

### LOCATIF

- La demande placée d'entrepôts logistiques a totalisé 860 000 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (+29%\*), son meilleur démarrage depuis 2017. Le signal est d'autant plus encourageant que les débuts d'années marquent souvent des reprises de souffle. Après 3 trimestres consécutifs au dessus du million de m<sup>2</sup> l'an passé, le marché a gardé un ressort indéniab.
- La crise Ukrainienne perturbe nombre de supply chains et pèse sur les prix (transport, matières premières), mais pour l'heure la demande exprimée par les utilisateurs reste élevée. Les impératifs de montée en charge de l'omnicanal, d'optimisation et de résilience des chaînes d'approvisionnement continuent de placer l'immobilier d'entrepôt au cœur des priorités des acteurs du commerce et de la distribution.
- Les formats d'entrepôts supérieurs à 30 000 m<sup>2</sup> ont apporté le principal carburant de l'activité transactionnelle, avec 10 opérations de ce type au 1<sup>er</sup> trimestre (contre 4 l'an passé), dont déjà 4 XXL.

### Chiffres clés

#### Demande placée

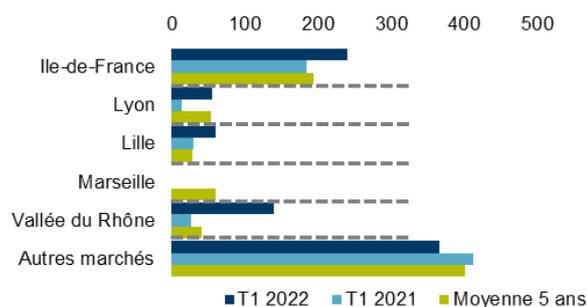
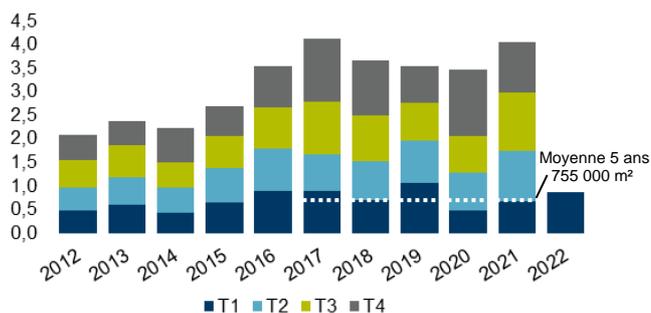
860 000 m<sup>2</sup>  
(+29%\*)

700 millions  
d'euros  
(-8%)

#### Volume investi

\* % d'évolution n / n-1

### Demande placée d'entrepôts logistiques



Millions de m<sup>2</sup>

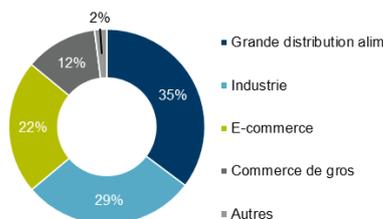
Milliers de m<sup>2</sup>

La géographie transactionnelle donne l'ascendant à la dorsale, à l'origine des 2/3 de la demande placée, avec à sa tête l'Ile-de-France (240 000 m<sup>2</sup> ; +30%), Lyon (55 000 m<sup>2</sup>) et Lille (60 000 m<sup>2</sup>), tandis que Marseille est resté inactif. En marge des 4 grands marchés du corridor, deux transactions d'ampleur ont animé la Vallée du Rhône avec LIDL à Donzère (73 000 m<sup>2</sup>) et INTERMARCHÉ à Bollène (54 000 m<sup>2</sup>).

Hors dorsale, le Centre (115 000 m<sup>2</sup>) et la Normandie (69 000 m<sup>2</sup>) se sont distingués, tandis que plusieurs opérations intervenues autour de St-Etienne, Roanne, Nantes, Angers et Tours illustrent le dynamisme de plusieurs marchés secondaires, de même qu'un certain éloignement en l'absence d'offres ou de terrains disponibles.

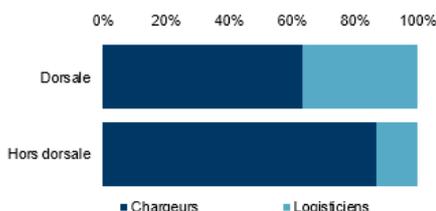
En termes de schémas transactionnels, les locations (clés-en-mains, prises à bail classiques, BEFA), devançant très largement les acquisitions (comptes propres et ventes à utilisateurs), une tendance appelée à se rééquilibrer au cours de l'année.

