Bilan 2021

L'immobilier Logistique en France

Arthur Loyd

Points Importants

Un bref aperçu de ce que nous allons voir dans ce bilan

01 Synthèse

02 Tour des régions

- Hauts-de-France
- Ile-de-France
- Région lyonnaise
- Région marseillaise
- Les pôles secondaires

03 Investissement

04 Le blanc en France

05 La logistique urbaine

Arthur Loyd

Vos interlocuteurs

Une équipe 100 % logistique

IDF / CENTRE / PAYS DE LA LOIRE / NORMANDIE

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

Félicie de La METTRIE
Consultante
felicie.delamettrie@arthur-loyd.com
Tél : 06 16 47 00 34

EXPERT SUPPLY CHAIN

Philippe FREREJEAN
Expert Supply Associé
philippe.frerejean@arthur-loyd.com
Tél : 06 25 52 60 22

HAUTS-DE-FRANCE / GRAND-EST

Morgan VATIN
Consultant Associé
morgan.vatin@arthur-loyd.com
Tél : 06 75 47 04 39

Vincent BLANCHET
Consultant
vincent.blanchet@arthur-loyd.com
Tél : 06 47 01 48 80

RHONE ALPES / PACA / OCCITANIE

Laurent LAMATIERE
Consultant Associé
laurent.lamatiere@arthur-loyd.com
Tél : 06 80 65 83 41

Antoine MONNET
Consultant
antoine.monnet@arthur-loyd.com
Tél : 06 08 64 71 89

INVESTISSEMENT

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

Martin MONNET
Consultant
martin.monnet@arthur-loyd.com
Tél : 06 48 43 21 72

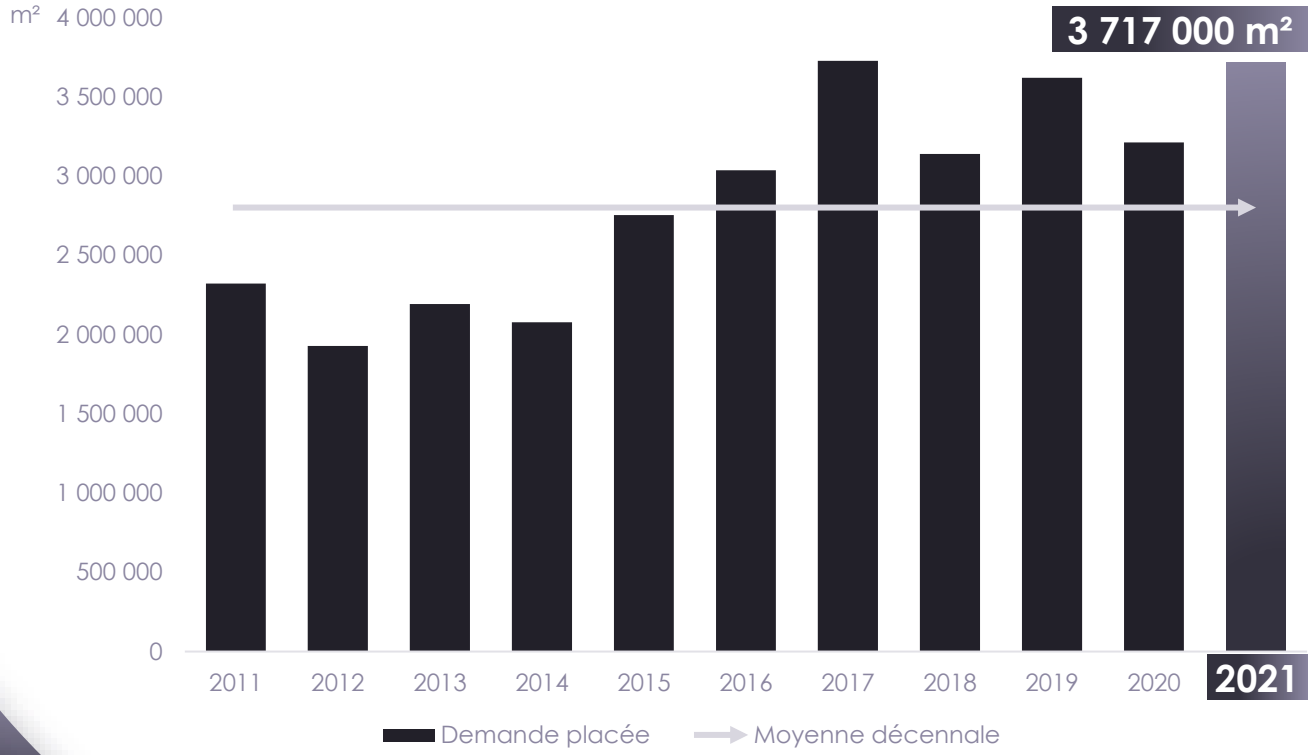
Esteban BOUDALIA
Consultant
esteban.boudalia@arthur-loyd.com
Tél : 06 73 76 26 82

LOGISTIQUE URBAINE

Erick SCHILLER
Consultant
erick.schiller@arthur-loyd.com
Tel : 06 07 29 54 61

Synthèse

Un remarquable rattrapage de la demande placée



Points clés

La demande placée augmente de 16 % en 2021

Deuxième meilleure performance de la décennie pour le **segment logistique**

Une **progression de 33 %** par rapport à la moyenne décennale

La demande placée est orientée à la hausse dans 2 grands secteurs géographiques

Hauts-de-France
1 120 000 m²
+379 %

Ile-de-France
948 000 m²
+13 %

Région lyonnaise
276 000 m²
-16 %

Région marseillaise
229 000 m²
-30 %

Autres régions
1 145 000 m²
-23 %

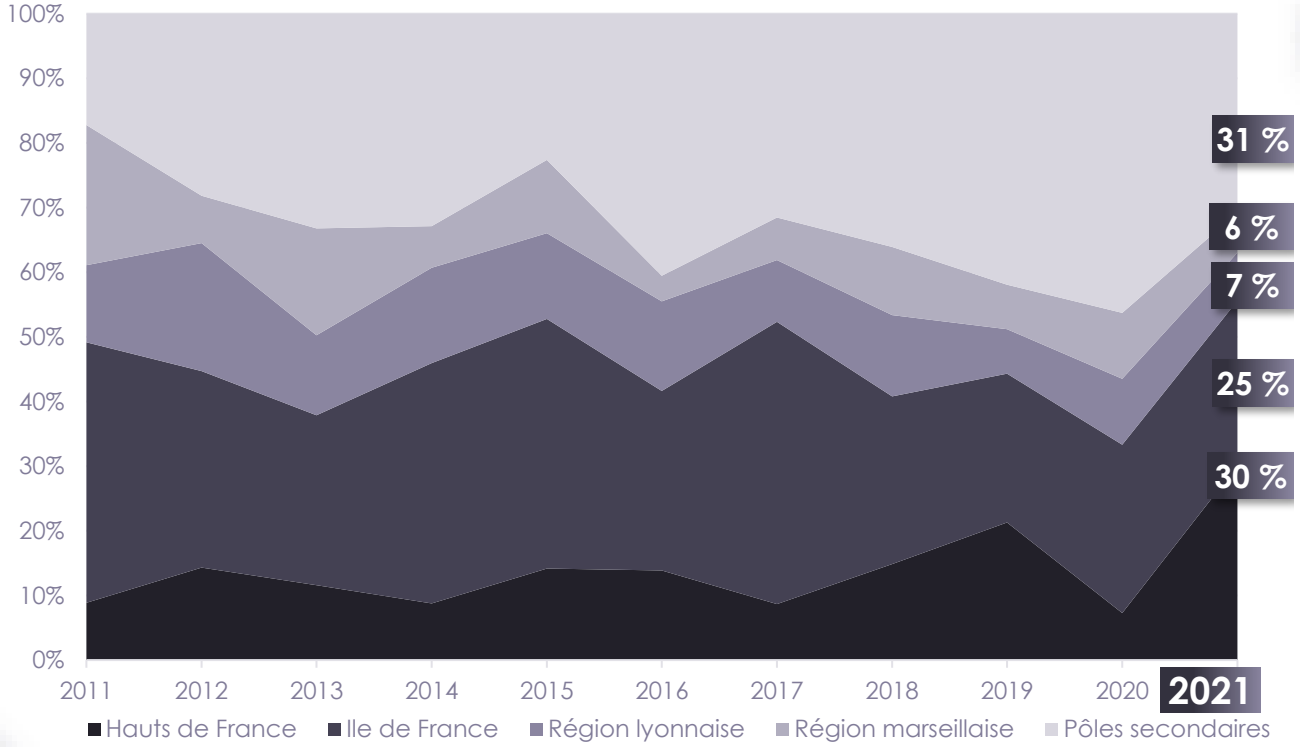
Points clés

Une **année record** pour les **Hauts de France, pôle leader de la dorsale**

Les **secteurs secondaires** marquent le pas, avec une **baisse des opérations** de taille intermédiaire

