

France
3^{ème} trimestre 2019

Panorama Logistique France



Chiffres clés du marché locatif

> Demande placée France T1-T3 2019

(Entrepôts de plus de 10 000 m²)

2 027 000 m² -7 % en un an



Chargeurs
52 %



Prestataires
48 %

> Demande placée sur la dorsale T1-T3 2019

(Entrepôts de plus de 5 000 m²)

1 158 000 m² -15 % en un an

Région lilloise	189 000 m ²	BAISSE
Région francilienne	658 000 m ²	BAISSE
Région lyonnaise	153 000 m ²	BAISSE
Région marseillaise	158 000 m ²	BAISSE

> Loyer prime (€/m²/an) au T3 2019



Région lilloise	42 - 43 €	STABLE
Région francilienne	47 - 53,5 €	STABLE
Région lyonnaise	46 - 49 €	STABLE
Région marseillaise	44 - 48 €	STABLE

Ce qu'il faut retenir

Avec 2 027 000 m² commercialisés sur la période janvier-septembre, l'année 2019 semble marquer un retour à la normale après 2 années au dynamisme exceptionnel.

Toujours plus attractifs aux yeux des utilisateurs, les marchés situés hors de la dorsale occupent une place de choix dans l'activité et captent 49 % commercialisations.

Principaux consommateurs de surfaces XXL, les chargeurs concentrent l'essentiel des commercialisations (52 %).

Les loyers prime sont restés stables au 3^{ème} trimestre 2019.

Chiffres clés de l'investissement

> Volume d'investissement

1 733 M €

- 1 % en un an
- 9 % des montants investis en immobilier d'entreprise






> Part des portefeuilles

32 %

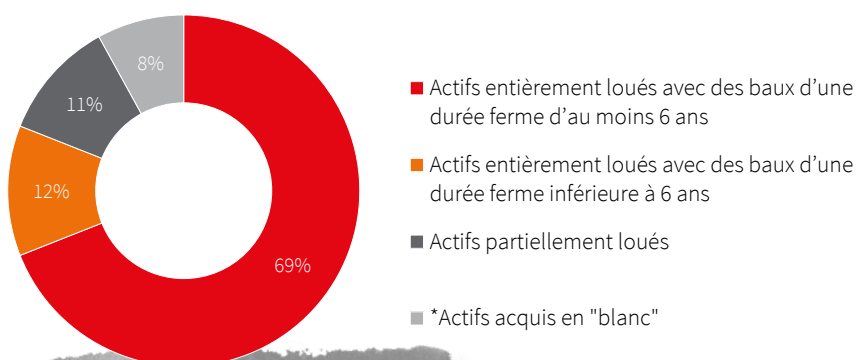
> Taux de rendement prime

Entrepôts  **4,20 %**  **BAISSE**

> Nationalité des acquéreurs

France	37 %	
Globale	24 %	
Allemagne	13 %	
Grande Bretagne	13 %	
Corée	8 %	

> Typologie des investissements



*Projet de développement non précommercialisé ou bâtiment existant vacant

Ce qu'il faut retenir

Le marché français de l'investissement en logistique continue d'afficher des valeurs remarquables et 2019 pourrait établir un nouveau record.

Si les investisseurs français restent très présents, le marché se montre de plus en plus attractif à l'international et notamment auprès des investisseurs asiatiques qui émergent sur la place.

Le marché étant plus que jamais tendu avec un manque important de produit « Core », le taux prime connaît une nouvelle compression pour se positionner à 4,20 %.

Environnement économique

Un climat toujours aussi incertain

Economie mondiale

Les nuages continuent de s'amonceler dans le ciel de l'économie mondiale, avec le durcissement de la guerre commerciale entre l'Europe et les Etats-Unis ; en réponse à des subventions accordées par l'Europe à AIRBUS, l'Organisation Mondiale du Commerce (OMC) a autorisé, le 2 octobre, les Etats-Unis à appliquer 7,5 milliards de dollars de droits de douanes sur les importations d'origine européenne. En janvier prochain, l'OMC doit rendre un verdict à l'encontre des Etats-Unis pour le même motif, et l'Europe pourrait pénaliser les produits américains à hauteur d'une dizaine de milliards de dollars. Cette nouvelle escalade aura sans nul doute des conséquences sur le commerce mondial, qui a d'ores et déjà ralenti.

Ainsi, si la croissance économique a été supérieure aux attentes dans quelques pays développés au 1^{er} semestre grâce à une demande interne soutenue, notamment aux Etats-Unis, au Japon et au Canada, le PIB a progressé moins rapidement que prévu dans la plupart des économies émergentes d'Asie et d'Amérique latine, et la croissance indienne a connu son 5^{ème} trimestre consécutif de recul.

Le Royaume-Uni subit quant à lui les effets du Brexit, voyant son PIB reculer (-0,5 % au 2^{ème} trimestre) pour la première fois depuis 2012.

Croissance dans les principaux pays

2^{ème} trimestre 2019

Pays développés	
<i>Etats-Unis</i>	0,5
<i>Royaume-Uni</i>	-0,2
<i>Japon</i>	0,3
<i>Canada</i>	0,9
Pays émergents	
<i>Chine</i>	1,6
<i>Inde</i>	1,0
<i>Brésil</i>	0,4

Sources : OCDE, Oxford Economics, Instituts nationaux des statistiques

Zone Euro

La croissance a également marqué le pas en Zone Euro, le PIB n'ayant progressé que de 0,2 % au 2^{ème} trimestre, contre 0,4 % au 1^{er}. Ce recul est en grande partie imputable à un ralentissement des échanges commerciaux.

