

Panorama logistique France

On Point

| Bilan 2014

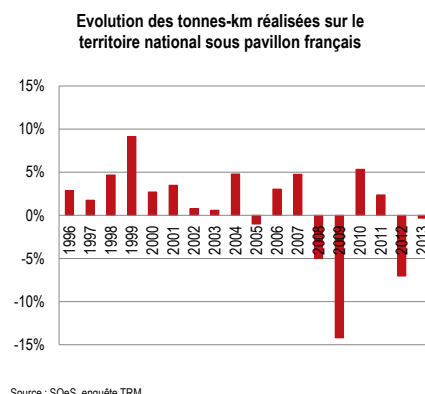


Contexte économique

#1 Le transport toujours en crise

Le secteur du transport routier traverse une crise profonde, et le niveau d'activité reste toujours éloigné de ses niveaux d'avant crise. Malgré le rebond d'activité constaté en 2010 et 2011, les tonnages/km restent inférieurs sont majoritairement restés négatifs.

Dans le secteur de la messagerie, les faillites s'enchaînent et les restructurations augmentent depuis quelques années. Les difficultés de MORY GLOBAL (ex MORY DUCROS) le prouvent bien. La société a été reprise par le groupe ARCOLE début 2014, suite à son annonce de dépôt de bilan en 2013. Malgré cela les difficultés financières ont persisté, et MORY a annoncé début février 2015 devoir déposer le bilan.

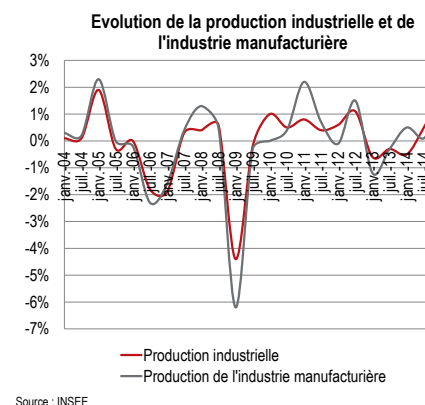


#2 Un rebond de la production industrielle fin 2014

Après la chute brutale de la production industrielle en 2009, le secteur reste toujours affaibli. L'embellie de 2010-2011 a été suivie par 18 mois de baisse continue de la production, avec un point bas atteint en janvier 2013.

En 2014, on a constaté une légère amélioration de la conjoncture industrielle au cours de l'été, et une hausse nettement plus importante en fin d'année.

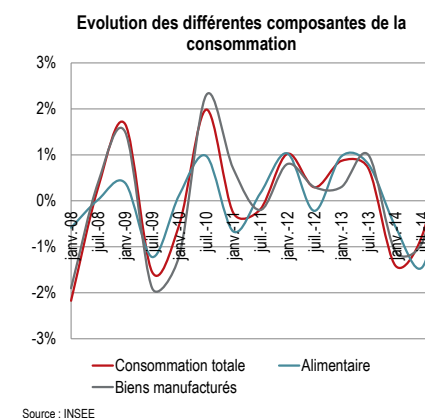
Le climat des affaires du secteur industriel calculé par l'INSEE montre une hausse de l'indice depuis l'été 2014, qui tend à se stabiliser début 2015. Les chefs d'entreprises du secteur industriel font état d'une nette hausse du volume de leurs affaires. On peut espérer que ce rebond persistera tout au long de l'année 2015.



#3 La consommation des ménages toujours affaiblie

Moteur traditionnel de la croissance, la consommation des ménages a progressé de 0,4% en 2014, soit un niveau comparable à 2013. Après un début d'année en demi-teinte, les dépenses de consommation ont rebondi pendant la seconde moitié de l'année.

En 2014, la fiscalité et le chômage ont pesé sur les ménages, empêchant ainsi une accélération franche de leur consommation. En 2015, le relais de croissance ne sera probablement pas à chercher de ce côté-là.



L'essentiel du marché en France

Nous estimons à près d'1,8 million le nombre de m² d'entrepôts de plus de 10 000 m² commercialisés en 2014 sur l'ensemble du territoire français, soit une baisse de 10% par rapport à l'an dernier.

#1 La dorsale retrouve sa place

Alors que l'an dernier les commercialisations se sont réparties de manière équilibrée entre les marchés de la dorsale et ceux dits « secondaires », en 2014, la dorsale Nord/Sud – qui s'étend de Lille à Marseille – redevient le principal axe logistique en France. En effet, **61% des surfaces commercialisées** l'ont été sur les marchés qui la composent. Cette performance a été possible grâce à la bonne activité enregistrée sur les marchés franciliens et lyonnais.