Le **manque d'offre** pénalise toujours le **marché lyonnais**

Les pôles majeurs de la dorsale concentrent les deux tiers des volumes placés



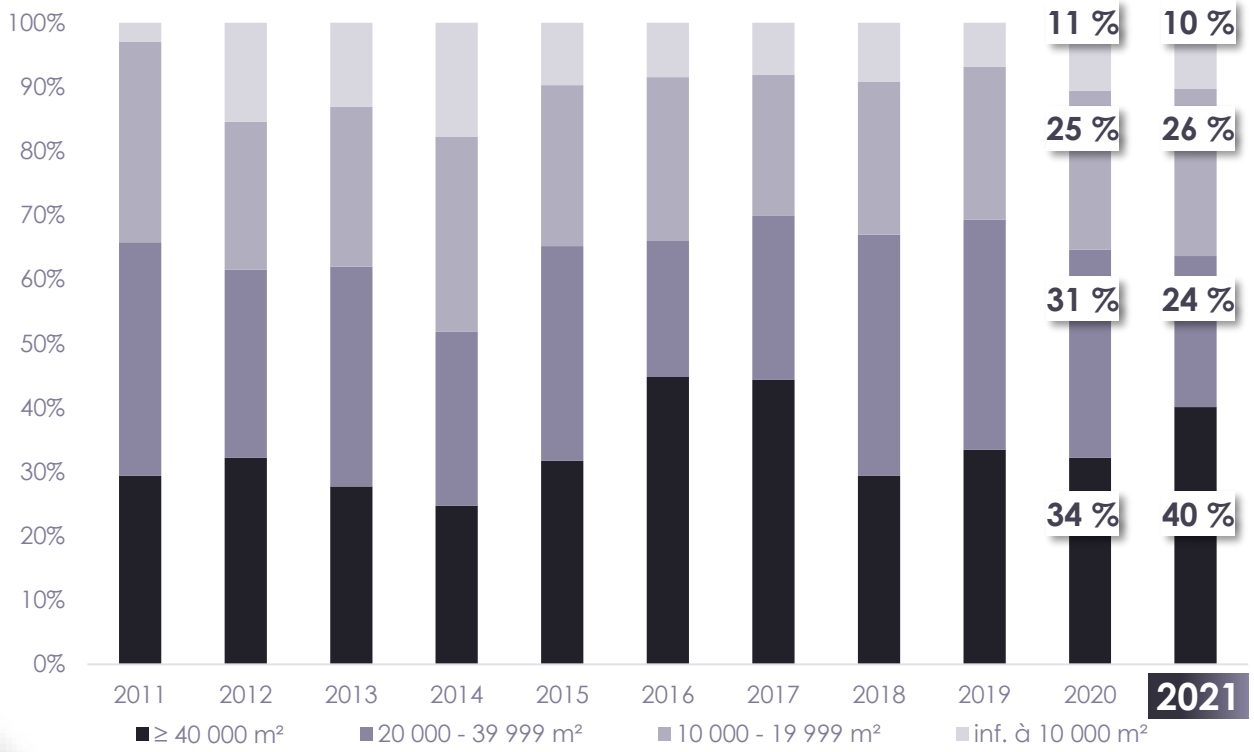
Points clés

55 % des volumes sont concentrés **dans seulement 2 régions**

Une **orientation baissière des pôles secondaires** après 4 ans de croissance

Le **grand sud-est ne représente que 13 %** des volumes totaux

Deuxième meilleure performance de la décennie pour le segment XXL



Points clés

24 transactions ≥ 40 000 m²
(contre 17 en 2020)

La **demande placée** en **baisse de 11 %** sur les opérations de 20 000 - 39 999 m²

Une performance **légèrement accrue** sur le segment des **petites et moyennes surfaces**

Focus sur les principales transactions de l'année

PRENEUR	COMMUNE	SURFACE
LA REDOUTE	HAYNECOURT – VALENCIENNOIS	110 000 m²
SEB	BULLY LES MINES – BASSIN MINIER	101 000 m²
JJA	CROIXRAULT – AUTRES LILLE	98 000 m²
JJA	LE HAVRE – NORMANDIE	92 000 m²
SIMASTOCK	EVIN MALMAISON – BASSIN MINIER	78 000 m²
ID LOGISTICS	BREBIERES – BASSIN MINIER	69 000 m²
XPO LOGISTICS	REAU – IDF SUD	69 000 m²
LIDL	SAINT AUGUSTIN – AUTRES	63 000 m²
FM LOGISTICS	SAVIGNY SUR CLAIRIS – BOURGOGNE	62 000 m²
CDISCOUNT	SURY LE COMTAL – OUEST LYON	61 000 m²

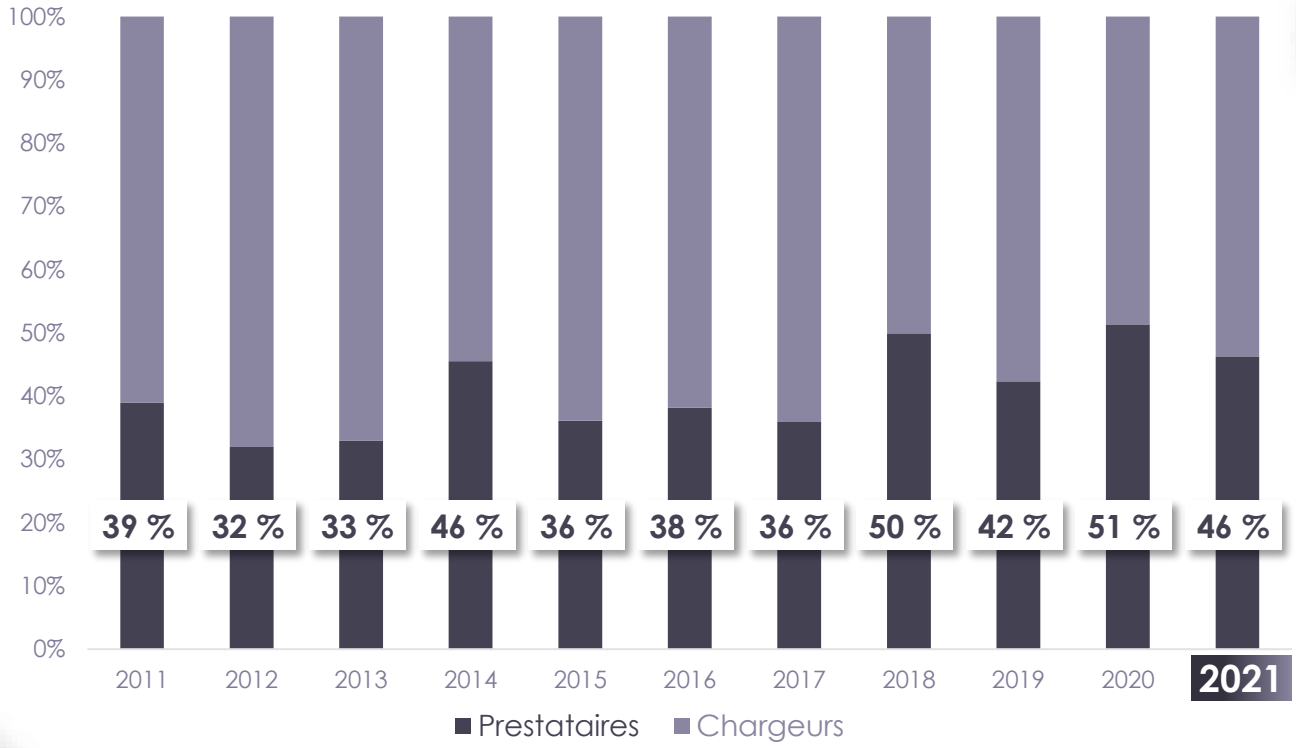
Points clés

6 des 10 **principales transactions** de l'année ont eu lieu dans les **Hauts de France**

4 opérations concernent une activité **e-commerce**

1 seule opération de la Grande distribution

Les chargeurs, principaux acteurs du marché



Points clés

Les volumes placés par les chargeurs **progressent de 26 %**

Meilleure performance de la décennie pour les **prestataires logistiques (1,7 million de m² placés)**

Chargeurs : la grande distribution perd sa place de leader

Chargeurs

Grande distribution.	Grossistes.	E-commerce.	Industrie.
451 000 m²	556 000 m²	430 000 m²	510 000 m²
- 39 %	+ 61 %	+ 154 %	+ 103 %
Lidl 186 000 m²	**JJA** 190 000 m²	**La Redoute** 110 000 m²	**Seb** 101 000 m²
Action 55 000 m²	**Rexel** 69 000 m²	**Aosom.fr** 68 500 m²	**Saint-Gobain** 99 000 m²
Décathlon 46 000 m²	**Alliance Healthcare** 50 000 m²	**Amazon** 66 000 m²	**Roquette Frères** 49 000 m²
Intermarché 42 000 m²	**Market Maker** 49 000 m²	**Cdiscount** 61 000 m²	**Safran** 40 000 m²