L'Allemagne, dont le modèle économique est très dépendant de la production industrielle et des exportations, a été particulièrement impactée ; le PIB allemand a en effet reculé de 0,1 % au 2^{ème} trimestre, faisant craindre une récession cette année.

Malgré ce contexte difficile, le chômage continue de se résorber, tombant à 7,4 % au mois d'août. De fortes disparités subsistent toutefois entre les pays où le chômage est très faible comme l'Allemagne (3,1 %) ou les Pays-Bas (3,5 %) et la Grèce (17 %) ou l'Espagne (13,8 %) où les taux sont nettement plus élevés.

Après s'être redressée à 1,7 % en avril, l'inflation est quant à elle repartie à la baisse pour tomber à 1,3 % au mois de juin puis 1,0 % en juillet et en août.

Elément positif dans le processus du BREXIT, le 1^{er} Ministre britannique vient de proposer à l'Europe une clause alternative au « backstop » qui pourrait rouvrir la discussion vers un « deal ».

Croissance dans les principaux pays

2^{ème} trimestre 2019

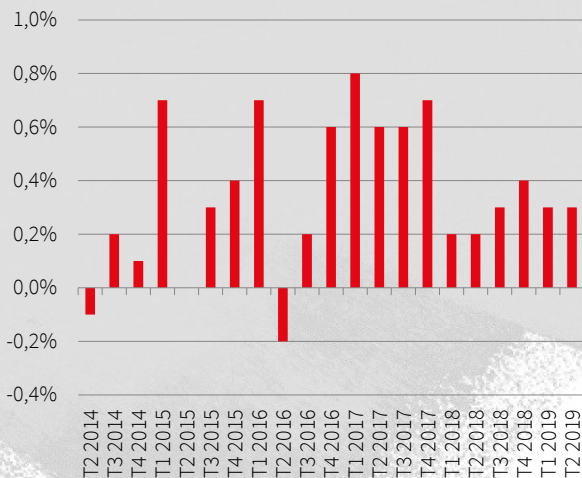
Zone Euro	
<i>Allemagne</i>	-0,1
<i>France</i>	0,3
<i>Italie</i>	0,0
<i>Espagne</i>	0,5

Sources : OCDE, Oxford Economics, Instituts nationaux des statistiques

France

Avec une croissance de 0,3 %, un niveau similaire à celui observé au 1^{er} trimestre, l'économie française s'est montrée relativement résiliente au 2^{ème} trimestre.

Evolution trimestrielle du PIB français



Source : Insee

Ce maintien de l'activité est principalement lié à une **demande intérieure solide**. Les mesures d'urgence annoncées par le gouvernement suite au mouvement des gilets jaunes et les baisses d'impôts ont en effet un impact positif sur le **pouvoir d'achat des ménages**, lequel bénéficie également de la **bonne orientation du marché du travail** via une **hausse des salaires et des revenus des ménages**. La **consommation** a ainsi progressé de 0,2 % au 2^{ème} trimestre 2019 après une hausse de 0,4 % en début d'année. La **confiance des ménages** s'est elle aussi nettement **améliorée** ; tombée à 87 au mois de décembre 2018, elle est depuis **orientée à la hausse**. A 102 au mois d'août, elle est repassée au-dessus de sa moyenne de long terme.

Le **taux de chômage**, qui poursuit sa décrue, est tombé à **8,5 %** au 2^{ème} trimestre, un niveau jamais vu depuis 10 ans.

L'inflation continue quant à elle de **graviter autour d'1 %**.

Environnement financier

Dans le contexte actuel, les banques centrales ont annoncé de nouvelles mesures de soutien monétaire à l'économie, alors même qu'un nombre croissant d'économistes remet en cause leur efficacité, notamment en matière de **taux directeurs**. La Fed, qui avait procédé fin juillet à la **première baisse de son taux directeur en 11 ans**, a de nouveau abaissé son taux mi-septembre, le ramenant à 1,75 - 2,00 %. La Fed a aussi décidé d'arrêter, deux mois plus tôt que prévu, la réduction de son bilan et le délestage des bons du Trésor qu'elle détient.

La BCE a quant à elle annoncé une série de mesures décidées lors du Conseil des gouverneurs du 12 septembre :

- une **baisse de 10 points de base du taux d'intérêt de la facilité de dépôt** (de -0,4 % à -0,5 %),
- une **reprise des achats nets d'actifs** – à raison de 20 milliards d'euros par mois – à partir du 1^{er} novembre, et aussi longtemps que nécessaire,
- un **assouplissement des conditions d'octroi des prêts à long terme** (dits TLTRO) accordés par la BCE aux banques commerciales,
- la mise en place d'un **système de rémunération à deux niveaux des réserves** afin de limiter l'impact des taux négatifs sur les résultats des banques.

La BCE a par ailleurs précisé que « **les taux d'intérêt devraient rester à leur niveau actuel ou plus bas jusqu'à ce que les perspectives en matière d'inflation convergent solidement vers un niveau suffisamment proche, mais inférieur à 2 % à horizon de la projection** ».

