

# Real Estate to go

Coup de projecteur sur le secteur industriel

Edition 3 - Novembre 2020

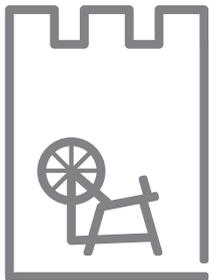
## Les avantages de la révolution

La Révolution industrielle (1760-1860), l'un des plus importants événements de l'histoire, a permis une augmentation générale de la prospérité et du niveau de vie. En 1850, elle avait fait de la Grande-Bretagne le pays le plus riche du monde. La Révolution industrielle a également entraîné une réorganisation du travail, les usines ayant remplacé les magasins et ateliers domestiques. Ironie du sort, les récentes évolutions nous ramènent aujourd'hui au travail à la maison grâce aux possibilités offertes par le numérique.

## L'évolution du poste de travail

XIX<sup>e</sup> siècle

XXI<sup>e</sup> siècle



Sources: Jackson J. Spielvogel (2012); Economist; The Library of Economics and Liberty

## Le prix de la vitesse

La part du commerce électronique est en constante augmentation. Parallèlement, les clients s'attendent à recevoir leurs commandes le plus vite possible. La livraison dite «du dernier kilomètre» assure une livraison à temps, offrant ainsi aux entreprises du e-commerce un avantage concurrentiel. Mais cet avantage concurrentiel a un prix: plus de la moitié des frais de livraison sont imputables à ce dernier kilomètre. Bien que chère, la vitesse est rentable, les consommateurs étant disposés à payer un supplément pour une livraison le jour même.

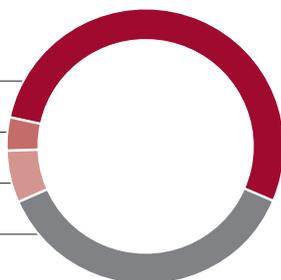
## Coûts de livraison

Livraison du dernier kilomètre 53%

Collecte 4%

Tri 6%

Transport de ligne 37%



Sources: Business Insider Intelligence; Onfleet; Capgemini Research Institute

## Révolution à grande vitesse

Le taux de croissance annuel composé du marché de l'industrie mondiale 4.0 est de 16,3% jusqu'en 2026. D'ici là, ce marché, qui favorise l'automatisation des pratiques traditionnelles dans l'industrie et la production, devrait dépasser 220 milliards d'euros, soit le PIB du Pérou en 2019.

# 16,3%

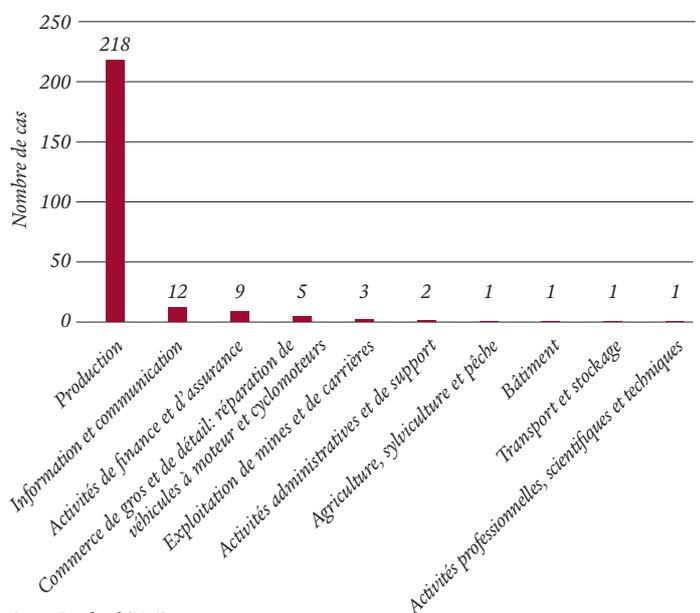


Sources: Fresno Observer; Worldbank

## Retour aux sources

Le reshoring, ou relocalisation de la production, touche quasi exclusivement le secteur manufacturier. Selon une étude réalisée par Eurofond, plus de 85% des cas de reshoring entre 2014 et 2018 concernaient ce secteur. En outre, la majorité (>90%) des entreprises analysées ont directement relocalisé la production dans leur propre pays. Parmi les principales raisons évoquées, citons la réduction des temps de livraison, un aspect de la mégatendance de logistique urbaine, ou encore l'automatisation des processus de production, qui découle pour sa part de l'industrie

## Reshoring en Europe – Par nombre de cas par secteur

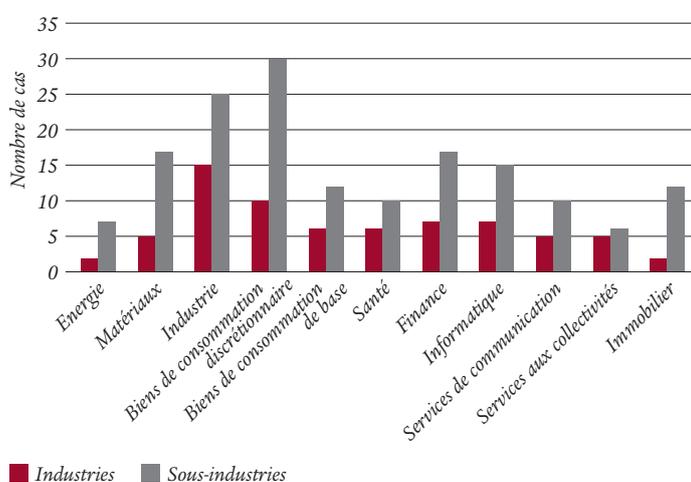


Source: Eurofound (2019)

