

2019 : l'année de la logistique ?

Jean-Claude LE LAN
Président
ARGAN

Marco SIMONETTI
Business unit Director, Southern Europe
SEGRO

Réunion du 10 janvier 2019

La logistique : un maillon essentiel des circuits marchands

- 10 % du PIB national
- 200 milliards d'euros de chiffres d'affaires
(en moyenne, la **logistique représente 12% du chiffre d'affaires des entreprises**)
- 1,8 millions d'emplois

Les transports intérieurs terrestres de marchandises représentent un volume total de 323,2 milliards de t.km.

Le mode routier représente 87,1% du transport intérieur, le ferroviaire 10,6% et le fluvial 2,3%.

Le parc immobilier logistique est estimé à **plus de 32 millions de m²** dont 15 millions de m² correspondent à des surfaces supérieures à 10 000 m².

La plupart des bâtiments récents sont situés sur la dorsale Nord-Sud : Lille – Paris – Lyon - Marseille

Sources : Ministère de la Transition écologique et solidaire et IEIF – Le Marché immobilier français 2017/2018

La France dans le *Logistics Performance Index 2018*

La Banque mondiale publie tous les deux ans un rapport classant les pays au regard de leur performance logistique, représentée par un indice spécifique, le Logistics Performance Index (LPI).

En 2018, la France est classée au 16e rang mondial (sur 167 pays) dans ce secteur. L'Allemagne, la Suède, la Belgique et l'Autriche occupent les quatre premiers rangs.

Parmi les 20 premiers pays, 12 se situent en Europe.

Extrait du classement LPI 2018 de la Banque Mondiale

Pays	France	Allemagne	Pays-Bas	États-Unis	Chine
Classement général 2018	16	1	6	14	26
Formalités douanières	19	1	5	10	31
Infrastructures	12	1	4	7	20
Envois internationaux à prix concurrentiels	17	4	11	23	18
Qualités et compétences logistiques	17	1	5	16	27
Suivi et traçabilité	12	2	11	6	27
Ponctualité, respect des délais	14	3	11	19	27

Une concurrence internationale forte qui nécessite des efforts constants d'adaptation et d'amélioration

Source : Banque mondiale – *Logistics Performance index 2018*

2019 : l'année de la logistique ?

Marco SIMONETTI
Business unit Director, Southern Europe
SEGRO

Réunion du 10 janvier 2019



IEIF

MARCO SIMONETTI
BUSINESS UNIT DIRECTOR, SOUTHERN EUROPE

WE CREATE
THE SPACE
THAT ENABLES
EXTRAORDINARY
THINGS TO
HAPPEN

FTSE

SEGRO FIGURE PARMIL
LES 100 PREMIÈRES
CAPITALISATIONS
BOURSIÈRES

6,9

PATRIMOINE IMMOBILIER :
6,9 M DE M²

10

PRÉSENCE DANS 10 PAYS

1920

CRÉATION EN 1920

10 MDS

VALORISATION DU
PATRIMOINE SOUS GESTION
en GBP

1200

1 200 CLIENTS

ROYAUME-UNI 2 130 053 M ²	BELGIQUE & PAYS-BAS 293 398 M ²
ALLEMAGNE & AUTRICHE 1 237 199 M ²	RÉPUBLIQUE TCHÈQUE 139 666 M ²
FRANCE 1 106 224 M ²	ESPAGNE & ITALIE 757 858 M ²
POLOGNE 1 229 255 M ²	

TOTAL GROUPE

6 900 000 M²

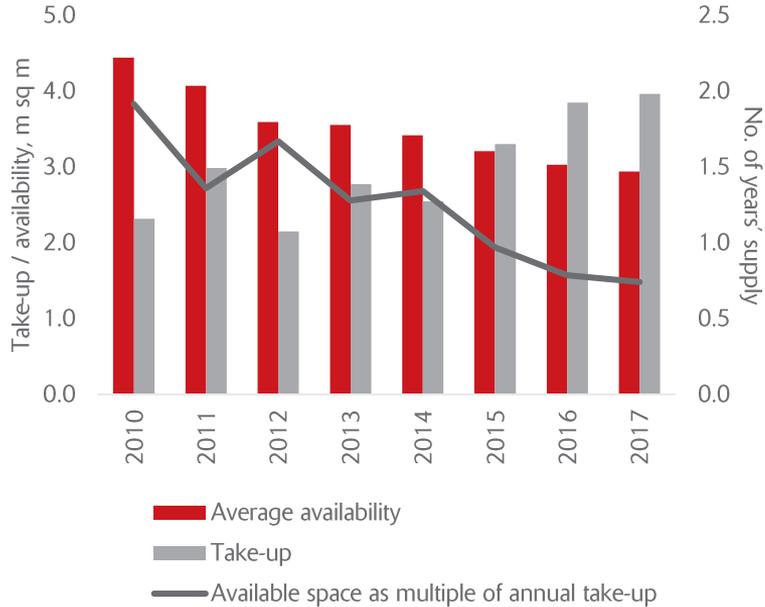
(surface locative au 30 juin 2018)

 DISTRIBUTION URBAINE &
PARCS D'ACTIVITÉS

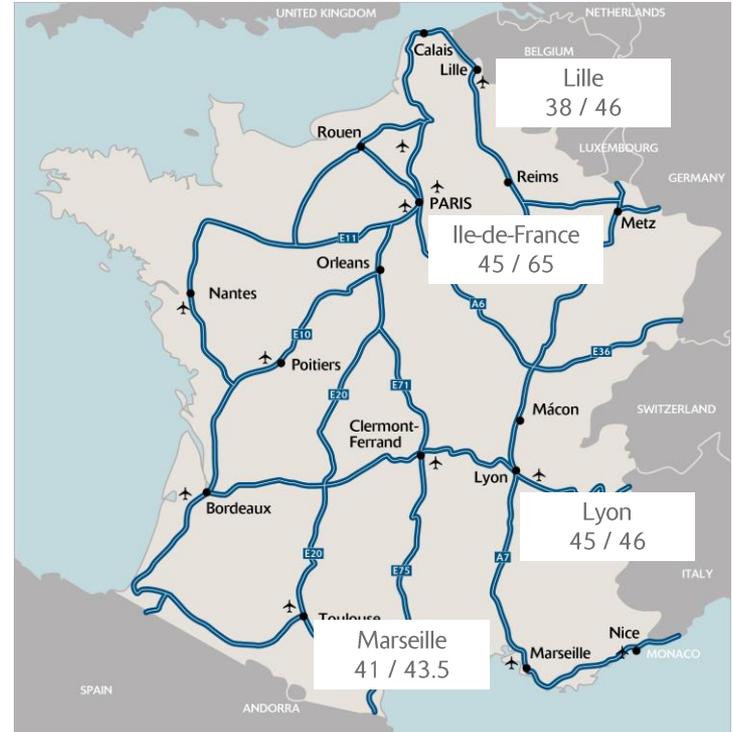
 GRANDE LOGISTIQUE



Démande placée en France
(m sq m)

