3 milliards de francs suisses d'actifs immobiliers répartis dans des fonds de placement sur toute la Suisse. Elle est spécialisée sur le marché de niche de l'immobilier industriel et artisanal.

En tant qu'investisseur incontournable de l'immobilier commercial en Suisse, quel regard portez-vous sur le marché de la logistique ?

Tout d'abord, il convient de clarifier ce à quoi renvoie le terme « logistique ». Selon moi, il peut désigner aussi bien une grande plateforme de distribution, que des surfaces d'activité permettant des opérations de transport et entreposage à plus petite échelle dans sa définition élargie. Aussi, les bâtiments de logistique incluent souvent, du moins en Suisse, un mixte d'espaces de stockage, d'activités et de bureaux.

Quelle est votre perception sur les tendances du marché actuellement ?

Le sentiment reste positif, le marché bénéficie du dynamisme et de la structure du tissu industriel et artisanal suisse. La demande pour les surfaces de logistique se porte bien, alors que l'offre est limitée notamment sur le segment des grandes surfaces, ce qui maintient une pression sur les loyers. Ce constat est moins vrai pour les plus petites surfaces, où l'offre est plus abondante.

« La logistique offre encore des taux de rendement intéressants, des grandes possibilités de diversification du risque et des revenus stables. »

Nous constatons une hausse de l'activité de construction en Suisse romande, comment l'expliquez-vous ?

La disponibilité du foncier et des contraintes réglementaires moindres dans certains cantons francophones pourraient être des explications, car la logistique est très consommatrice de foncier. Peut-être qu'un effet de rattrapage vis-à-vis des régions industrielles alémaniques est en œuvre.

Quels avantages voyez-vous à investir dans la logistique ?

Au-delà des solides fondamentaux de marchés, la logistique offre encore des taux

de rendement intéressants par rapport à d'autres actifs, et ce malgré la compression des taux. Le secteur permet en outre des grandes possibilités de diversification du risque (core ou opportuniste) en comparaison des autres secteurs. Enfin, un bâtiment monocataire de grande taille avec un bail de longue durée génère des revenus stables et requiert théoriquement moins de travail *d'asset management*.

Et quels seraient les principaux obstacles selon vous ?

En Suisse la logistique est encore considérée comme un actif de niche : la méconnaissance du secteur constitue un frein pour beaucoup d'acteurs, pour qui la perception du risque est parfois surévaluée. Les contraintes réglementaires, les prix élevés du foncier à proximité des axes autoroutiers ou ferroviaires, ou encore les communes souvent peu disposées à autoriser de nouvelles constructions de ce type, sont des contraintes à ne pas négliger. Ces barrières à l'entrée impliquent *in fine* une faible liquidité du secteur.

Comment prenez-vous en compte ce risque de liquidité ?

Le risque à la sortie dépend de la temporalité de l'investisseur. En nous positionnant sur le long-terme nous pouvons nous adapter au cycle d'investissement. Le challenge dans la revente d'un actif repositionné réside dans le profil de risque des potentiels acquéreurs : pour schématiser, l'actif serait trop cher pour un opportuniste, trop risqué pour un institutionnel.

Quelles opportunités la logistique offre-t-elle en termes de création de valeur ?

Une grande partie du stock est composée de bâtiments anciens et énergivores. Partant de ce constant, en plus des méthodes traditionnelles de valorisation, nous avons intégré des critères ESG dans notre approche pour améliorer la qualité de notre parc : pose de panneaux solaires sur le toit des bâtiments, installation de recharges pour voitures électriques, insertion de nouveaux services pour les employés sur place (restauration, loisirs), etc.

Auriez-vous un exemple d'opération en particulier à évoquer ?

