

France Logistique, 2T 2020

# La logistique marque le pas

▼ Demande placée\*  
- 45 %

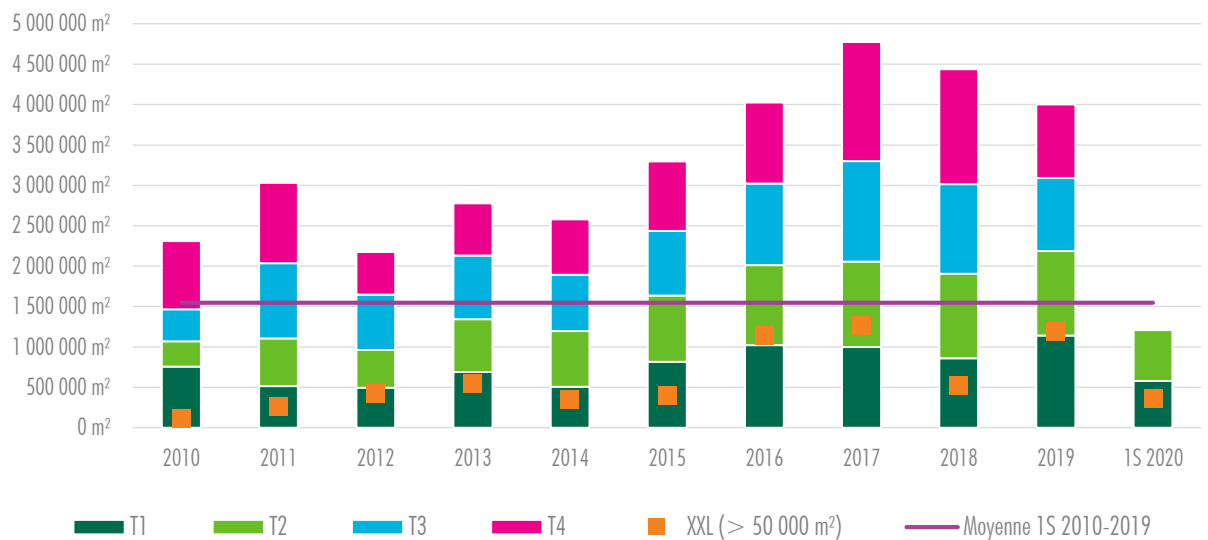
▲ Offre immédiate\*\*  
+ 6 %

▼ Offre prête-à-démarrer\*\*  
- 24 %

▶ Taux de rendement *prime*  
4,00 %

\*Evolution annuelle / \*\* Évolution par rapport au 1T 2020

Visuel 1 : Évolution de la demande placée en France



Sources : CBRE Research et Immostat, 2T 2020

**POINTS CLÉS**

- Démarrage de l'année poussif après 4 années exceptionnelles
- Bonne reprise du niveau de demande exprimée sur le marché locatif, l'investissement ou le développement
- 4 transactions XXL (> 50 000) m² au 1S 2020 dont 2 au 2T 2020
- Faible niveau de clés-en-main
- Appétence pour les bâtiments récents/rénovés/réhabilités
- Stabilité de l'offre au 2T 2020
- Bonne résistance des valeurs
- Stabilisation du taux de rendement *prime* à 4 %

*Analyse du marché des entrepôts > 5 000 m² (toutes classes: A, B, C, frigorifique et messagerie)*

**REPRISE DE LA DEMANDE EXPRIMÉE**

Après un 1<sup>er</sup> trimestre qui marquait déjà le pas après 4 années exceptionnelles, le 2<sup>ème</sup> trimestre s'est heurté violemment à la crise sanitaire qui est venue mettre le marché logistique comme l'ensemble des marchés immobiliers – et plus généralement l'économie – au ralenti. En effet, le confinement a eu pour effet immédiat de mettre une grande partie des demandes, des deals en cours ainsi que les opérations de promotion sur pause.

Au sortir du confinement, si la reprise des demandes exprimées par tous types d'acteurs, et en particulier pour des surfaces supérieures à 30 000 m², est encourageante, les mois à venir conditionneront leur transformation.

Pour la France entière, la demande placée logistique au 1<sup>er</sup> semestre 2020 s'élève à 1 209 900 m<sup>2</sup>, à raison de 918 300 m<sup>2</sup> en Régions et 291 600 m<sup>2</sup> en Ile-de-France pour les transactions de cette taille. Par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019, ce résultat à l'échelle nationale représente une baisse de 45 %.

**FORTE CHUTE DE L'ILE-DE-FRANCE, LA DORSALE EN RETRAIT**

La dorsale a concentré au 1<sup>er</sup> semestre 2020 722 600 m<sup>2</sup> placés contre 982 200 m<sup>2</sup> en moyenne décennale.

