

# FLASH LOGISTIQUE

## France

1<sup>er</sup> semestre 2022



### Chiffres clés



**1,7 M m<sup>2</sup> placés**  
(-4%)  
**2,2 Mds € investis**  
(+20%)



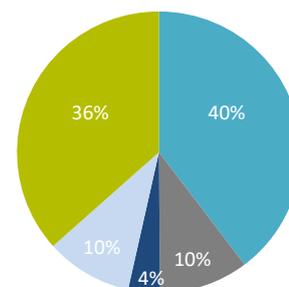
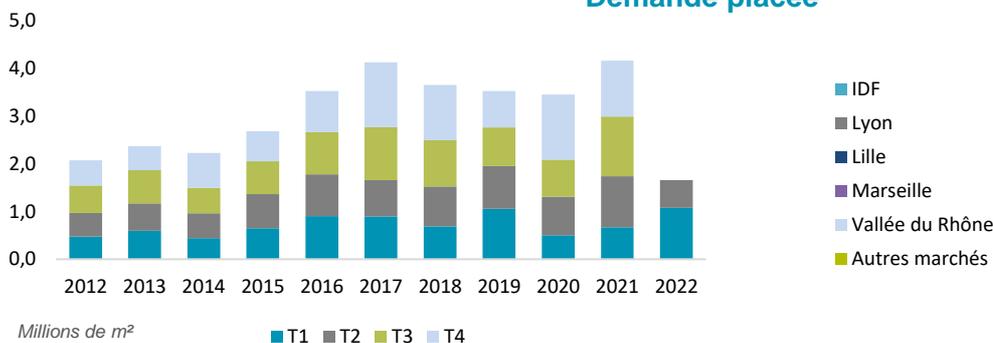
**Loyer prime**  
**60 €** ↗  
**Taux prime**  
**3,25%** ↗

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. Soutenant l'activité sur le marché locatif où, raréfaction de l'offre et des fonciers oblige, les valeurs s'envolent.

Fort de cette nouvelle dimension stratégique de la classe d'actifs, et de la solidité du sous-jacent locatif, l'appétit des investisseurs pour la logistique ne se dément pas. Mais face à la remontée des taux longs et du coût de l'argent désormais à l'œuvre, le *repricing* s'enclenche, notamment sur les *deals* très *core* n'offrant plus de potentiel de réversion.

Evolutions n / n-1

### Demande placée



La demande placée d'entrepôts logistiques a totalisé 1,7 M m<sup>2</sup> au S1 2022. Malgré le ralentissement enregistré au printemps (moins de 600 000 m<sup>2</sup> commercialisés), l'activité reste en ligne avec les très bons niveaux recensés depuis 2016. Les formats > 30 000 m<sup>2</sup> ont continué à *driver* le marché, concentrant plus de la moitié de la demande placée, grâce en particulier à la vigueur des opérations XXL. En effet, déjà 6 *deals* > 60 000 m<sup>2</sup> ont été signés, portant en totalité sur des clés-en-main locatif. Si, en revanche, l'activité sur les comptes-propres a marqué le pas, la préférence des utilisateurs pour des opérations à développer ou en cours de développement (56 % des volumes placés) atteste des tensions persistantes sur l'offre.

L'ensemble des grands marchés connaît en effet des taux de vacance très faibles et orientés à la baisse, en particulier dans le sud de la dorsale. Seul Lille a reconstitué son stock en ce début d'année. A l'échelle de la France, nous ne recensons plus que 2,1 M m<sup>2</sup> disponibles immédiatement : le recul apparaît désormais généralisé, et s'accélère même sur la dorsale. En effet, cette dernière continue de concentrer l'essentiel de l'activité transactionnelle (64 %), en particulier dans sa partie centrale : la Vallée du Rhône au T1, Lyon et l'Île-de-France sur l'ensemble du semestre ont enregistré de belles performances, malgré la raréfaction de l'offre.

