



17 avril 2020

Etat des lieux – l’immobilier logistique pendant la crise sanitaire

Notre sondage mensuel auprès des adhérents, élaboré et mis en œuvre avec l’appui du Professeur Laetitia Dablanc, directrice de recherche à l’Université Gustave Eiffel, vient de donner ses premiers résultats.

N’hésitez pas à répondre aussi à la prochaine édition, prévue fin avril.

De fortes capacités d’adaptation, des incertitudes mais de l’optimisme malgré tout

En temps de confinement et de réorientations profondes de la production et de la demande¹, la logistique devient activité prioritaire. Hier encore dans l’ombre, tous les acteurs de la filière font désormais partie de la galerie des « héros ordinaires ». Mais les acteurs de la logistique pour y arriver ont dû, **dans l’urgence, relever de nombreux défis**. Le sondage d’AFILOG auprès de ses membres permet d’identifier des éléments de cette gigantesque adaptation et les besoins du secteur pour préparer la sortie de crise.

L’impact de la crise sanitaire sur les entreprises de l’immobilier logistique porte d’abord sur le niveau d’activité des entreprises, avec une situation contrastée : **51% des répondants ont vu l’activité baisser** (pour 21% d’entre eux il s’agit même d’une forte baisse).

Ces baisses sont bien sûr liées aux **arrêts de chantiers** : 70% des répondants estiment à 75 à 100% la part des chantiers qui se sont arrêtés et il ne reste bien souvent que des travaux d’aménagement ou maintenance à réaliser.

La baisse est aussi liée aux fermetures totales ou partielles d’entrepôts ou à l’impossibilité pour des clients potentiels de faire des visites de sites. Mais les ralentissements d’activité sont

¹ Une enquête de la Banque de France entre le 27 mars et le 3 avril auprès de 8 500 entreprises indique que **l’activité économique globale française a chuté de 32 %** pendant la quinzaine de confinement de mars. L’Insee avait également estimé la baisse à -35 pour la dernière semaine de mars. Selon l’Insee, la consommation a baissé d’un tiers pour les produits non alimentaires, avec des taux allant de 70 à 90 voire 100% pour des biens et services comme l’habillement et la restauration. Le e-commerce a augmenté mais dans des proportions de l’ordre de 10% (FoxIntelligence), ne compensant pas la baisse globale de la consommation. Parmi les secteurs les plus touchés selon la Banque de France : la construction (recul des trois quarts), le commerce, les transports, l’hébergement et la restauration (recul des deux tiers). Du côté de l’industrie manufacturière la perte d’activité est de 50%. Le reste de l’économie, qui correspond à environ 45% du PIB, a moins souffert : agriculture et agroalimentaire, production d’énergie, services non marchands ou services financiers et immobiliers (Banque de France, 8 avril 2020, <https://www.banque-france.fr/statistiques/conjoncture/enquetes-de-conjoncture/point-de-conjoncture>).

aggravés, c'est un constat quasi unanime, par des **retards en ce qui concerne les instructions et délivrances de permis de construire ou dossiers ICPE.**

L'ordonnance du 25 mars 2020² ayant prorogé les délais d'instruction a heurté les adhérents.

69% des répondants indiquent qu'ils ont des dossiers administrativement bloqués.

Comment à la fois reprendre les chantiers, comme le secteur y est encouragé, sans pouvoir avancer sur le front des procédures administratives ?

Comment le faire sereinement sans pouvoir s'assurer de l'approvisionnement nécessaire des chantiers en matières premières, ni de l'application des mesures de protection des salariés par les personnels des chantiers et les sous-traitants ?

Les adhérents souffrent également du problème plus général, aggravé par la crise mais non pas causé par elle, de dossiers dans l'attente de certains services instructeurs apparemment engorgés ou simplement arrêtés faute d'avoir pu mettre en place le télétravail.

Les inconnues sur les **dates des élections municipales** rajoutent aux incertitudes.