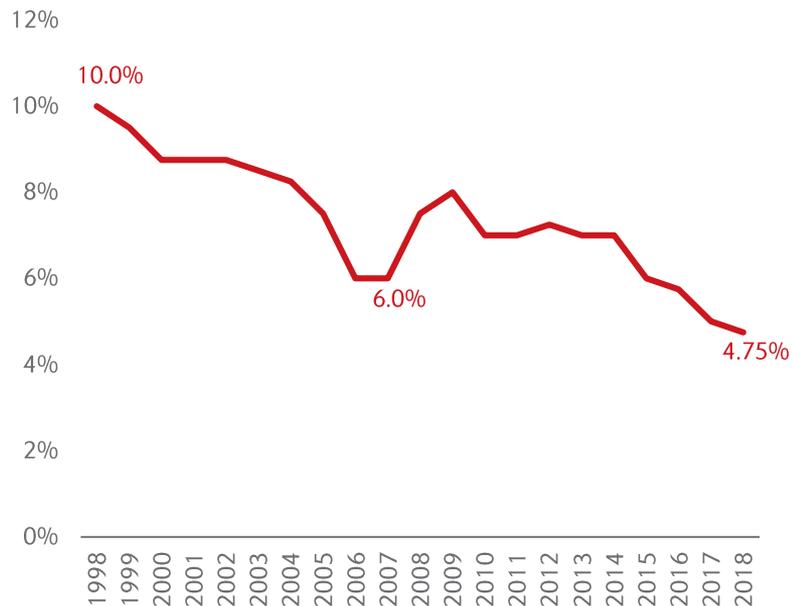


Loyer "Prime", 2017
(€/m²)

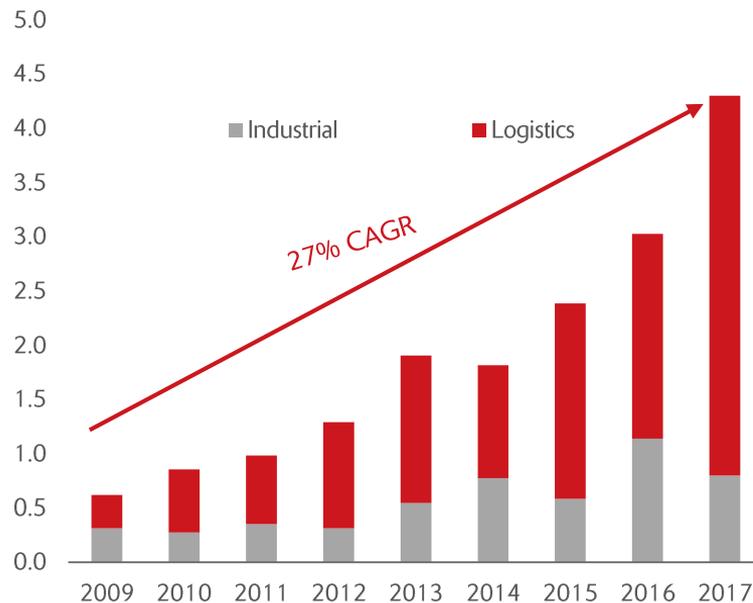


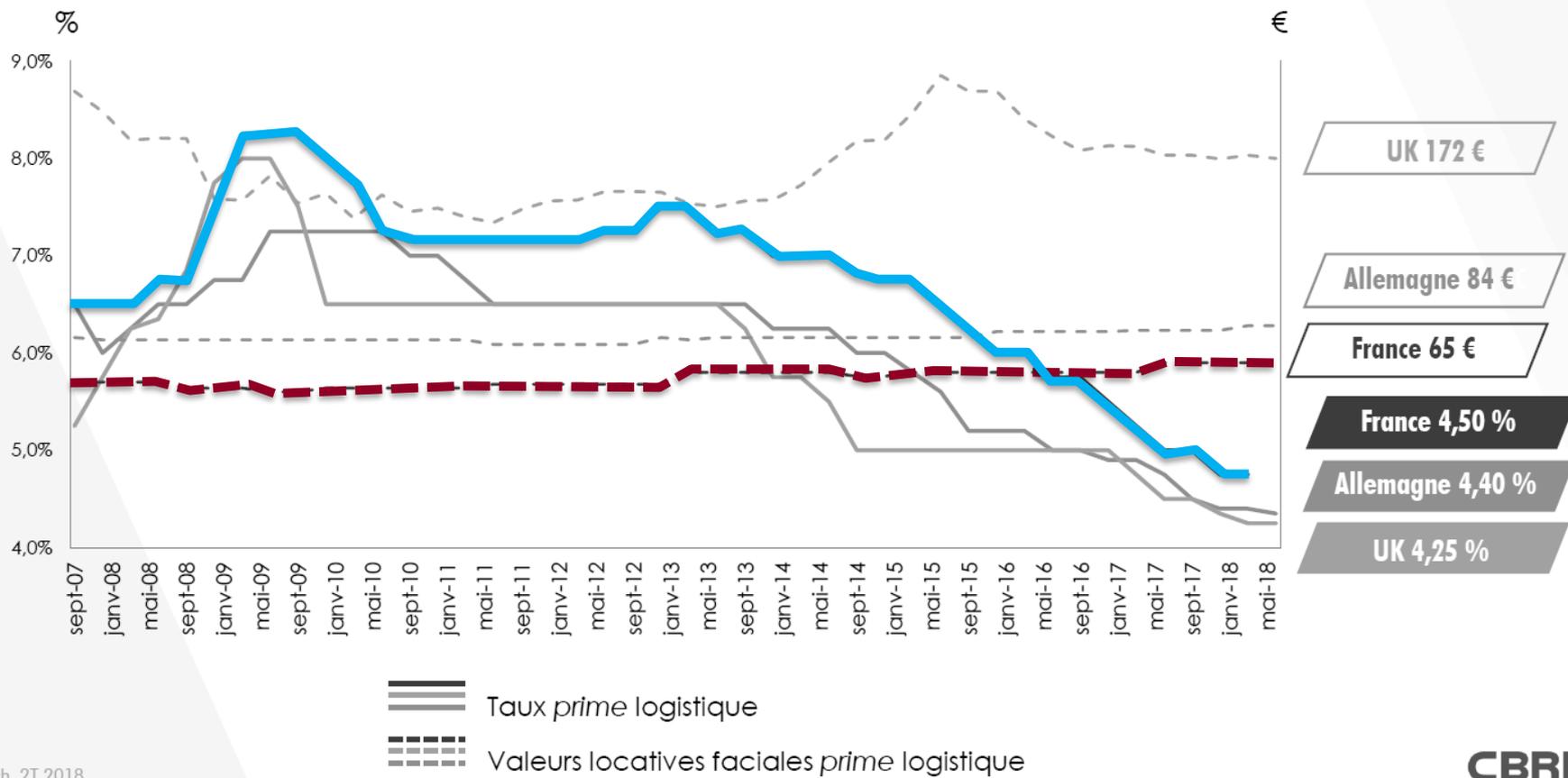
Source: CBRE

Taux "Prime"