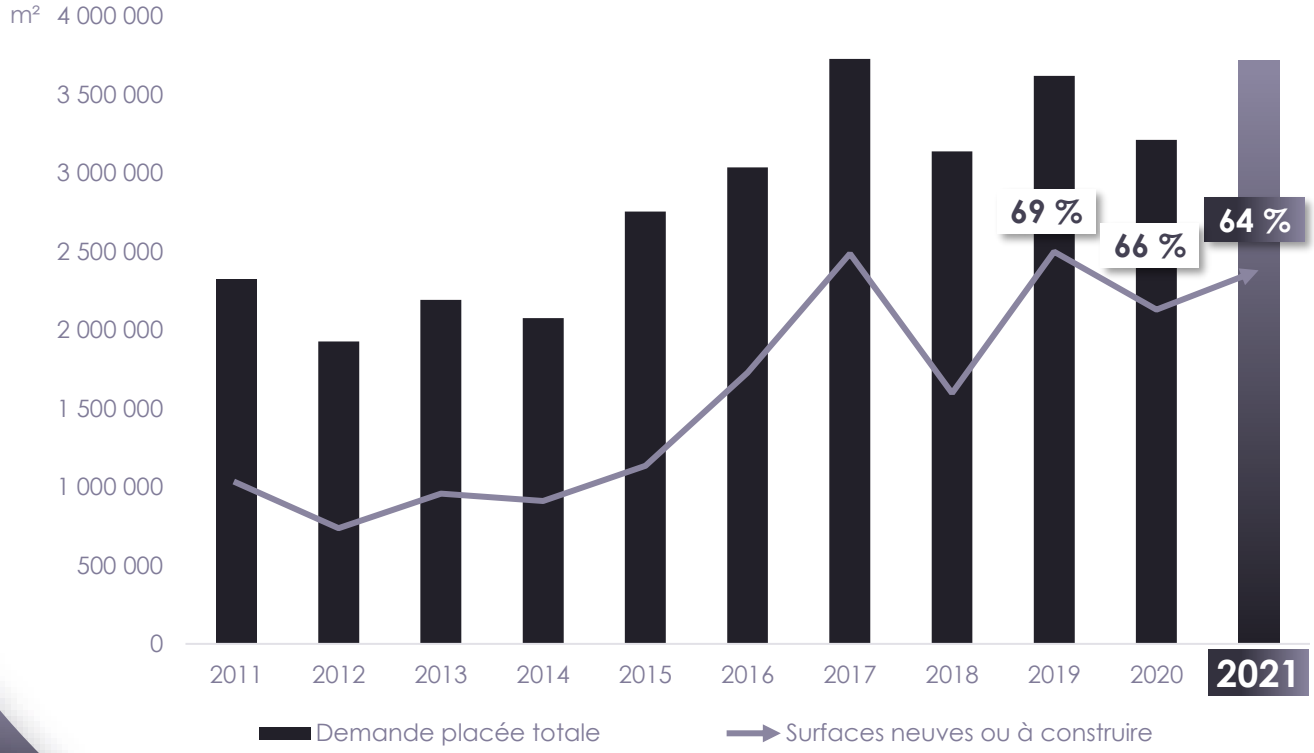
Points clés

Les **prises de surfaces** de la **grande distribution** à leur **niveau le plus bas**

À l'inverse, **niveau record** de **demande placée** pour les **industriels** et les **grossistes**

Deuxième meilleure performance de la **décennie** pour les pure players du **e-commerce**

La demande placée de surfaces neuves ou à construire demeure le principal soutien du marché



Points clés

La **demande placée** de **surfaces neuves ou à construire progresse** de **12 %** en un an

760 000 m² commercialisés **en blanc en 2021**

Troisième meilleure performance de la **décennie** pour le segment des **bâtiments existants**

Valeurs locatives (€ HT HC / M² / AN)

Hauts-de-France

Classe A : 43 – 47 euros

Classe B : 37 – 41 euros

Ile-de-France

Classe A : 53 – 65 euros

Classe B : 45 – 52 euros

Région lyonnaise

Classe A : 52 – 56 euros

Classe B : 48 – 51 euros

Région marseillaise

Classe A : 48 – 50 euros

Classe B : 44 – 47 euros

Hors froid et messagerie

Points clés

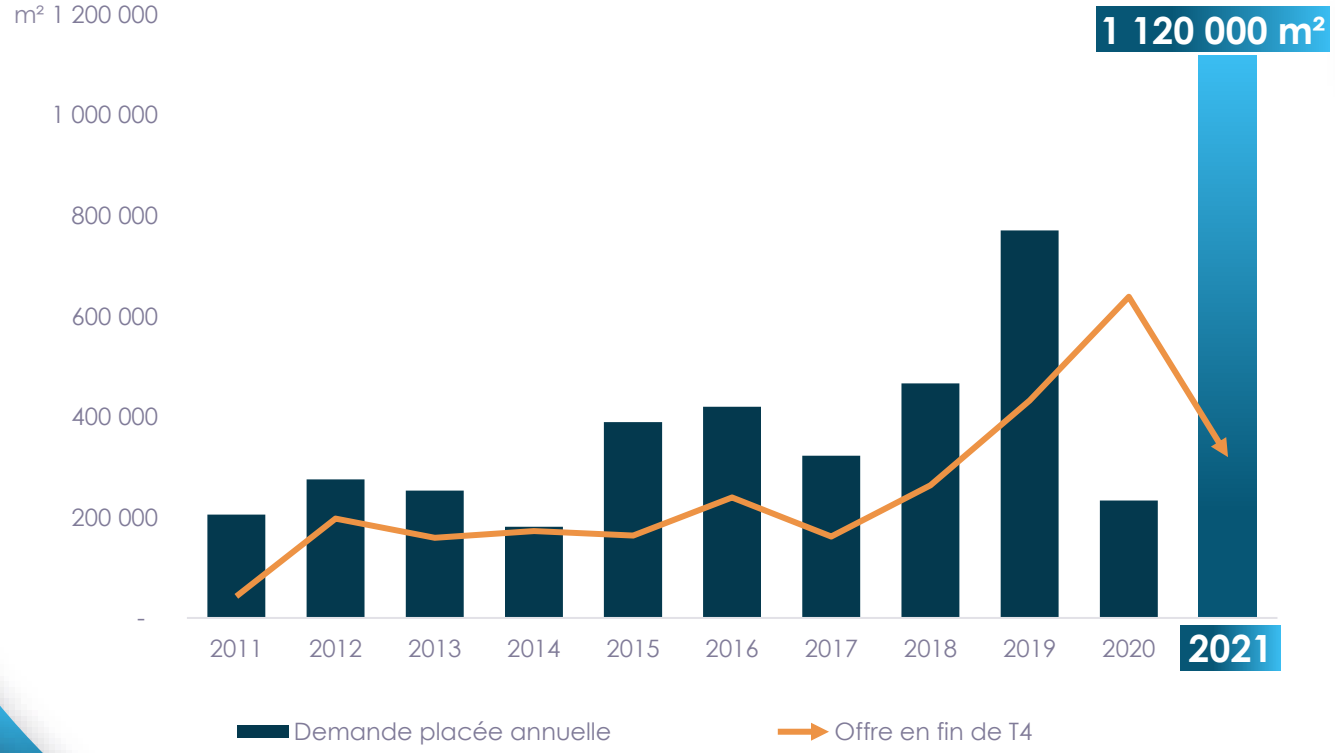
Nouvelle hausse des **valeurs locatives** dans les régions **lyonnaise et lilloise**

Un éventail de valeurs plus large en **région francilienne, marché plus mature et profond**

Thématique par régions

Région Hauts-de-France

La région lilloise bénéficie d'un net effet de rattrapage après une année 2020 atone



Points clés

Pour la **première fois**, la **demande placée dépasse le million de m²**

Divisé par 2 en un an, le stock d'offre disponible sous 6 mois **chute** à un niveau de 320 000 m²

47 % des volumes concentrés dans le **Bassin Minier**

Transactions majeures en 2021

PRENEUR	COMMUNE	SURFACE
LA REDOUTE	HAYNECOURT – VALENCIENNOIS	110 000 m²
SEB	BULLY LES MINES – BASSIN MINIER	101 000 m²
JJA	CROIXRAULT – AUTRES	98 000 m²
SIMASTOCK	EVIN MALMAISON – BASSIN MINIER	78 000 m²
ID LOGISTICS	BREBIERES – BASSIN MINIER	69 000 m²
LIDL	SAINT AUGUSTIN – AUTRES	63 000 m²
SED	DOURGES – BASSIN MINIER	51 000 m²
ROQUETTE FRERES	VILLERS BRETONNEUX – AUTRES	49 000 m²
JMT	CHAPELLE D'ARMENTIERES – OUEST LILLE	36 000 m²

