



Entreposage sous pression ?

La crise économique actuelle semble sur le point d'exercer une pression considérable sur le commerce et donc, sur la demande d'installations de stockage en Europe, comme ont pu l'entendre les participants à une conférence récente sur le secteur de l'entreposage. Robin Meczkes nous en fait un compte-rendu.

La crise économique internationale actuelle devrait aboutir à une croissance plus lente du volume de marchandises transportées dans le monde au cours des deux prochaines années. Par ailleurs, la demande d'occupation des entrepôts et des locaux commerciaux devrait subir un réajustement brutal, d'après les intervenants d'une conférence récente, Sheds, au pays de Galles.

« Personne ne connaît la portée de ce qui va se passer, explique Roger Bootle, directeur général du conseil économique chez Capital Economics. Il est erroné de supposer que les difficultés mondiales se limitent au marché américain des subprimes. Les difficultés sont très profondes et vont avoir des conséquences très importantes. »

Le monde, qui a traversé une décennie d'excès financiers dûs à des taux d'intérêt faibles, en ressent maintenant les effets. Cependant, d'après lui, tous les pays ne vont pas être affectés de la même manière. Bien qu'un ralentissement soit maintenant inévitable aux États-Unis, l'Asie, par exemple, affichera quand même une croissance d'environ 9 % au cours des deux prochaines années. En Chine, le commerce de détail devrait progresser d'environ 14 % au cours des prochaines années.

Dans la zone Euro, dont le commerce dépend



1

fortement du marché américain, le Royaume-Uni sera le plus touché par la crise économique. Sa croissance tombera à seulement 1,5 % l'an prochain et, parallèlement, les taux d'intérêt tomberont à 4,0 %, d'après M. Bootle. Tout ceci pourrait considérablement réduire la demande d'entreposage et diminuer la valeur en capital des entrepôts de quelque 25 %.

« Il est erroné de supposer que les difficultés mondiales se limitent au marché américain des subprimes. Les difficultés sont très profondes et vont avoir des conséquences très importantes. »

Le reste de l'Europe devrait être moins affecté. « Les excès financiers n'ont pas été aussi forts dans le reste de l'Europe qu'au Royaume-Uni. Par conséquent, la baisse devrait être bien moindre. Je pense que la zone Euro résistera assez bien. »

Cependant, il reste encore quelques sujets d'inquiétude. M. Bootle a cité l'Espagne, notamment, où environ 10 % du produit intérieur brut (PIB) et 12 % de l'emploi dépendent du secteur du bâtiment, qui commence à subir un ralentissement.

Dans d'autres États européens, comme l'Allemagne, les choses se présentent beaucoup mieux. « L'Allemagne n'a pas bénéficié d'un boom économique, bien que les choses commencent à se présenter de façon plus optimiste. Cette partie essentielle de l'économie de la zone Euro résistera assez bien, ce qui permettra de soutenir des pays comme la Belgique, les Pays-Bas et, dans une certaine mesure, l'Italie », a affirmé M. Bootle.

Concentrations d'entrepôts

« Dans les années à venir, en raison de l'augmentation du commerce avec d'autres parties du monde, comme la Chine, les concentrations d'entrepôts devraient se trouver à l'intérieur ou à proximité des grands ports internationaux, d'après Gary Anderson, Président et Directeur Général pour l'Europe de Prologis, promoteur immobilier industriel. Plus de 90 % du volume de toutes les marchandises transitent par voie maritime. Selon nous, il est donc vital pour notre réussite d'avoir une forte présence à proximité des grands ports du monde.

Il est certain que, depuis quelque temps, les ports européens se développent, a-t-il ajouté. Si l'on prend l'exemple d'Hambourg, le nombre de conteneurs qui y sont traités est passé d'à peine plus de 2 millions en 1991 à près de 9



millions en 2006. Bien que le commerce avec les États-Unis ait été relativement stable avec ce port, le commerce avec les différents pays européens et entre l'Europe et la Chine a fortement progressé. À moyen terme, la Chine va avoir un impact beaucoup plus important sur l'économie européenne que presque tous les autres pays. Par exemple, rien que l'an dernier, le nombre de conteneurs traités par les ports chinois a augmenté de 2 000 %.