## L'industrie, reine de la diversification

La diversification est indispensable pour la gestion des risques. Dans le contexte des secteurs, elle se réfère à une large variété de sous-industries. Selon les normes de classification des secteurs (GICS), il existe onze secteurs qui recouvrent de nombreuses industries et sous-industries. Sur les onze définis, le secteur industriel comprend le plus grand nombre d'industries (15) et le deuxième plus grand nombre de sous-industries (25). Il peut donc être considéré comme un secteur diversifié. Par ailleurs, la recherche académique récente montre que la corrélation de défaillance au sein des industries est légèrement inférieure à la médiane pour les industries manufacturières.

Nombre d'industries et de sous-industries par secteur, selon les GICS

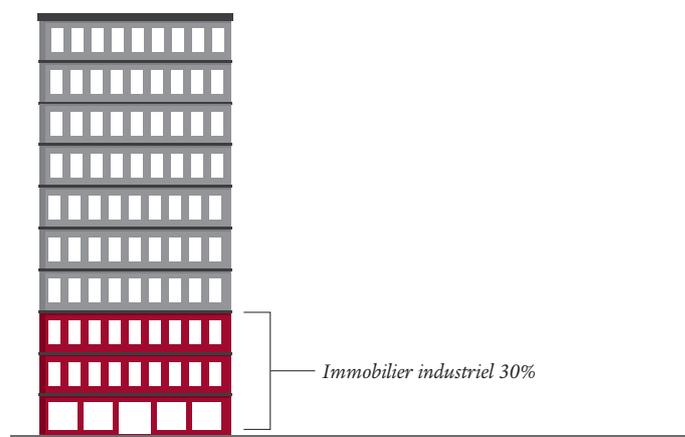


Sources: MSCI/Standard and Poor's; SLAM; Qi, Shi, and Xie (2019)

## Le géant silencieux

L'immobilier industriel<sup>1)</sup> représente 30% de la valeur totale du marché de l'immobilier commercial en Europe. De plus, les données des Etats-Unis indiquent que les biens industriels représentent également près de 30% de la surface de l'ensemble du secteur de l'immobilier commercial. Ce secteur est donc le plus grand en termes de surface occupée. De manière générale, 30 semble être le chiffre caractéristique du secteur industriel, qui est aussi responsable d'un tiers de la consommation mondiale d'énergie, soit plus que n'importe quel autre secteur consommateur final de l'économie.

Le gratte-ciel de l'immobilier commercial



Sources: European Central Bank; NAREIT; Institute for Industrial Productivity

<sup>1)</sup> Au sens large, selon la BCE. Selon Swiss Life Asset Managers, l'immobilier industriel recouvre quatre catégories de biens: les entrepôts de stockage (<10 000 m<sup>2</sup>), les parcs d'affaires, les locaux de production et les biens à réhabiliter.

## Research



**Gudrun Rolle**  
gudrun.rolle@swisslife-am.com



**Francesca Boucard**  
francesca.boucard@swisslife.ch

Avez-vous des questions ou souhaitez-vous vous abonner à nos publications ?

Envoyez un e-mail à [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com)

Pour plus d'informations, rendez-vous [www.swisslife-am.com/research](http://www.swisslife-am.com/research)



**Impressum:** Editeur : publié et approuvé par le Département économique, Swiss Life Asset Management SA, Zurich • Comité de rédaction : Gudrun Rolle  
Traductions : Swiss Life Language Services • Mise en page / design : Thomas Grommes

**Clause de non-responsabilité:** Swiss Life Asset Managers est susceptible d'avoir suivi ou utilisé des recommandations de recherche présentées avant leur publication. Bien que nos prévisions soient basées sur des sources considérées comme fiables, aucune garantie ne saurait être donnée quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations utilisées. Le présent document contient des prévisions portant sur des évolutions futures. Nous ne nous engageons ni à les réviser, ni à les actualiser. Les évolutions effectives peuvent fortement différer de celles anticipées dans nos prévisions. **France:** la présente publication est distribuée par Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint Honoré, F-75001 Paris. **Allemagne:** la présente publication est distribuée en Allemagne par Corpus Sireo Real Estate GmbH, Aachenstrasse 186, D-50931 Köln et Swiss Life Invest GmbH, Zeppelinstrasse 1, D-85748 Garching bei München et BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. **Royaume-Uni:** la présente publication est distribuée au Royaume-Uni par Mayfair Capital Investment Management Ltd., 55 Wells Street, London W1T 3PT. **Suisse:** la présente publication est distribuée en Suisse par Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zurich.