

# M<sup>2</sup>

## LA LETTRE

### LES DOSSIERS M<sup>2</sup>

#### ■ COMMERCE - SPÉCIAL MAPIC

Champs-Élysées : le loyer prime le plus haut d'Europe sur le segment "mass market"

#### ■ INDUSTRIEL ET LOGISTIQUE

Europe : 2022 en passe de battre le record de 2021 ?

### LES ENTRETIENS M<sup>2</sup>

#### SCHNEIDER INTERNATIONAL

Le statut des baux commerciaux : obsolescence ou renouveau ?

#### SPIRIT ENTREPRISES

Un promoteur engagé

#### BAYTREE

Logistique : les nouvelles ambitions de Baytree France

### NOUVELLE RUBRIQUE

#### FONCIERS AGRICOLES ET FRICHES

INVESTISSEMENT FONCIER AGRICOLE

Attention aux grandes déconvenues

### 10 TRANSACTIONS CLÉS

**PRIAMS** : 14.000 m<sup>2</sup>, +100 M€

La Plagne-Tarentaise (73) - Résidence de tourisme

**GROUPAMA GAN REIM** : 4.440 m<sup>2</sup>, 14 M€

Villeneuve-d'Ascq (59) - Bureaux

**AESTIAM** : 5.315 m<sup>2</sup>, 9 M€

Amilly (45) - Retail Park

**SERRIS REIM** : 3.000 m<sup>2</sup>, 8 M€

Malakoff (92) - Bureaux

**ALDERAN** : 8.000 m<sup>2</sup>, 7 M€, 6,87 %

Arbouans (25) - Activité

**EASYHOTEL** : 8 actifs, 145 M€

Pays-Bas/Belgique - Hôtels

**EDMOND DE ROTHSCHILD REIM** : 8 actifs, +70 M€

Europe - Industriel/Logistique

**PATRIZIA** : 7.340 m<sup>2</sup>, 60 M€

Dublin, Irlande - Bureaux

**ABRDN** : 2 actifs, 21,4 M€

France/Pays-Bas - Logistique

**AEDIFICA** : 1 actif, 15,6 M€

Royaume-Uni - Maison de repos

& 300 autres à l'intérieur



## INTERVIEW

Christophe Ramos  
Directeur des opérations  
Catella Logistic Europe



### **M** Quelles sont les répercussions de la remontée des taux d'intérêt sur les coûts de construction des actifs logistiques ?

**C. R. :** Il s'agit là de deux phénomènes distincts, aux origines diverses, mais qui associées, rendent le développement de nouveaux projets très difficile voire impossible dans certains cas. En ce qui concerne les coûts de construction, ceux-ci augmentent depuis de nombreuses années du fait notamment de l'amélioration constante des nouveaux entrepôts aussi bien en termes de performances énergétiques, mais aussi de qualité architecturale, insertion paysagère et confort des utilisateurs. Les entrepôts d'aujourd'hui n'ont rien à voir avec ceux d'il y a 10 ans, et même 5 ans. Nous connaissons ainsi une hausse continue du coût global de construction des entrepôts logistiques. A cela sont venues s'ajouter les différentes crises que nous avons traversées ces dernières années et que nous continuons de traverser d'ailleurs : crise du Covid-19 qui a complètement mis à mal production et distribution des matériaux et matériels, puis, alors que la situation semblait se stabiliser, apparition de la crise énergétique liée à la guerre en Ukraine (et un peu de panique et de spéculation, il faut le dire) qui ont fait exploser les prix de l'énergie et par conséquent les coûts de fabrication du béton et de l'acier notamment qui, malgré les avancées technologiques récentes, restent très énergivores.

La crise financière qui en découle a contraint les banques centrales à rehausser les taux directeurs afin de contenir l'inflation signant la fin de l'argent gratuit. Les taux d'intérêt ont entamé une rapide remontée qui devrait se poursuivre en début d'année prochaine avant de se stabiliser, je l'espère. Nous devons accepter ces nouvelles valeurs qui ont stoppé l'euphorie de ces dernières années.

Néanmoins, les répercussions sont importantes sur les projets : en effet, un bilan de promotion se construit autour de 3 variables principales : coûts de construction, taux d'intérêt et loyer. Ces dernières années, tant que la hausse des coûts de construction était accompagnée de la baisse des taux d'intérêt, les loyers pouvaient rester stables voire augmenter légèrement. Nous connaissons aujourd'hui une hausse telle des coûts de construction et des taux d'intérêt que seule une hausse conséquente des loyers (qui restent faibles en France en comparaison avec nos voisins européens) pourra permettre de futurs développements. Les projets signés en début d'année, sans révision de prix, sont aujourd'hui largement déficitaires, rendant leur développement impossible. Il faut attendre une stabilisation des coûts de construction et/ou renégocier les contrats. Nous allons devoir réapprendre à vivre avec des prix et loyers révisables tant que la situation ne sera pas stabilisée.

## QUELQUES INVESTISSEMENTS CLÉS - LOGISTIQUE URBAINE

depuis décembre 2021 recensés par la Lettre M<sup>2</sup>

Septembre 2022

### **VALOR : 4 ACTIFS EN FRANCE, 30 M€**

Valor a acquis 4 entrepôts logistiques du dernier kilomètre :

- Lisses (91) : 8.000 m<sup>2</sup>.
- Saint-Ouen-l'Aumône (95) : 3.900 m<sup>2</sup>, sale and leaseback de 6 ans.
- Corbas (69) : 5.730 m<sup>2</sup>.
- Genas (69) : 5.377 m<sup>2</sup>, terrain de 12.434 m<sup>2</sup>. Sale and leaseback.

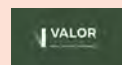
Conseils : CBRE ; JLL ; NCT ; Attal ; DLA Piper ; Darrois ; Groupe Andine. Investissement : **30 M€**.



Décembre 2021

### **VALOR : 10.200 M<sup>2</sup> À LA COURNEUVE (93), 20 M€**

Valor Real Estate Partners a acquis une friche industrielle de 2 ha à proximité de l'A86 et de l'A1, La Courneuve (93), afin d'y développer en blanc un projet de parc d'activité et de distribution urbaine de 10.166 m<sup>2</sup>. Début des travaux : S2 2022. Conseils : Oudot ; Hogan Lovells ; Simmons & Simmons ; Ateliers 4+ ; Quadribat. Investissement total : **20 M€**.



Février 2022

### **AEW EUROPE : 6.640 M<sup>2</sup> DE CASTIGNAC À MARSEILLE (13)**

AEW Europe a acquis, pour les Scpi Actipierre Europe et Pierre Plus, une plateforme de logistique urbaine de 6.638 m<sup>2</sup> située dans le quartier Saint-Louis, Marseille 15 (13). Actif : entrepôt de stockage de 5.530 m<sup>2</sup>, 1.108 m<sup>2</sup> de bureaux, 4 quais poids lourds, 30 portes sectionnelles, 200 parkings véhicules légers. Vendeur : Castignac. Conseil : Jacquin & Associés.