#2 Le secteur de la grande distribution moteur du marché

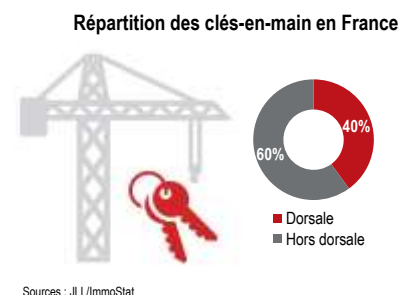
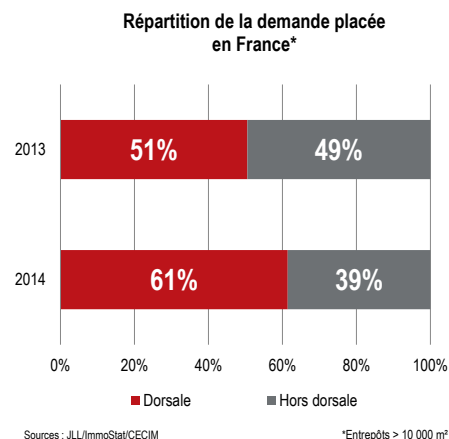
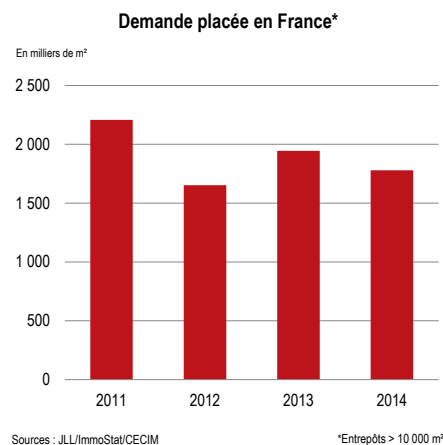
Les entreprises du secteur de la grande distribution ont été particulièrement dynamiques cette année : elles représentent un tiers des m² commercialisés sur l'ensemble du pays.

La société **CARREFOUR** a été particulièrement active, elle est à l'origine de 5 transactions. Au global, CARREFOUR a pris à bail plus de 200 000 m² d'entrepôts en 2014, neufs pour la plupart. La deuxième place du podium revient au **GROUPE LECLERC** qui a signé deux transactions pour une surface totale de près de 140 000 m², dont une transaction XXL de plus de 100 000 m² en région lyonnaise. Enfin, la troisième place va à **LIDL** qui en deux transactions dépasse les 57 000 m² commercialisés. CARREFOUR et LECLERC se sont majoritairement installés sur la dorsale, alors que LIDL s'est positionné exclusivement dans l'Est de la France.

#3 Une proportion importante de clés-en main

En 2014, près de la moitié des m² commercialisés ont porté sur des opérations sur-mesure (~840 000 m²). Cette part est d'autant plus prégnante sur les marchés situés hors de la dorsale, où l'offre de fonciers est nettement plus importante que sur le couloir rhodanien.

Là encore, la forte activité de la grande distribution y est pour beaucoup puisque 2 transactions clés-en-main sur 3 ont été réalisées par ce secteur d'activité.



Ile-de-France

Les grandes transactions ont porté le marché francilien en 2014

Après deux années particulièrement difficiles pour le marché de la logistique en Ile-de-France, **2014 semble être l'année de la reprise**. Ainsi, **avec près de 832 000 m² placés**, le premier marché logistique français a réalisé sa troisième meilleure année depuis 2005.

Cette bonne performance est cependant à nuancer. Si la commercialisation de bâtiments de seconde main vacants a augmenté en un an, plus de 200 000 m² concernent des bâtiments développés sur-mesure pour un utilisateur. Contrairement à 2013, **plus d'1 m² sur 2 loué en 2014 concerne un entrepôt logistique neuf ou à construire**.

La part des clés-en-main a augmenté en un an pour atteindre 25% des m² commercialisés en Ile-de-France. Ces opérations sont, pour certaines, le fruit d'une réflexion de longue date, mais n'ont été comptabilisées en 2014 qu'une fois tous les recours purgés.