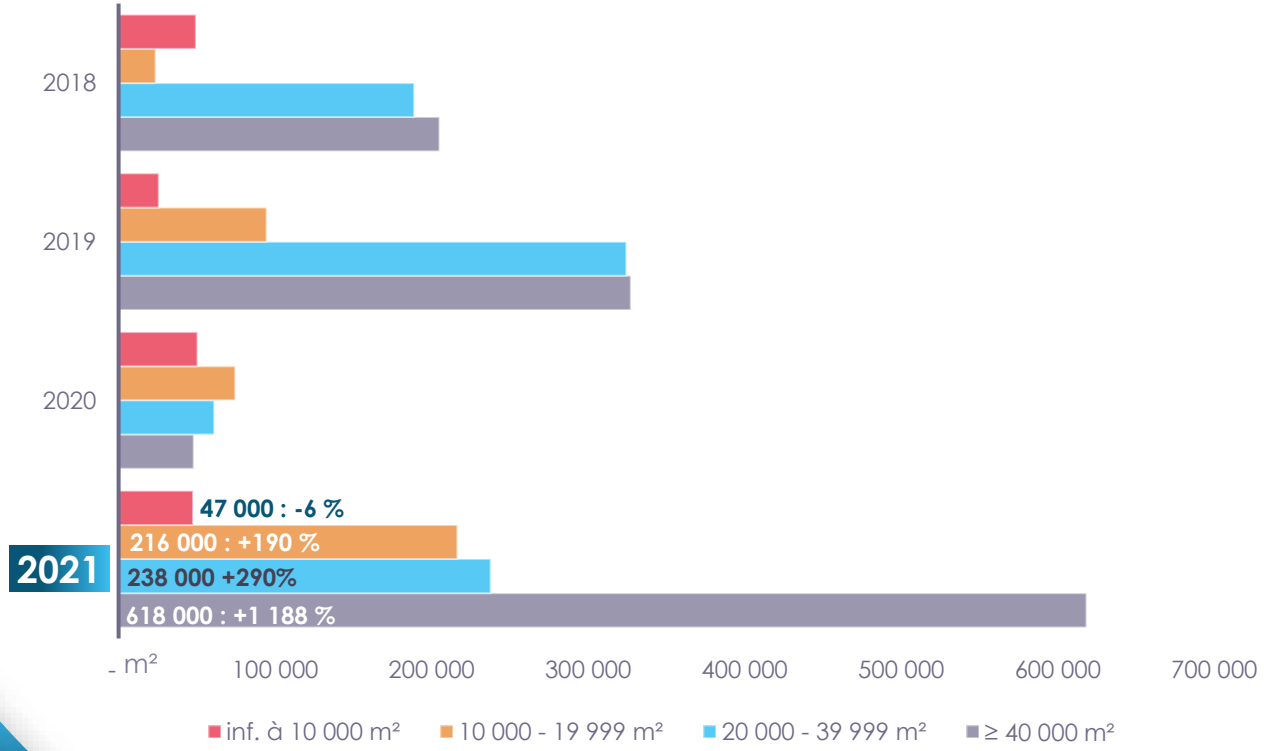
Points clés

7 transactions XXL effectuées **en 2021**, contre seulement 3 en 2019

Le **Bassin Minier** concentre **4 transactions ≥ 50 000 m²**

Plusieurs transactions concernent des **bâtiments lancés en blanc**

Explosion de la demande placée d'entrepôts XXL



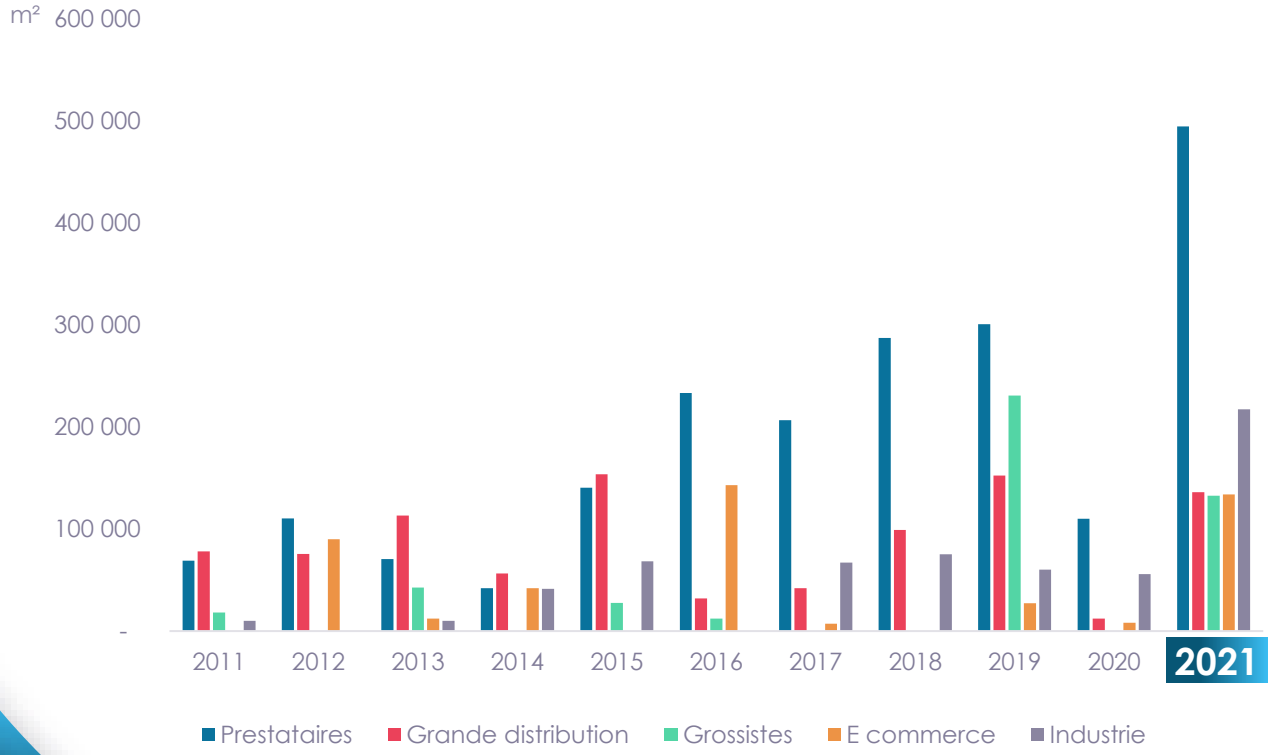
Points clés

Le marché lillois : **seul territoire** à pouvoir offrir de nombreux **programmes > 50 000 m² à moins de 12 mois**

Une **progression** de la **quasi-totalité des autres segments de surfaces** par rapport à 2020…

Mais une **baisse du segment 20 000 – 39 999 m² par rapport à 2019** (-27 %)

Un marché plus que jamais soutenu par les prestataires logistiques



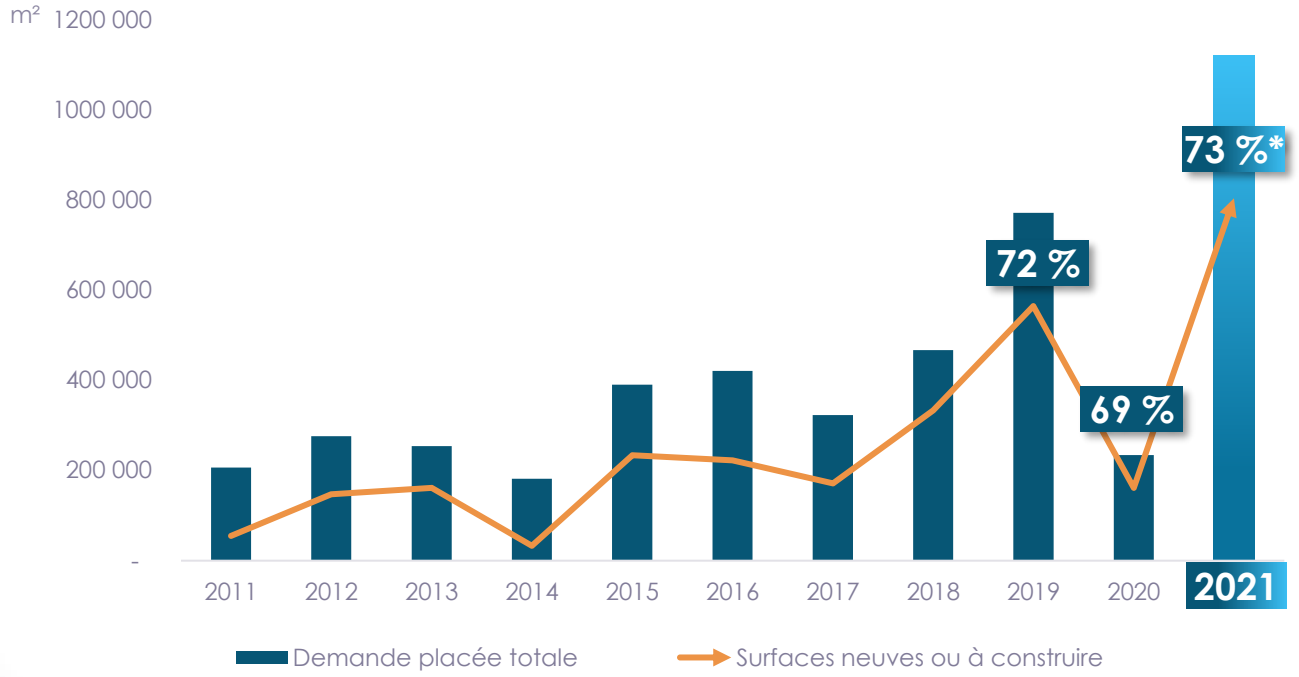
Points clés

La **demande placée** des prestataires **progresse de 215 %** par rapport à sa moyenne à 10 ans

De plus en plus de **e-commerçants** et de **grands distributeurs passent par les logisticiens**

Record de **volumes commercialisés** pour les **industriels**

Les demandes XXL orientent à la hausse la demande placée de surfaces neuves



***73 % : Surface neuve par rapport à la demande placée totale.**

Points clés

Plusieurs lancements XXL clés en main

245 000 m² placés dans le cadre de **transactions en blanc**

Un **niveau également record** pour les **transactions** de **classe B** (203 000 m²)

Le Bassin Minier demeure le pôle leader des Hauts-de-France

Bassin minier

527 000 m² (+336 %)

98 000 m² (-70 %)

Valenciennois

170 000 m² (+250%)

85 000 m² (+41 %)

Ouest-Lille

97 000 m² (+297 %)

10 000 m² (-93 %)

Nord-Lille

38 000 m² (+82 %)

52 000 m² (+202 %)

Sud-Lille

34 000 m² (+289 %)

0 m² (-100 %)

Littoral

10 000 m² (+0 %)

0 m² (0 m² en 2020)

Autres

243 000 m²
(0 m² en 2020)

75 000 m² (+38 %)

Légende

Demande placée 2021 (vs 2020)

Offre sous 6 mois T4 2021 (vs 2020)