Marché locatif

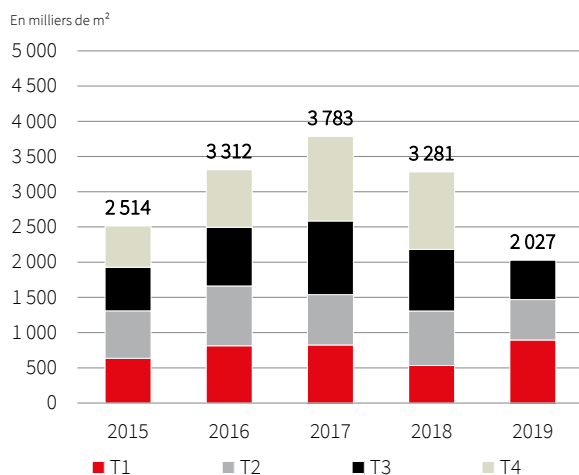
Un été calme

Retour à la normale après 2 années extrêmement dynamiques

A fin septembre, on compte 2 026 730 m² commercialisés sur le marché français des entrepôts de plus de 10 000 m², un niveau en retrait par rapport aux performances observées ses 3 dernières années mais qui constitue un retour à la normale après une période au dynamisme exceptionnel.

L'analyse de la demande placée par segment de surfaces montre que par rapport à l'an passé c'est surtout le segment des 20 000-40 000 m² qui fait défaut avec un volume placé en recul de 27 % d'une année sur l'autre. Le segment des 10 000-20 000 m² baisse également mais dans une moindre mesure (-7 %). Le segment des plus de 40 000 m² est ainsi le seul à évoluer à la hausse (+16 %).

Demande placée cumulée *



Sources : JLL/ImmoStat

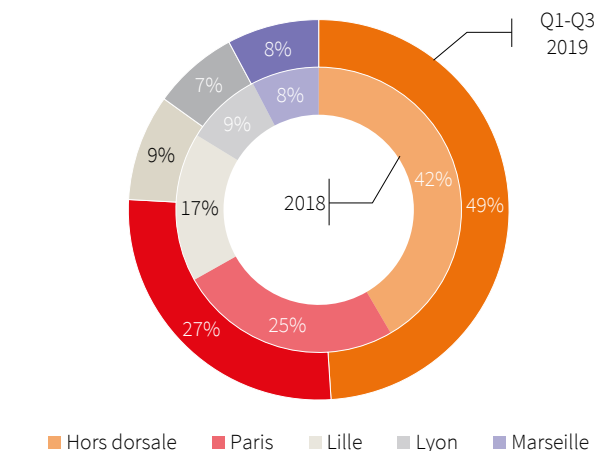
*Entrepôt > 10 000 m²

Cette année encore, les prestataires logistiques, à l'origine de 53 % des transactions, concentrent l'essentiel du marché (48 % des surfaces commercialisées). Toujours aussi

présents, les acteurs de la distribution captent 41 % des surfaces. Industriels et acteurs du e-commerce comptent quant à eux chacun pour 5 % du volume.

De plus en plus attractifs, les marchés situés en dehors de la dorsale captent 49 % des surfaces. Pour ce qui concerne les marchés de la dorsale, Paris conserve sa position de leader en France avec 580 000 m² commercialisés, soit 27 % de la demande placée. Vient ensuite le marché lillois avec 9 % des commercialisations. Le marché marseillais, qui a connu un timide 1^{er} semestre, reprend des couleurs notamment via la transaction de MEDIACO VRAC pour 68 000 m². Il concentre ainsi 8 % de l'activité enregistrée depuis le début de l'année. Enfin, le marché lyonnais, qui n'a enregistré aucune transaction de grande envergure ces derniers mois, voit sa part réduite à 7 %.

Répartition de la demande placée en volume



Sources : JLL/ImmoStat

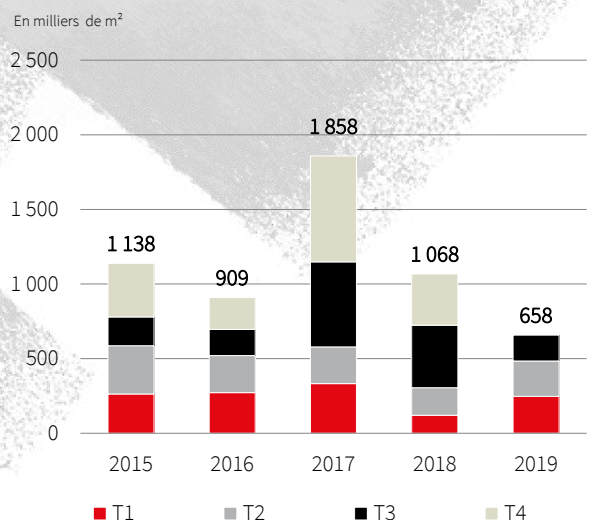
Les valeurs locatives des marchés principaux sont stables, à 53,5 €/m²/an en région parisienne, 49 €/m²/an en région lyonnaise, 48 €/m²/an pour la région marseillaise et enfin 43 €/m²/an en région lilloise.

Le marché francilien

A fin septembre, on comptabilise 657 800 m² commercialisés sur le marché des entrepôts de plus de 5 000 m² en région parisienne.

Ce niveau représente une baisse de 9 % par rapport à l'an dernier mais s'accorde avec la moyenne de long terme qui se tient à 654 700 m². Ainsi, à l'instar de ce qui est observable à l'échelle française, on assiste sur la région à un retour à une activité plus habituelle. L'analyse par segment de surface montre que **seul le segment des surfaces comprises entre 20 000 m² et 40 000 m² connaît une progression d'une année sur l'autre (+17 %)**. Des autres segments, c'est celui des 5 000 – 10 000 m² qui connaît la baisse la plus significative (-37 %).