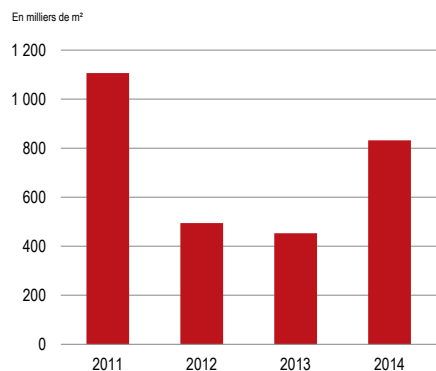
La demande placée s'est répartie de façon homogène sur tous les créneaux de surfaces. **Cette année encore, l'activité du marché a été dynamique** sur les segments de transactions inférieures à 20 000 m², et **plus particulièrement sur les surfaces de moins de 10 000 m²** : 29 transactions (vs 15 en 2013), représentant un quart des surfaces commercialisées.

D'un point de vue géographique, là encore on note un **équilibre entre le nord et le sud francilien**. Cependant, les trois plus grandes transactions finalisées cette année ont été enregistrées au sud, dans le département de la Seine-et-Marne :

- PROLOGIS va développer un entrepôt à Presles-en-Brie pour le géant de la grande distribution **CARREFOUR**. Sur ce terrain de 17 ha situé le long de la nationale 4, acquis en 2012 par le promoteur/investisseur, sera construit **un bâtiment de plus de 57 000 m²**.

- BARJANE va livrer un bâtiment clé-en-main pour **AUCHAN** à Serris, **cette future plateforme lui permettra d'approvisionner une quarantaine d'hypermarchés et drives du grand Est francilien** en produits de grande consommation, boissons sans alcools, parfumerie et droguerie. Cet entrepôt sera livré en deux phases : la première (20 000 m²) devrait être opérationnelle au 1^{er} semestre 2015 ; quant à la seconde (32 000 m²) elle devrait être terminée fin 2015-début 2016.

Demande placée en Ile-de-France*



Sources : JLL/ImmoStat

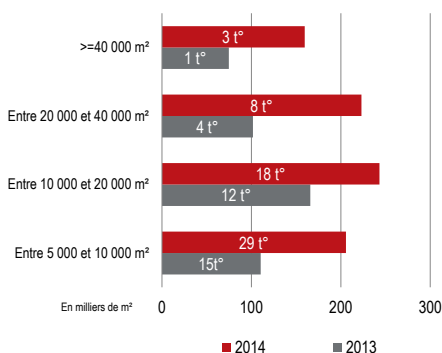
*Entrepôts > 5 000 m²

Part des clés-en-main en Ile-de-France



Sources : JLL/ImmoStat

Demande placée en Ile-de-France* par tranche de surfaces



Sources : JLL/ImmoStat

*Entrepôts > 5 000 m²



Sources : JLL/ImmoStat

- Enfin, la dernière transaction est celle de **TOYS' R US** à Saint-Fargeau-Ponthierry. IDI GAZELEY va développer cet ensemble de plus de 50 000 m² qui devrait être livré au 2^{ème} trimestre 2015. **Le siège social du groupe ainsi que son centre de distribution national – aujourd'hui installés à Evry – y seront regroupés.** Les activités des sites logistiques de Lieusaint et de Monteux (Vaucluse) y seront également transférées.

Au nord, la plus grande transaction frôle les 40 000 m². CARREFOUR a pris à bail le bâtiment B du parc logistique de LOGICOR (BLACKSTONE) à Moussy-le-Neuf. Avec cette location, LOGICOR finalise la commercialisation de son parc acquis auprès de GECINA en 2012.

Offre à un an en Ile-de-France



Source : JLL

Les trois plus grandes transactions de l'année ayant été finalisées par des chargeurs, pour la troisième année consécutive, **le marché francilien a été porté par cette catégorie d'acteurs** qui comptent pour près des deux tiers des surfaces commercialisées.

L'offre disponible à un an sur le marché francilien s'est regarnie en un an (+17%), pour dépasser le seuil des 900 000 m² d'entrepôts. Le stock existant est composé en majorité de bâtiments de classe A de seconde main diffus. **Très peu de surfaces neuves demeurent disponibles en Ile-de-France : à peine 100 000 m².** Cependant la région dispose encore d'un **fort potentiel de développement** puisque **près de 450 000 m² d'entrepôts,** dont les permis de construire ont été acceptés, **sont toujours en attente de lancement.**

Valeurs locatives prime en Ile-de-France (en €/m²/an)

