



Recherche France | Avril 2022

T1 2022

Panorama logistique France

Messages clés

1

Au 1^{er} trimestre 2022, le marché français de l'immobilier logistique a vu sa demande placée s'approcher du seuil des 800 000 m², avec 799 800 m² commercialisés sur les entrepôts de plus de 10 000 m². Ce niveau est en forte hausse (+29 %) par rapport au volume du 1^{er} trimestre 2021 et supérieur de 25 % à la moyenne décennale.

2

L'excellente forme du marché locatif français transparait également dans le nombre de signatures avec plus de 31 transactions actées au cours des 3 derniers mois, un chiffre supérieur de 29 % à celui du 1^{er} trimestre 2021 et de 32 % à la moyenne décennale.

3

Le segment des entrepôts XXL (plates-formes supérieures à 40 000 m²) continue de performer avec 7 réalisations, un nombre jamais atteint, hormis au 1^{er} trimestre 2017 (8 transactions). Au total, ce segment représente plus de la moitié (51%) du volume placé depuis le début de l'année.

4

Géographiquement, les marchés qui composent la dorsale (Lille-Paris-Lyon-Marseille) représentent plus de 37 % de la demande placée nationale, et 39 % de l'ensemble des signatures.

5

686 millions d'euros ont été investis sur le marché français de l'immobilier logistique durant le 1^{er} trimestre 2022. Ce volume est en recul de 8,5 % par rapport au niveau présenté début 2021 mais nettement supérieur à la moyenne des 5 dernières années.

6

Stable par rapport au 4^{ème} trimestre 2021, le taux de rendement prime se positionne à 3,25 % fin mars 2022. Au regard des différentes opérations en cours, il devrait connaître une nouvelle compression au cours des prochains mois pour se rapprocher des 3 %.

Chiffres clés

MARCHÉ LOCATIF

DEMANDE PLACÉE FRANCE (>10 000 m²)

799 800 m²

+29 % sur un an / +25 % par rapport à la moy. 10 ans

DEMANDE PLACÉE DORSALE (>5 000 m²)

342 600 m²

+24 % sur un an / -4 % par rapport à la moy. 10 ans

31 NOMBRE DE TRANSACTIONS

19 NOMBRE DE TRANSACTIONS

Région lilloise 60 000 m²



Région francilienne 228 200 m²



Région lyonnaise 54 400 m²



Région marseillaise 0 m²



Région lilloise 45 - 46 €



Région francilienne 55 - 61 €



Région lyonnaise 48 - 55 €



Région marseillaise 46 - 48 €



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

VOLUMES INVESTIS

686 M€

60 % Part des portefeuilles

- 8,5 % sur un an / 15 % des montants investis en immobilier d'entreprise

TAUX DE RENDEMENT PRIME

3,25 %

PART DES INVESTISSEMENTS ETRANGERS

68 % vs. 89 % au 1^{er} trimestre 2021



01 Contexte économique

Nouveau choc pour l'économie

Après une fin d'année marquée par les pressions inflationnistes et les incertitudes liées au variant Omicron, l'invasion de l'Ukraine par la Russie au mois de février est venue ajouter une nouvelle source d'incertitude pour l'économie mondiale. Le conflit, réduisant les approvisionnements en énergie et en denrées alimentaires, accentue la hausse des prix, alors même que les économistes s'attendaient à ce que l'inflation observée fin 2021 ne soit que temporaire. L'Europe apparaît comme la région la plus exposée aux conséquences de ce conflit en raison de sa dépendance au pétrole et au gaz naturel russes. En France, malgré le gel des prix du gaz et de l'électricité, les prix de l'énergie ont ainsi progressé de près de 9 % en un mois et de 29 % sur un an, obérant l'activité et altérant la confiance des ménages, qui consommeront certainement moins dans les mois à venir.

Les français moins optimistes

En France, l'année 2022 a commencé sous de bons auspices. En effet, le PIB a progressé de 0,7 % au 4^{ème} trimestre 2021, reflétant une croissance cumulée de 7 % en 2021, permettant au PIB de repasser au-dessus de son niveau d'avant-crise.