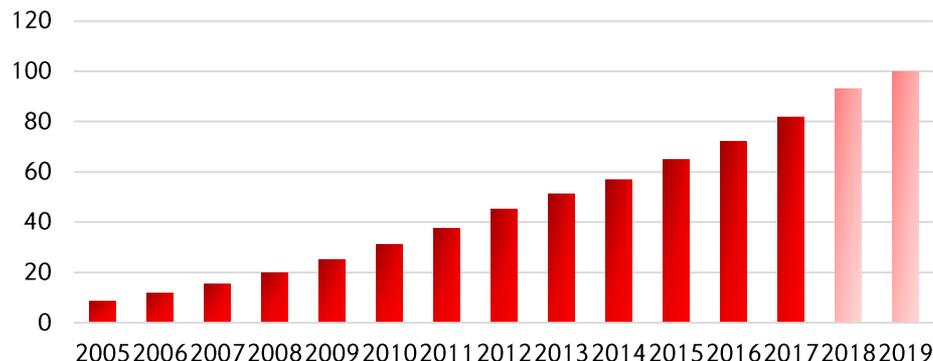


Volume Investissment, 2008-17 (€ milliards)



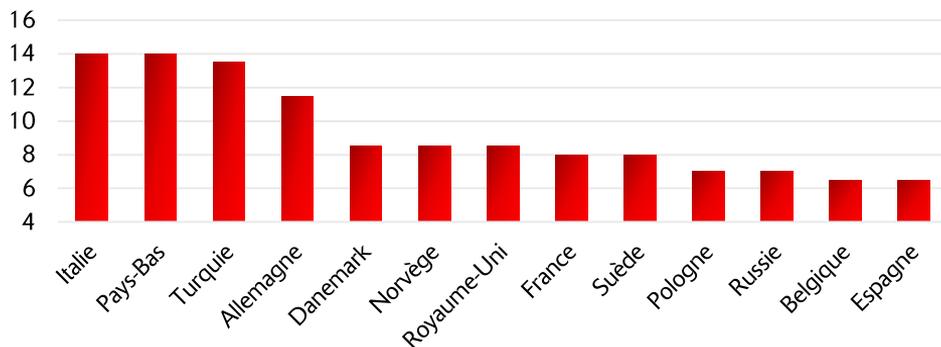


Chiffre d'affaire du E-commerce en France depuis 2005 (en milliards €)

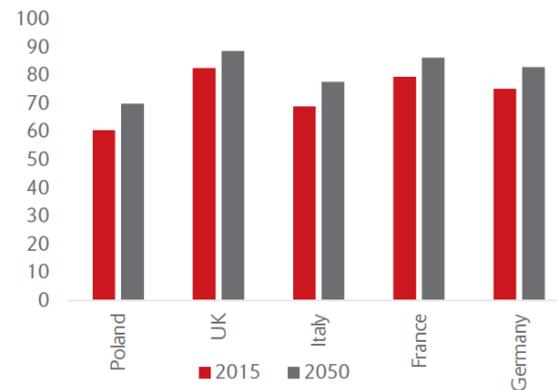


Source: Colliers International

Croissance du e-commerce en Europe, 2017-2021 (en % par an)