A l'inverse, 49 % des répondants constatent un niveau d'activité 'normal' ou en hausse. Rien de vraiment 'normal' dans la situation à vrai dire, car si les équipes restent très occupées, il s'agit souvent de gérer les clients et prestataires, de négocier des délais et la modulation des pénalités éventuelles pour la livraison des opérations, de travailler avec les administrations, de faire face à la situation : « nos équipes sont totalement mobilisées pour trouver des solutions », tandis que les rentrées d'affaires nouvelles sont fortement ralenties.

Les activités de **conseil et d'expertise ou de management de projets** se portent mieux, après avoir procédé à des réorientations d'activités : assistance à la mise en place des mesures sanitaires sur les chantiers par exemple.

Certaines activités sont en forte hausse : gestion des entrepôts de la grande distribution, de l'alimentaire ; et « malgré la crise, les dossiers s'enchaînent ».

Constatons que plusieurs adhérents restent optimistes et voient un début de **reprise des activités** pour la fin avril ou le mois de mai, aidé par la parution du guide de bonnes pratiques pour la reprise partielle de l'activité sur les chantiers³, le déblocage des autorisations (au cas par cas), la reprise progressive de chantiers déjà en cours et à des réouvertures d'entrepôts. Nous aurons la confirmation (ou pas) de ce mouvement lors de la prochaine enquête.

Certains répondants préviennent : ces redémarrages ne se feront qu'à la condition d'une réorganisation du travail pour respecter les mesures sanitaires ; et il faudra aussi anticiper d'éventuels problèmes d'approvisionnement en fournitures et matériaux (qui risquent de coûter plus cher).

Les solutions **d'hébergement et de restauration** pour les personnels des chantiers et responsables des suivis d'opérations devront être améliorées.

En attendant, les défis concrets d'aujourd'hui pour les adhérents d'AFILOG sont nombreux.

Ils sont bien sûr financiers, et 55% des sondés font déjà **appel aux aides spécifiques** mises en place par l'Etat tandis que 29% y songent.

² Heureusement modifiée depuis par celle du 15 avril 2020.

³ <https://www.preventionbtp.fr/Documentation/Explorer-par-produit/Information/Ouvrages/Guide-de-preconisations-de-securite-sanitaire-pour-la-continue-des-activites-de-la-construction-Covid-19>

Mais les deux problèmes d'aujourd'hui les plus cités sont d'une part le **rallongement des délais** d'instruction de permis de construire et d'autre part les problèmes organisationnels liés à la **gestion de la main d'oeuvre** : absence d'une partie du personnel, complexité du télétravail (dans certaines petites structures, sa mise en place a au contraire constitué une découverte), ou manque de fournisseurs ou de sous-traitants sur les chantiers.

Des problèmes d'ordre sanitaire sont à régler, comme bien sûr la grande **pénurie de masques**, ou au quotidien les difficultés d'accès aux sanitaires dans les entrepôts pour les intervenants extérieurs.

Si les délais liés aux procédures d'urbanisme ont fait l'objet d'ordonnances car davantage connus, les procédures ICPE, plus spécifiques et donc plus « confidentielles » passent encore en grande partie sous les radars des dispositifs d'urgence.

Nombre d'adhérents doivent répondre à des demandes de **réaménagement des paiements** de la part de fournisseurs ou locataires, mais « la situation reste gérable ». Certains adhérents, prestataires de conseil et services immobiliers, ont très directement des soucis du fait du non-paiement de factures par leurs clients.

La crise a aussi suscité des **initiatives solidaires** de la part du secteur : entrepôts mis à disposition des administrations⁴, contributions financières⁵ ou en nature apportées à des hôpitaux et associations caritatives.