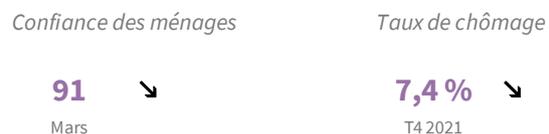
Le Climat des Affaires, en revanche, a enregistré un net recul au mois de mars, passant de 113 à 107. Il reste néanmoins supérieur à sa moyenne de long terme. Cette baisse concerne tous les secteurs, à l'exception du bâtiment, et est plus marquée pour l'industrie (de 112 à 106), et le commerce, qu'il soit de gros (de 115 à 105) ou de détail (de 107 à 99), secteurs impactés par l'inflation et les problèmes d'approvisionnement.



La Confiance des Ménages a elle aussi fortement reculé en mars 2022, passant de 97 à 91. Les ménages sont plus pessimistes quant aux évolutions du chômage et de leur niveau de vie. L'inflation reste en effet le point d'attention avec une hausse progressive depuis l'été dernier. Au mois de mars, l'IPC a progressé de 4,5 % sur un an en France. Les ménages n'ont ainsi jamais été aussi préoccupés par l'évolution des prix qu'aujourd'hui.

Sources : INSEE, PMI Markit

Les nouvelles sont bonnes également en ce qui concerne le marché de l'emploi, avec un taux de chômage tombé à 7,4 % fin 2021, un niveau inférieur à celui d'avant-crise et au plus bas depuis 2008. Le taux de chômage des jeunes a notamment connu un fort recul (-3,6 points, à 15,9 %).



Source : INSEE

L'indice PMI Markit, qui avait connu un léger tassement en février en lien avec la dégradation du contexte géopolitique, s'est redressé au mois de mars, atteignant 56,2, soit nettement au dessus du seuil d'expansion.



02 Marché locatif

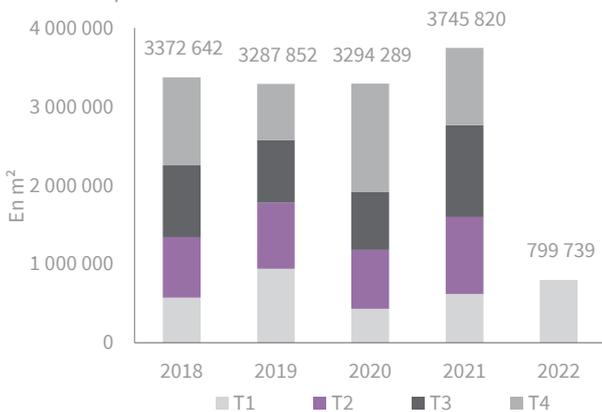
Un début d'année 2022 particulièrement dynamique

En ce début d'année 2022, le marché français de l'immobilier logistique a vu sa demande placée s'approcher du seuil des 800 000 m², avec 799 800 m² commercialisés sur les entrepôts de plus de 10 000 m². Ce niveau est en forte hausse (+29 %) par rapport au volume du 1^{er} trimestre 2021 (620 400 m²). Le niveau élevé de commercialisation démontre la forte résilience du secteur dans son ensemble, et une adaptabilité à toute épreuve. Les acteurs du E-commerce et les géants de la grande distribution continuent de participer activement et de manière croissante au niveau très élevé des commercialisations d'entrepôts en France. Même si de nombreuses incertitudes, engendrées à la fois par les derniers soubresauts du variant Omicron, par la guerre en Ukraine et par l'inflation, demeurent aujourd'hui.

Le marché des entrepôts continue sa progression

Sur l'ensemble du 1^{er} trimestre 2022, 799 800 m² ont été commercialisés sur le marché des entrepôts de plus de 10 000 m² en France. Il s'agit là d'un niveau d'activité record. La demande placée acte ainsi une hausse de 29 % par rapport au 1^{er} trimestre 2021 et se positionne 32 % au-dessus de la moyenne décennale.

Demande placée cumulée*



Les transactions pour des entrepôts de taille moyenne (10 000 m²-20 000 m²) connaissent un certain dynamisme, puisqu'elles concentrent 34 % du volume placé et 64 % des signatures enregistrées en ce début d'année (20 transactions).

Le créneau des 20 000-40 000 m² est plus en retrait, puisqu'il enregistre seulement 4 transactions, un

nombre inférieur à celui recensé au 1^{er} trimestre 2021 (6).