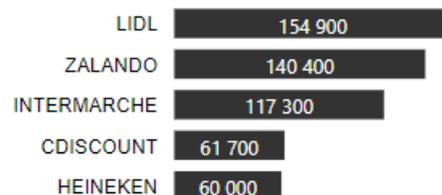
Dans la continuité de 2021, les chargeurs ont continué d'animer le marché, représentant 60 % des volumes commercialisés. La grande distribution à dominante alimentaire, l'industrie et les acteurs du e-commerce font quasiment jeu égal. Mais l'impact de la digitalisation sur la demande logistique apparaît plus déterminant que le seul poids des *pure-players*, au regard des transactions de logisticiens correspondant à des prestations pour tout ou partie dédiées à des schémas du e-commerce et aux nombreux projets immobiliers menés par des utilisateurs pour développer leur logique omnicanal.

Face à un déséquilibre durablement installé entre une dynamique de demande portée des mutations structurelles et une offre de plus en plus sous contraintes, la poussée haussière sur les loyers se confirme. C'est particulièrement notable sur les marchés à la fois profonds et sous-offreurs, où elle s'accompagne d'augmentation des valeurs de présentation, certes ponctuelles et ciblées, mais clairement plus fréquentes.

### Demande placée par activité des chargeurs



### Top 5 des utilisateurs (en m<sup>2</sup>)



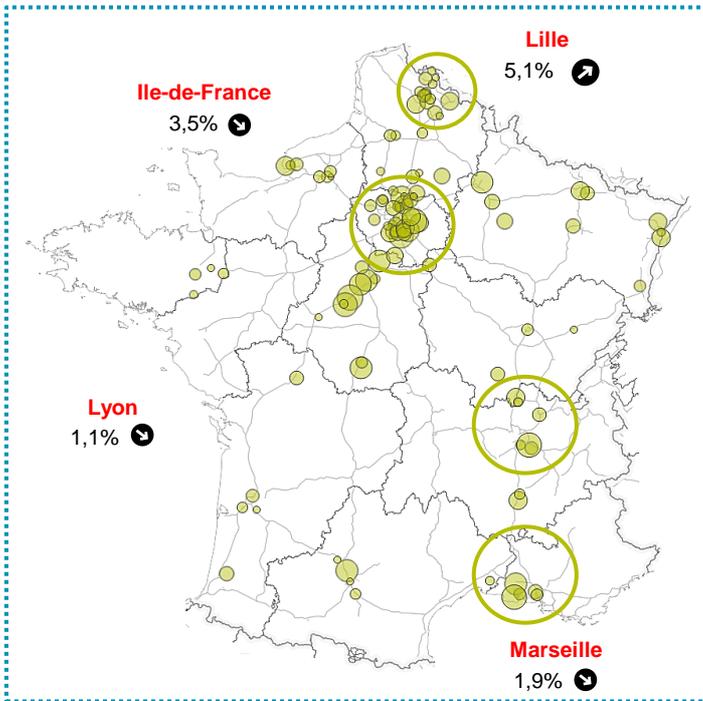
# FLASH LOGISTIQUE

## France

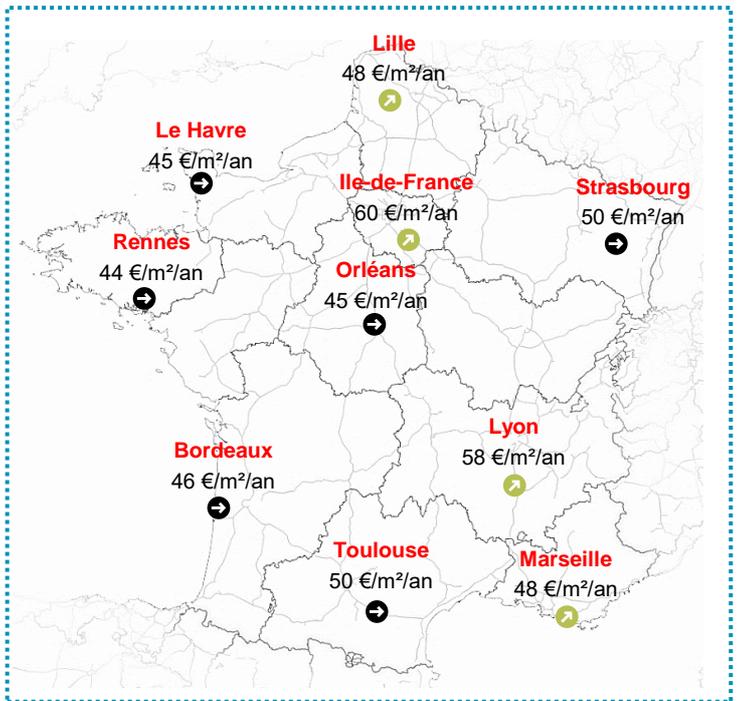
1<sup>er</sup> semestre 2022



### Offre immédiate et taux de vacance



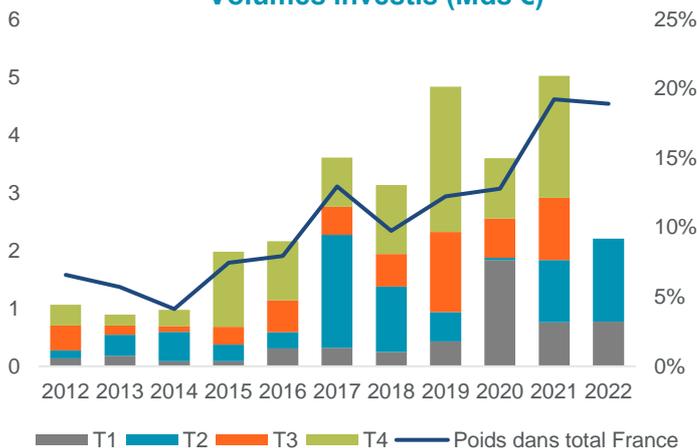