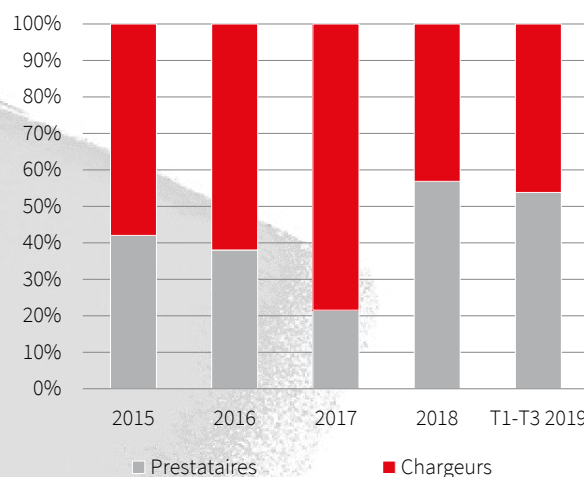
Demande placée en Ile-de-France*



Sources : JLL/ImmoStat

A l'image de ce qui a été constaté en 2018, **les prestataires logistiques continuent d'animer le marché francilien** ; leur part dans l'activité de la région (54 %) est similaire à celle de l'an passé.

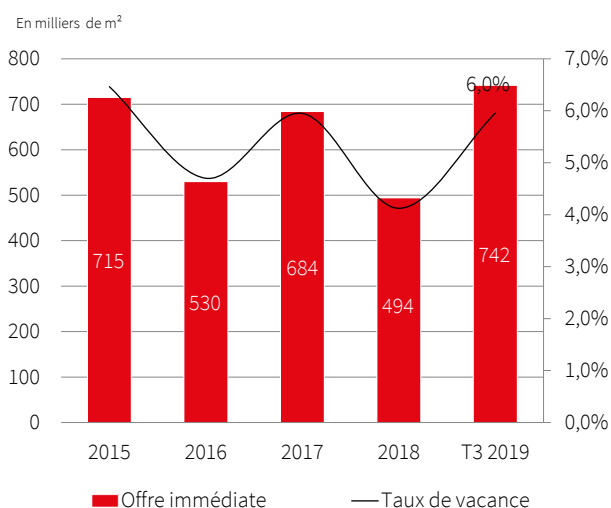
Répartition par typologie de preneur en volume



Sources : JLL/ImmoStat

Le niveau de l'offre immédiate repart à la hausse cette année ; il gagne 50 % par rapport à son niveau de fin 2018, ramenant à 742 000 m² le stock des disponibilités immédiates de la région. **Le volume reste assez limité au regard de l'activité enregistrée en moyenne chaque année.**

Evolution de l'offre immédiate



Source : JLL

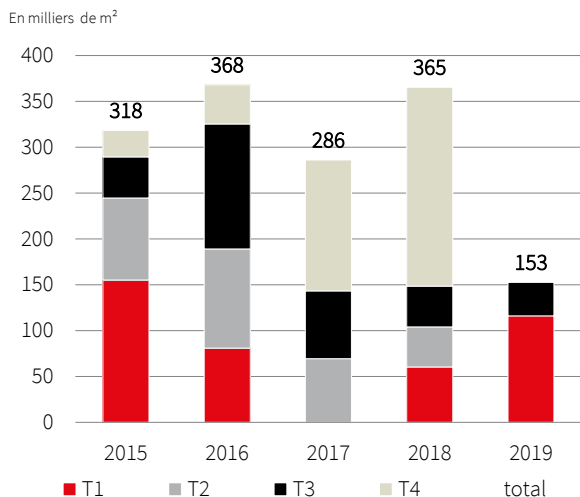
La valeur locative prime – la plus haute du territoire – reste stable à 53,5 €/m²an.

Le marché lyonnais

153 000 m² ont été commercialisés depuis le début d'année sur le marché des entrepôts de plus de 5 000 m² en région lyonnaise, un niveau qui s'accorde avec ceux des 2 dernières années.

Au regard du nombre de transactions enregistrées depuis le début d'année, l'activité semble marquer le pas. On dénombre en effet 5 transactions contre 13 en moyenne depuis 2011. La performance de 2019 est pour le moment grandement portée par une acquisition d'envergure intervenue plus tôt dans l'année : celle de 76 500 m² par EASYDIS (groupe CASINO) à Corbas. Sur le 3^{ème} trimestre, on compte un peu moins de 40 000 m² commercialisés.

Demande placée en région lyonnaise*

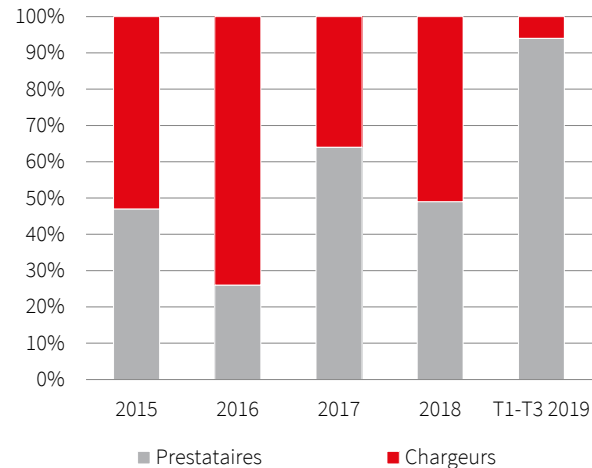


Sources : JLL/ImmoStat

*Entrepôts > 5 000 m²

En 2018, la répartition entre chargeurs et prestataires logistiques était assez équilibrée. Cette année, les prestataires sont les principaux animateurs de la région, et concentrent la quasi-totalité de l'activité enregistrée.