Le segment des entrepôts XXL continue quant à lui de performer avec 7 réalisations, un nombre jamais atteint, hormis au 1^{er} trimestre 2017 (8 transactions). L'on notera la prise à bail de LIDL (73 119 m²) à Donzère (26), près de Montélimar, celle de INTERMARCHÉ (63 000 m²) à Ablaincourt-Pressoir (80) et la transaction de CDISCOUNT (61 653 m²) à Sury-le-Comtal (42).

37 % des volumes placés (294 300 m²) et 39 % des signatures ont concerné la dorsale au 1^{er} trimestre 2022. Paris et Lille réalisent un meilleur démarrage que l'année dernière, et captent respectivement 23 % et 8 % de l'activité. La région lyonnaise compte pour 7 %. Le marché marseillais connaît quant à lui un trimestre blanc.

Sur les marchés dits secondaires, la région Rhône-Alpes-Auvergne se démarque, et s'installe comme le 1^{er} marché de France, en totalisant 263 400 m², soit 1/3 du volume total. L'on note la commercialisation de 8 entrepôts dont 3 supérieurs à 50 000 m² (deux dans la Loire et un dans la Drôme).

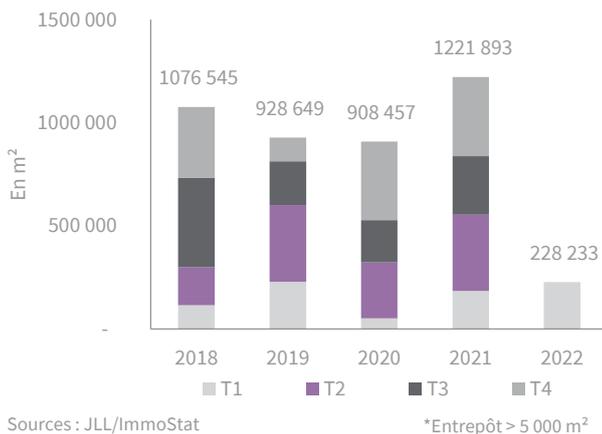
Le loyer prime de la région parisienne est le plus élevé du territoire à 61 €/m²/an. Sur les autres marchés, les loyers atteignent respectivement 55 € en région lyonnaise, 48 € pour la région marseillaise et 46 € sur le marché lillois.

Le marché francilien

A l'instar de ce qui est observable à l'échelle nationale, le marché francilien présente, au 1^{er} trimestre 2022, un niveau d'activité élevé. Il dépasse en effet le seuil des 200 000 m² placés, avec 228 200 m², et représente 67 % de la demande placée sur la dorsale. La dynamique de marché est restée très positive puisque l'on constate une forte augmentation par rapport au 1^{er} trimestre 2021 (+23 %), et l'activité reste nettement au-dessus de la moyenne décennale (+18 %).

En ce début d'année, une quinzaine d'opérations ont été actées sur le marché parisien, égalant le nombre du 1^{er} trimestre 2021, et dépassant la moyenne de long terme (13 transactions).

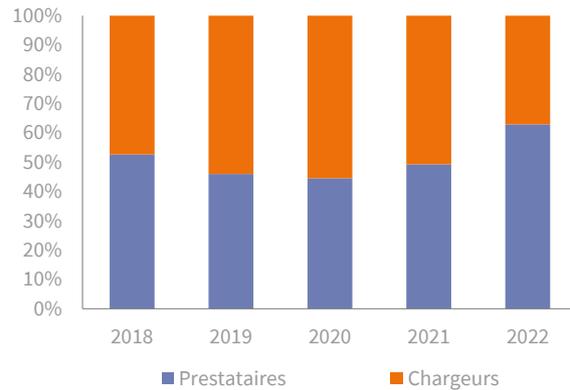
Demande placée en Ile-de-France*



C'est majoritairement le créneau des 5 000-20 000 m² qui a animé le marché au cours de ce 1^{er} trimestre, puisque la grande majorité des signatures (12) ont concerné ce segment de surfaces, soit un volume de 123 500 m².

Aussi, l'on comptabilise, seulement 2 transactions sur le créneau des 20 000 à 40 000 m² et une seule transaction sur le créneau des entrepôts XXL (> 40 000 m²). GXO LOGISTICS est à l'origine de la plus grande transaction enregistrée sur la région en prenant à bail 48 810 m² à Combs-la-Ville (77).