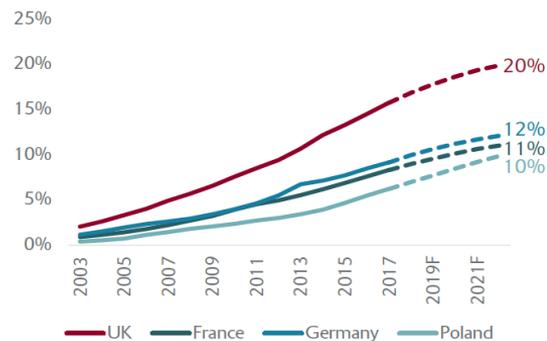


Percentage of population living in urban areas

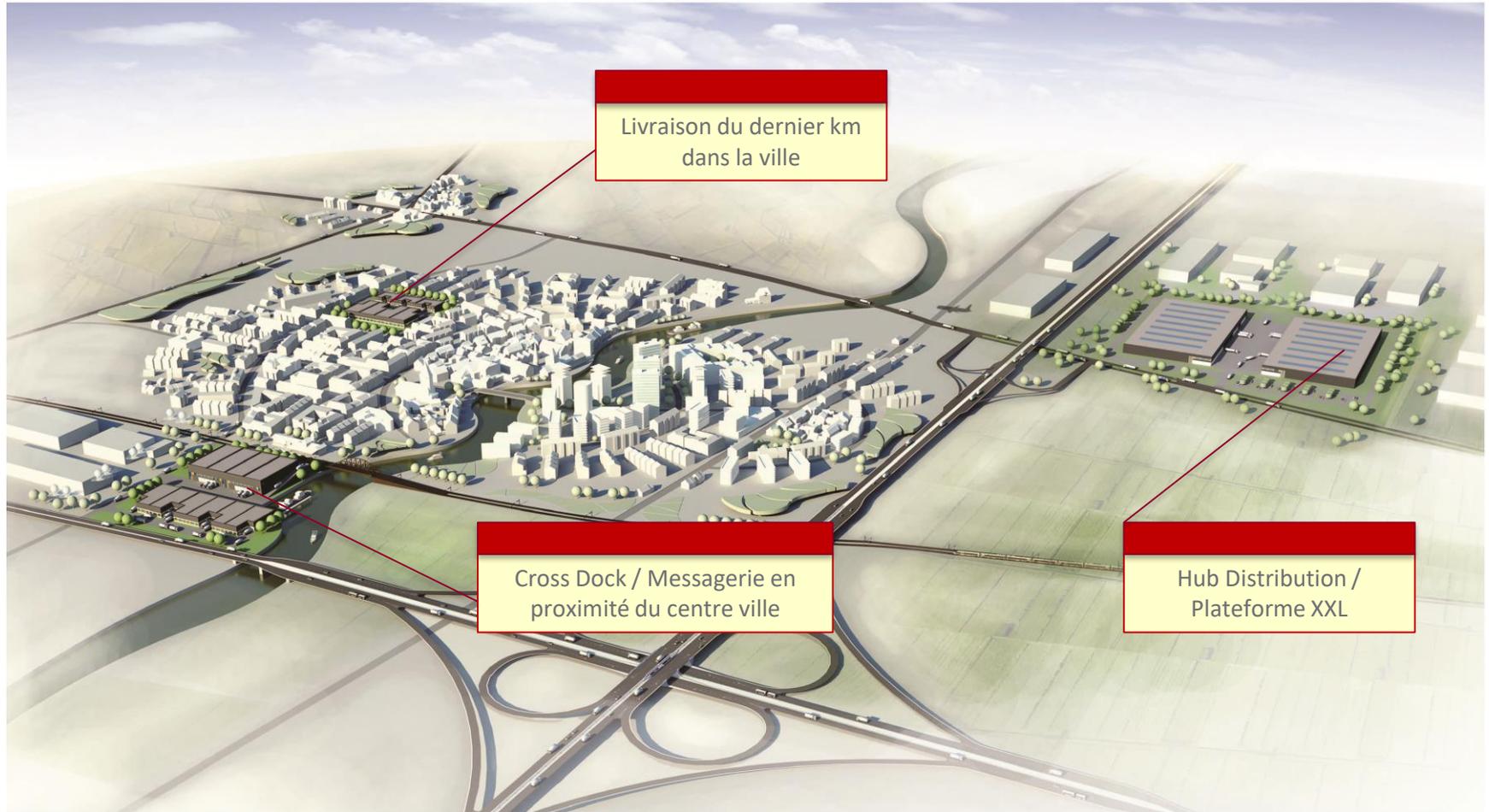


Source: United Nations, World Urbanisation Prospects

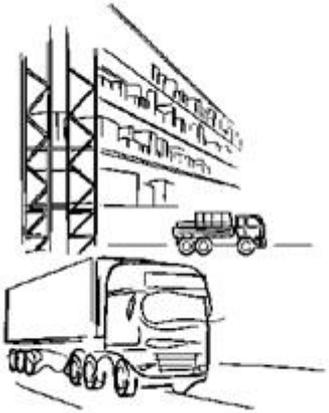
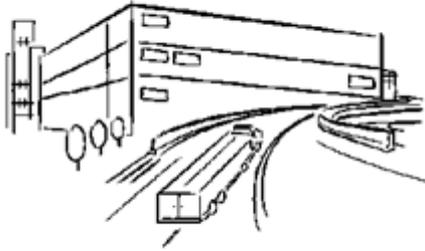
Online purchases as share of total retail sales



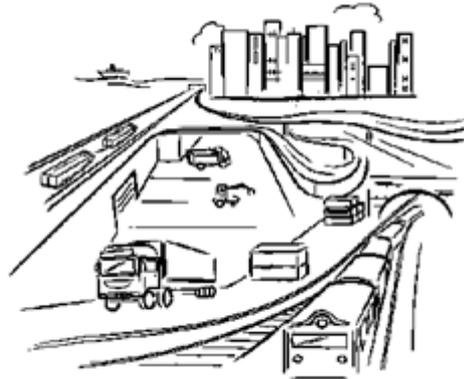
Source: Euromonitor



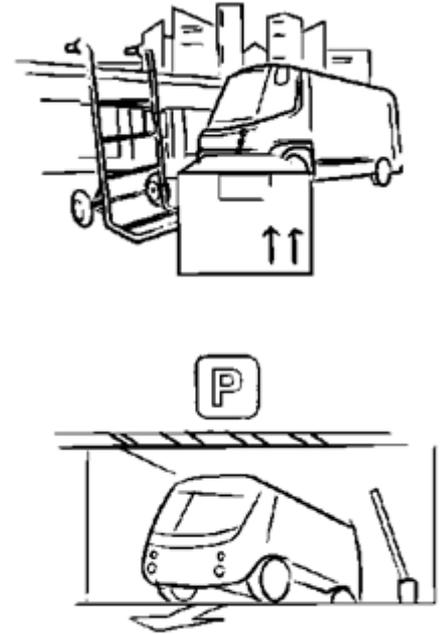
Entrepôts à étage

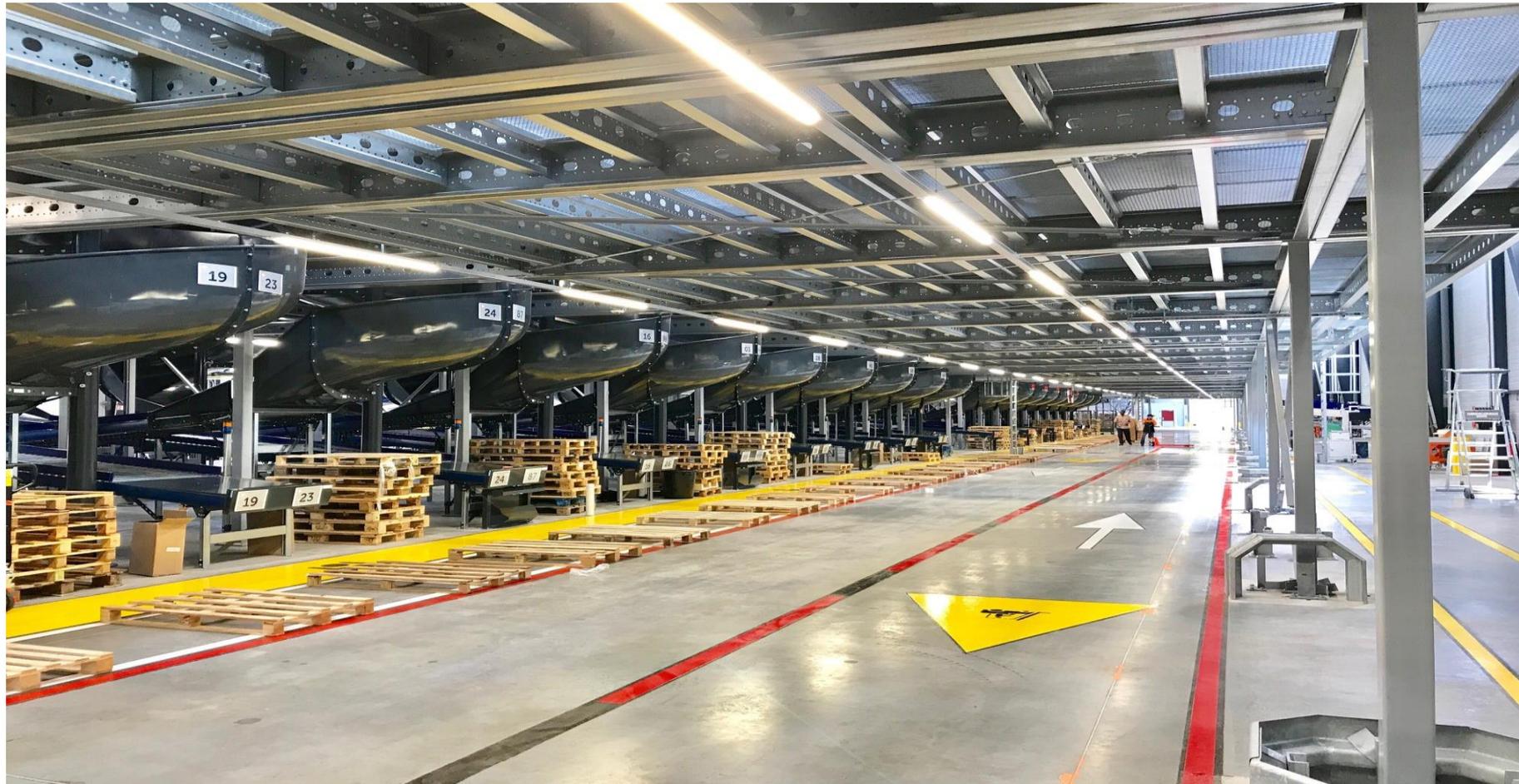


Multimodalité



Logistique dans la ville









2019 : l'année de la logistique ?