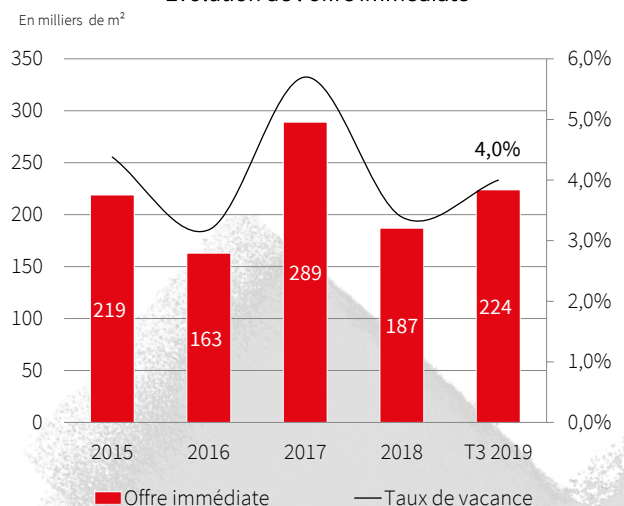
Répartition par typologie de preneur en volume



Sources : JLL/ImmoStat

Après une forte baisse enregistrée en 2018, le niveau de l'offre immédiate progresse et gagne 20 % par rapport à fin 2018. On compte, fin septembre 2019, 224 000 m² disponibles. A ce niveau, le marché logistique de la région est tendu avec une vacance à 4,0 %.

Evolution de l'offre immédiate



Source : JLL

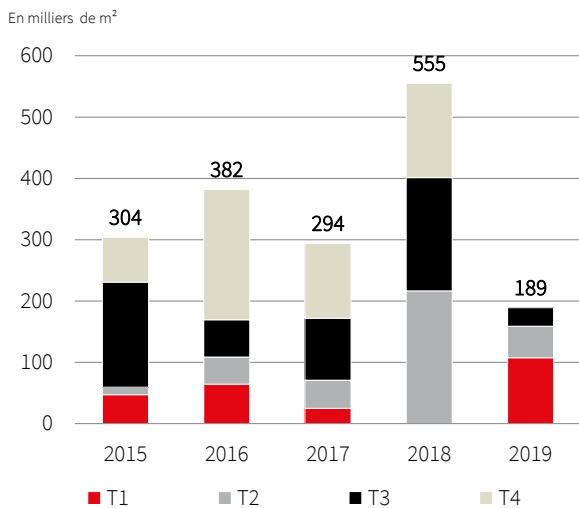
Réévalué à la hausse courant 2018, le loyer prime se positionne désormais à 49 €/m²/an.

Le marché lillois

Avec 189 000 m² de demande placée à fin septembre, le marché lillois accuse un retard de 53 % par rapport à la même période en 2018. Considérant que 2018 a constitué une année record sur le secteur, la baisse observée cette année est à nuancer. Au regard de l'historique, 2019 présente un niveau en accord avec les valeurs habituelles.

Le niveau d'activité s'est néanmoins amenuisé au fil des mois avec plus de 100 000 m² commercialisés au 1^{er} trimestre, 51 000 m² au 2^{ème}, et **seulement 30 000 m² au 3^{ème}**. La transaction la plus significative enregistrée ce trimestre est celle de CARREFOUR pour un entrepôt de 17 000 m² à Libercourt.

Demande placée en région lilloise*

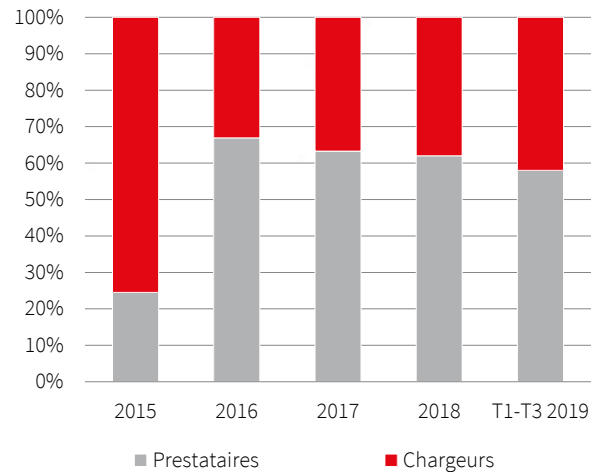


Sources : JLL/ImmoStat

*Entrepôts > 5 000 m²

Au cours des trois dernières années, les surfaces de la région ont majoritairement été consommées par des prestataires logistiques (63 % des volumes en moyenne). Cette année, la tendance est la même puisque **58 % des m² consommés l'ont été par des logisticiens**.

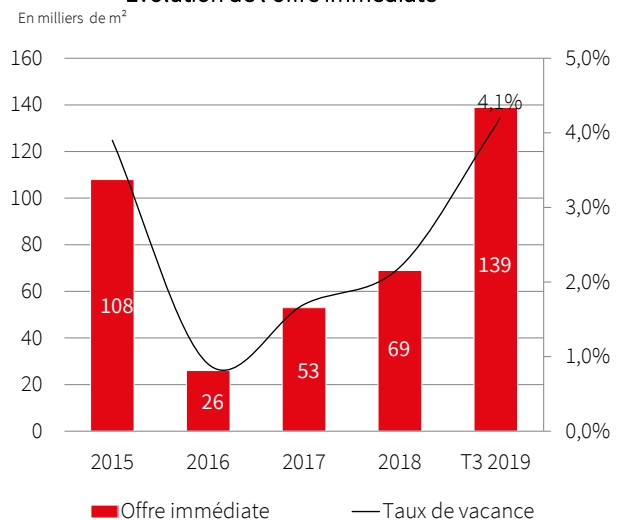
Répartition par typologie de preneur en volume



Sources : JLL/ImmoStat

L'offre immédiate voit son niveau doubler d'une année sur l'autre pour atteindre 139 000 m² disponibles fin septembre 2019, un niveau qui n'avait plus été observé depuis 2015. Cette hausse permet au marché lillois de retrouver une certaine fluidité après plusieurs années caractérisées par des taux de vacance inférieurs à 2,5 %.