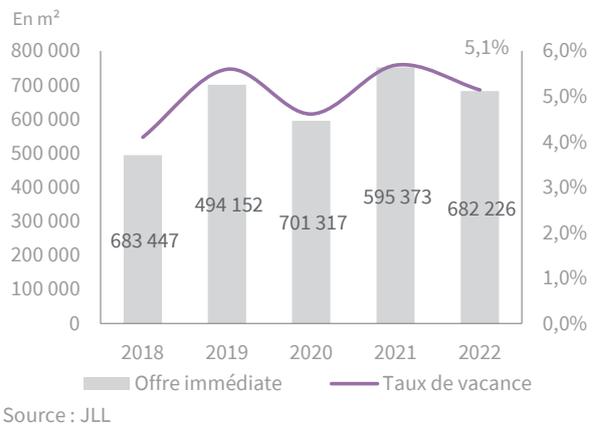
Répartition par typologie de preneur en volume



Les prestataires logistiques ont été plus consommateurs de surfaces que les chargeurs, ils concentrent 57 % des m² commercialisés sur la région.

L'offre immédiate est repartie à la baisse, avec 682 226 m² d'entrepôts immédiatement disponibles en Ile-de-France, pour un taux de vacance de 5,1 %.

Evolution de l'offre immédiate

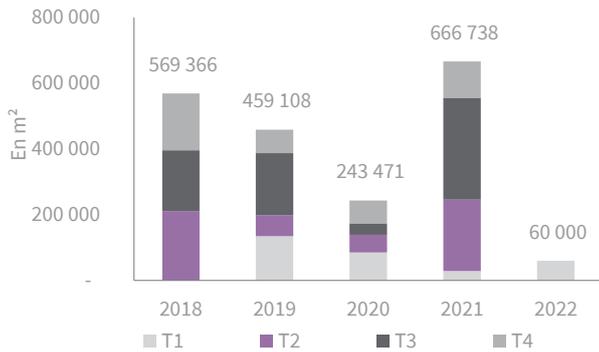


La valeur locative prime – la plus haute de l'hexagone – reste inchangée à 61 €/m²an.

Le marché lillois

60 000 m² d'entrepôts ont été commercialisés en région lilloise au 1^{er} trimestre 2022, un volume en hausse par rapport au 1^{er} trimestre 2021 et supérieur à la moyenne (51 200 m²).

*Demande placée en région lilloise**

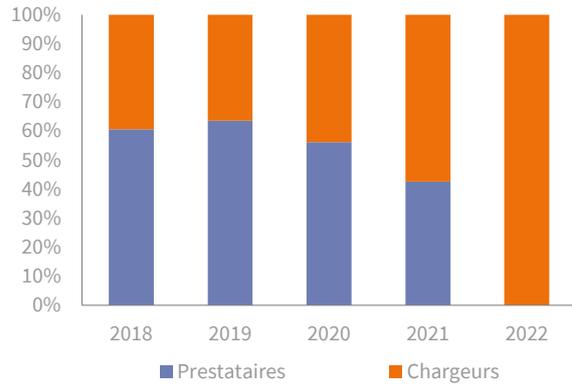


Sources : JLL/ImmoStat

*Entrepôt > 5 000 m²

Le marché lillois a connu une accélération de sa demande placée en ce début d'année grâce à une unique transaction d'envergure - la prise à bail par HEINEKEN de 60 000 m² à Illiès, dans le Nord (59) - et constitue ainsi le deuxième marché de la dorsale, juste devant Lyon et Marseille.

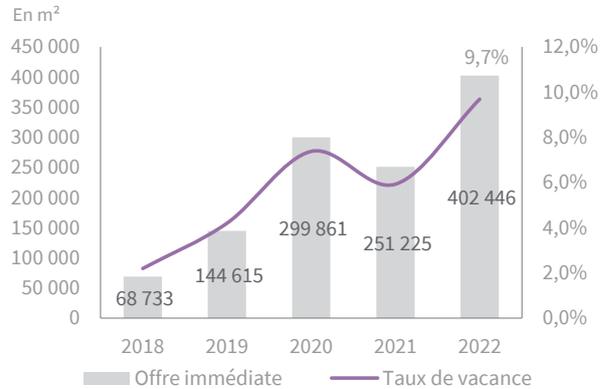
Répartition par typologie de preneur en volume



Sources : JLL/ImmoStat

Grace à de nouvelles disponibilités et libérations, l'offre immédiate continue de croître fortement. Aujourd'hui, 402 500 m² sont disponibles sur le secteur, portant le taux de vacance à 9,7%. Ce niveau permet au marché lillois de retrouver une certaine fluidité après plusieurs années caractérisées par des taux de vacance inférieurs à 2%.