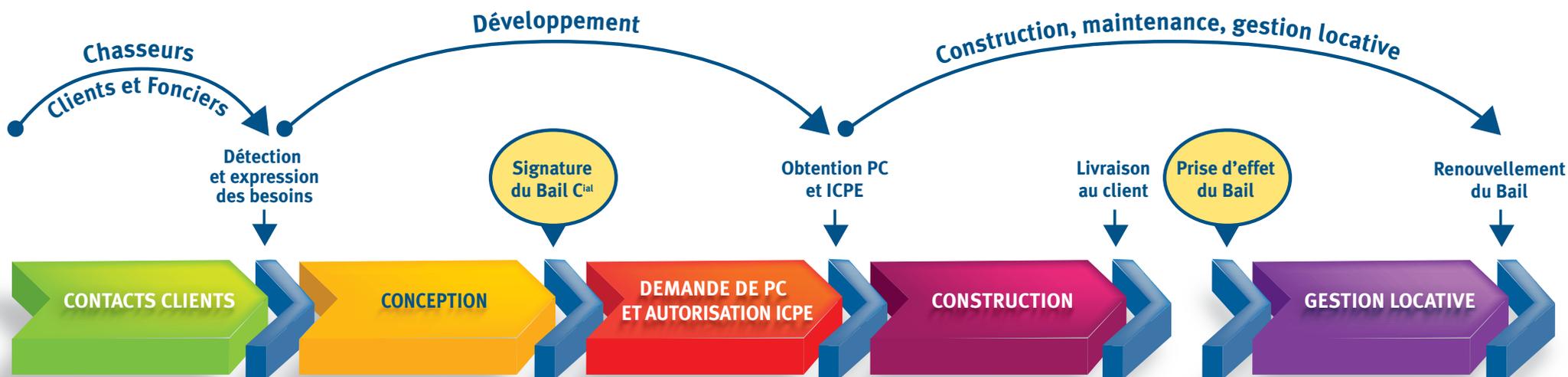
Jean-Claude LE LAN
Président
ARGAN

Réunion du 10 janvier 2019



ARGAN EST L'UNIQUE FONCIÈRE FRANÇAISE
DE DÉVELOPPEMENT & LOCATION D'ENTREPÔTS PREMIUM,
COTÉE SUR EURONEXT

ARGAN PRÉSENTE À SES CLIENTS UNE PRESTATION GLOBALE DE *DÉVELOPPEMENT* ET *LOCATION* D'ENTREPÔTS *PREMIUM*



UNE ÉQUIPE TOTALEMENT ENGAGÉE AUPRÈS DE SES CLIENTS-LOCATAIRES



Les locataires sont des V.I.P. chez ARGAN.

PLUS DE 1.600 000 M² D'ENTREPÔTS *PREMIUM* RÉPARTIS EN 60 ENTREPÔTS EN FRANCE

CARREFOUR
Architecte : Agence FRANC



DHL
Architecte : ATELIER 4 +



POMONA
Architecte : THEBAULT Architecture



DECATHLON
Architecte : SAGL



SCOFEL
Architecte : ATELIER 4 +



FM Logistic
Architecte : ARCHICUB



GODIS
Architecte : SAGL



L'ORÉAL
Architecte : Françoise PARLANGE



LA MAISON DU WHISKY
Architecte : SAGL



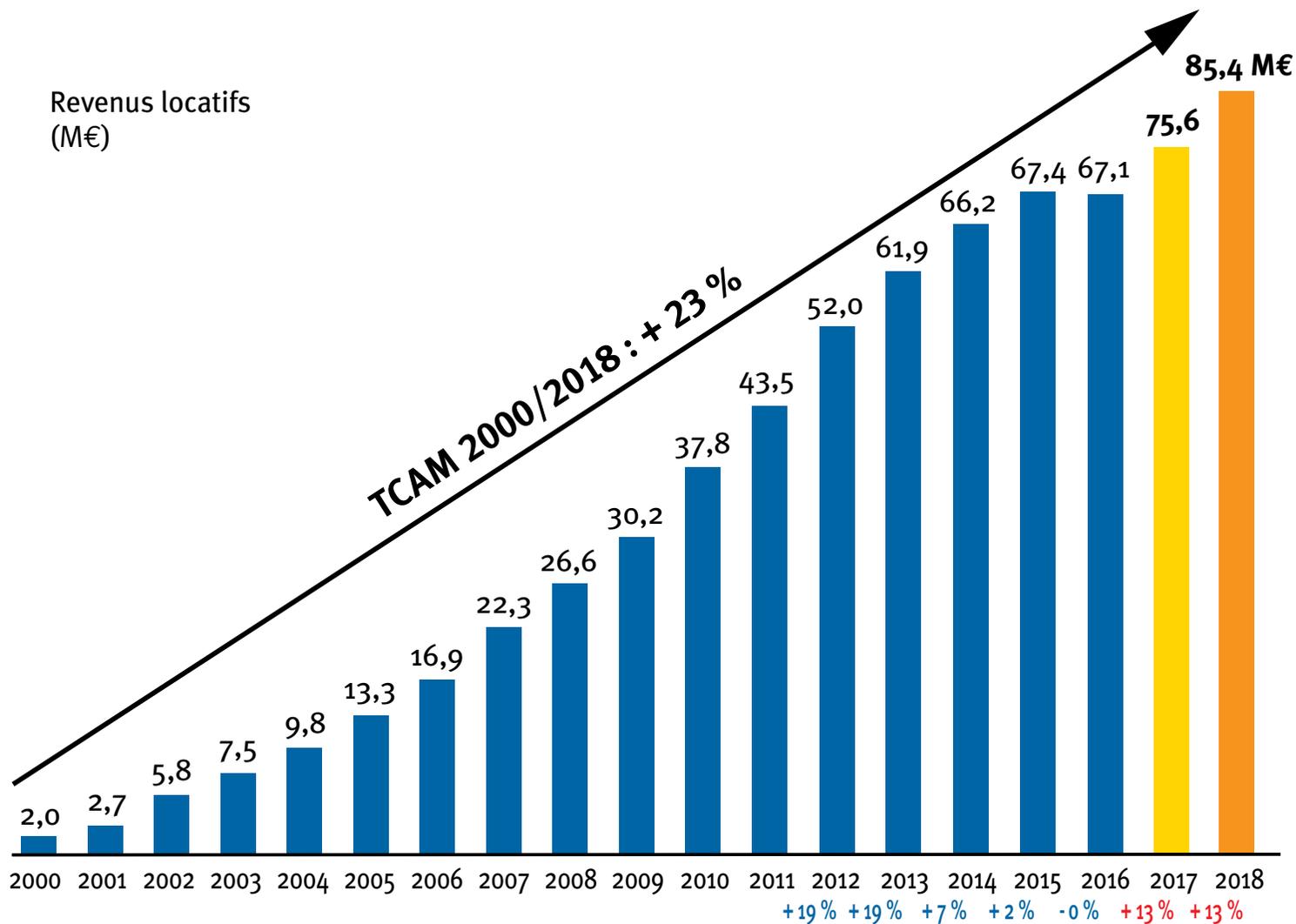
SIMPLY MARKET
Architecte : SAGL



CELIO Logistique
Architecte : ATELIER 4 +



UNE CROISSANCE CONTINUE DEPUIS L'ORIGINE



CHIFFRES CLÉS (AU 31/12/2018)

