

## Début d'année contrasté sur les marchés immobiliers logistiques d'Europe

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, les perspectives économiques mondiales se sont améliorées, ce qui devrait avoir un impact positif sur l'industrie, la distribution et la logistique en Europe. Les perspectives de croissance du PIB dans l'Union européenne devraient atteindre 1,7% en 2011. Toutefois ces prévisions devraient diverger entre les marchés d'Europe du Nord et de l'Est, tirés par la Suède, la Pologne et les exportations de pétrole russes, tandis qu'en Europe occidentale, l'Allemagne devrait rester le moteur principal de la croissance.

Par ailleurs, les récents troubles survenus au Japon, au Moyen-Orient et en Afrique du Nord pourraient avoir une influence sur le rythme de la reprise de l'économie mondiale. Cela pourrait également perturber les chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries de production. La croissance des exportations dans la zone euro devrait être plus limitée en 2011 : +3,7% contre +4,1% en 2010, l'euro restant moins compétitif.

Enfin, les inquiétudes inflationnistes commencent à pointer. La hausse des prix intervenue à travers l'Europe ces derniers mois a dépassé toutes les attentes ; la flambée des prix des matières premières étant principalement en cause. Du côté des taux d'intérêt, la Banque Centrale Européenne (BCE) a relevé son taux directeur de 25 pbb à 1,25% début avril. D'autres hausses sont attendues cette année.

Sur le plan immobilier, conformément à nos attentes, la demande a été moins vigoureuse au cours des premiers mois de l'année par rapport aux niveaux élevés enregistrés en 2010. La demande placée a atteint 3,5 millions de m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2011, soit -23% par rapport au 4<sup>T</sup> 2010 mais +7% par rapport au 1<sup>T</sup> 2010.

L'Allemagne caracole en tête en totalisant un tiers des commercialisations en Europe au 1<sup>er</sup> trimestre. Le niveau de demande placée est en hausse ce trimestre en Belgique (174%), en Hongrie (+100%), en Allemagne (+38%) et, plus modérément, en Italie (+16%). Tous les autres marchés ont vu leur volume baisser sur le trimestre, avec les plus fortes baisses enregistrées aux Pays-Bas (-72%), en Russie (-63%), en Espagne (-52%), au Royaume-Uni (-45%) et en France (-37%).

Globalement, la demande continue de se concentrer sur les sites logistiques historiques, très bien desservis par les transports. Toutefois, il est intéressant de noter que la majeure partie des surfaces prises à bail au cours des trois premiers mois de l'année - à l'exception de la Belgique, de la France, de la Russie et de l'Espagne - s'est portée sur des marchés régionaux de taille plus réduite. Les prix plus attractifs ont certes tiré la demande vers le haut, mais la rareté des offres de qualité dans les principaux hubs et

l'absence de projet d'expansion sur ces sites ont également joué un rôle important.

Les nouveaux développements continuent de se faire au travers de clés en main. Le manque de projets spéculatifs assèche un peu plus le stock d'offres disponibles de qualité, l'année 2010 ayant été, qui plus est, particulièrement active sur le plan des commercialisations. Les volumes livrés ce trimestre sont à leur plus bas niveau depuis 2003 (-54% par rapport au 4<sup>T</sup> 2010, et -25% par rapport au 1<sup>T</sup> 2010).

Signe encourageant, fin mars environ 4 millions de m<sup>2</sup> d'entrepôts étaient toutefois mis en chantier, soit une hausse de 14% par rapport à l'année dernière. Bien que la majorité de ces projets soient déjà précommercialisés, nous nous attendons à une reprise des lancements en blanc en fin d'année, uniquement dans les plus importants hubs logistiques.

L'Allemagne, loin devant en tête, suivie de la Russie et du Royaume-Uni concentrent la plupart des développements en cours, tandis qu'en Espagne les chantiers sont au point mort (même pour des opérations de type clés en main).

Sur un an, l'indice Jones Lang LaSalle des loyers en Europe est en léger repli de 0,6%, un niveau moindre que les baisses annuelles enregistrées au 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestre 2010 (-1,6%) et au 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 (-3,1%). Dans l'ensemble, la décélération des loyers semble toucher à sa fin. Certains marchés enregistrent même une reprise des valeurs locatives ce trimestre comme Moscou (+8,7%) et Varsovie (+5,5%). Au-delà, l'ensemble des loyers « prime » en Europe devrait repartir à la hausse entre 2011 et 2015 compte tenu des tensions exercées sur le stock d'offres de qualité conjuguées à des logiques d'optimisation toujours prégnantes et à l'expansion de certains segments de marché comme celui du e-commerce.

Du côté des investissements industriels, les volumes engagés s'élevaient à 2,3 milliards d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2011, soit -12% par rapport au 4<sup>T</sup> 2010 mais +84% par rapport au 1<sup>T</sup> 2010, qui avait été particulièrement faible. La majeure partie de ces investissements se sont effectués au Royaume-Uni qui représente 29% des volumes investis (650 millions d'euros). L'Allemagne et la République tchèque suivent avec respectivement 350 et 290 millions d'euros. La France n'enregistre que 164 millions d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre. Quant à la Finlande (-31%), l'Italie (-60%) ou encore l'Espagne (-32%), les volumes engagés sont en recul.