Evolution de l'offre immédiate



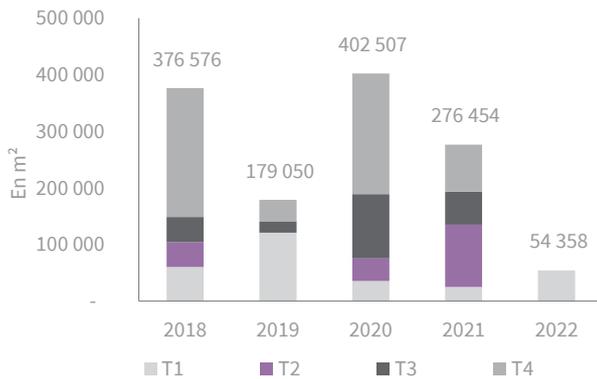
Source : JLL

Le loyer prime est estimé à 46 €/m²/an.

Le marché lyonnais

Le marché lyonnais des entrepôts de plus de 5 000 m² présente un niveau d'activité honorable au 1^{er} trimestre 2022 (54 300 m²). Le niveau augmente fortement par rapport au 1^{er} trimestre 2021, mais reste cependant inférieur de 17 % à la moyenne de longue période.

*Demande placée en région lyonnaise**

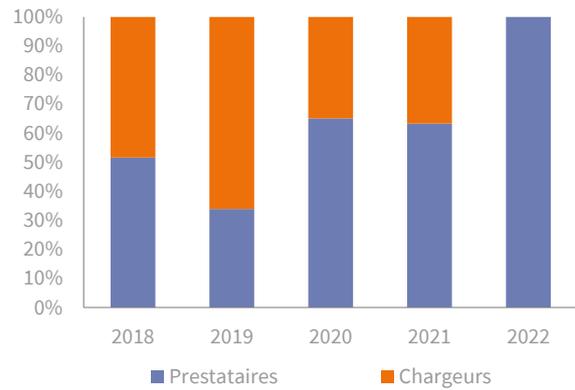


Sources : JLL/ImmoStat

*Entrepôt > 5 000 m²

3 transactions ont été enregistrées sur l'ensemble du 1^{er} trimestre 2022, soit un nombre légèrement en-dessous de la moyenne décennale de 4 signatures, pour un début d'année. Outre le nombre réduit de transactions, ce sont les mouvements XXL (>40 000 m²) qui manquent sur la région. Les plus grandes transactions enregistrées au 1^{er} trimestre 2022 sont la prise à bail de GEODIS (30 661 m²) à Chaponnay (69), et celles de RHENUS LOGISTICS (10 235 m²) et LE ROY LOGISTIQUE (13 462 m²), à Saint-Quentin-Fallavier (38).

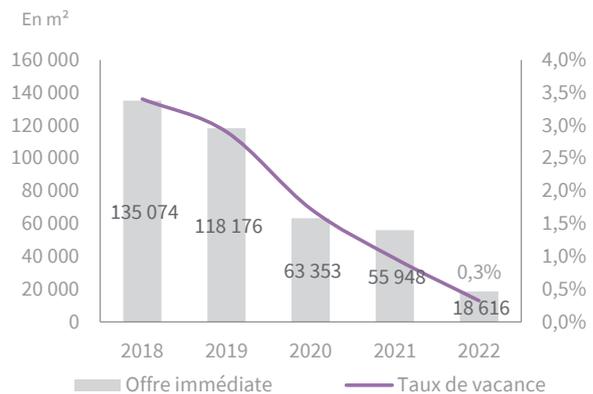
Répartition par typologie de preneur en volume



Sources : JLL/ImmoStat

La répartition entre chargeurs et logisticiens penche en faveur des derniers cités ; ils sont à l'origine de la totalité des transactions de ce trimestre.