Le clés-en main locatif XXL de 99 400 m<sup>2</sup> de SAMADA enregistré au 2T à Moissy Cramayel, n'aura pas suffi à compenser le recul général de l'Ile-de-France au cours de ce 1<sup>er</sup> semestre 2020. La demande placée francilienne a ainsi totalisé 291 600 m<sup>2</sup>, soit une baisse de 55 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2019. La décrue du nombre de transactions a été importante (seulement 76 transactions ce semestre, contre 111 l'année passée), et notamment sur le créneau > 20 000 m<sup>2</sup>. Le marché francilien a donc été principalement animé sur le trimestre par les transactions de petites et moyennes surfaces (5 000 – 20 000 m<sup>2</sup>).

La région Hauts-de-France (16 %) a totalisé 197 800 m<sup>2</sup> dont la transaction XXL de Sun City à Cambrai au 1T, PACA seulement 133 500 m<sup>2</sup> (11 %), et Auvergne-Rhône-Alpes 99 600 m<sup>2</sup> (8 %).

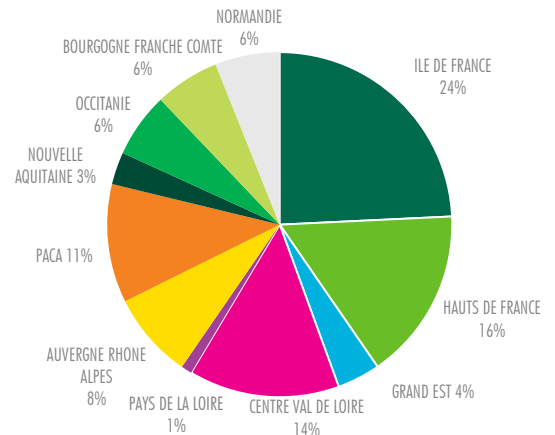
**LES MARCHÉS HORS DORSALE S’AFFIRMENT**

Si les marchés hors dorsale sont aussi en net retrait, ils confirment néanmoins au 1<sup>er</sup> semestre 2020, leur prise d'importance déjà entrevue en 2019, grâce à quelques opérations de grande taille et au dynamisme de la grande distribution et du commerce de gros qui poursuivent leur maillage national.

Le Centre-Val-de-Loire se distingue et concentre 14 % des volumes, avec 170 600 m<sup>2</sup> grâce à la transaction de 103 400 m<sup>2</sup> de Norauto signée au 2T à Meung-sur-Loire.

La région Bourgogne-Franche Comté totalise 180 900 m<sup>2</sup>, en 6 transactions, viennent ensuite les régions Normandie, Occitanie, Grand-Est, Nouvelle Aquitaine, Pays-de-la-Loire.

Visuel 2 : Répartition géographique de la demande placée en France au 1S 2020



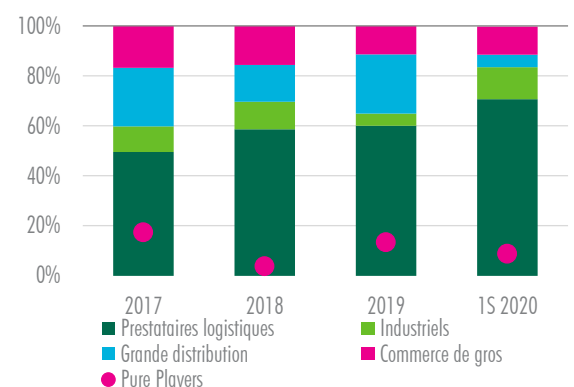
Sources : CBRE Research et Immostat, 2T 2020

Visuel 3 : Évolution de la demande placée sur les principaux marchés



Sources : CBRE Research et Immostat, 2T 2020

Visuel 4 : Répartition de la demande placée par types d'acteurs



En volume annuel  
Sources : CBRE Research et Immostat, 2T 2020

**UNE APPETENCE POUR LE NEUF**

Les transactions portant sur du neuf ont représenté 70 % des volumes au 1<sup>er</sup> semestre 2020 (67 % en 2019). Il s'agit de la part la plus élevée jamais enregistrée. Cette tendance confirme donc les besoins des utilisateurs pour des produits logistiques efficaces et de plus en plus sur-mesure. Les bâtiments intègrent, dès leur conception, les notions de durabilité, voire de réversibilité, avec des niveaux d'exigence en matière de performances énergétiques de plus en plus élevés. Les clés-en-mains sont néanmoins en retrait sur la première moitié 2020, avec seulement 22 % du volume, qui correspond clairement à un trou d'air en cette période si particulière.