Le patrimoine

Valorisation (H.D.) :	1,4 milliard €
Taux de capitalisation :	6,35 %
Surface :	1,6 million de m ²
Taux d'occupation :	100 %
Investissements 2018 :	136 M€

La dette

Dette NETTE :	780 M€
Ration d'endettement (LTV) :	56 %
Coût global de la dette au 31/12/18 :	1,90 %

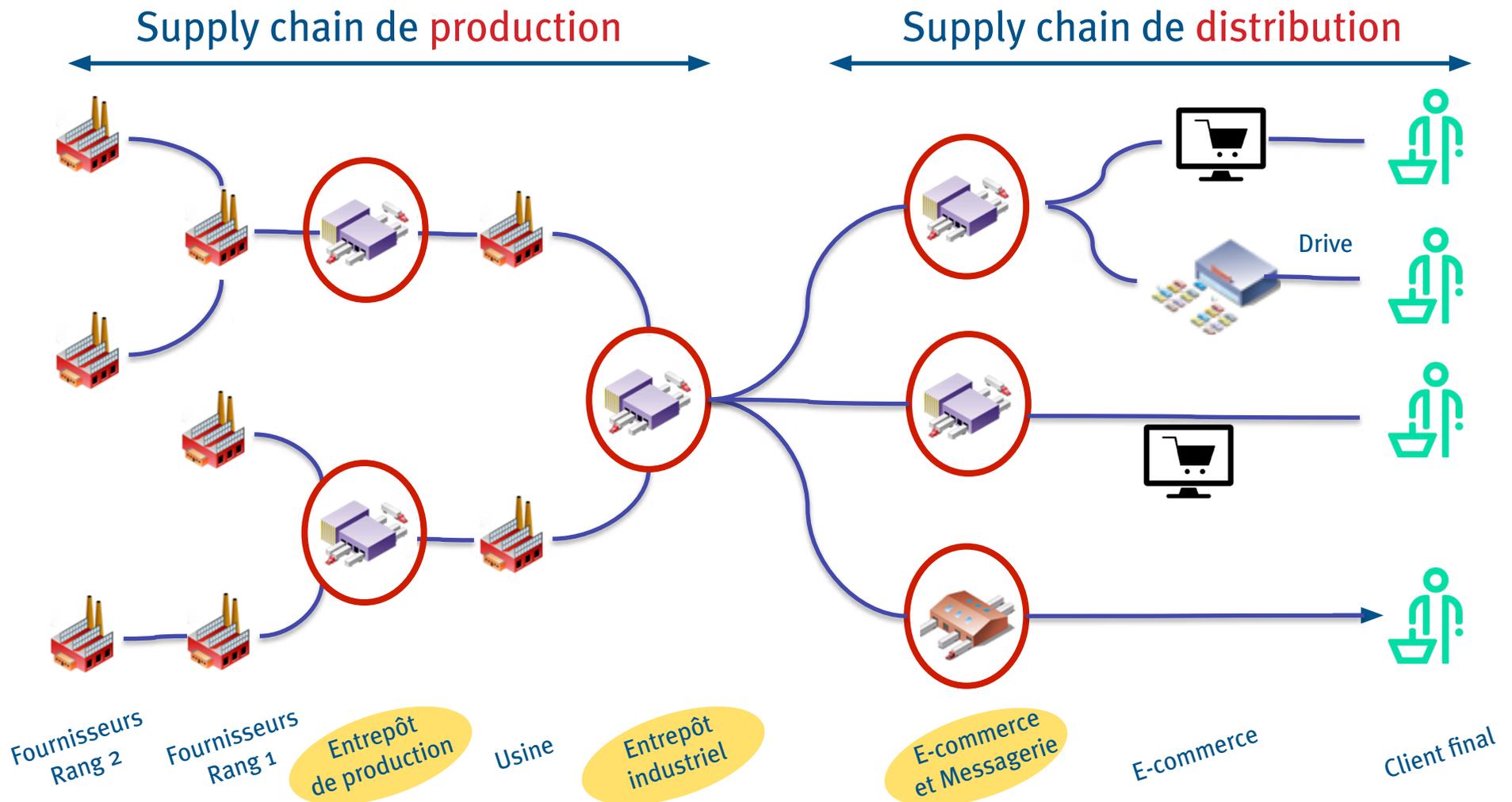
Résultats 2018 (selon normes IFRS)

Revenus locatifs :	85,4 M€ (+ 13%)
(Résultats le 16/01/19)	