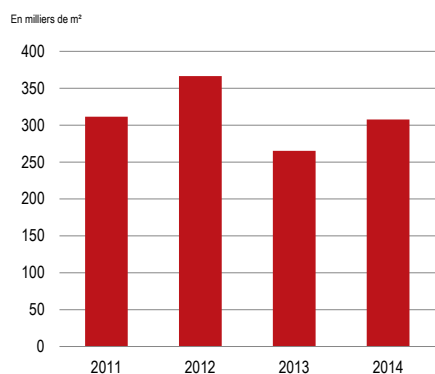


Source : JLL

Les valeurs locatives prime sur le marché francilien restent stables, et se positionnent dans une fourchette comprise **entre 47 et 52 €/m²/an pour les valeurs faciales, et entre 42 et 44 €/m²/an pour les valeurs économiques.**

Région lyonnaise

Demande placée en région lyonnaise*



Sources : JLL/ImmoStat/CECIM

*Entrepôts > 5 000 m²

Un marché dopé par une transaction d'envergure en 2014

L'année 2014 s'est avérée plutôt bonne pour le marché des entrepôts lyonnais avec **près de 308 000 m² commercialisés**. Cependant, cette bonne performance est à relativiser puisqu'une transaction exceptionnelle a été comptabilisée :

- la Société Coopérative d'Approvisionnement en Rhône-Alpes (**SOCARA** - Groupe LECLERC) s'est positionnée sur un **bâtiment clé-en-main qui développera 107 000 m²**. Cet entrepôt sera partiellement automatisé et également composé de cellules en froid positif et négatif notamment.

Cette transaction représente à elle seule un tiers du volume placé de 2014. Cependant, c'est un **épiphénomène** sur ce marché, et sans elle, le marché enregistrerait une demande placée autour de 200 000 m².

Un segment de transaction a marqué le pas en 2014, celui des surfaces comprises entre 10 000 et 20 000 m² : 6 transactions vs 10 en 2013, représentant à peine la moitié des m² placés, soit 64 000 m².

Les chargeurs ont consommé nettement plus de surfaces que les prestataires et comptent pour 71% des m² placés, ceci grâce à la transaction de SOCARA.



Sources : JLL/ImmoStat/CECIM

Le niveau d'offre évolue peu en région lyonnaise : on recense toujours autour de **460 000 m² d'entrepôts disponibles à un an**, dont 280 000 m² d'entrepôts de classe A. La qualité des bâtiments et l'absence d'offres neuves restent problématiques pour les utilisateurs.

Offre à un an en région lyonnaise



Source : JLL

Une bonne partie de cette offre disponible est constituée de bâtiments vieillissants qui ne répondent plus aux attentes des utilisateurs. Les projets avec permis de construire (~130 000 m²) attendent d'être lancés. **Quelques initiatives sont actuellement à l'étude à Saint-Quentin-Fallavier, dont celle de PROLOGIS** qui a annoncé vouloir investir 15 millions d'euros dans un entrepôt « dernière génération », dont le permis de construire et les autorisations sont en cours d'instruction. **Ce futur bâtiment de 30 000 m², qui ne sera pas lancé en blanc, devrait voir le jour sur l'un des derniers îlots constructibles existants** dans la zone logistique de Chesnes.

Valeurs locatives prime en région lyonnaise (en €/m²/an)

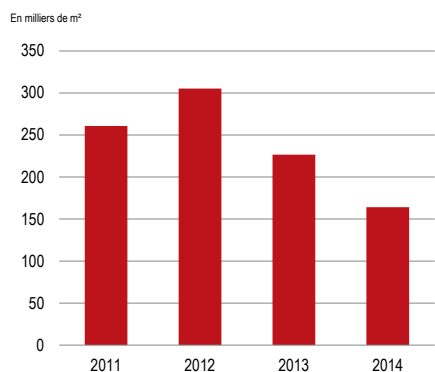


Source : JLL

Les valeurs locatives restent stables et sont comprises entre 40 € et 46 €/m²/an pour les meilleurs actifs. Cependant, le **contexte de pénurie** qui touche les **disponibilités neuves, combiné à l'absence de développement** à moyen terme, **pourrait avoir un impact sur les loyers**, qui seraient susceptibles d'augmenter dans les mois à venir.

Nord Pas-de-Calais

Demande placée en Nord Pas-de-Calais*



Sources : JLL/ImmoStat

*Entrepôts > 5 000 m²

Une baisse des développements clés-en-main qui a fortement impacté le marché

Après une année 2013 déjà ralentie, le marché des entrepôts logistique a, de nouveau, souffert cette année. **Le marché a terminé l'année 2014 sur un niveau de demande placée en fort retrait (-40%)** pour s'établir à près de 165 000 m².

