

La prudence reste de mise, malgré des conditions concurrentielles attractives

Les mesures de relances monétaires et budgétaires prises par les gouvernements semblent être bénéfiques à l'activité. Une grande partie des ajustements nécessaires semble maintenant avoir été achevée. Et la baisse des commandes étrangères pour les produits de la zone euro semble s'enrayer. En juin, pour le troisième mois consécutif, la confiance des consommateurs et des entreprises s'améliore dans l'ensemble de la zone euro. Selon les premières estimations d'Eurostat, le PIB de la zone euro s'est contracté de -0,1% en rythme trimestriel (contre -2,5% au 1^{er} trimestre).

Au 2^{ème} trimestre 2009, l'Allemagne et la France affichaient une croissance de +0,3% par rapport au trimestre précédent, tandis qu'en Italie et en Espagne, le PIB s'est contracté de -0,5% et -1%, une baisse toutefois moins marquée que le trimestre précédent.

En terme de demande, plus de 4,7 millions de m² ont été placés sur les principaux marchés logistiques européens au cours des six premiers mois de l'année, soit une baisse de 28% par rapport au 1^{er} semestre 2008, et de 36% par rapport au 1^{er} trimestre 2009. Cette baisse de la demande a principalement été alimentée par le recul des marchés d'Europe occidentale tels que la Belgique (-80%), les Pays-Bas (-63%) ou encore le Royaume-Uni (-63%).

Dans l'ensemble, les prestataires logistiques ont continué à animer le marché en Europe notamment en Italie et en Hongrie. Et si les chargeurs ont représenté une part plus faible du marché global, ils sont restés majoritaires dans certains pays comme la France.

Les principales motivations des mouvements restent le repositionnement stratégique des réseaux de distribution, la consolidation des espaces existants et les mesures de réductions de coûts.

Par conséquent, la recherche de locaux modernes aux normes continue d'être la principale source de demande au 2^{ème} trimestre.

De plus, la baisse significative de la demande et la hausse du niveau d'offre ont renforcé considérablement le pouvoir de négociation des utilisateurs, conduisant à des prises à bail nouvelles ou à des renégociations de contrats aux conditions locatives plus favorables et plus souples en terme de sortie.

Parallèlement, les disponibilités d'entrepôts continuent de croître en Europe, alimentées par de nombreuses libérations et par la rationalisation du parc existant. Les taux de vacance enregistrés fin juin ont été les plus élevés, de façon moins marquée toutefois pour les marchés d'Europe de l'ouest comme Amsterdam, Anvers, Bruxelles, Hambourg, Londres, Paris et Rotterdam.

La production de nouveaux programmes avait dès mi-2008 considérablement baissé. Au 2^{ème} trimestre 2009, on a recensé un peu plus de 1,7 million de nouveaux entrepôts livrés. Et fin juin, 4,8 millions de m² supplémentaires étaient en cours de construction, soit une légère baisse des mises en chantier de 6% ce trimestre. La Russie, suivie de l'Allemagne, la Pologne et les Pays-Bas continuent d'enregistrer les plus forts développements d'Europe.

La pression sur les valeurs locatives se poursuit au 2^{ème} trimestre, comme en témoigne la baisse pour le troisième trimestre consécutif de l'indice Jones Lang LaSalle des loyers en Europe : -1% à fin juin (contre -1,3% fin mars et -0,6% fin décembre). Pour autant, certains marchés ont vu leurs valeurs locatives se stabiliser en raison de taux d'occupation élevés et d'une offre en entrepôts modernes limitée.

Par ailleurs, de manière générale les mesures d'accompagnement s'accroissent, entraînant une baisse effective des loyers. Les efforts consentis prennent le plus souvent la forme de franchises de loyers, particulièrement élevées au Royaume-Uni.

Enfin, les volumes engagés sur le marché de l'investissement logistique au 2^{ème} trimestre sont restés globalement stables par rapport au 1^{er} trimestre. Le total des investissements a représenté 2,2 milliards d'euros à fin juin, soit deux fois moins que l'an passé.

En raison d'une importante correction des prix depuis fin 2007, l'intérêt des investisseurs en logistique s'est porté majoritairement sur le marché anglais qui enregistre ce semestre la moitié du volume total investi en Europe. D'autre part, si l'intérêt des investisseurs pour les marchés « core » d'Europe de l'ouest se renforce progressivement, les volumes engagés ailleurs sont restés limités.

La moyenne pondérée des taux de rendements prime logistique en Europe s'établit à 8,00% au 2^{ème} trimestre, soit 30 points de base de plus qu'au trimestre précédent. Depuis le point le plus bas enregistré au 3^{ème} trimestre 2007, le taux de rendement prime moyen en Europe a augmenté de 200 points de base. On a pu constater qu'un nombre croissant de marchés ont approché leur moyenne de long terme, quelques-uns la dépassant déjà.

Compte tenu de la stabilisation générale du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise constatée au 2^{ème} trimestre, les taux de rendement devraient se stabiliser dans la plupart des principaux marchés logistiques d'Europe, y compris au Royaume-Uni.

Indicateurs clés en Europe – 2^{ème} trimestre 2009 (fin juin)

| | Demande placée | Loyer prime €/m ² /an | Evol. par trim. | Vacance | Livraisons | Taux de rendement prime (%) | Evol. par trim. |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|-----------------|---------|------------|-----------------------------|-----------------|
| Europe de l'Ouest | | | | | | | |
| Allemagne | ↘ | 78 | → | ↗ | ↘ | 7,25 | ↗ |
| Belgique | ↘ | 60 | → | ↗ | ↘ | 7,75 | ↗ |
| France | ↘ | 53 | → | ↗ | ↘ | 8,00 | ↗ |
| Pays-Bas | ↘ | 93 | → | ↗ | ↘ | 7,25 | ↗ |
| Europe du Sud | | | | | | | |
| Espagne | ↘ | 102 | ↘ | ↗ | ↘ | 8,00 | ↗ |
| Italie | ↘ | 55 | ↘ | ↗ | ↘ | 7,50 | → |
| Portugal | ↘ | 60 | → | ↗ | ↘ | 7,75 | → |
| Royaume-Uni & Irlande | | | | | | | |
| Irlande | ↘ | 105 | ↘ | ↗ | ↘ | 7,75 | → |
| Royaume-Uni | ↗ | 151 | ↗ | ↗ | ↘ | 7,50 | → |
| Pays Nordiques | | | | | | | |
| Finlande | ↘ | 106 | ↘ | ↗ | ↘ | 7,75 | ↗ |
| Suède | ↘ | 82 | → | ↗ | ↘ | 7,75 | ↗ |
| Europe de l'Est | | | | | | | |
| Hongrie | ↘ | 66 | ↘ | ↗ | ↘ | 9,00 | ↗ |
| Pologne | ↘ | 70 | ↘ | ↗ | ↘ | 8,75 | ↗ |
| République Tchèque | ↘ | 48 | → | ↗ | ↘ | 8,75 | ↗ |
| Russie | ↘ | 87 | ↘ | ↗ | ↘ | 14,50 | ↗ |
| Turquie | ↘ | 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

Consultante Senior
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 – Septembre 2009

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

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, inc. 2009 - 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.