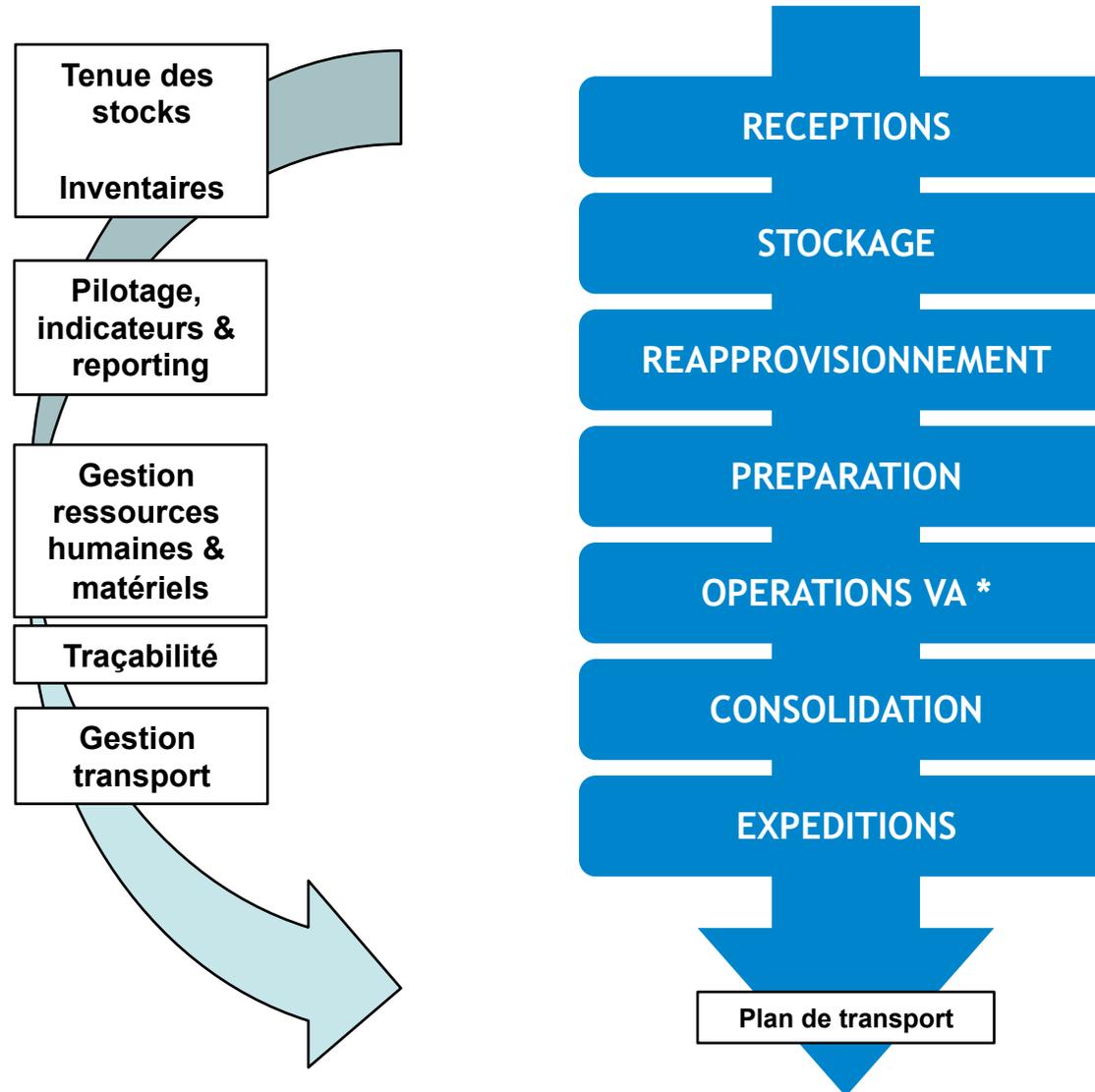
ARGAN et la bourse

Coté sur EURONEXT :	en juin 2007
Capi boursière au 31/12/18 :	720 M€ (vs 650 M€)
Flottant :	46 %
ANR (H.D.)/Action :	(le 16/01/19)
Cours (31/12/18) :	43,9 € (+ 10 %)

L'ENTREPÔT AU CŒUR DE LA SUPPLY CHAIN

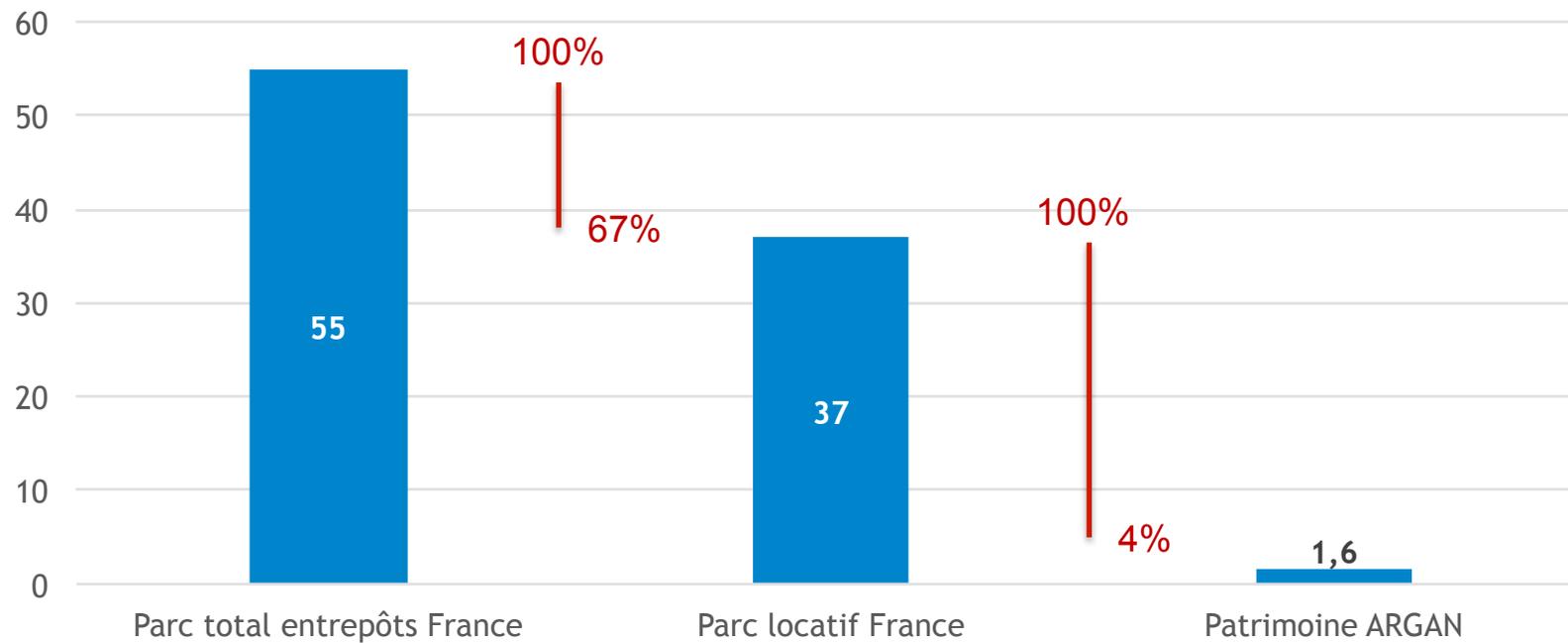


L'ENTREPÔT, UNE USINE À PRÉPARER DES COMMANDES



* Opérations à valeur ajoutée (packaging, opérations promotion etc.)

PARC DES ENTREPÔTS EN FRANCE, EN MILLIONS DE M²

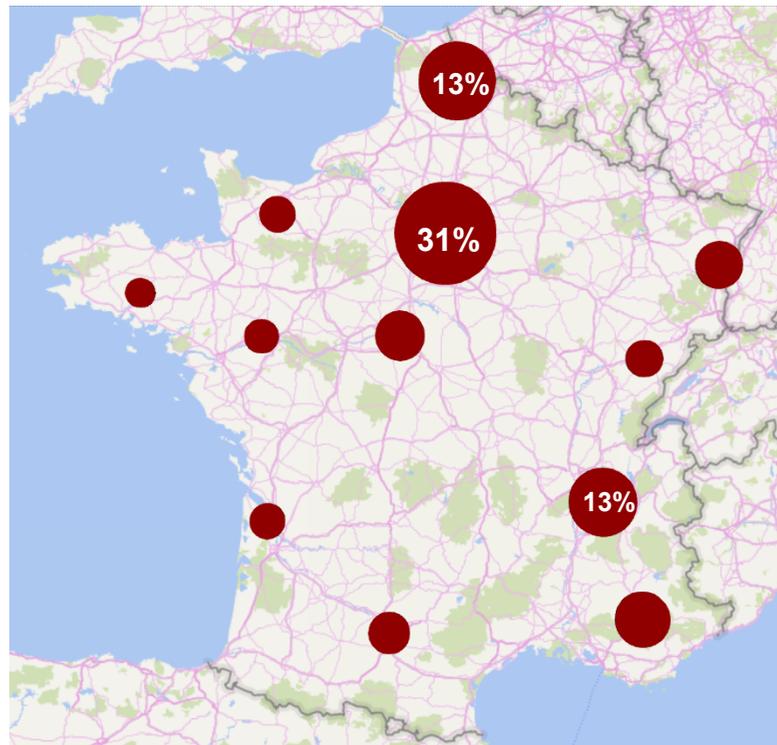


Source : Argan

Fin 2017, on dénombre **environ 55 millions de m²** de surfaces d'entrepôts de plus de 5 000 m² en France.