Le Nord Pas-de-Calais est un marché historiquement porté par les opérations clés-en-main, or ces transactions ont fait défaut en 2014. En effet, une seule opération de ce type a été enregistrée, il s'agit de l'opération de **DECATHLON sur la commune de Lompret**. La société a en effet obtenu un permis de construire pour développer un entrepôt de plus de 20 000 m² sur la zone industrielle du Grand Lassus. Un bâtiment de 10 000 m² inutilisé par DECATHLON devrait être détruit pour laisser place à ce nouveau bâtiment, qui est destiné à remplacer son implantation existante d'Houplines.



Sources : JLL/ImmoStat

Comme en 2013, **deux transactions de plus de 40 000 m² ont permis au marché de se maintenir en 2014 :**

- **LA REDOUTE**, enseigne de vente par correspondance (VPC) native de la région, a décidé de réorganiser son schéma logistique pour gagner en compétitivité. Aujourd'hui, il lui faut 2 jours pour préparer un colis, or son objectif est de passer à 2 heures en 2016 ! Ainsi, la société de VPC s'est portée acquéreur **d'un entrepôt de 42 000 m²** exploité par DSV non loin de son actuel centre logistique de **Wattrelos**. Ce site dispose également d'une réserve foncière qui permettra à LA REDOUTE de s'étendre si besoin.

- **ORCHESTRA** repense également sa logistique. En attendant la livraison par PRD de sa nouvelle plateforme de 50 000 m² (extensible à 120 000 m²) à Arras, prévue pour mi-2016, la société française **a pris à bail un entrepôt de 40 000 m² à Lauwin-Planque**, sous-traité au prestataire LOG'S. ORCHESTRA n'en finit plus de croître et est d'ailleurs à la recherche d'un foncier de 20 ha dans la région de Montpellier pour y construire une plateforme de 60 000 à 100 000 m².

Offre à un an en Nord Pas-de-Calais



Source : JLL

Valeurs locatives prime en Nord Pas-de-Calais (en €/m²/an)



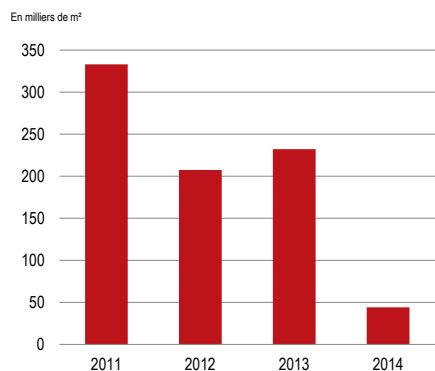
Source : JLL

L'offre disponible à un an s'est résorbée sous le joug de la prise à bail par ORCHESTRA des 40 000 m² libérés par BILS DEROO chez LOGICOR à Lauwin-Planque en début d'année. Ainsi, **moins de 80 000 m² d'entrepôts sont disponibles à un an**. L'offre existante reste rare et inadaptée aux attentes des utilisateurs. Cette région disposant de nombreux fonciers, les entreprises choisissent plutôt de se tourner vers des solutions clés-en-main.

Les valeurs locatives prime faciales et économiques sont restées inchangées en région du Nord Pas-de-Calais, et se positionnent respectivement entre 42 et 43 €/m²/an, et 35 et 37 €/m²/an.

Région marseillaise

Demande placée en région marseillaise



Sources : JLL/ImmoStat

*Entrepôts > 5 000 m²

Une année 2014 à oublier

Le marché locatif en région marseillaise a particulièrement souffert en 2014. Tout comme la région Nord Pas-de-Calais, ce marché a été dynamisé depuis de nombreuses années par des **opérations clés-en-main d'envergure, or celles-ci ont clairement fait défaut en 2014.**

En effet, **seulement deux transactions** ont été recensées en région marseillaise, totalisant à peine 45 000 m² commercialisés :

- **TEMPO ONE** a signé un bail sur Distriport. Le commissionnaire de transport, qui se diversifie dans la logistique, a loué 4 cellules du bâtiment « Actilogis » à **Port-Saint-Louis-du-Rhône**, soit **25 000 m²** pour assurer la logistique d'un de ses clients de la distribution.

- **CARREFOUR** s'est positionné sur **19 000 m²**, propriétés de PROLOGIS sur **Clésud**. L'enseigne de grande distribution a été particulièrement active en 2014 sur le marché de la logistique en prenant à bail plus de 200 000 m² d'entrepôts sur l'ensemble du territoire français.



