

Ralentissement généralisé du marché, tant du côté utilisateurs qu'investisseurs

Près de 3,3 millions de m² d'entrepôts logistiques ont été commercialisés au 2^{ème} trimestre 2012, portant la demande placée européenne à 6,2 millions de m² à fin juin 2012. Malgré une baisse des commercialisations de 17% en un an, le niveau de la demande placée est supérieure de 20% à la moyenne des 10 dernières années.

Des évolutions contrastées sont observées sur l'ensemble de l'Europe. Si la majorité des marchés ont enregistré une baisse de leurs demandes placées, quelques pays font exception comme les Pays-Bas (+40%) et, plus surprenant, l'Italie (+7%) et l'Espagne (+6%). L'Allemagne reste le premier marché européen avec près de 2 millions de m² commercialisés, malgré une baisse de 27% des commercialisations en un an.

Le bon niveau de l'activité locative au 1^{er} semestre 2012 peut être attribué à de nombreuses réorganisations de « supply chain » au niveau européen. Cependant, dans un contexte économique perturbé, les utilisateurs optent pour une approche plus prudente. En effet, les utilisateurs préfèrent renégocier leurs baux ou prendre des surfaces complémentaires de seconde main avec un bail court, ce qui leur permet de gagner en flexibilité et de déménager plus rapidement, au gré de leurs besoins ou de la conjoncture économique.

Concernant l'offre neuve, 1,4 million de m² ont été livrés au cours du 2^{ème} trimestre 2012. Globalement, les développements de projets neufs en Europe sont surtout le fait d'opérations clés-en-main, les lancements en blanc ne sont toujours pas d'actualité. Là encore l'Allemagne caracole en tête avec plus d'1,8 million de m² actuellement en cours de construction, suivie par la Russie (750 000 m²), la France (715 000 m²) et l'Italie (520 000 m²).

Avec la prudence croissante des utilisateurs et la recherche permanente d'économie, les valeurs locatives sont sous pression depuis le début de l'année. Au global, l'indice Jones Lang LaSalle des loyers en Europe a légèrement diminué de 0,9% en un an : il s'agit toutefois de sa plus faible baisse depuis 18 mois.

Les loyers prime sont, quant à eux, restés stables dans la plupart des marchés européens au 2^{ème} trimestre 2012. Concernant la France, les valeurs locatives prime se sont maintenues sur l'ensemble de la dorsale : elles s'établissent entre 40 et 46 € à Lyon, 42 et 43 € à Lille, 42 et 48 € à Marseille, et 47 et 52 € en Ile-de-France.

Comme pressenti, le marché immobilier européen a dû faire face à certains défis au 1^{er} semestre 2012. Les tensions sur les marchés de la zone euro laissent planer le doute sur une éventuelle reprise économique.

Après un 1^{er} trimestre 2012 relativement timide, le marché de l'investissement a repris des couleurs au cours du 2^{ème} trimestre avec 2,2 milliards d'euros investis. Dans l'ensemble, 3,5 milliards d'euros ont été investis sur des locaux industriels depuis le début de l'année. Malgré cette bonne performance, le marché de l'investissement enregistre une baisse de 20% en un an.

Les investisseurs restent très sélectifs dans leurs stratégies d'investissement, et la hausse de l'activité au 2^{ème} trimestre s'explique par le dynamisme des marchés « core ». Plus de 40% des investissements ont été réalisés au Royaume-Uni, et les investissements allemands ont représenté près d'un quart des montants investis. Les investisseurs ont également continué à manifester leur intérêt pour le Benelux, la Scandinavie, et pour les principaux marchés d'Europe centrale et orientale. Cependant, l'activité de ces marchés reste modérée faute, essentiellement, de produit prime. D'autre part, la prudence est toujours de mise sur les marchés d'Europe du Sud où les volumes d'investissement restent faibles.