Les adhérents expriment globalement leur confiance envers la **capacité générale du dispositif logistique** français à faire face à la crise, en donnant une note de 8/10⁶ à la filière. Mais plus d'un tiers des répondants pensent qu'il leur faudra **plus d'un an** pour retrouver une situation normale. Seuls 28% des sondés pensent qu'une reprise aux niveaux (généralement élevés) d'activité d'avant covid pourra s'opérer rapidement, en moins de 3 mois.

L'onde de choc la plus forte n'est probablement pas encore arrivée sur le secteur logistique. Les projets structurants des clients sont parfois mis sourdine, mais pas abandonnés.

Les répondants ont des **attentes vis-à-vis d'Afilog**, qu'ils veulent voir poursuivre et amplifier les actions engagées :

- Faire parvenir des **messages forts aux responsables publics** nationaux et aux élus locaux : « *la logistique est fondamentale à la vie sociale et économique et encore plus en période de pandémie* ». L'Association doit pousser des dossiers précis : faciliter la réouverture des chantiers et le raccourcissement des délais d'enquête et d'instruction⁷, changer la perspective des acteurs publics sur l'implantation des sites logistiques,

⁴ La société d'économie mixte en immobilier de logistique urbaine Sogaris a mis à disposition de l'Etat 13 000 m² d'entrepôts dans le Grand Paris.

⁶ A la question : « pensez-vous que la chaîne logistique française est en mesure de faire face à la crise actuelle et notamment d'assurer l'approvisionnement des denrées de première nécessité ? »

⁷ Contribution à la nouvelle **Ordonnance n° 2020-306 du 15 avril 2020** qui répond en partie à ces préoccupations. Travail autour de la préparation d'une troisième Ordonnance.

notamment à proximité des agglomérations, simplifier les règles nouvelles issues de la crise.

AFILOG et l'ensemble des adhérents doivent aussi faire preuve de « pédagogie et bienveillance » avec les autorités pour faciliter la coopération.

- Poursuivre une action jugée très performante de veille et d'apport **d'information et d'explication réglementaire** aux adhérents ; fournir des statistiques et des indicateurs, faire des analyses croisées et du benchmark, ainsi que des études spécifiques liées à la crise (« évaluation des pratiques de marché quant au partage des coûts induits par cette crise »).
- Servir de **lieu d'échange et de mise en relation**, « maintenir l'échange » entre les adhérents, « qui sont tous potentiellement des clients nouveaux ». Pendant la crise, il faut développer les « after-works » et autres « apéros en ligne », permettant de faire des tours de table et apporter des réponses juridiques dans un contexte mouvant.

En conclusion, la grande affaire de la sortie de crise sanitaire sera bien sûr la récession économique qui se profile et le secteur logistique dans son ensemble est affecté, mais les acteurs de l'immobilier ont une position particulière : leur situation d'avant crise était solide et le secteur était dans une trajectoire favorable, que la crise n'a fait, espérons-le, qu'interrompre pour un temps, même si la période de rétablissement peut être longue. En revanche, la crise va sans aucun doute accélérer des évolutions engagées et contribuer à transformer le métier, autour de grands dossiers :

- La réorientation de la demande vers le e-commerce, qui génère ses propres besoins logistiques et immobiliers.
- La relocalisation de certaines filières de production et une certaine réindustrialisation du territoire français, qui susciterait le renouveau d'une logistique industrielle, dont les enjeux de localisation sont très différents de la logistique de la distribution car moins liés aux bassins de consommation)
- L'automatisation des entrepôts, les nouveaux métiers, la formation.

Des défis sociétaux seront posés de façon plus directe au secteur logistique et une réflexion stratégique sera rendue (encore plus) nécessaire sur :

- Les bilans carbone de la filière,
- Les dépenses énergétiques des entrepôts,
- Les innovations architecturales & paysagères, la logistique urbaine,
- L'artificialisation des sols et la nécessité d'une consommation foncière réduite
- Enfin, la reconnaissance **pérenne et transcrite dans le cadre législatif et réglementaire** de l'activité logistique comme **essentielle** à la vie économique.