Plusieurs exemples me viennent à l'esprit. Une opération qui représente bien notre savoir-faire en termes de création de valeur est celle réalisée sur Puidoux (VD) et sa zone industrielle de Verney (voir photo en illustration). Il s'agit d'un *sale & leaseback* avec désengagement partiel du locataire-vendeur sur le moyen terme, nous permettant de retravailler et optimiser la valorisation du foncier et du bâti en activant plusieurs leviers :

- rénovation du bâtiment administratif ;
- rénovation et redistribution de la partie halle industrielle ;
- augmentation de revenus en concevant des places de parking supplémentaires ;
- optimisation des charges des locataires avec la création d'un RCP (regroupement dans le cadre de la consommation propre), où l'électricité verte ainsi produite par l'immeuble

est directement consommée par les locataires qui bénéficient de ce fait d'un prix plus avantageux par rapport au réseau local ;

- et enfin augmentation des valeurs locatives accompagnée de signatures de baux à long terme.

Pour l'investisseur, tout ceci se traduit directement par une augmentation des revenus et génère de la création de valeur.

« Assurer aux locataires un certain degré de flexibilité et intégrer des critères ESG dans notre approche génère de la création de valeur. »

Sur quels autres leviers le propriétaire peut-il accompagner ses locataires ?

Il nous semble essentiel de pouvoir assurer aux locataires un certain degré de flexibilité dans le cadre de leurs activités respectives, notamment en cas de croissance rapide, de décroissance ou d'innovation. Sans citer de nom, il nous arrive fréquemment d'accompagner les locataires dans l'ajustement de leurs besoins en matière de surface, à la hausse comme à la baisse. Par exemple, nous avons accompagné l'expansion de plusieurs locataires passés de la location d'une petite halle modulable de type « streetbox » soit environ 100 m², sur des sites de plus grandes envergures.

Quels facteurs principaux influent sur les niveaux de loyer selon vous ?

La localisation et la qualité intrinsèque du bâtiment sont des facteurs clés pour la logistique. Or, les utilisateurs, des PME pour la plupart, restent très sensibles aux prix des loyers, du fait de la pression sur leurs marges opérationnelles, et optent le plus souvent pour la solution la plus économique.

Comment imaginez-vous le marché suisse de la logistique à l'avenir ?

Le marché devrait progressivement s'institutionnaliser et mûrir, tout en offrant de nouvelles opportunités d'investissement, vue l'activité de la construction neuve. La croissance du e-commerce continuera de soutenir une demande supplémentaire d'espaces en logistique, même si les grands *e-tailers* internationaux resteront incités à s'installer de l'autre côté de la frontière suisse.

Quels enseignements tirez-vous de votre expérience dans l'investissement en immobilier logistique ?

Un bâtiment flexible et bien pensé pour répondre aux besoins de l'utilisateur couplé avec un loyer adapté et attractif se montrera résilient sur le long-terme. De plus, pourvu qu'il soit localisé dans une zone urbaine ou suburbaine dynamique, un immeuble de logistique ou industriel offrira un meilleur potentiel de reconversion ou de repositionnement permettant une revalorisation sur le long-terme.



Bâtiment propriété du fonds immobilier « Procimmo Swiss Commercial Fund ». Il s'agit d'un site d'environ 12'000 m² louable localisé à l'est de la commune de Puidoux (VD) dans sa zone industrielle et bénéficiant d'une bonne accessibilité à l'autoroute. Il se compose de deux bâtiments distincts. Le premier est un bâtiment administratif et le deuxième une halle industrielle. Les deux bâtiments sont aujourd'hui loués à plusieurs locataires et ont fait dernièrement l'objet d'une rénovation d'envergure.