Sources : JLL/ImmoStat

2015 devrait d'ores et déjà s'annoncer sous de meilleurs auspices puisque **quelques transactions d'envergure**, actuellement en cours de négociation, **devraient être finalisées** dans les prochains mois.

Offre à un an en région marseillaise



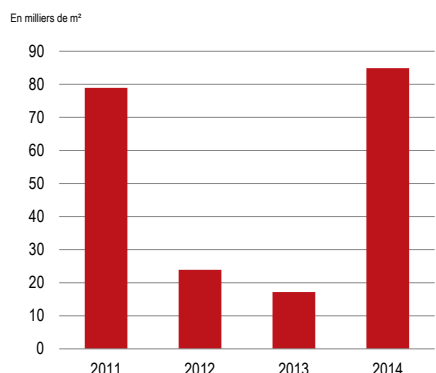
Source : JLL

Près de 260 000 m² d'entrepôts sont disponibles à un an en région marseillaise, dont 67 % de classe A. Les secteurs de Distriport et Clésud accueillent une part importante de ces disponibilités. Faute de fonciers disponibles sur certaines zones, **l'offre neuve ne se renouvelle pas assez vite pour fournir des surfaces de qualité aux entreprises.**

Les valeurs locatives prime faciales et économiques n'ont pas évolué cette année et **se positionnent respectivement dans des fourchettes comprises entre 42 et 48 €/m²/an, et 35 et 42 €/m²/an.**

Pôles secondaires de la dorsale

Demande placée en Vallée du Rhône*



Sources : JLL/ImmoStat/CECIM

*Entrepôts > 5 000 m²


Chargeurs
64%




Prestataires
36%

Sources : JLL/ImmoStat

Vallée du Rhône

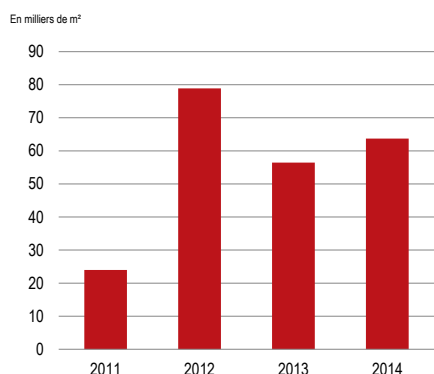
En Vallée du Rhône, **près de 85 000 m² d'entrepôts ont été commercialisés sur l'ensemble de l'année 2014**. Si aucune transaction n'a été signée au cours du second semestre, trois transactions ont été enregistrées sur la première partie de l'année :

- deux à **Entraigues-sur-la-Sorgue**. **FM LOGISTIC** a lancé la réalisation d'une plateforme de **30 700 m²**. Il s'agit de sa 28^{ème} plateforme logistique en France, située à proximité des autoroutes A7 et A9. Elle doit notamment accueillir les activités des clients **CONTINENTAL FOOD FRANCE** et **HARIBO-RICQLES-ZAN**. La seconde est celle de la **coopérative d'achats en commun LE MISTRAL** qui va également réaliser son bâtiment en compte-propre de **28 700 m²**.

- enfin, la dernière transaction est **l'acquisition par SONEPAR** (enseigne de distribution de matériel électrique) **d'un projet de 25 500 m²** développé par **PITCH PROMOTION** au Pontet.

Concernant l'offre à un an, elle est relativement faible sur le secteur, mais la région dispose encore de fonciers qui pourraient accueillir de nouvelles opérations d'envergure.

Demande placée en Vallée de la Saône*



Sources : JLL/ImmoStat/CECIM

*Entrepôts > 5 000 m²


Chargeurs
29%




Prestataires
71%

Sources : JLL/ImmoStat

Vallée de la Saône

Pour la Vallée de la Saône, la tendance est inverse. En effet, après un premier semestre blanc en termes de commercialisations, le marché a été nettement plus dynamique au second semestre. Ainsi, **plus de 63 000 m² d'entrepôts ont été loués ou vendus sur l'ensemble de l'année**.

Deux des trois transactions recensées en 2014 ont été **enregistrées sur le Distripôle Val de Bourgogne à Sevrey**, soldant ainsi sa commercialisation :

- **TEMPO ONE** s'est positionné **sur un bâtiment de 22 500 m²** dans ce parc,

- et le transporteur et logisticien allemand **RHENUS LOGISTICS** a **loué un autre bâtiment de 22 500 m²**, pour y gérer la logistique de **ZOOPLUS**, distributeur allemand de produits en ligne pour animaux. Ce bâtiment est le centre de distribution de la société pour la France et l'Espagne.