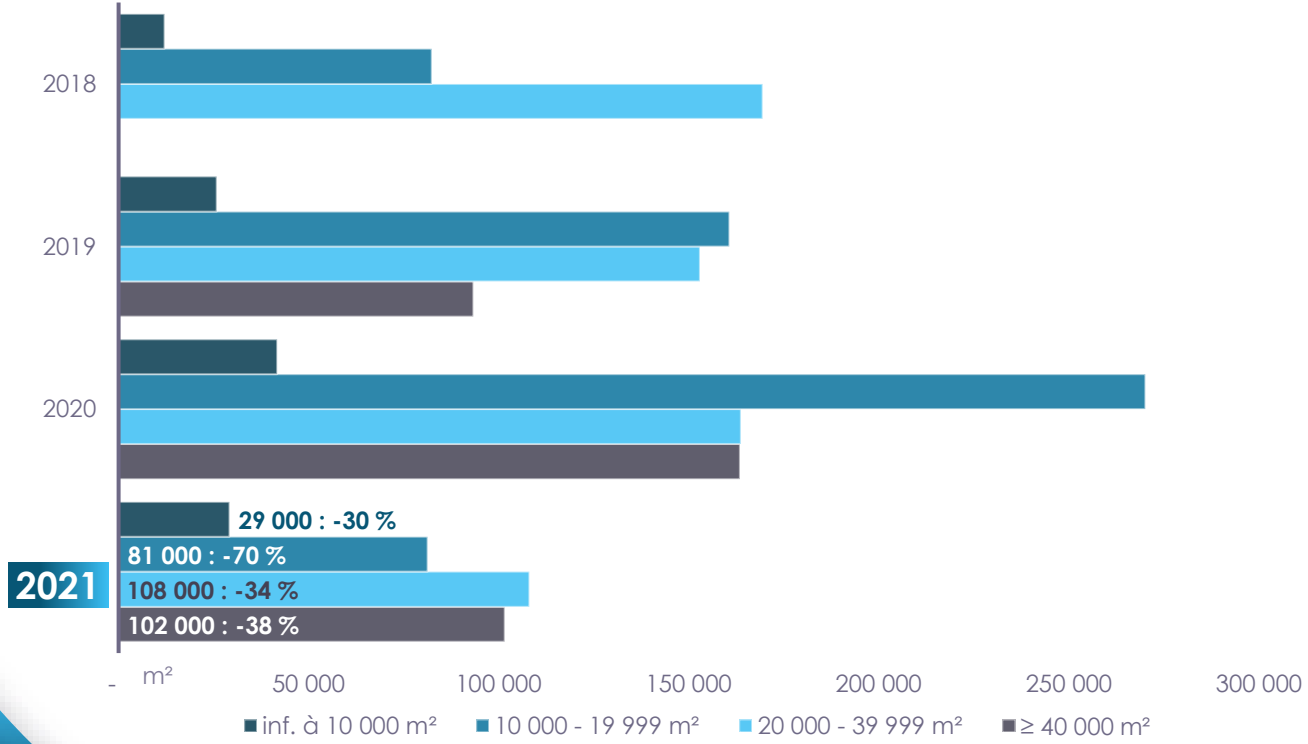
Points clés

Le **stock d'offre** demeure **restreint à proximité directe** de **Lille**

Nette progression du **Valenciennois** au cours des **deux dernières années**

Forte progression attendue pour le **secteur d'Amiens**

Le stock d'offre en nette baisse, tous segments de surfaces confondus



Points clés

Une **progression de l'offre**, entre 2018 et 2020 **(mise sur le marché de plateformes XXL et de petites surfaces)**

664 000 m² de lancements en blanc déjà prévus pour 2022

Une raréfaction du stock de projets en développement…

Bassin minier

2021 : 314 000 m²

2020 : 662 000 m²

Valenciennois

2021 : 438 000 m²

2020 : 656 000 m²

Ouest Lille

2021 : 240 000 m²

2020 : 234 000 m²

Nord Lille

2021 : 77 000 m²

2020 : 132 000 m²

Sud Lille

2021 : 23 000 m²

2020 : 10 000 m²

Littoral

2021 : 157 000 m²

2020 : 210 000 m²

Autres

2021 : 555 000 m²

2020 : 660 000 m²

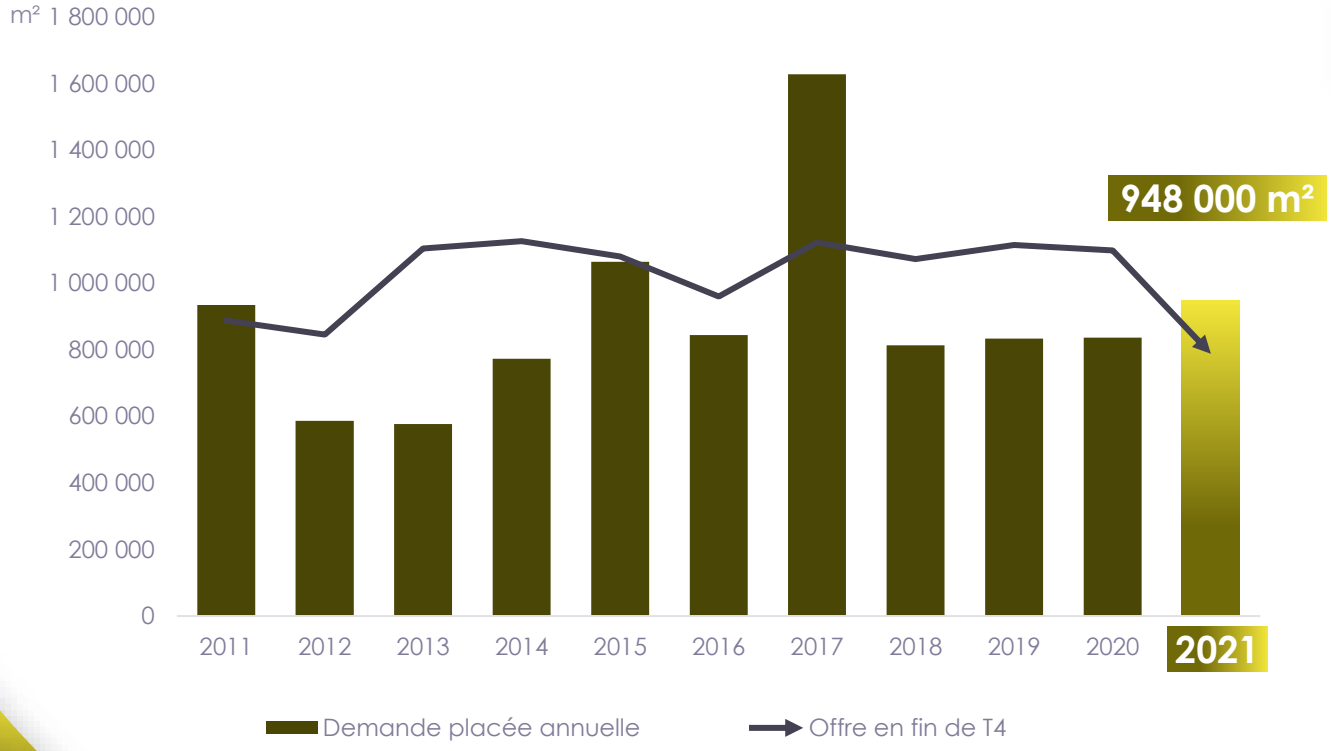
Points clés

Le potentiel de développement **diminue de 53 % dans le Bassin Minier**

Absorption rapide des projets XXL le long de **l'A1, de l'A2 et de l'A21**

Ile-de-France

Nette baisse du stock en région francilienne



Points clés

Stable entre 2018 et 2020, la **demande placée progresse de 13 % en 2021**

Pour la **première fois depuis 2017**, le **stock** passe en **dessous de 1 million de m²**

788 000 m² disponibles sous 6 mois à la fin du T4 2021 **(-28 % en un an)**

Transactions majeures en 2021

PRENEUR	COMMUNE	SURFACE
XPO LOGISTICS	REAU – IDF SUD	69 000 m²
SAINT GOBAIN	BRESLES – IDF NORD	50 000 m²
SAINT GOBAIN	MARGNY LES COMPIEGNE – IDF NORD	49 000 m²
ALLIANCE AUTOMOTIVE	ST FARGEAU PONTHIERRY – IDF SUD	48 000 m²
INTERMARCHE	MAUCHAMPS – IDF SUD	42 000 m²
XPO LOGISTICS	COMBS LA VILLE – IDF SUD	40 000 m²
L4 LOGISTICS	ST GERMAIN LES ARPAJON – IDF SUD	33 000 m²
ID LOGISTICS	PLESSIS PATE – IDF SUD	31 000 m²
AMAZON	BEAUCHAMP – IDF OUEST	30 000 m²