Evolution de l'offre immédiate



Source : JLL

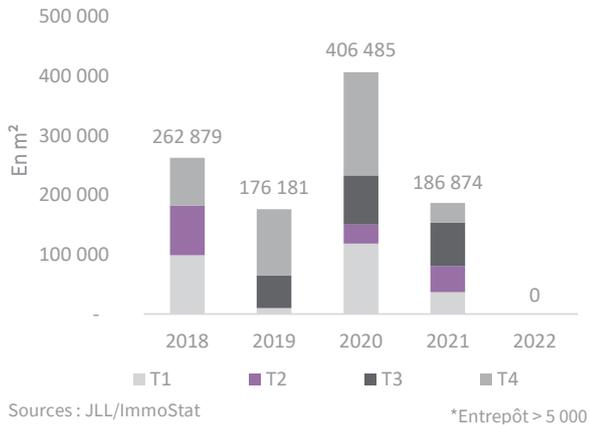
Après plusieurs années de baisse, la région continue de voir son niveau de disponibilités immédiates s'orienter, inexorablement, à la baisse. Seuls 18 616 m² étaient ainsi disponibles fin mars 2022, pour un taux de vacance proche de 0%.

Stable d'un trimestre sur l'autre, le loyer prime se tient à 55 €/m²/an sur la région.

Le marché marseillais

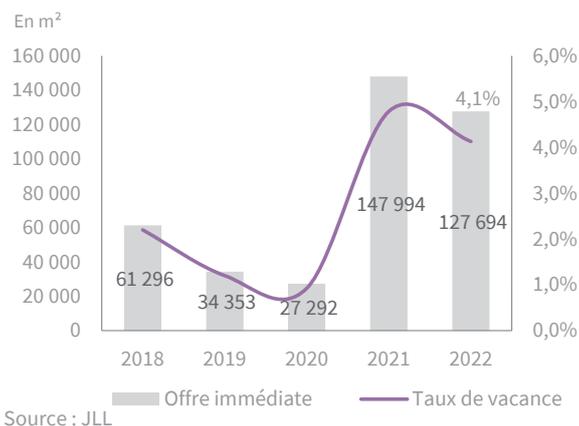
Après une année 2021 extrêmement dynamique, l'activité a marqué le pas sur le marché marseillais des entrepôts de plus de 5 000 m², avec un 1^{er} trimestre 2022 vierge de transaction.

*Demande placée en région marseillaise**



Le niveau de l'offre immédiate baisse légèrement pour représenter 127 700 m², ce qui reste, malgré tout, important pour le marché marseillais. Le taux de vacance s'établit à 4,1 %.

Evolution de l'offre immédiate



Le loyer prime reste stable sur le secteur, à 48 €/m²/an.

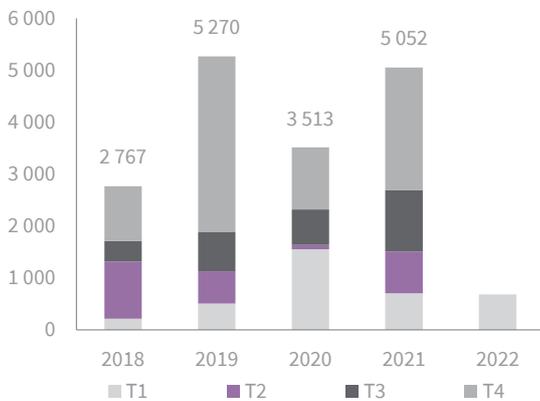


03 Marché de l'investissement

Un engouement pour la logistique qui ne faiblit pas

Près de 686 millions d'euros ont été investis sur le marché français de l'immobilier logistique durant le 1^{er} trimestre 2022. Il s'agit, après le 1^{er} trimestre 2020, du 3^{ème} meilleur démarrage depuis 2012. En effet, si le volume investi au 1^{er} trimestre 2022 est en recul de 8,5 % par rapport au niveau présenté début 2021 (750 millions d'euros investis), il est nettement supérieur aux performances traditionnellement observées à cette période de l'année. La logistique concentre ainsi près de 15 % des investissements réalisés en immobilier banalisé au 1^{er} trimestre 2022, une part de marché élevée.

