

Malgré un bon début d'année, les nuages s'amoncellent à l'horizon sur le marché de l'immobilier logistique

Arthur Loyd Logistique

Marché des utilisateurs : un retour en force de la dorsale

Avec 755 000 m² commercialisés au T1 2022, le marché de l'immobilier logistique français est toujours orienté à la hausse, en progression de 5 % par rapport au début d'année 2021. Ainsi demeure-t-il de très bonne tenue, enregistrant sa troisième meilleure performance observée depuis 2011.

Ce bon démarrage s'inscrit néanmoins dans un climat global d'incertitudes. « À des problématiques déjà connues et maintes fois abordées, telle que la difficulté croissante à sécuriser des fonciers, viennent s'ajouter sur le court terme des incertitudes d'ordre électoral, en France, et géopolitique, liées à la crise ukrainienne. Les conséquences économiques de la crise sanitaire se font par ailleurs toujours ressentir, les tensions sur les chaînes logistiques amenant à une augmentation sensible des coûts de transport, amplifiés récemment par le renchérissement des coûts énergétiques » souligne **Didier Terrier, Directeur Général d'Arthur Loyd Logistique**.

Dans ce contexte, les utilisateurs ont cependant continué de prendre des positions fortes sur le marché français. La demande placée progresse ainsi dans tous les principaux pôles de la dorsale qui, avec 581 000 m² commercialisés, ont même connu leur deuxième meilleure performance enregistrée en 11 ans. La région francilienne s'affirme à nouveau comme pôle leader dans l'Hexagone, avec 248 000 m² acquis ou pris à bail, cela après une année 2021 exceptionnellement active pour Les Hauts-de-France. Ces derniers enregistrant néanmoins toujours une performance honorable, notamment du fait de la signature de 2 transactions XXL.

Fait marquant, les pôles secondaires sont en net retrait en ce début d'année, avec seulement 174 000 m² placés, soit leur plus faible niveau depuis 2015. « Habituellement animés par des transactions de grand volume réalisées à l'initiative d'acteurs de la grande distribution, ces différents secteurs n'ont connu aucune transaction de ce type en ce début d'année » explique **Didier Terrier**. Les retailers sont cependant demeurés fortement actifs sur la dorsale, à l'origine de 3 transactions XXL, réalisées à l'initiative de Lidl (à Ablis et sur le parc des Bréguières) et Intermarché (à Ablaincourt-Pressoir). Notons également la prise à bail par Jung logistique d'une surface de 60 000 m² à Illies, pour le compte de Heineken.

Conséquence de ces prises de position, le marché du neuf demeure plébiscité en France, représentant plus des deux tiers du volume global placé. Notons que 6 transactions ont plus spécifiquement porté sur des plateformes lancées en blanc sur la dorsale, pour un total de 209 000 m². « Illustration de la capacité d'adaptation des propriétaires, 5 de ces opérations ont plus spécifiquement porté sur des plateformes divisées » note **Didier Terrier**.

Le stock d'offre disponible sous 6 mois se reconstitue légèrement au T1 2022, atteignant 1,5 million de m² dans les pôles majeurs de la dorsale à la fin mars, soit une progression de 7 % par rapport au trimestre dernier. Cette augmentation dissimulant néanmoins des réalités variées selon les sous-secteurs. Stable en région marseillaise, à un niveau de 127 000 m², le stock progresse nettement en Hauts-de-France, atteignant 524 000 m². Il demeure particulièrement faible en Ile-de-France, avec 758 000 m² disponibles, et connaît une nouvelle contraction en région lyonnaise, en baisse de 40 % sur un trimestre. Le potentiel de développement connaît quant à lui une progression de 10 %, atteignant 6,6 millions de m² dans les pôles majeurs de la dorsale.

« La croissance économique française, bien que révisée récemment à la baisse, devrait continuer de soutenir le marché utilisateurs en 2022, pour peu que les différents facteurs d'instabilité s'estompent rapidement » ajoute **Didier Terrier**.

L'investissement logistique : entre appétit des investisseurs et montée soudaine des incertitudes

Le segment de l'investissement en immobilier logistique est demeuré stable en ce début d'année 2022, avec près de 700 millions d'euros investis (les bâtiments d'activité étant exclus du périmètre traité). « Si cette performance est honorable, dans la lignée des niveaux engagés au cours des 4 dernières années, le marché de l'immobilier logistique français est pénalisé par un retour des incertitudes depuis la fin février, freinant les ambitions d'investisseurs pourtant toujours désireux de s'engager sur le marché logistique » note **Nicolas Chomette, Directeur Investissement d'Arthur Loyd Logistique**.

L'évolution du marché est en effet soumise à plusieurs facteurs exogènes décrits ci-dessus, auxquels s'ajoute une dégradation de l'environnement monétaire, alimentée notamment par les pressions inflationnistes et le risque politique en France. Dans ce contexte, la compression du taux prime logistique qui prévalait jusqu'ici marque une pause en ce début d'année 2022, ce dernier étant positionné à 3,00 - 3,30%.

Le marché de l'immobilier logistique avait pourtant, avant ces nouvelles perturbations, entamé un bon début d'année 2022. Ainsi l'acquisition du portefeuille Trio, cédé par Logicor à GLP, a plus particulièrement animé le marché, représentant plus de la moitié du montant total investi. Notons également l'acquisition par Tristan Capital Partners d'un portefeuille de 3 actifs, tous situés à l'extérieur des pôles majeurs de la dorsale. Les opérations de portefeuilles accusent néanmoins un léger repli, de l'ordre de 6 %, par rapport au T1 2021.

Du côté des opérations unitaires, près de 300 millions d'euros ont été engagés dans le cadre d'une demi-douzaine de transactions. Certaines d'entre elles portent sur des développements spéculatifs, à l'instar du programme d'Illies (Nord), cédé par PRD à Aviva Investors. Notons également la concrétisation de plusieurs opérations de Sale & Leaseback : à Chaponnay (Rhône), c'est ainsi un actif de 18 000 m² que Pedretti a cédé à Segro.

Les investisseurs internationaux continuent par ailleurs d'animer le marché, représentant 96 % des montants investis. Si les singapouriens s'affirment, par la transaction effectuée par GLP, comme les acteurs les plus actifs du marché, les anglo-saxons ont par ailleurs investi plus de 300 millions d'euros dans l'Hexagone. Principaux acteurs du marché en début d'années 2021 et 2020, les investisseurs allemands n'ont pas encore finalisé d'opération, même si des transactions devraient aboutir dans les prochains mois.

Des facteurs puissants continuent de soutenir le marché de l'immobilier logistique français. « A ce stade, le maintien du marché des utilisateurs, conjugué à une politique de sobriété foncière engagée par le législateur, oriente toujours les loyers à la hausse. Ainsi les investisseurs sont-ils toujours prêts à se positionner sur des actifs à des taux agressifs, dans la perspective d'une réversion locative » conclut **Nicolas Chomette**.

Contacts :



Didier TERRIER
Directeur Général Associé
didier.terrier@arthur-loyd.com
06 09 04 55 57



Nicolas CHOMETTE
Directeur investissement
nicolas.chomette@arthur-loyd.com
06 25 70 82 17