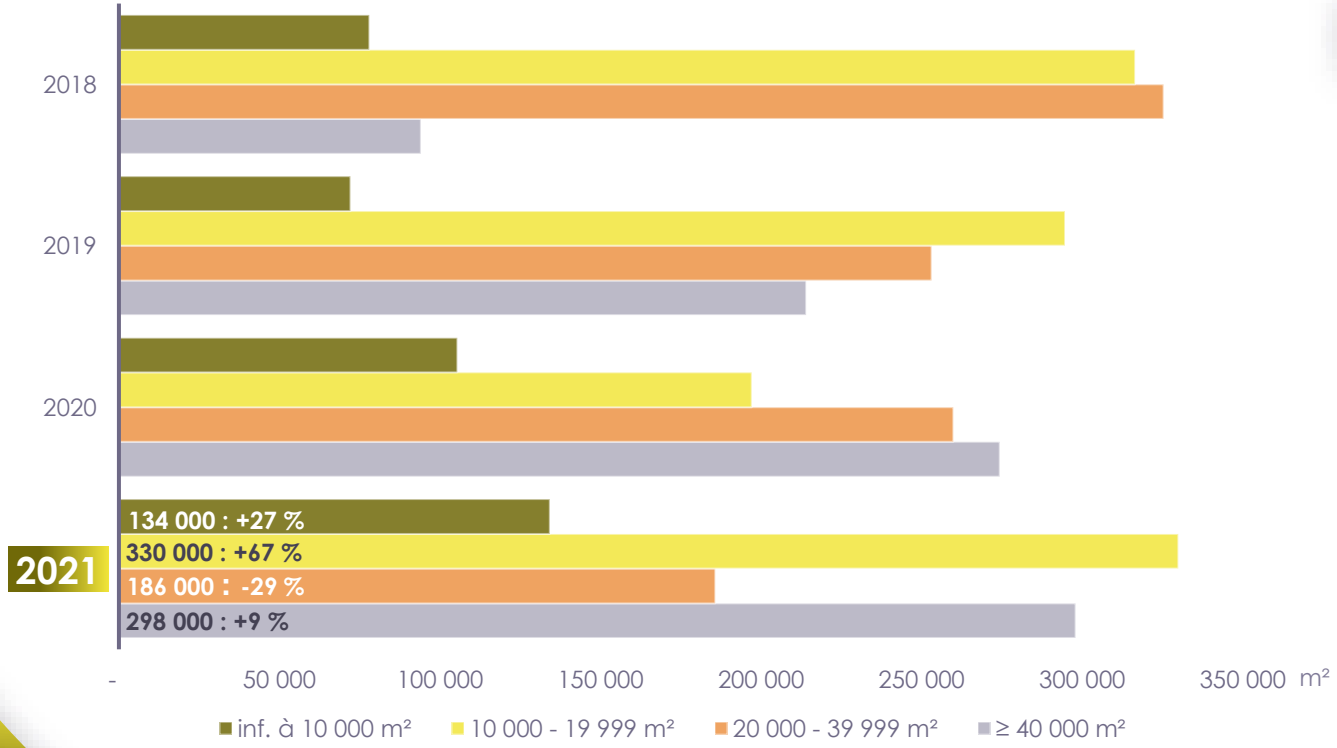
Points clés

Après une année 2017 exceptionnellement active, les **opérations ≥ 50 000 m² restent rares en Ile de France**

Le sud francilien concentre 6 des 9 principales transactions de l'année

4 des principales transactions à l'initiative de **prestataires logistiques**

Les transactions de grandes et petites surfaces sont à l'honneur



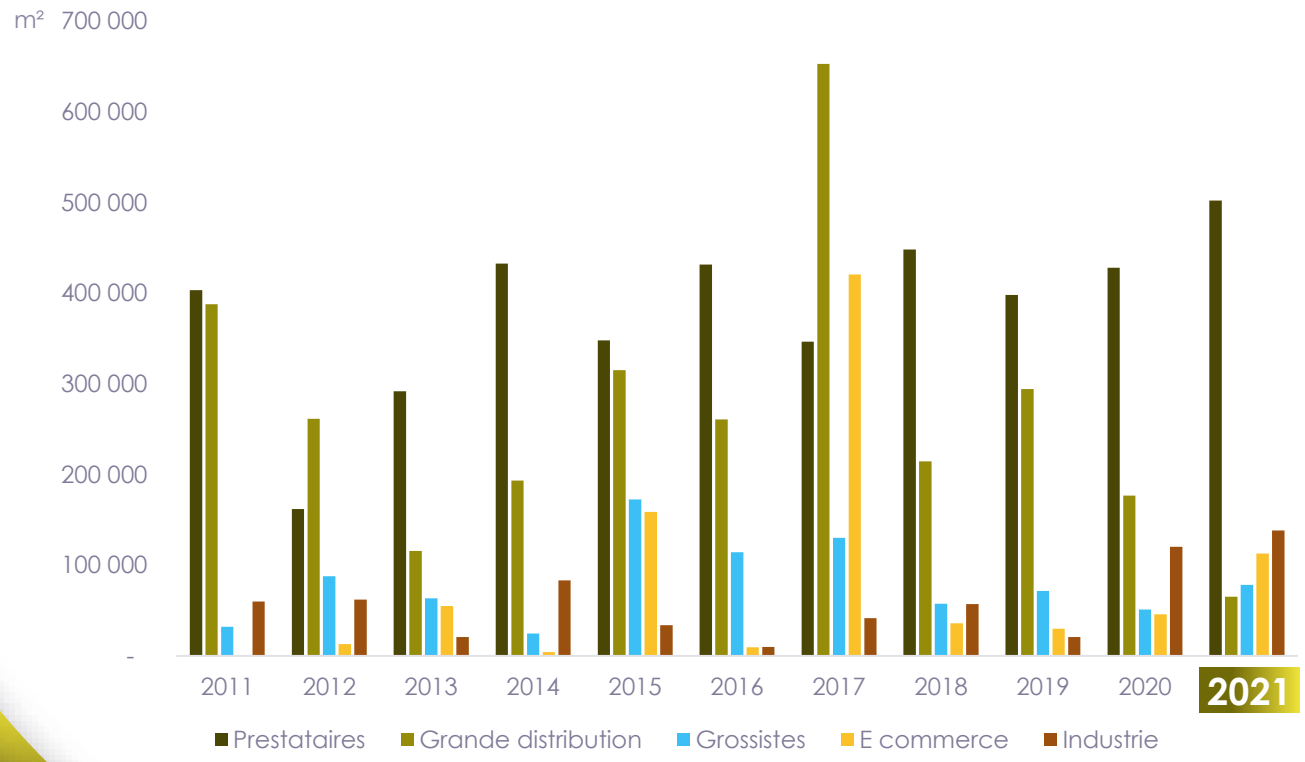
Points clés

Un **marché** d'abord **soutenu** par les transactions de **petites surfaces**

Légère progression des opérations ≥ 40 000 m²

7 transactions sur le segment **20 000 – 39 999 m²** (contre 9 en 2020)

Un marché dominé par les prestataires logistiques



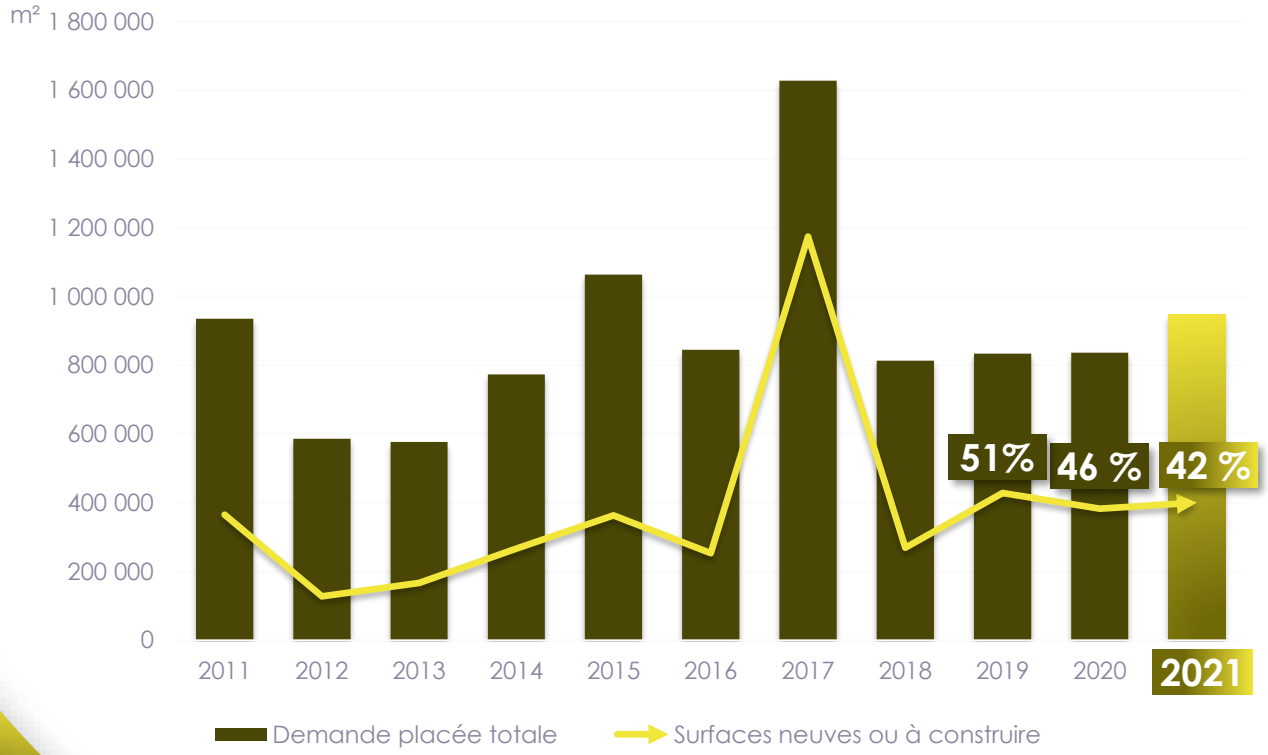
Points clés

La part des **volumes placés** par les **prestataires** est **au plus haut** (56 % du total)

Seulement 65 000 m² pris à bail par **la grande distribution**

Une **orientation haussière** de la **demande des industriels, grossistes et e-commerçants**

Un marché mature, où les transactions sur l'existant prédominent



Points clés

401 000 m² de demande placée sur les **surfaces neuves ou à construire**

29 % de ces volumes concernent **des transactions en blanc**

Une année 2017 hors normes, dopée par **la grande distribution et le e-commerce**