Montants investis en France



Source: JLL/ImmoStat

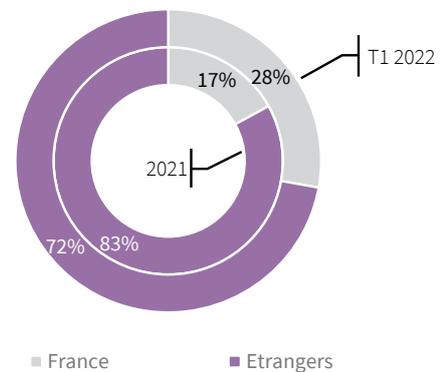
Une bonne dynamique qui perdure

L'excellente dynamique du marché de l'investissement en logistique transparait également dans le nombre de transactions actées au cours du 1^{er} trimestre 2022. L'on comptabilise 14 signatures enregistrées, soit légèrement plus que les 13 observées en moyenne sur les 5 dernières années.

La performance de ce 1^{er} trimestre, repose, essentiellement, sur une signature d'envergure : GLP s'est en effet porté acquéreur du portefeuille pan européen « Trio » dont la partie française ressort à 350 M€. L'on note également une autre signature d'envergure, à savoir la plate-forme d'Illiès (59), par AVIVA INVESTORS pour 125 M€, en partie louée par HEINEKEN.

Le marché reste internationalisé, avec une part de marché de seulement 32 % pour les investisseurs français. Les investisseurs singapouriens, à l'origine de la plus grande transaction du trimestre, comptent pour 51 % des engagements, tandis que les investisseurs britanniques concentrent 14 % des montants.

Part des investisseurs étrangers (en volume)



Source: JLL/ImmoStat

Le taux de rendement prime, qui a connu une compression régulière depuis le déclenchement de la crise du COVID-19, s'établit aujourd'hui à 3,25 %. Au regard des différentes opérations en cours, il devrait connaître une nouvelle compression au cours des prochains mois pour se rapprocher des 3 %.



04 Perspectives

La crise ukrainienne bouleverse la reprise économique.

D'après l'OCDE, la croissance économique mondiale en 2022 pourrait être inférieure de plus d'1 point à la projection établie avant la guerre, et l'inflation supérieure, dans l'ensemble des pays, d'au moins 2,5 points aux anticipations. En France, le PIB pourrait ne progresser que de 2,8 % en 2022 selon le scénario dégradé publié par la BANQUE DE FRANCE au mois de mars, tandis que l'inflation atteindrait 4,4 %. Face au niveau actuel de l'inflation, et malgré la guerre en Ukraine, la BCE a confirmé l'arrêt de son programme de rachats d'obligations au cours du 3^{ème} trimestre 2022 alors qu'une hausse des taux directeurs devrait intervenir « quelque temps après la fin des achats nets ». La FED, a annoncé une normalisation plus rapide de sa politique monétaire. Dans ce nouveau contexte, les coûts de financement et rendements obligataires sont orientés à la hausse.

Marché locatif

Malgré un contexte géopolitique et économique qui pourrait encore être chahuté, nous sommes confiants pour l'année 2022. Au regard du pipeline de transactions que nous avons identifiées, et de la bonne dynamique transactionnelle du 1^{er} trimestre 2022, nous envisageons, toujours, une demande placée autour de 3,3 millions de m². Reste à voir quel sera l'impact du conflit en Ukraine et du niveau actuel de l'inflation sur les différents secteurs d'activité.

En ce qui concerne l'offre, nous anticipons toujours une légère hausse des disponibilités pour 2022, portée par le volume important de livraisons attendu sur l'ensemble de l'année avec potentiellement plus de 2,2 millions de m² supplémentaires qui viendraient s'ajouter aux livraisons du 1^{er} trimestre. Pour autant, les taux de vacance resteront contenus.

Les valeurs locatives devraient se stabiliser ; cependant, le marché va se segmenter entre les principaux marchés de la dorsale et les marchés du hors-dorsale.

Marché de l'investissement

Le marché français de l'investissement en logistique est entré dans une nouvelle ère depuis l'année 2019, avec des volumes supérieurs à 5 milliards d'euros en année normale.