La moyenne des taux de rendement « prime » logistique en Europe s'établit à 7,40% au 1<sup>er</sup> trimestre. Pour le 7<sup>ème</sup> trimestre consécutif, les taux subissent une pression à la baisse : -10 pbb en un trimestre, et -40 pbb en un an. En France, le manque d'actifs de classe A en cours d'arbitrage a contribué au tassement du taux de rendement « prime » amorcé dès le 3<sup>ème</sup> trimestre 2009. Les meilleurs actifs s'échangent désormais autour de 7 %.

La compression des taux devrait se poursuivre dans la plupart des marchés européens en 2011 en raison de la forte concurrence entre les investisseurs pour les meilleurs actifs, quoiqu'à un rythme moins soutenu.

## Indicateurs clés en Europe – 1<sup>er</sup> trimestre 2011 (fin mars)

|                                  | Loyer prime<br>€/m <sup>2</sup> /an | Evolution<br>trimestrielle | Taux de rendement<br>prime (%) | Evolution<br>trimestrielle |
|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| <b>Europe de l'Ouest</b>         |                                     |                            |                                |                            |
| Allemagne - Munich               | 59 - 72                             | →                          | 7,00 - 8,00                    | →                          |
| Allemagne - Hambourg             | 30 - 65                             | →                          | 6,90 - 7,90                    | →                          |
| Belgique - Bruxelles             | 45 - 50                             | →                          | 7,00 - 7,50                    | →                          |
| France - Paris                   | 48 - 53                             | →                          | 7,00                           | →                          |
| France - Lyon                    | 42 - 48                             | →                          | 7,20                           | →                          |
| Pays-Bas - Amsterdam             | 92                                  | →                          | 6,70 - 7,20                    | →                          |
| Pays-Bas - Rotterdam             | 61                                  | →                          | 6,80 - 7,30                    | →                          |
| <b>Europe du Sud</b>             |                                     |                            |                                |                            |
| Espagne - Madrid                 | 48 - 66                             | →                          | 8,00                           | →                          |
| Italie - Milan                   | 50-55                               | →                          | 7,50 - 7,70                    | →                          |
| Portugal - Lisbonne              | 48                                  | →                          | 8,00                           | →                          |
| <b>Royaume-Uni &amp; Irlande</b> |                                     |                            |                                |                            |
| Irlande - Dublin                 | 75                                  | ↘                          | 8,75 - 9,00                    | ↗                          |
| Royaume-Uni - Londres            | 152                                 | ↘                          | 6,25                           | →                          |
| <b>Pays Nordiques</b>            |                                     |                            |                                |                            |
| Finlande - Helsinki              | 96                                  | →                          | 7,40                           | →                          |
| Suède - Stockholm                | 98                                  | ↗                          | 6,75-7,25                      | →                          |
| <b>Europe de l'Est</b>           |                                     |                            |                                |                            |
| Hongrie - Budapest               | 43 - 60                             | →                          | 9,00-9,25                      | →                          |
| Pologne - Varsovie               | 70                                  | ↗                          | 8,00                           | ↘                          |
| République Tchèque - Prague      | 45 - 51                             | →                          | 8,00 - 8,25                    | →                          |
| Russie - Moscou                  | 81 - 88                             | ↗                          | 11,00 - 11, 50                 | →                          |
| Turquie - Istanbul               | 60                                  | →                          | 9,00                           | →                          |

Source : Jones Lang LaSalle



Real value in a changing world

## Bureaux Jones Lang LaSalle France

### Paris

40-42, rue La Boétie  
75008 Paris  
Tél. : +33 (0)1 40 55 15 15  
Fax : +33 (0)1 46 22 28 28

### La Défense

Immeuble Le Berkeley  
19-29, rue du Capitaine Guynemer  
92903 Paris La Défense Cedex  
Tél. : +33 (0)1 49 00 32 50  
Fax : +33 (0)1 49 00 32 59

### Saint-Denis

3, rue Jesse Owens  
93210 Saint-Denis  
Tél. : +33 (0)1 40 55 15 15  
Fax : +33 (0)1 48 22 52 83

### Le Plessis-Robinson

“La Boursidière”  
BP 171  
92357 Le Plessis-Robinson  
Tél. : +33 (0)1 40 55 15 15  
Fax : +33 (0)1 46 01 06 37

### Lyon

55, avenue Foch  
69006 Lyon  
Tél. : +33 (0)4 78 89 26 26  
Fax : +33 (0)4 78 89 04 76

## Contacts

### Sophie Benainous

Responsable Etudes  
Etudes & Recherche  
Jones Lang LaSalle  
Paris  
+33 (0)1 40 55 85 15  
sophie.benainous@eu.jll.com

### Jean-Marie Guillet

Directeur National  
Logistique  
Jones Lang LaSalle  
Lyon  
+33 (0)4 78 89 26 26  
jean-marie.guillet@eu.jll.com

### Vincent Delattre

Directeur Investissement  
Logistique  
Jones Lang LaSalle  
Lyon  
+33 (0)4 78 89 26 26  
vincent.delattre@eu.jll.com

### Alexandra Tornow

Responsable Recherche  
Europe Logistique  
Jones Lang LaSalle  
Hamburg  
+49 (0)40 350011-339  
alexandra.tornow@eu.jll.com

L'indice Jones Lang LaSalle de la logistique en Europe – Juin 2011

*L'indice Jones Lang LaSalle de la logistique en Europe a pour but d'apporter un éclairage synthétique du marché de la logistique en Europe au travers d'indicateurs clés trimestriels.*

[www.joneslanglasalle.fr](http://www.joneslanglasalle.fr)

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, inc. 2011 - 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.