Le marché des utilisateurs est soutenu par le sud de l'Ile de France

Secteur Sud

441 000 m² (+79 %)

310 000 m² (-27 %)

Secteur Est

93 000 m² (-53 %)

99 000 m² (-46 %)

Secteur Nord

323 000 m² (+10 %)

298 000 m² (-21 %)

Secteur Ouest

90 000 m² (-9 %)

82 000 m² (-26 %)

Légende

Demande placée 2021 (vs 2020)

Offre sous 6 mois T4 2021 (vs 2020)

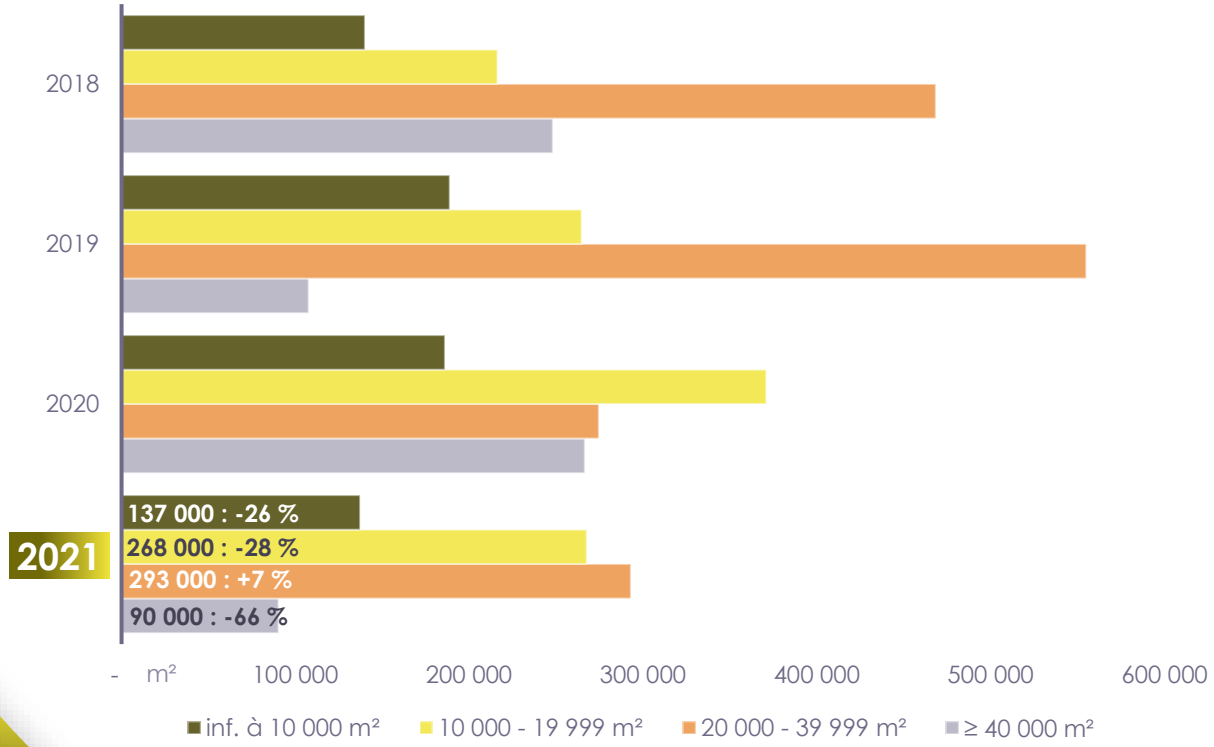
Points clés

Le **sud francilien** connait sa **meilleure performance depuis 2017…**

Mais le **stock d'offre y décroît significativement** (niveau le plus faible des 10 dernières années)

Malgré un niveau de transactions moindre, le **nord parisien** connaît également une **baisse de son offre**

Une diminution particulièrement significative du stock de grandes surfaces



Points clés

Seulement 2 surfaces ≥ 40 000 m² disponibles sous 6 mois

252 000 m² de lancements en blanc initiés ou prévus entre le **T4 2021 et le T1 2022**

Nouvelle hausse du potentiel de développement

Secteur Sud

2021 159 000 m²

2020 364 000 m²

Secteur Nord

2021 1 964 000 m²

2020 1 661 500 m²

Secteur Est

2021 128 000 m²

2020 43 000 m²

Secteur Ouest

2021 27 000 m²

2020 28 000 m²

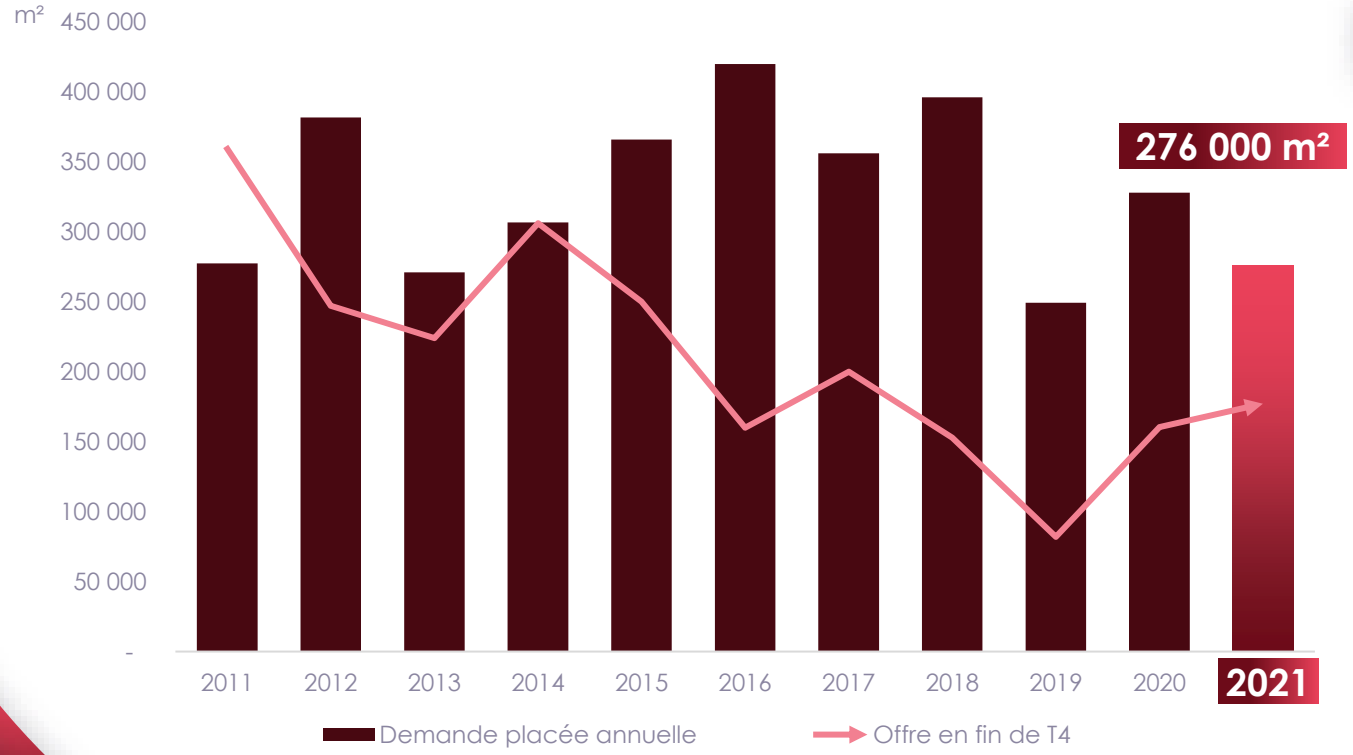
Points clés

Le **nord francilien** demeure le **principal pôle de développement de la dorsale** concentrant 86 % du volume total

Peu de nouveaux projets programmés dans le **sud francilien**

Région Lyonnaise

Région lyonnaise : la demande placée en berne



Points clés

Une **baisse de 16 %** de la **demande placée** (en deçà également de la moyenne décennale)

2 plateformes de grand volume mises sur le marché à la fin 2021

Des **utilisateurs** à la **recherche d'alternatives à l'extérieur** du marché lyonnais

Une surperformance de la Plaine de l'Ain étendue

Rocade-Est

55 000 m² (+64 %)

15 000 (0 m² en 2020)

Nord-Isère

129 000 (-35 %)

106 000 (+15 %)

Plaine-de-l'Ain

92 000 m² (+179 %)

19 000 (-63 %)

Autres

0 m² (62 000 m² en 2020)

37 000 (+108 %)

Légende

Demande placée 2021 (vs 2020)

Offre sous 6 mois T4 2021 (vs 2020)