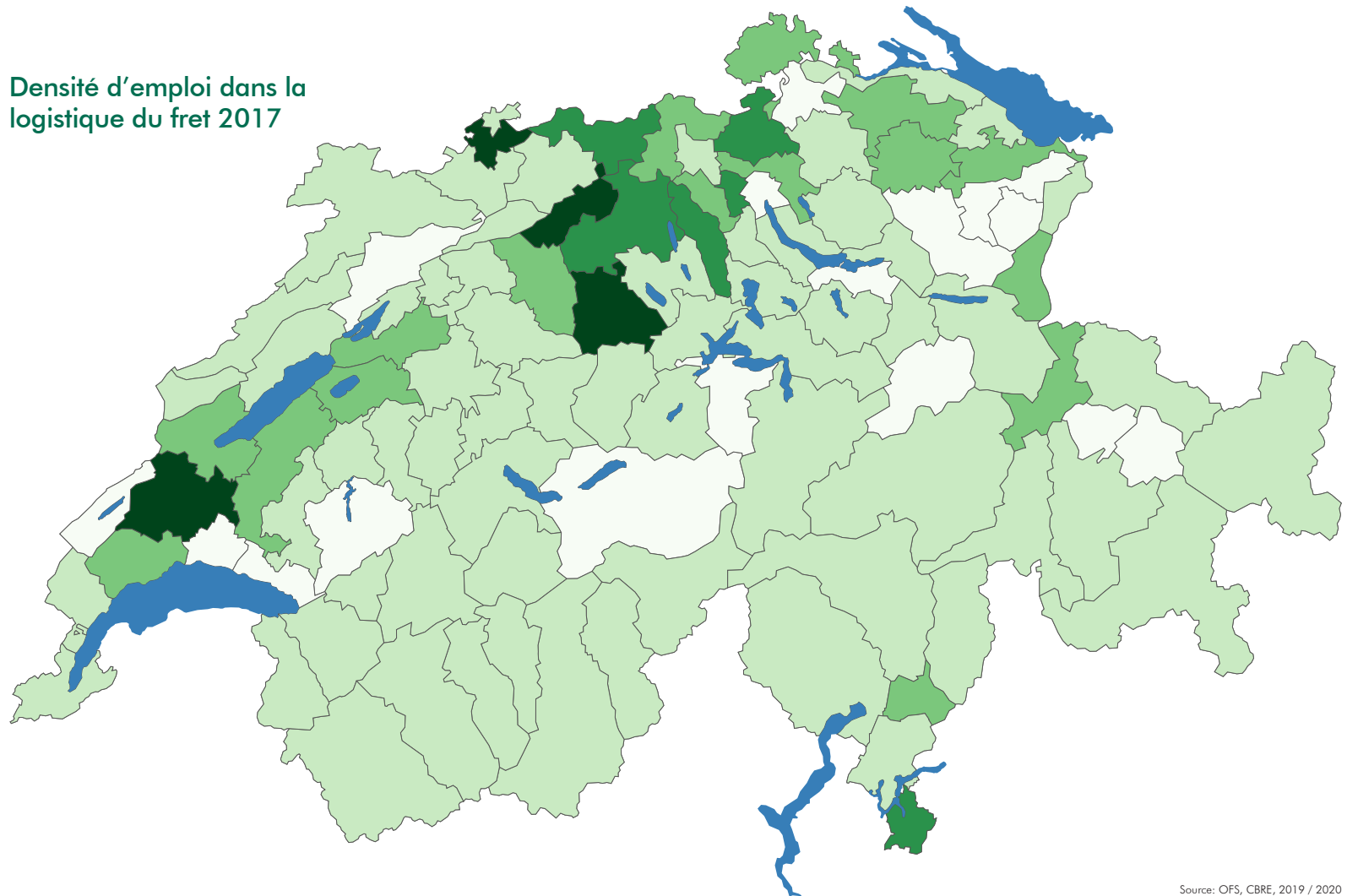
La plus forte densité logistique dans le « triangle d'or »

La plus forte densité d'équivalents temps plein (ETP) employés dans la logistique du fret se trouve dans le « triangle d'or ». Celui-ci est situé entre Bâle, Zurich et Oberraargau, avec un taux de densité nettement supérieur à la moyenne suisse de 2,8%. Les principaux clusters se trouvent dans les régions MS Unteres Baselbiet avec une part de 7,6% de l'ensemble des ETP, le Gros-de-Vaud avec 9,1%, Willisau avec 11,2% et Olten avec 14,8%.

