

EDMOND  
DE ROTHSCHILDEDMOND DE ROTHSCHILD  
L'AUDACE DE BÂTIR L'AVENIR.[www.edmond-de-rothschild.com](http://www.edmond-de-rothschild.com)

## Investir dans l'immobilier industriel & logistique

24 juin 2022 - 07:00

| Pierre Jacquot, Edmond de Rothschild

3 minutes de lecture

**De la pertinence d'intégrer cette classe d'actifs prometteuse à son portefeuille.**



L'essor de la consommation numérique a entraîné un changement d'habitudes de consommation avec des produits et services disponibles en ligne 24h/24, 7j/7. Conséquence de ces nouvelles habitudes, les délais de livraison se sont drastiquement raccourcis. Cette évolution des pratiques a un impact concret sur la logistique et les infrastructures liées au commerce. Les acteurs de l'économie doivent pouvoir assurer le plus rapidement et efficacement possible la livraison des marchandises directement chez les consommateurs. Il est question notamment du dernier kilomètre. Pour tenir sa promesse, l'entreprise délivrant le produit a besoin d'une infrastructure physique robuste et efficace et d'une logistique bien huilée. Cela signifie implanter son activité dans des bâtiments performants et polyvalents afin de gérer l'approvisionnement, le stockage, la préparation et la livraison des

marchandises avec efficacité.

Un second mouvement est à l'œuvre, impactant directement le secteur industriel: la relocalisation d'une partie des activités économiques. Des aspects d'optimisation des distances, des critères de développement durable et même parfois des questions éthiques et sociétales entrent en ligne de compte dans les choix stratégiques de ces industries. La pandémie de Covid-19 et les tensions géopolitiques ont encore amplifié cette tendance.

Aujourd'hui, deux critères fondamentaux entrent en considération pour la localisation physique des infrastructures et donc de l'immobilier et du bâti:

- la proximité des infrastructures et des bâtiments vis-à-vis des moyens de transports
- la proximité des zones de forte densité de population pour réduire les distances de livraison.

## **L'IMPACT INDÉNIABLE DE LA PANDÉMIE DE COVID-19 SUR LE SECTEUR LOGISTIQUE ET INDUSTRIEL**

Les restrictions ont renforcé la pertinence d'avoir des infrastructures locales pour délivrer des marchandises rapidement. L'accélération des habitudes numériques des consommateurs a mis sous pression certaines entreprises, lesquelles ont dû s'orienter vers de nouveaux moyens d'atteindre leurs clients et de leur délivrer leurs produits.

La crise sanitaire a mis en évidence le rôle stratégique de la logistique mondiale, en particulier européenne. Le rapatriement précédemment évoqué de certaines activités stratégiques pour les entreprises et les consommateurs procède de cette logique. Un effet corollaire a été, pendant la crise, une augmentation des stocks de produits, ce qui a eu un impact direct sur la gestion des bâtiments et des infrastructures.

Aujourd'hui, il est crucial de surveiller les comportements des consommateurs et les stratégies des entreprises vis-à-vis des enjeux et défis mondiaux, qu'il s'agisse de conflits armés ou de la lutte contre les changements climatiques. Ces lames de fonds vont générer de nouveaux besoins en matière de logistique et d'infrastructures industrielles. Cette nouvelle façon de penser et d'envisager le marché industriel et logistique au plus proche des populations porte un nom: l'urbanlogistics.

## **LES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER LOGISTIQUE ET INDUSTRIEL**

Il en résulte une hausse des loyers, s'expliquant par une demande grandissante du marché et par une rareté de l'offre (capacité des infrastructures existantes et/ou faible disponibilité de terrains). La pénurie d'approvisionnement en matières premières et l'augmentation des coûts à la construction renforcent la difficulté de pouvoir proposer de nouvelles infrastructures dans des délais raisonnables. Les pressions sur les loyers sont donc fortes et devraient se poursuivre dans les prochaines années. Dans les zones urbaines, la demande de bâtiments et d'infrastructures dédiés au stockage et à la logistique est soutenue du fait du dernier kilomètre évoqué précédemment. Ces facteurs contribuent à avoir des locataires pérennes.

Les plateformes logistiques de taille conséquentes ont connu une baisse de rendement ces dernières années alors que les plus petits bâtiments, appelés small logistics, conservent des niveaux de rendement supérieurs, même si ceux-ci sont aussi en baisse.