Les quatre plateformes, formant un ensemble de plus de 100 000 m² réalisées par **FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE**, sont aujourd'hui occupées à 100%.

L'offre à un an est plus importante en Vallée de la Saône avec plus de 127 000 m² disponibles, répartis dans quatre plateformes. Ces programmes ont été, pour la plupart, lancés en blanc lors des années fastes du marché, et toujours vacantes depuis.

Et les autres régions ?

« Forte présence des entreprises de la grande distribution »



Les marchés régionaux, hors de la dorsale, restent très fortement dynamisés par des opérations clés-en-main : en 2014, 80% des surfaces commercialisées concernent ce type d'opérations. La plus grande de ces transactions a été enregistrée dans le sud de la France, à Saint-Gilles (Gard). Ainsi, **CARREFOUR** va se positionner sur un **entrepôt clé-en-main de 80 000 m²** sur l'**Actiparc Mitra**. Cette zone d'activités qui couvre une superficie totale de 120 ha, située à proximité immédiate de l'aéroport de Nîmes comprend notamment un pôle dédié à l'activité logistique.

Cette transaction témoigne de l'activité soutenue des enseignes de la grande distribution qui compte pour plus de 40% de la demande placée des marchés hors de la dorsale.

Deux grands marchés ont été particulièrement dynamiques : la région Centre et l'Est de la France :

- En région Centre, près de 115 000 m² ont été commercialisés, et là encore c'est une enseigne de la grande distribution qui réalise la plus importante transaction. En effet, **INTERMARCHE** fait construire – sur un foncier de 23 ha – un entrepôt de **près de 50 000 m²** sur le parc d'Activités de la Voie Romaine à **Bourges**. Cette plateforme sera dédiée au stockage et à la préparation de commandes de produits secs et de surgelés – aujourd'hui traitées sur la base de Levet – qui approvisionna les INTERMARCHE et NETTO de la région.



- Dans l'Est de la France, près de 110 000 m² d'entrepôts ont été placés en 2014. La moitié a été pris par **LIDL** qui s'est positionnée sur deux entrepôts : le premier de **40 000 m²** à construire à **Montoy-Flanville**, et le deuxième, de **17 000 m²** sur un **bâtiment existant** du parc des Portes de France à **Thionville**, appartenant à AEW. Rappelons que LIDL avait annoncé l'an dernier renoncer au hard-discount en France, et c'est pour accompagner son changement de modèle que la société investit dans de nouveaux entrepôts en France.



Les autres marchés régionaux ont été moins actifs, et enregistrent respectivement autour de 40 000 m² de demande placée en moyenne chacun.

En février 2015, **AUCHAN** et **SYSTEME U** ont annoncé entrer en négociation en vue d'**approfondir leur partenariat**. Les deux enseignes pourraient faire un échange d'enseignes :

- les 70 HYPERS U deviendraient des AUCHAN,
- et les 262 SIMPLY MARKET passeraient Super U.



Ces **réorganisations pourraient également toucher les fonctions logistiques** des deux enseignes de la grande distribution. On peut donc supposer que des mouvements pourraient être réalisés à moyen terme si ce partenariat se confirme, même si SYSTEME U dispose aujourd'hui de bases logistiques plus performantes, et surtout plus informatisées que celles d'AUCHAN.



Un marché de l'investissement porté par les cessions de portefeuilles

Les volumes investis en **immobilier logistique** représentent **5% des volumes engagés en France en immobilier d'entreprise** (bureaux, commerce, locaux d'activités et logistique) en 2014.

Après une année 2013 particulièrement dynamique, l'année 2014 revient quasiment au niveau de la moyenne annuelle observée entre 2001 et 2013. Ainsi, **un peu plus d'1 milliard d'euros ont été investis en logistique en France.**

Le **volume de 2014 a été limité par le manque d'offres, alors que la demande exprimée par les investisseurs s'est fortement accrue** par rapport aux années précédentes.