Au regard de ces premiers indicateurs, la dynamique d'investissement sur le marché français devrait se poursuivre cette année, l'intérêt des investisseurs pour les actifs logistiques se révélant être toujours plus important.

Les volumes en cours d'échange sont très élevés. Porté par un marché locatif particulièrement sain – avec des taux de vacance très bas, une demande placée en hausse, et des valeurs locatives en nette hausse – le marché français de l'investissement en logistique devrait connaître une année 2022 tout aussi dynamique que 2021. Nous comptabilisons en effet, à date, plus de 2 milliards d'euros d'actifs en cours de marketing ou à venir.

Le taux de rendement prime devrait, lui, connaître encore une légère compression pour tomber à 3,00 % au cours des prochains mois.



Paris

40-42 rue La Boétie
75008 Paris
+33 (0)1 40 55 15 15

Lyon

« King Charles » - 132 cours
Charlemagne 69002 Lyon
+33 (0)4 78 89 26 26

Lille

« Le Swam » - 101 avenue
le Corbusier 59000 Lille
+33 (0)3 20 17 93 10

Saint-Denis

3 rue Jesse Owens
93210 Saint-Denis
+33 (0)1 40 55 15 15

Marseille

« Les Docks » - Atrium 10.8
10 place de Joliette
13002 Marseille
+33 (0)4 95 09 13 13

Rennes

20 rue d'Isly
35042 Rennes Cedex
+33 (0)1 40 55 15 15

Le Plessis-Robinson

« La Boursidière » - BP 171
92357 Le Plessis-Robinson
+33 (0)1 40 55 15 15

Bordeaux

C/o Spaces Bordeaux Euratlantique
Ilot Quai 8.2 – Bât. E1
Rue d'Armagnac – CS 92012
33088 Bordeaux Cedex
+33 (0)5 40 25 58 96

Contacts

Delphine Mahé

Directrice Recherche Marché

+33 (0)1 40 55 15 91

delphine.mahe@jll.com

Ambroise Deydier

Consultant Recherche Logistique

+33 (0)1 53 81 63 63

ambroise.deydier@eu.jll.com

Pierre-Christophe Kerdelhue

Consultant Recherche investissement

+33 (0)1 40 55 15 87

pierre-C.Kerdelhue@eu.jll.com

A propos de JLL

JLL (NYSE : JLL) est une société leader du conseil, spécialisée en immobilier et dans la gestion des investissements. JLL façonne le futur de l'immobilier pour un monde meilleur, grâce à l'utilisation de technologies parmi les plus avancées, en créant des opportunités stimulantes, des environnements de travail uniques et des solutions immobilières durables, pour ses clients, ses collaborateurs et les différentes communautés qui composent le groupe. JLL est une société Fortune 500 ayant généré un revenu annuel de 16,6 milliards de dollars en 2020. La société réalise des opérations dans plus de 80 pays et compte près de 92 000 collaborateurs au 30 septembre 2020. JLL est le nom de marque déposé de Jones Lang LaSalle Incorporated. Pour plus d'informations, visitez jll.fr

A propos de la Recherche JLL

L'équipe de recherche de JLL fournit des renseignements, des analyses et des perspectives par le biais de rapports et de services de pointe et identifient les défis et les opportunités de demain. Nos plus de 400 professionnels de la recherche à l'échelle internationale suivent et analysent les tendances économiques et immobilières et anticipent les tendances futures dans plus de 60 pays, produisant des perspectives locales et mondiales inégalées. Nos recherches et notre expertise, alimentées par des informations en temps réel et des réflexions novatrices dans le monde entier, créent un avantage concurrentiel pour nos clients et favorisent la réussite des stratégies et des décisions immobilières optimales.

jll.fr

Jones Lang LaSalle

©2022 Jones Lang LaSalle IP, Inc. Tous droits réservés. Tous droits de reproduction, de représentation, de traduction et d'adaptation par tous procédés réservés pour tous pays. Toute reproduction intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, faite sans l'autorisation de Jones Lang LaSalle ou de ses ayants droits est illicite (art. L. 122-4 du Code de la propriété intellectuelle) et constitue une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Jones Lang LaSalle ne saurait en tout état de cause être tenu responsable de tout dommage direct ou indirect ou de toute perte subie en raison d'une inexactitude ou d'une incorrection de ce document.