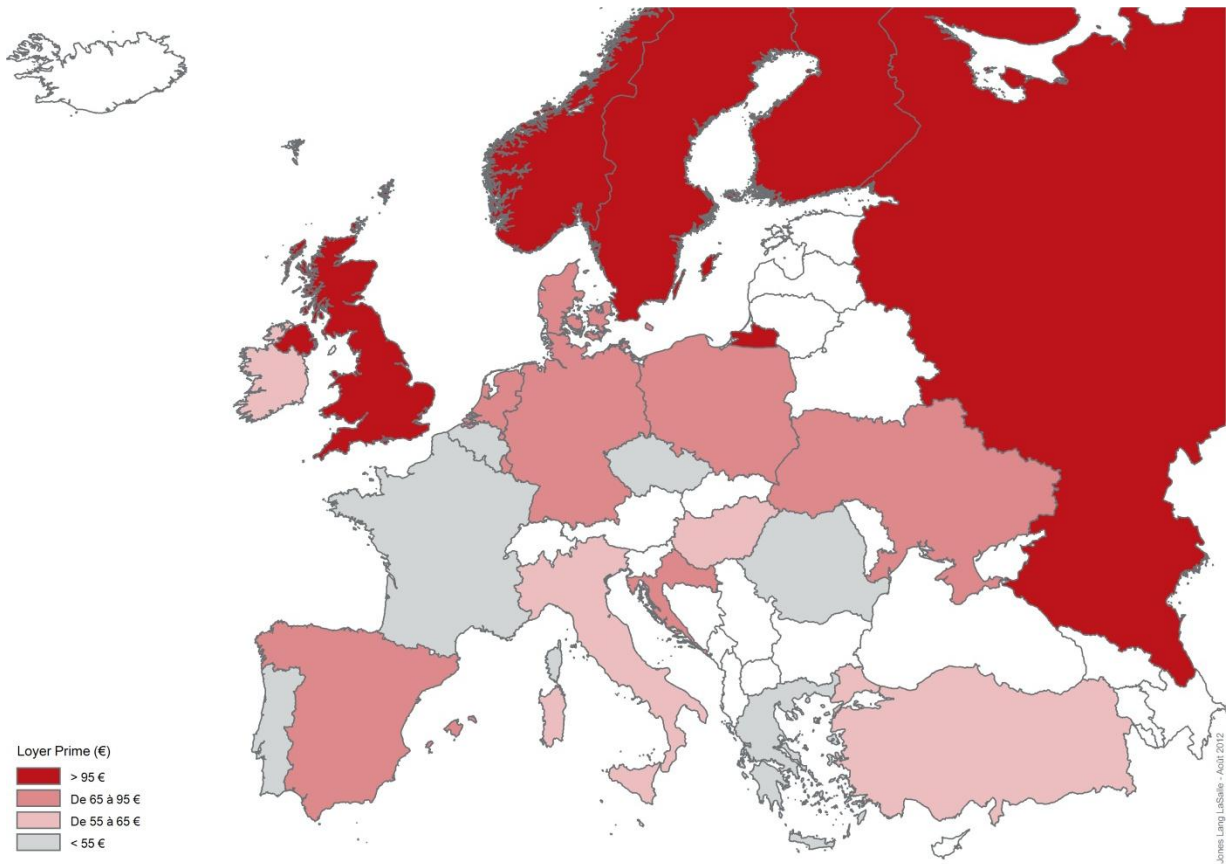
En France, 196 millions d'euros ont été investis en immobilier logistique, soit une hausse de 7% en un an. Une première cession de portefeuille est intervenue au 1^{er} semestre 2012, et d'autres ont été signées au cours de l'été.

Environ 60% des capitaux internationaux ont été investis au Royaume-Uni et 20% en Allemagne, reflétant la encore la préférence des investisseurs pour les marchés « core ». Pour preuve, citons les cessions du portefeuille allemand de PROLOGIS et des deux bâtiments d'AMAZON à Dunfermline et Dagenham.