### Demande placée d'entrepôts logistiques par secteurs d'activité\*

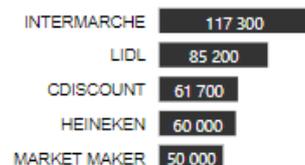


\* % de la demande placée des chargeurs

### Demande placée selon la géographie et la typologie d'utilisateurs



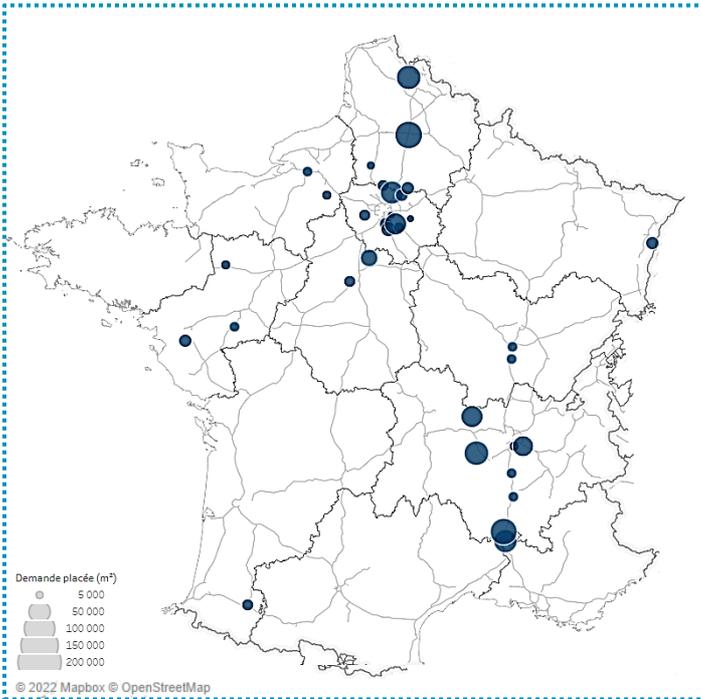
### Top 5 des utilisateurs T1 2022



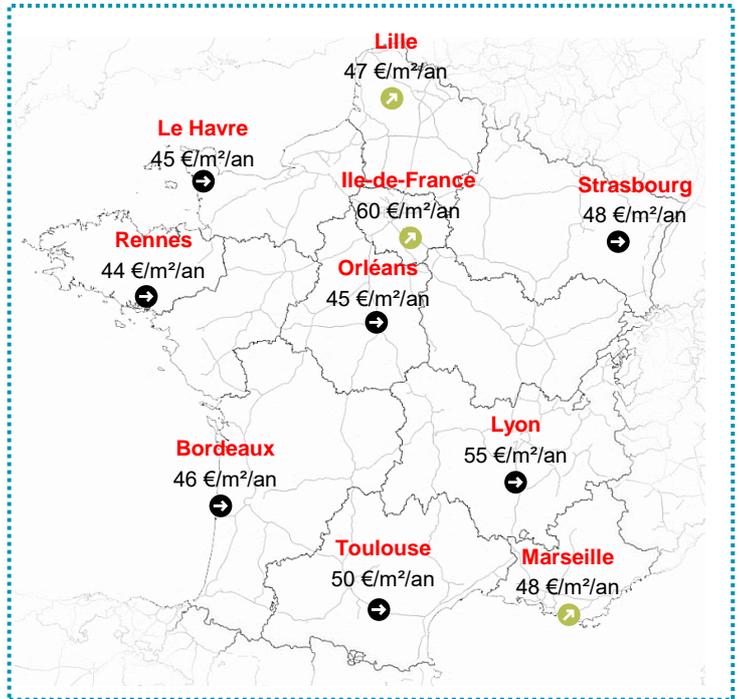
La grande distribution à dominante alimentaire (LIDL, INTERMARCHÉ, ALDI) est restée classiquement le principal pourvoyeur de l'activité transactionnelle, dont on note l'absence pour le moment de la grande distribution spécialisée. L'industrie au sens large (agro-alimentaire, industrie de pointe) se situe début 2022 en deuxième position en terme de volume d'activité, avec notamment HEINEKEN à Illies (59), Wurth à Erstein (67) ou encore DANONE à Viry-Châtillon (91). La part élevée des pure-players du e-commerce dans la demande placée (22%) peut être considérée comme une fourchette basse, plusieurs transactions de logisticiens correspondant à des prestations pour tout ou partie dédiées à des schémas du e-commerce. En outre, nombre de projets immobiliers menés par des utilisateurs correspondent clairement à des montées en charge de logiques omnicanales.