Evolution de l'offre immédiate



Source : JLL

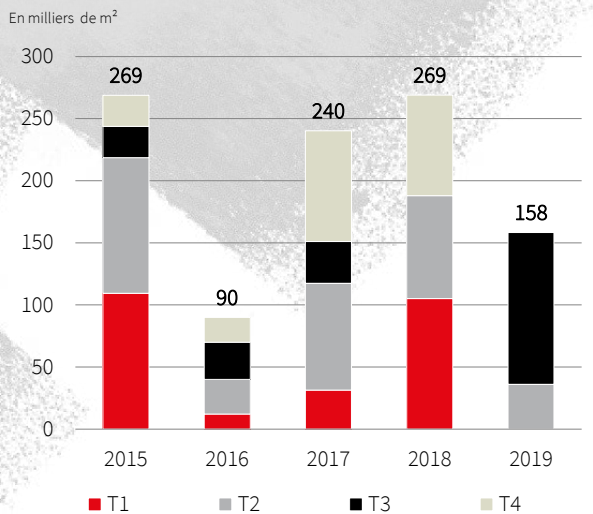
Le loyer prime reste stable à 43 €/m²/an.

Le marché marseillais

Après un 1^{er} semestre poussif, le marché marseillais a su reprendre des couleurs ces trois derniers mois. Pas moins de 122 000 m² d'entrepôts ont été commercialisés, portant ainsi le niveau de la demande placée depuis le début de l'année à 158 000 m², un niveau légèrement en deçà de la moyenne qui se tient à 169 000 m².

La région est surtout portée par des transactions d'envergure : en début d'année avec le groupe ADEO (LEROY MERLIN), pour la construction de la première partie de son futur ensemble logistique à Fos-sur-Mer (36 000 m²). Plus récemment, on citera notamment MEDIACO VRAC pour 68 000 m² au Port-Saint-Louis-du-Rhône.

Demande placée en région marseillaise*

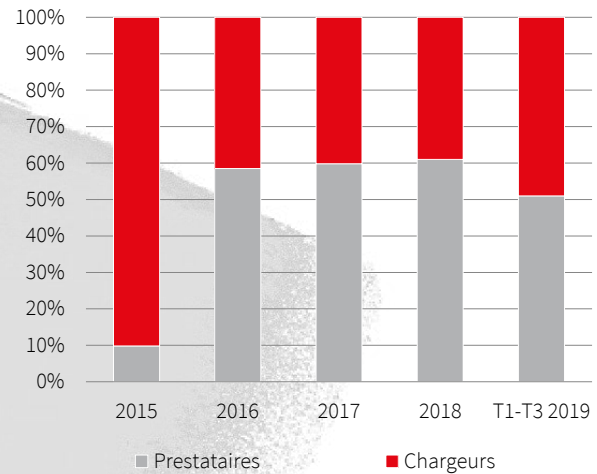


Sources : JLL/ImmoStat

*Entrepôts > 5 000 m²

Historiquement, ce sont majoritairement les prestataires logistiques qui animent le marché. Cette année, la répartition entre chargeurs (49 %) et logisticiens (51 %) est plus homogène.

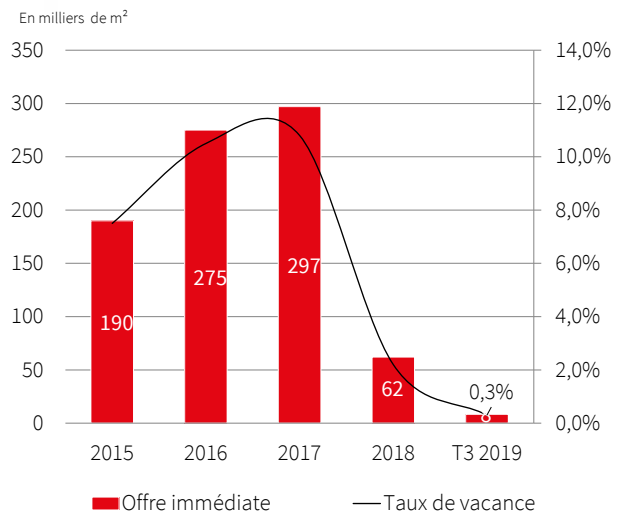
Répartition par typologie de preneur en volume



Sources : JLL/ImmoStat

Les disponibilités immédiates continuent de s'amenuiser dans la région, et le secteur manque cruellement d'offres. Notons cependant que des libérations sont en cours et devraient venir agrémenter le stock existant.

Evolution de l'offre immédiate



Source : JLL

Les valeurs locatives restent stables, comprises entre 42 et 48 €/m²/an sur des actifs « prime ».