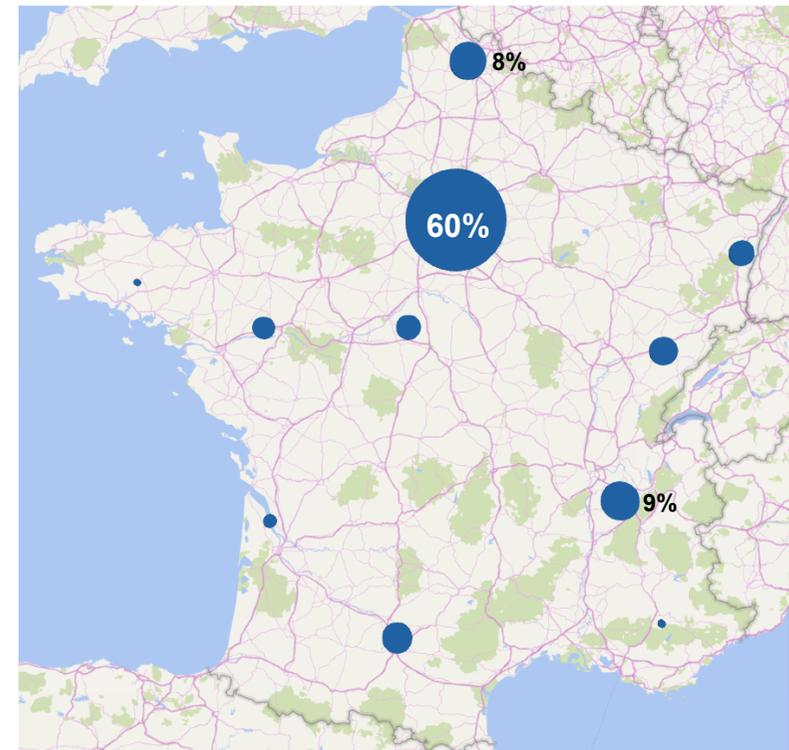
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PARC DES ENTREPÔTS

Répartition géographique du parc des entrepôts français



Source : Argan

Répartition géographique du parc ARGAN



Source : Argan

Le patrimoine d'ARGAN est investi en grande majorité (77 %) sur les trois principaux marchés logistiques français : Ile-de-France, Hauts-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes

60 % du patrimoine d'ARGAN se situe en Ile-de-France, la première région logistique française avec 31 % du parc total d'entrepôts.

① LA SEGMENTATION PAR VOCATION DE DESERTE

FORMATS

- **ENTREPÔTS A VOCATION NATIONALE**

- Grande nomenclature / faible rotation
- Valeur des pièces acceptant un coût de transport

Exemple : industrie, pièces de rechange, équipement de la maison

XXL

- **ENTREPÔTS A VOCATION REGIONALE**

Grande Distribution

L

- **ENTREPÔTS A VOCATION LOCALE**

- Grande rotation
- Délai de livraison court

Exemple : Produits frais

M

② LA SEGMENTATION PAR TYPOLOGIE D'ENTREPÔTS

- **TEMPERATURE AMBIANTE** → les plus répandus, de l'ordre de 75%
- **TEMPERATURE DIRIGEE OU CONTROLEE** < 15° ou < 25° → pharmacie, chocolat
- **FROID POSITIF** (2°C à 8°C) → produits frais
- **CONGELATEUR** (Froid négatif -25°C / -28°C) → produits surgelés
- **BI - TEMPERATURE : Ambient – Froid positif** → Grande Distribution
- **TRI – TEMPERATURE** → Grande Distribution
- **LES RESEAUX DE MESSAGERIE** : Hubs régionaux et leurs satellites → DHL, GEODIS, Coli-Poste, etc.
- **LES ENTREPÔTS « E-COMMERCE »** à étages → récents et peu nombreux pour le moment, mais en croissance

③ LA MECANISATION DES ENTREPÔTS

- **LES ENTREPÔTS INDUSTRIELS** (pour mémoire)
 - Grande hauteur des années 1970/1980
 - Avec transtockeurs « très » lourds au plan asservissement

- **LES TRIEURS (des entrepôts normaux)**
 - Pour les lettres (LA POSTE – 400 000 lettres à l’heure)
 - Pour les colis (COLISSIMO)
 - Pour le textile à plat (boîtes)
 - Pour le textile sur cintres
 - Etc.

- **LES ENTREPÔTS GRANDES HAUTEURS RÉCENTS ET MÉCANISÉS** → les limites : concernant les pièces « hors gabarits »

- **LES ROBOTS pour « E-COMMERCE »** (Entrepôts à étage : AMZ, Casino...)

④ LA SEGMENTATION DES ENTREPÔTS PAR SECTEURS D'ACTIVITE

- **LA GRANDE DISTRIBUTION** (consommation et accessoires pour la personne) 35 %
- **L'EQUIPEMENT DE LA MAISON** 12,5 %
- **L'EQUIPEMENT DE LA PERSONNE** 12,5 %
- **AGRO-ALIMENTAIRE** 10 %
- **LES SOINS A LA PERSONNE** (santé, cosmétique, loisirs, sports) 5 %
- **L'INDUSTRIE ET CONSTRUCTION** (Automobile, pneus) 25 %

⑤ LES MOTEURS DE LA CROISSANCE DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE EN FRANCE

- **LE BESOIN DE RATIONALISATION** (Economie d'échelles)
 - Je quitte 2 ou 3 entrepôts et je me concentre dans 1 entrepôt XXL et plus moderne
Exemple : Nouveau maillage en cours de finalisation de la grande distribution
- **LE BESOIN D'ENTREPÔTS DÉDIÉS À L'E-COMMERCE**
- **LE DEVELOPPEMENT DES ETI** → Nouveaux entrants

Merci de votre attention

Vos questions ?



24 janvier 2019

8h15 à 14h

Chez Groupama Immobilier

Les prochains rendez-vous de l'IEIF réunions adhérents du jeudi matin

17 janvier 2019

Nouvelles stratégies d'investissements en Europe : quelles localisations ? quels actifs ?

Beverley Shadbolt, Présidente, LaSalle France

Daniel While, Directeur du Développement, Primonial REIM

31 janvier 2019

Fonds de dette : quelles stratégies pour quels risques ?

Gilles Castiel, Directeur de l'immobilier, SCOR Investment Partners

Christophe Murciani, Directeur des fonds de prêts immobiliers, ACOFI

Abdallah Ould Brahim, Senior Director, CBRE Capital Advisors

7 février 2019

***Factor investing* : une nouvelle approche de l'allocation d'actifs**

Maurizio Grilli, Head of Investment Strategy, BNP Paribas RE

Pierre Schoeffler, Senior advisor, IEIF