Densité d'emploi dans la logistique du fret 2017

Part des ETP dans la logistique du fret sur le total des ETP 2017

- Jusqu'à 1,4%
- 1,5% à 3,4%
- 3,5% à 5,4%
- 5,5% à 7,4%
- 7,5% et plus

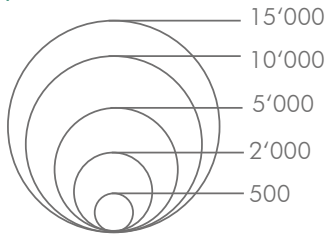


Les petites et moyennes entreprises dominent le marché

Par rapport à l'ensemble de l'économie suisse, un nombre particulièrement important d'employés du secteur de la logistique travaillent dans des petites entreprises (31% de l'ensemble des ETP) ou des entreprises de taille moyenne (34% de l'ensemble des ETP). Les grandes entreprises de 250 employés et plus sont le plus fortement représentées dans les cantons de Soleure et d'Argovie ainsi qu'en Suisse centrale, mais ne se situent pratiquement jamais en dehors du plateau central.

Taille des entreprises et densité d'emploi dans la logistique du fret 2017

Nombre d'ETP dans la logistique du fret par canton 2017

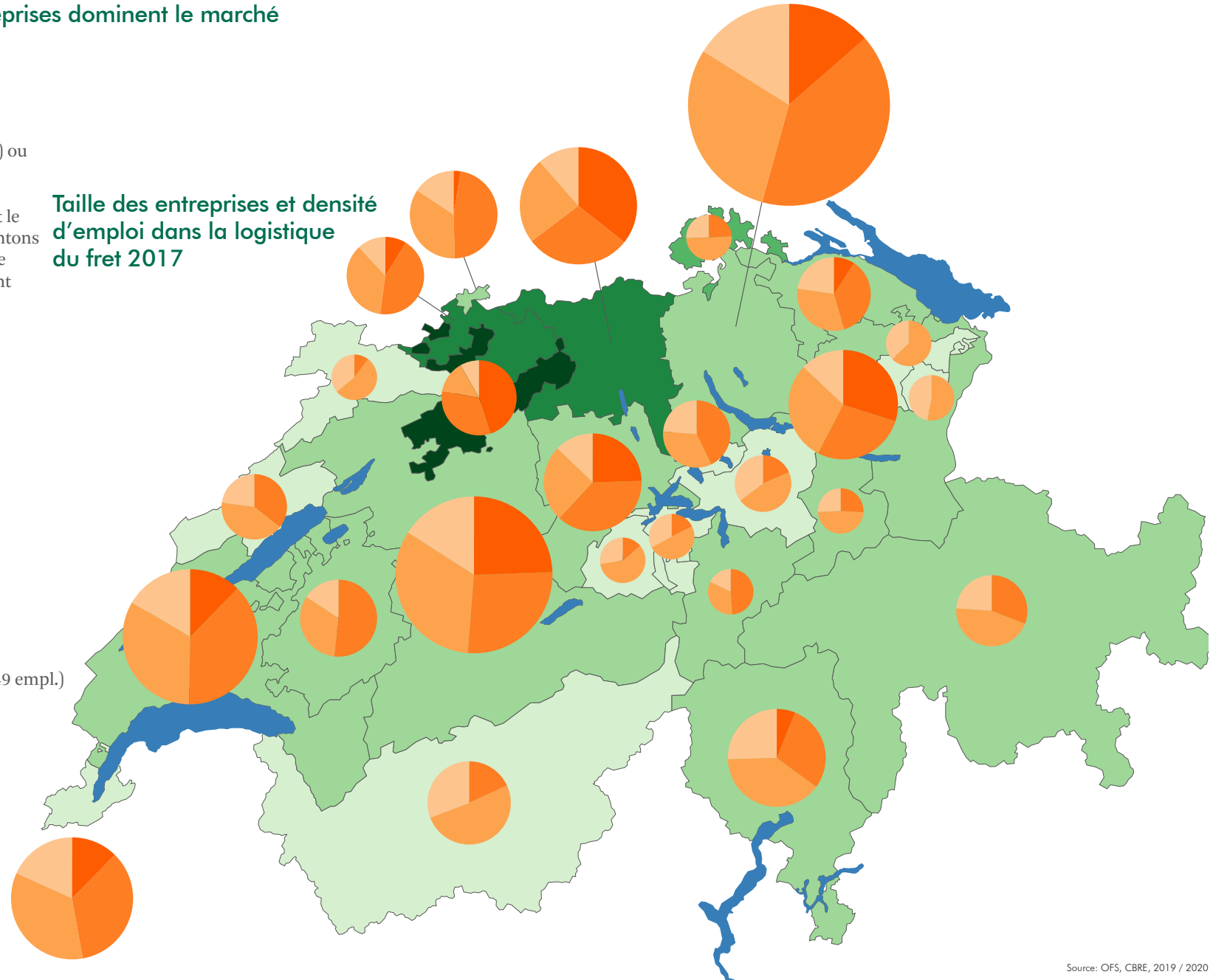


Nombre d'ETP dans la logistique du fret selon la taille des entreprises 2017

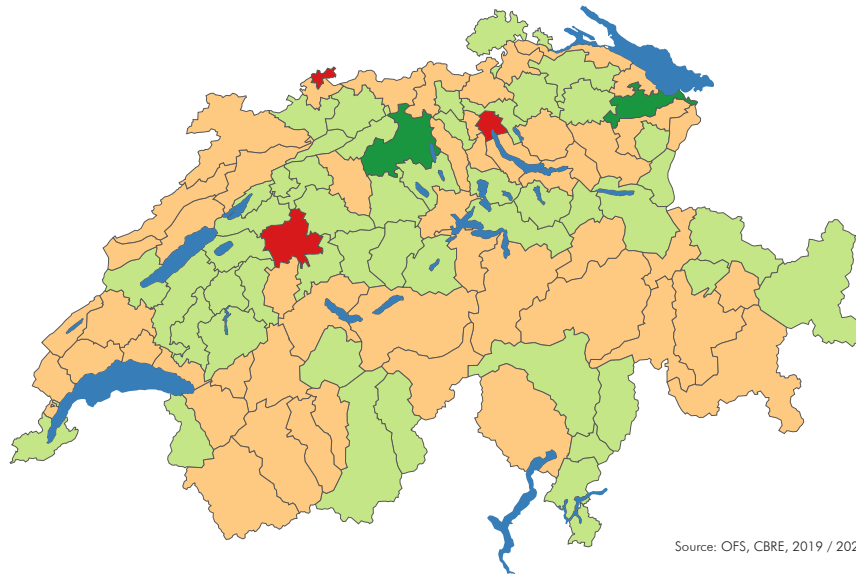
- Grandes entreprises (250+ empl.)
- Entreprises de taille moyenne (50 - 249 empl.)
- Petites entreprises (10 - 49 empl.)
- Micro-entreprises (1 - 9 empl.)

Part des ETP dans la logistique du fret sur le total des ETP 2017

- 1,0% à 1,9%
- 2,0% à 3,4%
- 3,5% à 4,9%
- 5,0% à 6,5%
- 6,5% et plus



Évolution de l'emploi dans la logistique du fret 2012 - 2017



Baisse de l'emploi dans les grands centres de Suisse alémanique

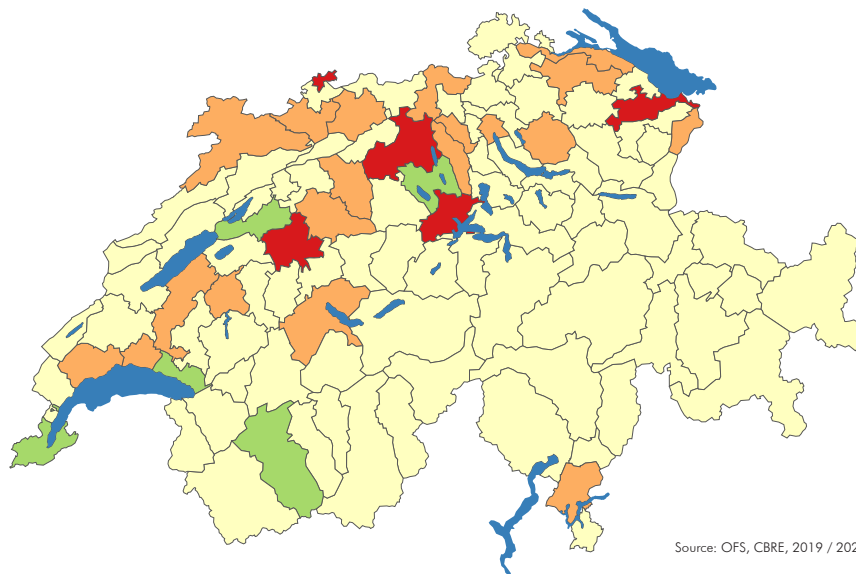
Dans les secteurs liés à la logistique du fret, des emplois ont été supprimés dans les grands centres suisses alémaniques de Zurich, Bâle et Berne entre 2012 et 2017. Cela a entraîné un déplacement vers des zones situées en dehors des banlieues, comme par exemple au sud-est de Bâle. En revanche, une augmentation