Les poussées haussières sur les loyers se confirment, en particulier sur les marchés à la fois profonds et sous-offreurs, accompagnées d'augmentations des loyers de présentation, certes ponctuelles et ciblées, mais clairement plus fréquentes.

### Transactions utilisateurs



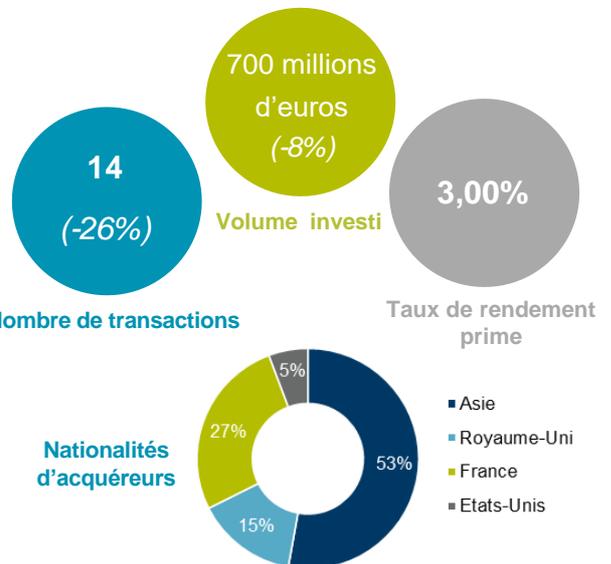
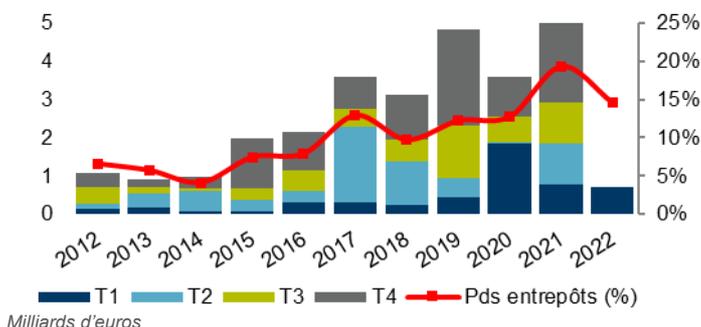
### Loyers prime



### INVESTISSEMENT

700 millions d'euros investis en immobilier logistique (-8% en un an), un volume transactionnel satisfaisant qui bénéficie d'un potentiel d'accélération important, qui ne devrait pas être bridé par les menaces macro-économiques et géopolitiques

### Volumes investis en immobilier logistique et poids dans l'immobilier banalisé



L'investissement en immobilier logistique a totalisé 700 millions d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Comme c'est le cas depuis plusieurs années, ce volume d'engagement, qui correspond à une quinzaine de signatures « seulement », est tiré vers le haut par quelques transactions d'envergure. L'acquisition par GLP du portefeuille « Trio » auprès de Blackstone et de la plateforme louée à Heineken par Aviva auprès de PRD concentrent en effet plus de la moitié des montants investis. En deçà du seuil des 100 m€, les volumes unitaires diminuent rapidement, et signalent pour le moment un certain manque entre 20 m€ et 100 m€. Le poids de la logistique dans l'immobilier banalisé reste élevé (15%), mais repasse derrière le commerce (près de 30%).

Les réponses des investisseurs aux actifs proposés en marketing témoignent d'un appétit intact pour l'immobilier logistique, mais les pressions baissières à l'œuvre sur les taux de rendement se sont relâchées, et le taux prime pourrait avoir atteint son « plancher-bas ». L'évolution de plusieurs indicateurs macro-économiques au cours des prochains mois déterminera les trajectoires de taux à venir. D'un côté, les pressions inflationnistes sur les prix relèvent les coûts de construction et sur le registre financier le niveau des OAT 10 ans a réduit le spread de risque avec le taux prime à 200 pbs au T1 2022 (contre 400 pbs au T1 2019). De l'autre, l'offre et les fonciers aptes (ou autorisés) à recevoir des développements neufs se raréfient drastiquement, alors même que les utilisateurs doivent impérativement adapter leur outil logistique. Ces antagonismes sont susceptibles d'alimenter une hausse des loyers côté utilisateurs, de même qu'une (re)différenciation des actifs logistiques côté investisseurs, gage de leur liquidité.