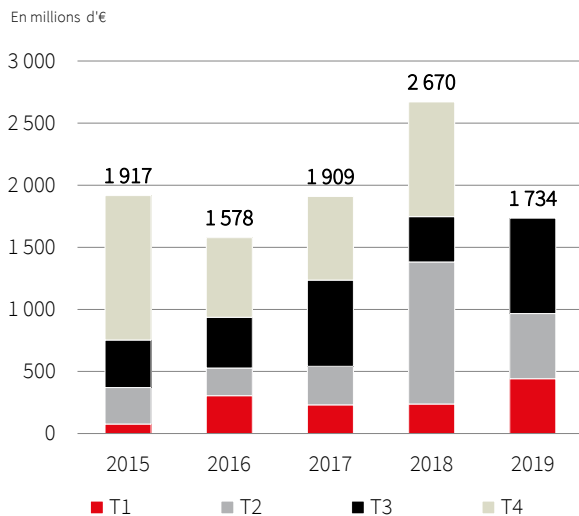
Marché de l'investissement

Vers un nouveau record ?

L'essentiel du marché de l'investissement en France

Après une année 2018 exceptionnelle, le marché français de l'investissement en immobilier logistique continue d'afficher des niveaux record. Depuis janvier, on comptabilise en effet plus d'1,7 milliard d'euros investis sur cette classe d'actif. Ce montant, qui flirte avec celui de l'an passé, place l'exercice 2019 bien au-delà de la moyenne décennale qui est de 870 millions d'euros.

Evolution des montants investis en France

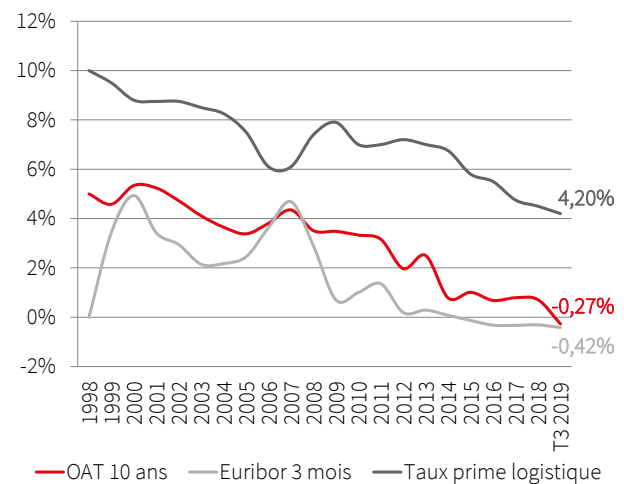


Source : JLL

Parmi les 48 transactions enregistrées, seules 9 concernent des portefeuilles. Certains d'entre eux dépassent les 100 millions investis, à l'instar des portefeuilles PLUTO et HERMES.

Les investisseurs étrangers ont dominé le marché en s'adjudgeant 63 % des volumes investis. Les investisseurs allemands et britanniques sont les plus présents avec 13 % des montants investis ; on notera également l'émergence des coréens qui totalisent près de 8 % des volumes.

Evolution du taux de rendement prime, de l'OAT 10 ans et de l'Euribor



Sources : JLL/Banque de France/Euribor-Rate.eu

L'afflux continu de liquidités sur le marché français, couplé à une rareté persistante d'actifs de qualité, maintient toujours sous pression le taux de rendement prime qui, connaissant une nouvelle compression, s'établit désormais à 4,20 %.

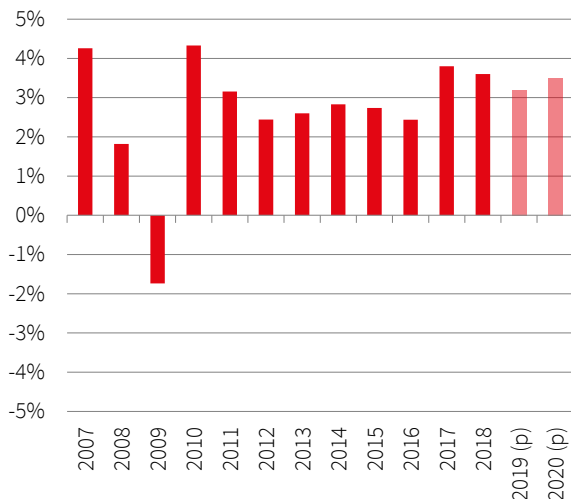
Perspectives

Les prévisions de croissance de nouveau revues à la baisse

Economie

Au regard des tensions commerciales et des diverses incertitudes qui règnent actuellement, **les économistes ont de nouveau revu leurs prévisions de croissance mondiale à la baisse.**

Croissance mondiale

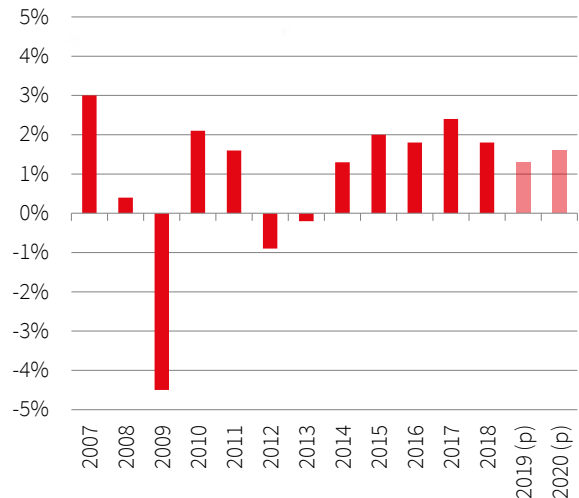


Source : FMI

Le FMI, qui tablait le trimestre dernier sur une croissance mondiale de 3,3 % en 2019, **a récemment revu ses anticipations à la baisse.** Le PIB devrait ainsi progresser de 3,2 % en 2019 et de 3,5 % en 2020. L'OCDE est, elle, moins optimiste, avec des prévisions respectives de 2,9 et 3,0 %, soit -0,3 et -0,4 point par rapport au trimestre dernier.