La part des portefeuilles est prépondérante comme en témoignent les quatre plus grandes transactions de l'année. Deux d'entre elles portent sur la cession de portefeuilles paneuropéens :

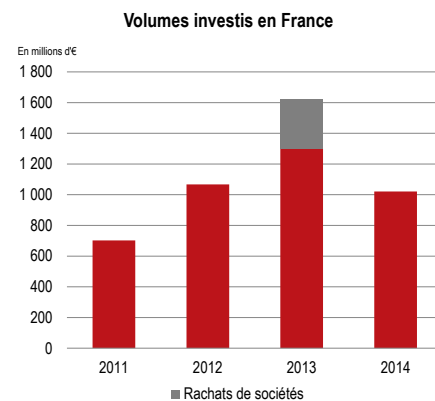
- **l'arbitrage d'actifs détenus par FONCIERE DES REGIONS (FDR) à BLACKSTONE.** En effet, dans le cadre de son recentrage stratégique, FDR a cédé 60% de ses actifs logistiques européens pour 473 millions d'euros. Ces actifs, dont la partie française est estimée à **370 millions d'euros**, seront intégrés à LOGICOR, la plateforme européenne qui gère la logistique de BLACKSTONE.

- et ceux de **CARVAL INVESTORS à IDI GAZELEY (83 millions d'euros).** Ce portefeuille comprend notamment 11 bâtiments logistiques situés en régions parisienne et lyonnaise, qui sont loués à plusieurs utilisateurs paneuropéens tels que GEODIS, LIDL, FM LOGISTICS notamment.

Contrairement aux autres types de produits, la **logistique est la classe d'actif la plus internationalisée** sur le marché de l'investissement, puisque les investisseurs internationaux **comptent pour 86% des volumes engagés en 2014.**

Quant au profil des investissements en logistique, nous notons en 2014 **une forte proportion d'actifs « value add / opportuniste »** (51% contre seulement 22% en 2013). La part des investissements « core » est restée limitée en 2014 à cause du manque d'opportunités.

Ainsi, le manque de produits « core », conjugué à l'appétit des investisseurs pour ce type d'actifs, ont exercé une **pression à la baisse sur le taux de rendement prime qui est passé sous la barre des 7%.**



Sources : JLL/ImmoStat

Part des portefeuilles



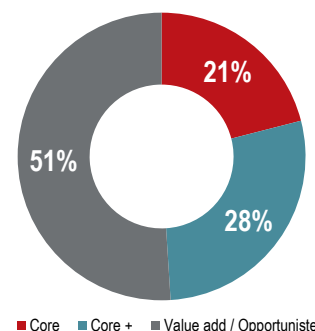
Source : JLL

Nationalités des acquéreurs



Source : JLL

Profil des investissements logistiques en France



Source : JLL

Quelles perspectives pour 2015 ?

Il y a actuellement **beaucoup de liquidités à investir sur le marché logistique** français, et très peu d'actifs unitaires prime à arbitrer, pour lesquels il existe un réel appétit de la part des investisseurs. **De plus, la baisse de l'euro face au dollar pourrait inciter de nombreux investisseurs à placer, de manière plus importante, leurs capitaux sur le territoire français.**

Les **cessions de portefeuilles devraient de nouveau rester prépondérantes** en 2015. Ce sont toujours des portefeuilles paneuropéens composés en partie d'actifs français qui seront arbitrés.

Ainsi, compte tenu des portefeuilles actuellement en cours de marketing ou d'ores et déjà en due diligence, **nous estimons que le volume d'investissement pour 2015 devrait avoisiner le milliard d'euros**, soit un niveau similaire à celui de 2014.

En parallèle, **le retour sur le marché français d'investisseurs institutionnels** – tant français qu'étrangers – souhaitant diversifier leur patrimoine devrait se poursuivre.

Enfin, la **baisse des taux de rendement prime devrait vraisemblablement se poursuivre**, compte tenu du manque d'offre conjugué à une demande toujours croissante des investisseurs pour des actifs de qualité.



Paris

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

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

55, avenue Foch
69006 Lyon
T : +33 (0)4 78 89 26 26
F : +33 (0)4 78 89 04 76

La Défense

« Cœur Défense »
100-110, esplanade Charles de Gaulle
92931 Paris La Défense Cedex
T : +33 (0)1 40 55 15 15
F : +33 (0)1 49 00 32 59

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

Marseille

2, place Sadi Carnot
13001 Marseille
T : +33 (0)4 95 09 13 13
F : +33 (0)4 95 09 13 00

Contacts**Manuela Moura**

Consultante
Etudes & Recherche
Paris
T : +33 (0)1 40 55 85 73
manuela.moura@eu.jll.com

Jean-Marie Guillet

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

Vincent Delattre

Directeur
Investissement Régions
Lyon
T : +33 (0)4 78 17 13 12
vincent.delattre@eu.jll.com

www.jll.fr