Les volumes d'investissements dans le domaine light industrial & small logistics restent cependant limités pour ces bâtiments, ce qui nécessite de développer des portefeuilles avec beaucoup plus d'actifs afin de compenser ce faible volume par une augmentation de la quantité. Une veille quotidienne du marché et une présence d'équipes locales sont indispensables pour identifier les investissements et ainsi augmenter le volume de transactions. D'autant que le nombre d'acteurs sur

le marché de l'infrastructure et de la logistique a considérablement augmenté ces dernières années, entraînant un montant d'investissements beaucoup plus important.

## UNE CLASSE D'ACTIFS MATURE ET BÉNÉFIQUE POUR LES INVESTISSEURS

L'investissement dans cette classe d'actifs est une opportunité pour les investisseurs institutionnels à de multiples égards:

1. Le secteur industriel et logistique, déjà en croissance avant 2020, continue de l'être aujourd'hui. Il n'existe pas de raison logique ni prévisible qu'une dépréciation intervienne ces prochaines années.
2. S'ils ont baissé, les rendements restent néanmoins attractifs pour les investisseurs institutionnels. Une connaissance fine du marché permet de faire des choix judicieux en matière d'investissements.
3. La diversification des types de locataires dans un portefeuille permet de diminuer les risques inhérents à tout investissement tout en augmentant la résilience globale du fonds. Ce risque est d'autant plus faible que les locataires du secteur industriel ont connaissance de la conjoncture. Il en résulte une situation de stabilité du marché, laquelle se manifeste notamment par des baux à long terme, permettant de se projeter dans des rendements appréciables et offrant une bonne visibilité sur les flux de trésorerie. Les locataires sont généralement des PME avec une bonne solidité financière, opérant dans une variété de secteurs et d'industries.

## EN CONCLUSION

L'évolution du marché ces dernières années renforce la pertinence de ce choix de classe d'actifs. La logique d'investissement se veut pérenne et stable, mais aussi résiliente face aux défis majeurs actuels et à venir. Les phénomènes de mondialisation et de relocalisation d'une importante quantité de marchandises et d'activités stratégiques, les défis soulevés par la nécessaire proximité des bâtiments avec la population, le concept du dernier kilomètre, la pression sur les loyers et les contraintes liées à la construction de nouvelles infrastructures entérinent la pertinence d'investir dans l'immobilier industriel et logistique.

### **Avertissement:**

Avril 2022. Ce document a été élaboré par Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. (ci-après « Edmond de Rothschild »), sise 18 rue de Hesse, 1204 Genève, Suisse, une banque suisse agréée et réglementée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Il n'est pas destiné aux personnes qui seraient citoyennes, domiciliées ou résidentes, ou aux entités enregistrées dans un pays ou une juridiction dans lesquels sa distribution, sa publication, sa mise à disposition ou son utilisation seraient contraires aux lois ou règlements en vigueur. Ce document, qui n'est pas de nature contractuelle, vous est remis à titre d'information uniquement et ne doit pas être considéré comme un conseil en placement personnalisé ni comme une recommandation, incitation ou offre en faveur de l'achat, de la vente ou de la détention de quelque valeur mobilière ou instrument financier que ce soit, ou de la mise en œuvre d'une quelconque stratégie d'investissement. Les chiffres, commentaires, et analyses contenus dans ce document reflètent l'opinion du groupe Edmond de Rothschild sur les marchés, basé sur son expertise, ses analyses économiques et sur les informations en sa possession lors de la publication, qui peuvent donc évoluer. Les chiffres, commentaires, analyses et recherches d'investissement contenus dans ce document peuvent être incorrects, obsolètes ou non pertinents lorsqu'ils sont lus par les investisseurs en raison de la date de publication du document ou de l'évolution du marché. Tout placement comporte des risques, en particulier des risques de fluctuation des cours et des rendements. Les performances et les volatilités passées ne préjugent pas des performances et des volatilités futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Edmond de Rothschild (Suisse) S.A., Rue de Hesse 18, 1204 Genève, Suisse / T +41 58 201 75 40 / [contact-am-ch@edr.com](mailto:contact-am-ch@edr.com)



**Pierre Jacquot**

CEO d'Edmond de Rothschild Real Estate Investment Management

Ingénieur civil de formation, diplômé de l'Ecole Spéciale des Travaux Publics de Paris, Pierre Jacquot possède plus de 25 ans d'expérience dans l'immobilier. Il débute sa carrière dans le secteur de la construction sur divers marchés internationaux puis occupe plusieurs postes au sein de Bouygues avant de diriger le bureau genevois de

Losinger Construction. Il intègre Edmond de Rothschild en 2007.