

Crise de la Covid

La logistique superstar!

D'ici 2025, l'expert international en immobilier CBRE prévoit un besoin supplémentaire de surfaces logistiques en Suisse, généré par le e-commerce, d'environ 400 000 m², soit 80 000 m² par an. Ainsi, environ un tiers de l'activité de construction de surfaces logistiques (environ 225 000 m² en moyenne par an, de 2015 à 2019) devrait être engendré par le commerce en ligne. Un rapport complet sur le sujet vient d'être publié. Julien Scarpa en est le co-auteur; il nous livre ici son éclairage.

- Le déclencheur principal des évolutions actuelles de la logistique est l'essor du e-commerce. Accéléré par la crise sanitaire, ce développement s'approche-t-il d'un pic en Suisse, si l'on songe au retour des envies de circuits courts, de proximité, de consommation locale?

- Le pic du e-commerce n'est pas encore en vue, à mon avis. Au Royaume-Uni, il repré-



Julien Scarpa (CBRE).

sente 20% à 25% des achats, contre 10% à 12% en Suisse; autant dire que des marges de progression existent! Et cette croissance nécessitera de nouveaux entrepôts: rappelons qu'Amazon ou Zalando n'en ont pas en territoire helvétique.

- Bâtir des installations logistiques d'envergure est-il possible en Suisse?

- Nous sommes déjà en quasi-saturation, du fait de la rareté des terrains constructibles, de leur coût et des réticences de plus en plus évidentes des municipalités. L'espace logistique est - pour le moment en tout cas - moins rémunérateur que les



surfaces de bureau. Du point de vue strictement financier, il convient de bien calculer son plan d'affaires! On voit cependant çà et là des bâtiments industriels obsolètes qui sont reconvertis en centres logistiques, une activité admise en zone industrielle. En outre, si les bureaux sont *a priori* plus rentables, encore faut-il que la demande suive... Selon une étude du Crédit Suisse, le point d'inflexion est atteint pour les surfaces de bureau dans notre pays. La demande ne croît plus, mais baisserait de quelque 15%. Chez CBRE, nous anticipons un fléchissement structurel de celle-ci, allant de 5% à 10%, en raison de l'adoption généralisée du télétravail. Il y a donc là un risque potentiel. Le taux de vacance des entrepôts est de 2,2%, là où celui des bureaux dépasse 5%.

- Peut-on imaginer la création de méga-entrepôts sur notre sol?

- Probablement pas. Il n'y a pas de centre logistique de taille démesurée en Suisse,

tout au plus de grandes installations de Migros ou de Coop. Galaxus/Digitec et d'autres firmes exploitent aussi des entrepôts, mais on parle le plus souvent d'unités de 20 000 à 30 000 mètres carrés, sans commune mesure avec les sites d'Amazon à l'étranger, qui peuvent atteindre la centaine de milliers de m². Le réseau de distribution suisse, essentiellement postal, permet un maillage efficace et évite les manifestations d'opposants comme celle qui a eu lieu au Pont du Gard, près duquel l'entreprise de Jeff Bezos voulait bâtir un site de 40 000 mètres carrés. A noter que les grands centres logistiques suisses sont quasiment tous outre-Sarine. Quoi qu'il en soit, la logistique va devenir toujours plus capillaire et «verte».

- Quel est le rendement d'un site logistique en Suisse?

- Entre 4% et 5% dans les régions établies, et jusqu'à 3,65% à 4%, à proximité des

ADOBE STOCK



Un tiers de l'activité de construction de surfaces logistiques devrait être engendré par le commerce en ligne.

grands centres urbains. Ce n'est pas mal si l'on compare à Paris et Amsterdam (3,25%) ou à l'Allemagne (3,5% en moyenne). Les investisseurs sont, ici comme ailleurs, très sensibles aux critères sociaux et écologiques. Les camions électriques ont le vent en

poupe, les solutions locales aussi. La Suisse bénéficie d'un excellent réseau ferroviaire et d'une gamme étendue de transporteurs nationaux et régionaux. A terme, le magnifique projet de réseau «Cargo sous-terrain» est évidemment dans toutes les pensées.

- Où CBRE intervient-il dans ce marché logistique?

- A plusieurs échelons. D'abord, nous conseillons les propriétaires, ou plus souvent les locataires potentiels, afin de déterminer le meilleur choix en fonction de leurs besoins. Ensuite, nous accompagnons, dans toute la Suisse, les vendeurs ou acquéreurs lorsqu'il est question d'investissements dans de l'immobilier logistique. Enfin, nous établissons des études approfondies, notamment pour faciliter le repositionnement des activités en fonction des tendances de marché. ■

PROPOS RECUEILLIS
PAR THIERRY OPPIKOFER

L'étude complète ►



**On t'aide
à rendre ton bail
gratuitement.**

**Parce que l'aventure
n'attend pas !**

 **tesboux.ch**