Si la deuxième partie d'année confirme la dynamique entamée depuis la fin du confinement, avec notamment de grosses opérations dans le pipeline, 2020 devrait terminer autour de 2 millions de m<sup>2</sup> et 2021 devrait faire un peu mieux.

**UNE STABILITE DE L'OFFRE**

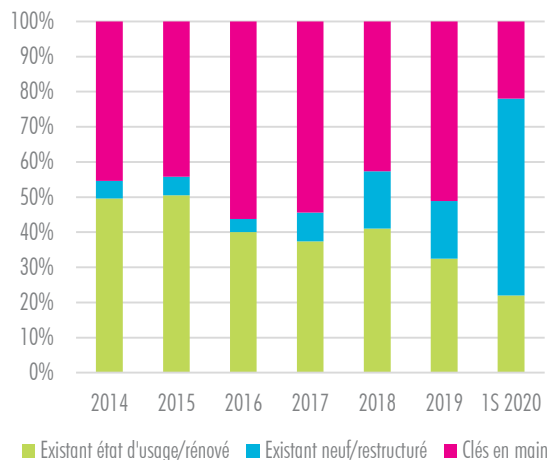
La détente à l'offre à l'échelle nationale, initiée fin 2019, se confirme avec un taux de vacance en légère progression. L'offre se stabilise, et aucun mouvement de libération à l'offre n'est observée et ce depuis trois mois.

La hausse de l'offre immédiate (+ 6 % par rapport au 1T 2020), en blanc (+ 48 %) et une baisse de l'offre prête-à-démarrer (- 24 %) procurent de nouvelles solutions pour 2020, à condition que la demande soit au rendez-vous. En **Ile-de-France**, le manque d'offre immédiatement disponible dans le parc existant est inévitablement lié par le peu de disponibilité foncière.

La situation des quatre marchés de la dorsale reste extrêmement hétérogène et un peu plus tendue dans les régions **Auvergne-Rhône-Alpes** et **PACA**. De manière globale, la situation à l'offre en **Ile-de-France** est satisfaisante, à l'exception de dossiers supérieurs à 40 000 m<sup>2</sup> pour lesquels il n'existe à l'heure que peu de solutions. Dans la région **Nord-Pas-Calais**, le marché reste très offerneur.

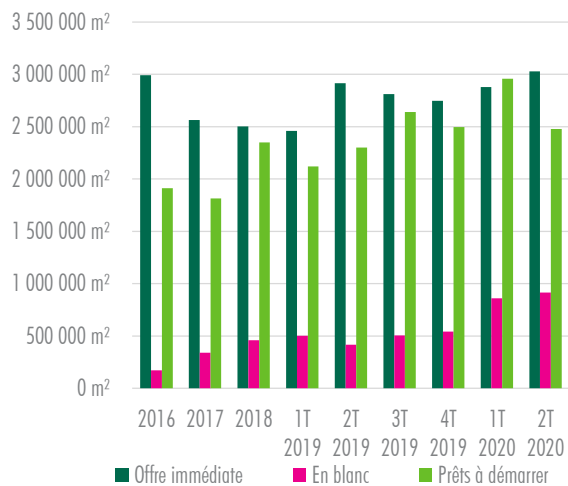
Les loyers faciaux enfin sont restés stables, dans un marché peu actif. L'**Ile-de-France** et l'**Auvergne-Rhône-Alpes** observent également une bonne résistance.

Visuel 5 : Répartition de la demande placée par état



En volume annuel  
Source : CBRE Research, 2T 2020

Visuel 6 : Évolution de l'offre



En fin de période  
Source : CBRE Research, 2T 2020

Visuel 7 : Loyers faciaux en France

Île-de-France*	49 € / 67 €
Rhône-Alpes	48 € / 52 €
Nord-Pas-de-Calais	42 € / 46 €
PACA	43 € / 47 €
Bourgogne	38 € / 40 €
Grand Centre	41 € / 45 €
Grand Est	44 € / 55 €
Aquitaine	47 € / 50 €
Le Havre	41 € / 49 €
Ouest	42 € / 49 €
Occitanie	45 € / 50 €

HT HC/m<sup>2</sup>/an, classe A, neuf/restructuré \* Hors 1<sup>ère</sup> couronne  
Source : CBRE Research, 2T 2020

### UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT RÉSILIENT

Étonnamment la période de confinement n'a pas altéré le marché de l'investissement et confirmé l'appétit des investisseurs pour la logistique, avec notamment l'identification d'une douzaine de nouveaux acteurs. Malgré l'environnement économique incertain, la pression à la demande pourrait même amortir une baisse des prix.