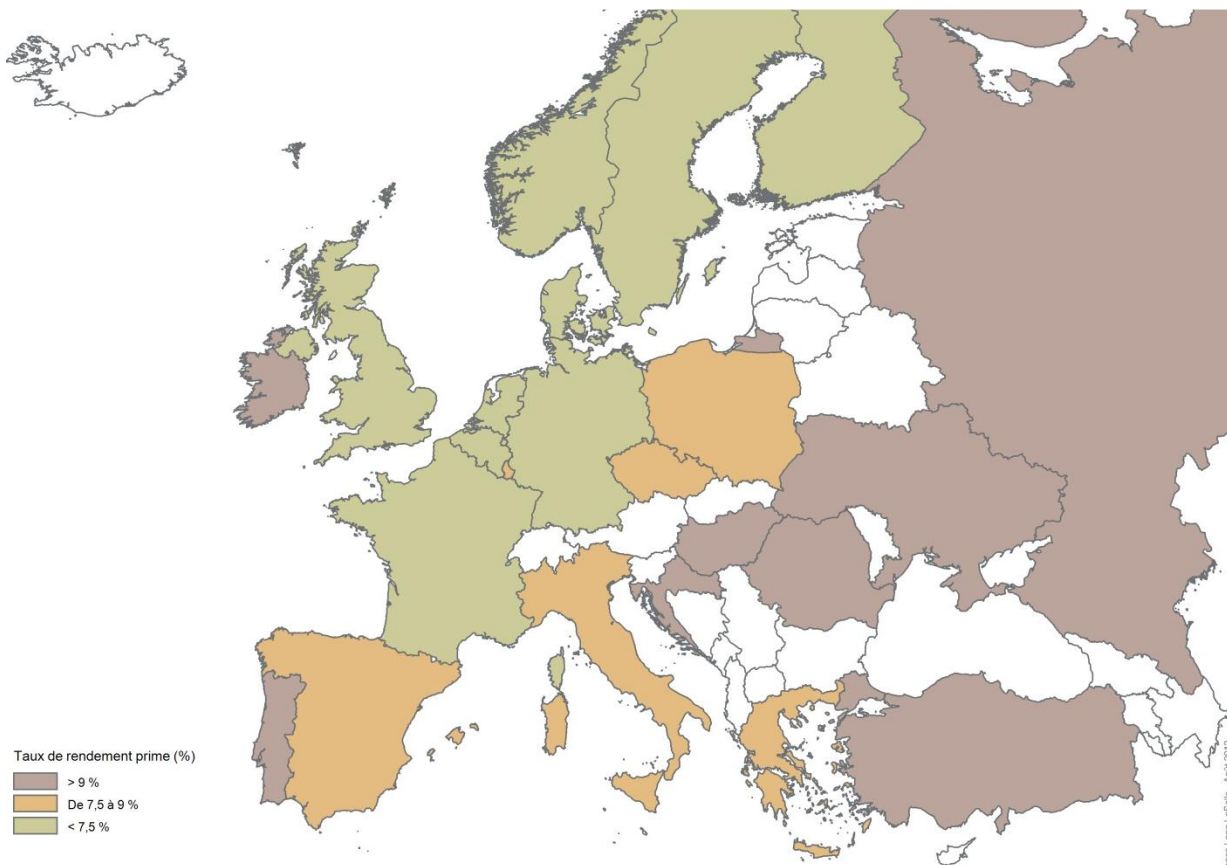
Après plusieurs trimestres consécutifs de stabilité, les taux de rendement prime ont légèrement augmenté au 2^{ème} trimestre 2012. Ainsi, l'indice Jones Lang LaSalle des taux de rendement logistique en Europe atteint 7,50%, soit une hausse de 10 pbs. En France, le taux de rendement prime a légèrement augmenté pour atteindre 7,20%.

Malgré un démarrage plutôt lent, nous anticipons une performance pour l'ensemble de l'année 2012 équivalente à celle de 2011 pour le marché de l'investissement logistique.

Loyer prime en Europe – 2^{ème} trimestre 2012



Taux de rendement prime en Europe – 2^{ème} trimestre 2012



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

Manuela Moura

Consultante
Etudes & Recherche
Jones Lang LaSalle
Paris
+33 (0)1 40 55 85 73
manuela.moura@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

Panorama logistique Europe – Septembre 2012

Le panorama logistique 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