de plus de 500 ETP a été enregistrée dans les régions MS d'Aarau et de Saint-Gall. Dans l'ensemble, l'emploi dans le secteur de la logistique n'a augmenté que de 0,2% entre 2012 et 2017, en raison de l'environnement économique plutôt difficile pour le secteur à cette période.

Évolution des ETP dans la logistique du fret 2012 - 2017

- Hausse de plus de 500 ETP
- Hausse de moins de 500 ETP
- Baisse de moins de 500 ETP
- Baisse de plus de 500 ETP

Évolution des établissements dans la logistique du fret 2012 - 2017



Agrandissements et consolidations de sites

Le constat est différent pour les établissements et pour les employés. Entre 2012 et 2017, en particulier dans la « banane économique » des Midlands, certaines régions MS ont connu une baisse du nombre d'établissements et une croissance simultanée de l'emploi. Dans l'ensemble, les établissements

liés à la logistique ont connu une baisse de plus de 11%. Dans un secteur fortement concurrentiel et où les marges diminuent, les regroupements sur des sites expliquent sans doute cette évolution.

Évolution des établissements dans la logistique du fret 2012 - 2017

- Hausse de plus de +31 établissements
- Hausse de +16 à +30 établissements
- Hausse / baisse jusqu'à +15 établissements
- Baisse de plus de 31 établissements

Contacts

Research & Consulting

Julien Scarpa
t: +41 21 560 73 66
e: julien.scarpa@cbre.com

David Schoch
t: +41 44 226 30 59
e: david.schoch@cbre.com

Location Industriel & Logistique

Caroline Melis
t: +41 22 560 72 97
e: caroline.melis@cbre.com

Ismail Özgür
t: +41 44 226 30 09
e: ismail.oezguer@cbre.com

Date de parution: 7 avril 2020

CBRE Disclaimer 2020

CBRE confirme que cette étude a été préparée avec diligence et fondée sur des informations issues de sources que nous estimons fiables. Nous ne pouvons donc garantir l'exactitude, la précision, l'actualité et l'exhaustivité des sources et des informations contenues dans cette étude. L'utilisation de l'étude, en tout ou en partie, nécessite notre consentement écrit préalable ainsi que la citation de la source.

Pour en savoir plus sur la recherche chez CBRE, visitez notre portail Gobar Research:
[cbre.com/researchgateway](https://www.cbre.com/researchgateway)

À propos de CBRE Group, Inc.

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), société cotée au Fortune 500 et au S&P 500 ayant son siège social à Los Angeles, est la plus grande société au monde dans le secteur des services et de l'investissement dans l'immobilier d'entreprise (en termes de chiffre d'affaires pour l'année 2019). La Société compte plus de 100'000 employés (hors sociétés affiliées) et répond aux besoins des propriétaires et investisseurs immobiliers ainsi que des locataires dans le monde entier grâce à son réseau de plus de 530 bureaux (hors sociétés affiliées). CBRE offre un large éventail de services intégrés pour tout type d'actif, notamment : conseil relatif aux transactions de cession et d'acquisition, conseil en financement, services de location et de représentation, évaluation foncière, gestion de projets d'aménagement et de développement immobiliers, gestion de propriétés et services techniques. En Suisse, CBRE dispose de bureaux à Bâle, Genève, Lausanne et Zurich. Pour plus d'informations : www.cbre.com et www.cbre.ch.

© CBRE Switzerland 2020