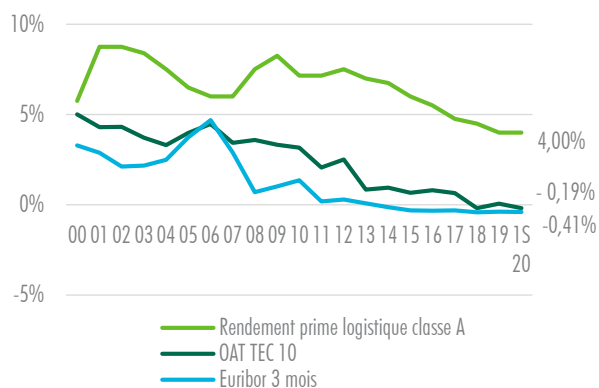
C'est ainsi que le marché enregistre un 1<sup>er</sup> semestre record, avec plus de 2,3 Mds €, principalement porté par la logistique représentant 20 % du volume investit sur tous les segments d'activité au 1<sup>er</sup> semestre 2020 (contre 11 % au 1<sup>er</sup> semestre 2019). Les volumes restent remarquables, même si l'on note un manque de transactions au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020.

Sur ce 1<sup>er</sup> semestre, le marché a été porté notamment par les cessions de 2 gros portefeuilles pan-européens, dont une partie importante localisée en France, réalisées par les investisseurs américains Greenoak et Ares, et un portefeuille français, Hub & Flow, cédé par un troisième investisseur américain, Carlyle.

Ce qui laisse présager une année fructueuse par la cession de portefeuilles conséquents, et qui viendrait signer la deuxième meilleure année historique.

Au 1<sup>er</sup> semestre 2020, le taux de rendement *prime*, se maintient sur le seuil des 4 %.

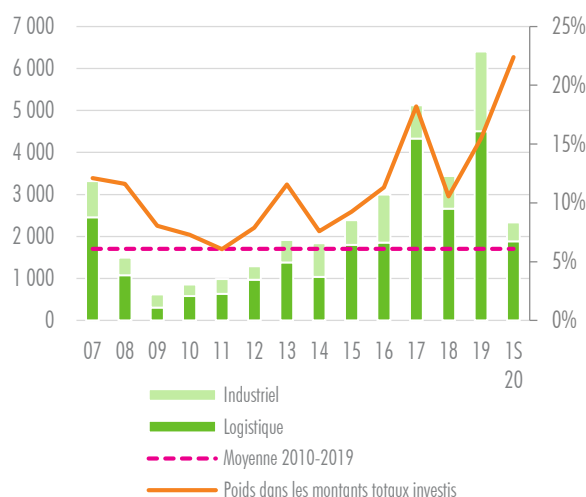
Visuel 8 : Évolution comparée des taux



En fin de période

Source : CBRE Research, 2T 2020

Visuel 9 : Investissements industriel et logistique



En M€

Sources : CBRE Research et Immostat, 2T 2020

### CONTACTS

#### Études et Recherche

**Lucie GIRARD**

Consultant Research

Tel.: 33 (0) 1 53 64 22 50

lucie.girard@cbre.fr

**Sabine ECHALIER**

Director Market Research

Tél. : 33 (0) 1 53 64 37 04

sabine.echalier@cbre.fr

**Pierre-Edouard BOUDOT**

Executive Director

Tel.: 33 (0) 1 53 64 36 86

pe.boudot@cbre.fr

#### Industriel & Logistique

**Didier MALHERBE**

Executive Director

Tel.: 33 (0) 1 53 64 36 30

didier.malherbe@cbre.fr

**François LE LEVIER**

Director, Logistics, Investment Properties

Tél. : 33 (0) 1 53 64 34 06

francois.lelevier@cbre.fr

#### EMEA Research

**Tasos VEZYRIDIS**

Head of I&L Research

Tel.: +44 20 7182 8559

tasos.vezyridis@cbre.com

+ SUIVEZ-NOUS



LinkedIn  
/company/cbrefrance



Google+  
/CBREFrance



Twitter  
/CBREFrance

Pour en savoir plus sur CBRE Research ou disposer d'études supplémentaires, consultez le Global Research Gateway : [www.cbre.com/researchgateway](http://www.cbre.com/researchgateway).

Les études publiées par CBRE France sont également disponibles sur : [www.cbre.fr/fr\\_fr/etudes](http://www.cbre.fr/fr_fr/etudes)

Bien que puisées aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CBRE ou du groupe CBRE.

Toute reproduction est interdite sans l'autorisation de l'auteur.