« L'expansion vers les pays de l'Est prolonge les couloirs de transport traditionnels. Ainsi, le marché de l'Europe centrale et de l'Europe de l'Est acquiert une importance croissante. En effet, les entreprises s'y rendent non seulement pour y distribuer leurs produits, mais aussi pour les y fabriquer. »

L'expansion croissante de l'Union européenne génère aussi une nouvelle demande de transports et d'entreposage. L'expansion vers les pays de l'Est prolonge les couloirs de transport traditionnels. Ainsi, le marché de l'Europe centrale et de l'Europe de l'Est acquiert une importance croissante. En effet, les entreprises s'y rendent non seulement pour y distribuer leurs produits, mais aussi pour les y fabriquer, en profitant des faibles coûts d'une main-d'œuvre très compétente et d'une infrastructure de transport d'une qualité remarquable. Nous pensons que cette tendance va soutenir l'immobilier en Europe de l'Est et en Europe centrale pendant les années à venir... »

Pourtant, en Europe de l'Ouest, l'entreposage doit également être revu. « On estime à 35-45 % la quantité d'entrepôts existants devenus →



1. Roger Bootle, Capital Economics: «La crise économique pourrait avoir de graves conséquences.»
2. Gary Anderson, Prologis: «Un grand nombre d'entrepôts occidentaux sont devenus obsolètes.»



→ obsolètes. Une grande partie d'entre eux ont été conçus pour des occupants uniques, pour une distribution locale et souvent aux mauvais endroits, a poursuivi M. Anderson. De nos jours, ces bâtiments sont trop petits et n'ont pas les caractéristiques nécessaires pour prendre en charge des débits importants, ce qui est la tendance actuelle pour nous tous. Ajoutez à cela des coûts de transport en augmentation et vous avez une très bonne raison de voir ce marché en pleine évolution. »

Transports ferroviaires et aériens

Autre tendance du marché de l'entreposage européen, on constate une orientation vers les centres reliés par voie ferrée. « La distribution entre pays européens utilise bien davantage les transports ferroviaires. En outre, les États de l'Union européenne encouragent de plus en plus les activités de fret ferroviaire », a fait remarquer M. Anderson.

« On estime à 35-45 % la quantité d'entrepôts existants devenus obsolètes. Une grande partie d'entre eux ont été conçus pour des occupants uniques, pour une distribution locale et souvent, aux mauvais endroits. »

Par exemple, récemment, un chargement a transité de Pékin à Hambourg (soit une distance totale d'environ 9 700 km), en train, à travers six pays différents, en l'espace de 15 jours. « Les opérateurs ferroviaires concernés disent qu'ils peuvent réduire ce temps à 10 jours et, s'ils y parviennent, que le transport serait alors deux fois plus rapide que par les voies maritimes traditionnelles et moins cher que le transport par avion. Il est évident que la voie ferrée ne remplacera jamais la voie maritime dans le volume de marchandises... mais cela démontre que, pour certaines applications, le train à travers l'Europe est une solution tout à fait viable. »

Walter Hens, directeur général du groupe chez Segro, promoteur en immobilier d'entrepôts, pense que les aéroports, eux aussi, représenteront un domaine de croissance important pour l'entreposage dans les prochaines années. Par exemple, parmi ses nombreux développements actuels, sa société construit un espace logistique de 200 000 m² au nouvel aéroport de Berlin. « Il ne fait aucun doute qu'à l'avenir, une quantité moindre de marchandises seront transportées par la route, car le réseau routier devient saturé

et le prix du pétrole continue de monter. »

Par ailleurs, l'augmentation de l'entreposage sera stimulée par le secteur des prestataires logistiques (3PL), en pleine croissance, qui engendrera davantage de sites polyvalents. « Actuellement, il y a une forte diversité de niveaux d'externalisation en Europe. Pourtant, la tendance à utiliser les 3PL augmente dans toutes les parties de l'Europe, car les occupants recherchent une flexibilité toujours supérieure et un niveau accru de services de la part des fournisseurs », selon M. Hens.