### Loyers prime



Avec 2, 2 Mds € engagés, 2022 enregistre le meilleur 1<sup>er</sup> semestre depuis 2017, permettant à la logistique de continuer à faire jeu égal avec le commerce, pour représenter un peu moins de 20 % du total investi en immobilier d'entreprise banalisé. Malgré les interrogations relatives à l'impact économique de la guerre en Ukraine et de la remontée des taux directeurs face à l'inflation, le T2 a même connu une accélération notable, grâce notamment à la signature de quelques belles transactions unitaires en Ile-de-France. Ainsi, l'activité dans la région capitale sur les 6 derniers mois dépasse ou approche d'ores et déjà les niveaux annuels recensés depuis 2017. En revanche, le poids des portefeuilles recule, à moins de 50 % des volumes échangés.

Les réponses des investisseurs aux marketings proposés témoignent d'un appétit intact pour l'immobilier logistique, au vu de la solidité des perspectives de croissance des loyers. Ainsi, seuls quelques généralistes friands d'actifs très *core* marquent un certain attentisme. Dans ce nouveau contexte moins hyper concurrentiel, et face à un *spread* de risque retombé à environ 150 pbs, la remontée des taux *prime* s'est logiquement enclenchée : le taux a rebondi de 25 pbs sur le plancher des 3 % au T2. La demande reste en revanche forte pour les actifs moins *core*, avec des acteurs spécialisés toujours très actifs. Les VEFA en blanc, proposés autour de 5 %, restent notamment très recherchés, même si elles deviennent de plus en plus difficiles à monter en raison de l'effet ciseau entre les différentes hausses de coûts (construction, foncier et financement). Et au vu des nombreux dossiers actuellement proposés sur le marché, la fin d'année s'annonce une nouvelle fois active.

### Volumes investis (Mds €)



### Taux de rendement prime