Pour la Zone Euro, les prévisions pour 2019 sont comprises entre 1,1 % selon les derniers Consensus Forecasts et 1,3 % pour le FMI, tandis que la croissance devrait être comprise entre 1,1 et 1,6 % en 2020. L'Allemagne, dont les anticipations de croissance ont été fortement revues à la baisse par l'OCDE, devrait voir son PIB progresser de seulement 0,5 % en 2019 et 0,6 % en 2020.

Croissance en Zone Euro



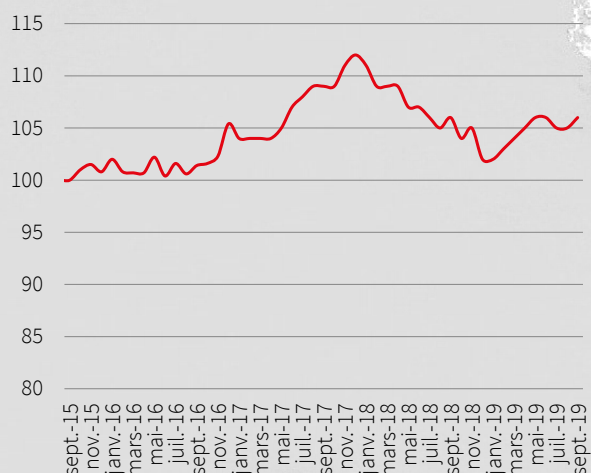
Sources : Banque mondiale, FMI

Malgré cet environnement international plus difficile, **les prévisions concernant la France ont été maintenues, à 1,3 % pour 2019 et entre 1,2 et 1,4 % pour 2020.** La France devrait en effet faire mieux que ses voisins européens grâce à une demande interne robuste et un marché du travail dynamique. **Le taux de chômage devrait en effet poursuivre sa décline en 2020 et 2021, tombant sous le seuil des 8 %.**

Cette confiance se retrouve dans le Climat des Affaires (106 au mois de septembre) et dans l'indice global PMI Markit qui, bien qu'en retrait au mois de septembre (50,8), reste supérieur au seuil d'expansion.

Ces prévisions sont néanmoins soumises aux nombreux aléas qui persistent à l'échelle internationale et aux éventuels mouvements sociaux que pourrait engendrer la **réforme des retraites**. Malgré ce risque, le FMI encourage les différents pays à poursuivre les réformes pour assurer la croissance de demain.

Indice synthétique du climat des affaires



Source : Insee

Marché de l'investissement

L'engouement général porté à l'immobilier logistique ne s'essouffle pas et 2019 s'inscrit dans la continuité de 2018, qui présentait déjà un niveau l'exceptionnel. Au regard des volumes sous promesse, les volumes investis sur l'ensemble de l'année 2019 devraient surpasser ceux de l'an dernier et établir un nouveau record absolu.

Historiquement délaissés car à l'écart de la dorsale, les marchés secondaires intéressent les acheteurs tout autant que les marchés principaux.

Dans un tel cadre, le taux de rendement prime, qui poursuit sa baisse et se tient aujourd'hui à 4,20 %, est plus que jamais sous tension. Il pourrait d'ici la fin de l'année passer en dessous de la barre symbolique des 4 %.

Paris

40-42 rue La Boétie
75008 Paris
T : +33 (0)1 40 55 15 15
F : +33 (0)1 46 22 28 28

Saint-Denis

3 rue Jesse Owens
93210 Saint-Denis
T : +33 (0)1 40 55 15 15
F : +33 (0)1 48 22 52 83

Le Plessis-Robinson

« La Boursidière » - BP 171
92357 Le Plessis-Robinson
T : +33 (0)1 40 55 15 15
F : +33 (0)1 46 22 28 28

Lyon

« King Charles » - 132 cours
Charlemagne 69002 Lyon
T : +33 (0)4 78 89 26 26
F : +33 (0)4 78 89 04 76

Marseille

21 rue de la République
13002 Marseille
T : +33 (0)4 95 09 13 13
F : +33 (0)4 95 09 13 00

Bordeaux

C/o Spaces Bordeaux Euratlantique
Ilôt Quai 8.2 – Bât. E1
Rue d'Armagnac – CS 92012
33088 Bordeaux Cedex
T : +33 (0)5 40 25 58 96

Lille

46 rue de Valenciennes
59000 Lille
T : +33 (0)3 20 17 93 10
F : +33 (0)1 46 22 28 28

Rennes

20 rue d'Isly
35042 Rennes Cedex
T : +33 (0)1 40 55 15 15
F : +33 (0)1 46 22 28 28

Contacts

Cédric Igabille
Consultant Recherche
Logistique et industriel - Paris
T : +33 (0)1 40 55 85 66
cedric.igabille@eu.jll.com

Jean-Marie Guillet
Directeur
Département logistique - Lyon
T : +33 (0)4 78 17 13 32
jean-marie.guillet@eu.jll.com

Simon-Pierre Richard
Directeur
Investissement logistique - France
T : +33 (0)1 40 55 59 27
simonpierre.richard@eu.jll.com

www.jll.fr

Jones Lang LaSalle

© 2019 Jones Lang LaSalle IP, Inc. 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.