Un marché à deux niveaux

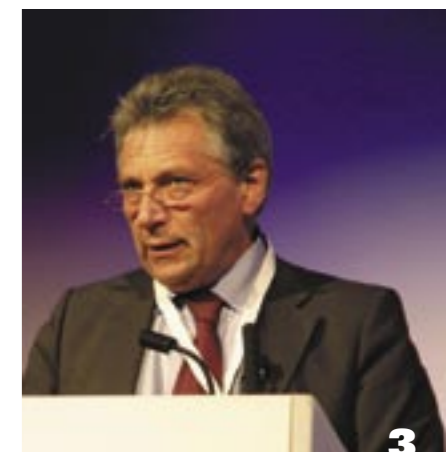
Dans l'ensemble, le marché européen continue d'être très dynamique pour l'instant, avec une forte demande de la part des occupants. Toutefois, il reste une énorme disparité dans la quantité d'entrepôts par habitant entre les divers pays européens. Au Royaume-Uni, d'après M. Hens, il y a près de 3 m² d'espace logistique par personne, tandis qu'à d'autres endroits, comme en Roumanie, ce chiffre se limite à 0,2 m².

« Il est évident qu'il y a deux marchés dans

l'Union européenne : d'une part, les marchés établis de l'Ouest comme la France, les Pays-Bas, l'Allemagne et la Belgique, qui progressent lentement mais sûrement ; d'autre part les marchés émergents de l'Est, qui continuent à progresser considérablement et régulièrement. C'est notamment le cas de la Pologne.

« Il est évident qu'il y a deux marchés dans l'Union européenne : d'une part, les marchés établis de l'Ouest, qui progressent lentement mais sûrement ; d'autre part, les marchés émergents de l'Est, qui continuent à progresser considérablement et régulièrement. »

Il y a dix ans, le secteur de la logistique se répartissait principalement entre le Royaume-Uni, les Pays-Bas, la France et la Belgique. Maintenant, il y a un transfert vers l'Est : l'Allemagne se retrouve au centre et les concentrations d'entrepôts des pays de l'Est se trouvent désormais en Pologne, en République tchèque et en Russie », a-t-il conclu. ■



3. **Walter Hens, Segro:**
«Un marché de l'entreposage à deux niveaux dans la zone Euro.»

Agenda

Date, événement, lieu, site Internet	Présentation
16 avril Fastlog Belgium Charleroi, Belgique www.fastlog.be	Conférence et exposition annuelles sur les transports et la logistique couvrant toutes les formes de transport de fret, de services de logistique, d'infrastructures de logistique, de systèmes informatiques et d'équipement de manutention
22-25 avril Transrussia Moscou, Russie www.transrussia.ru	Conférence et exposition internationales sur le transport de fret. L'exposition présentera plus de 400 exposants sur plus de 10 500 m ² . La conférence portera sur tous les modes de transport (routier, ferroviaire, aérien et maritime), ainsi que sur la logistique et la gestion de la chaîne d'approvisionnement.
24-27 avril Transport and Logistics Riga, Lettonie www.bt1.lv/bt1/translog	Conférence et exposition internationales sur le transport, les communications et la logistique.
7-8 mai Transport & Logistiek Utrecht, Pays-Bas www.easyfairs.com/shows/detail.aspx?ShowID=474	Exposition sur les transports et la logistique, avec tout ce qui se fait de plus récent en matière de distribution, logistique, entreposage, conditionnement pour le transport, gestion de la chaîne d'approvisionnement et transport multimodal.
14-16 mai IRU World Congress Logist Istanbul, Turquie www.iru.org/index/en_2008_istanboul_exhibition	Salon professionnel sur le transport routier, systèmes intermodaux, chargement et déchargement, stockage et logistique, organisé en même temps que l'IRU World Congress.
26-30 mai Handling and Storage Equipment 2008 Moscou, Russie www.mvk.ru	Sixième salon international d'équipement spécialisé dans la manutention et le stockage
27-31 mai CeMat Hanovre, Allemagne www.cemat.de	Immense exposition internationale sur les technologies de manutention, de stockage et d'entreposage. Précédé, le 26 mai, par la conférence spéciale CeMat, l'Avenir de la logistique