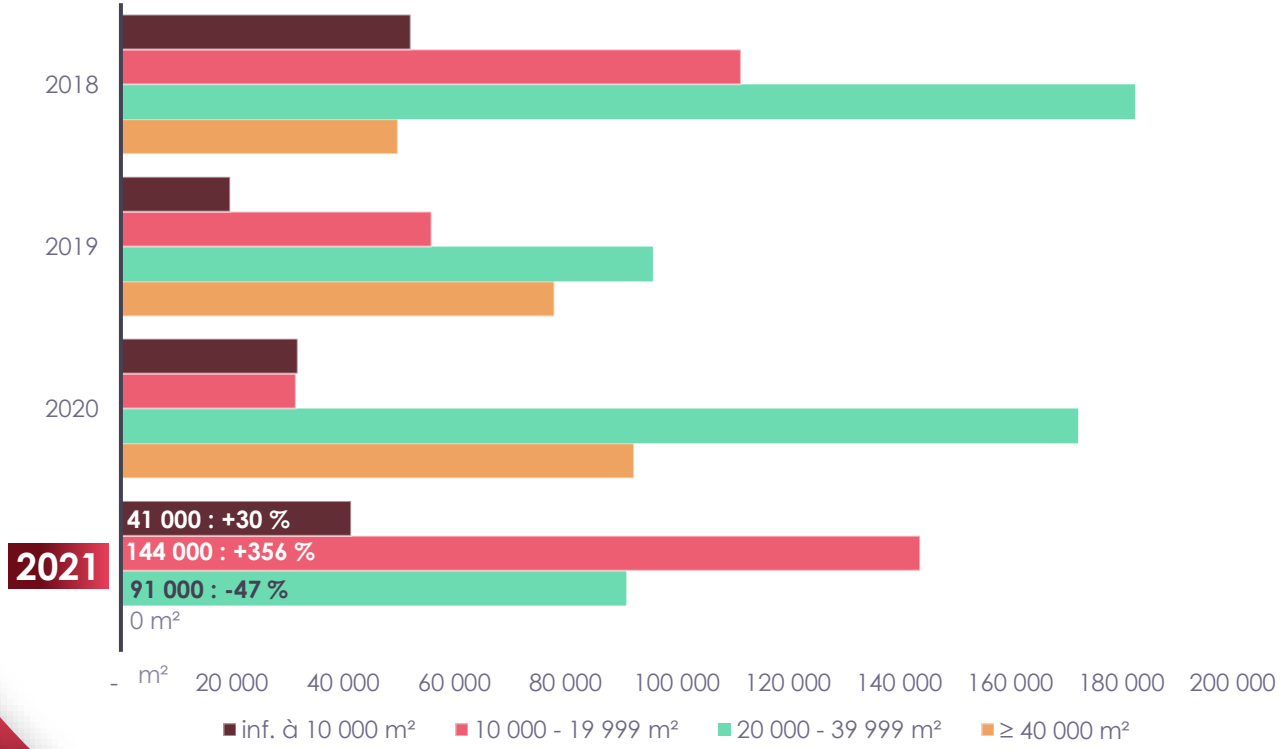
Points clés

Le **lancement de programmes en blanc en Plaine de l'Ain** a permis la **création d'une demande**

La **Rocade-Est** est **soutenue** par les **opérations de messagerie**

En **Nord-Isère**, la **demande placée** retrouve son **niveau de 2019**

Aucune transaction XXL en 2021

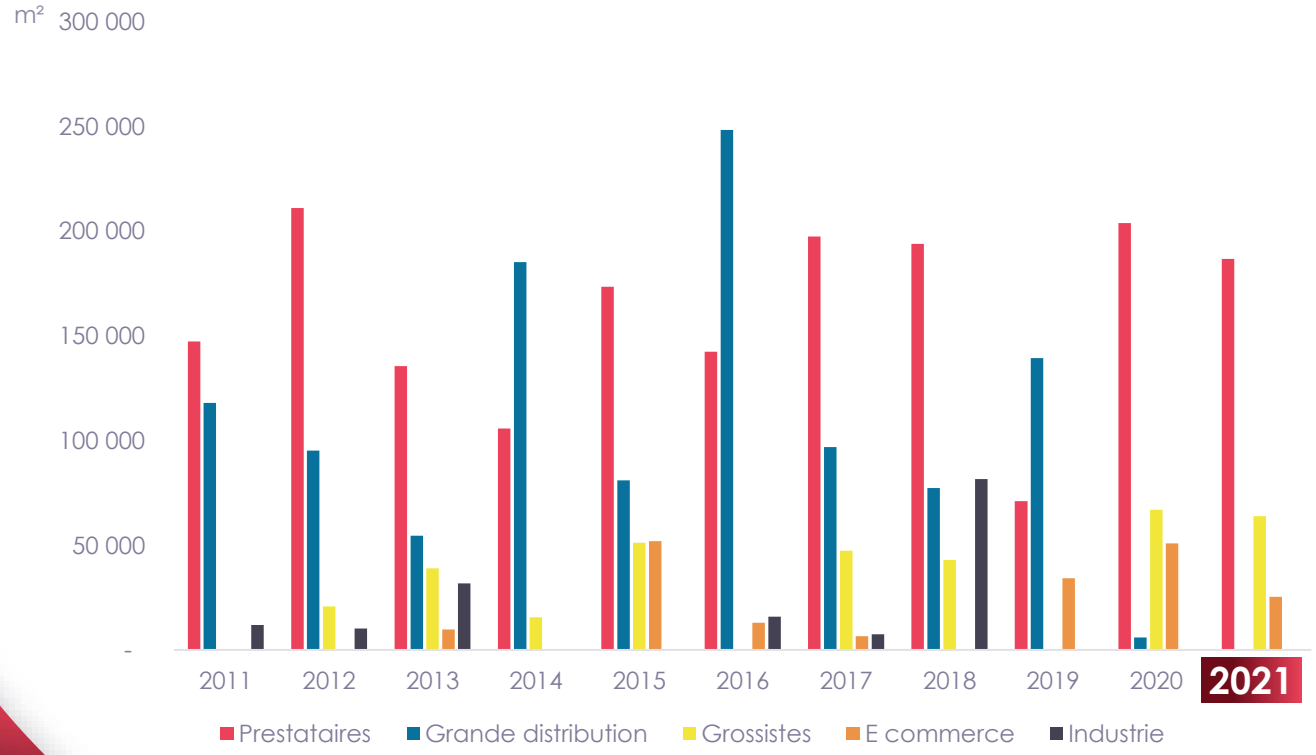


Points clés

L'absence d'offres de grand volume a pénalisé le marché des utilisateurs en 2021

Un **marché centré** sur les transactions de **petit volume**

Un marché toujours dynamisé par les prestataires logistiques



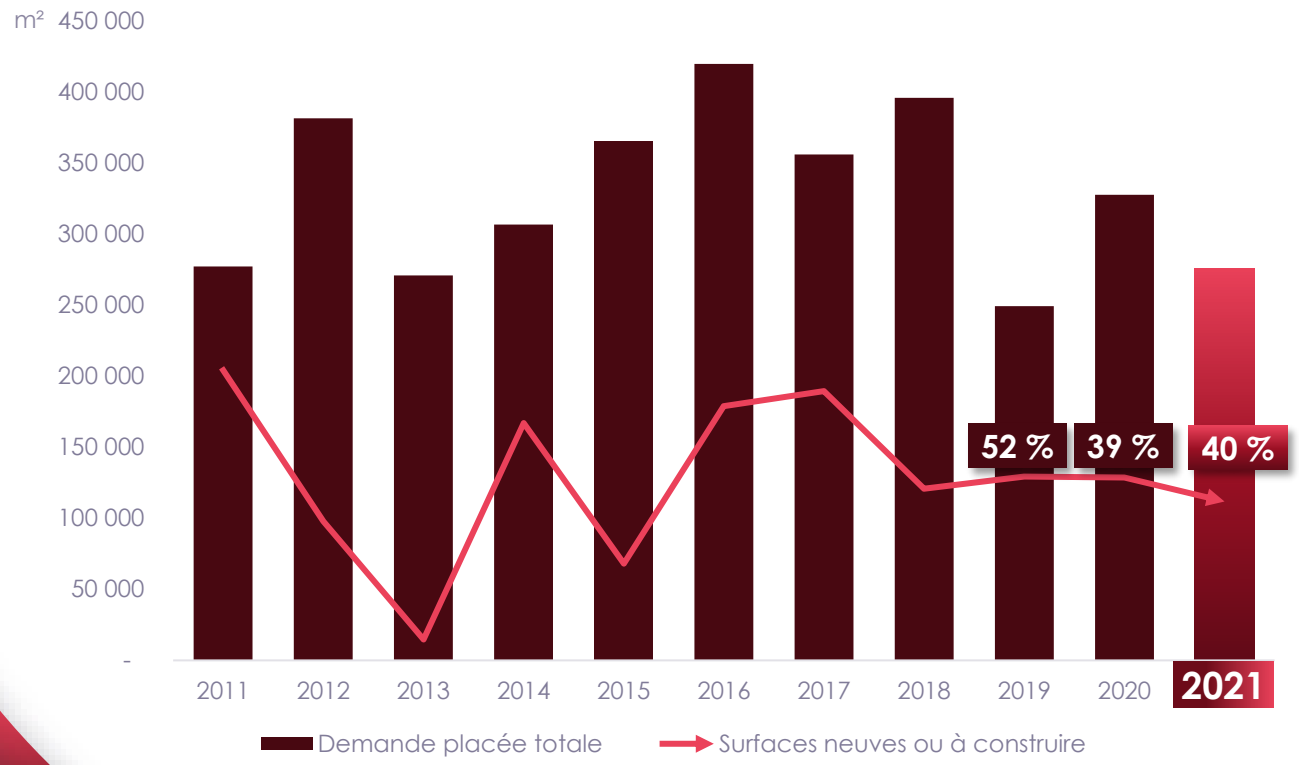
Points clés

Un **marché lyonnais porté historiquement** par les **prestataires logistiques**

La **grande distribution absente** du marché **depuis 2020**

Le **manque d'offres de grand volume pénalise** les transactions **e-commerce**

Le faible niveau de transactions sur des programmes neufs témoigne de la rareté des fonciers



Points clés

Niveau de construction le plus faible de la dorsale

83 % des volumes sur des **surfaces neuves** sont localisés en **Plaine de l'Ain élargie**

164 000 m² placés sur des **bâtiments existants**

Transactions majeures en 2021

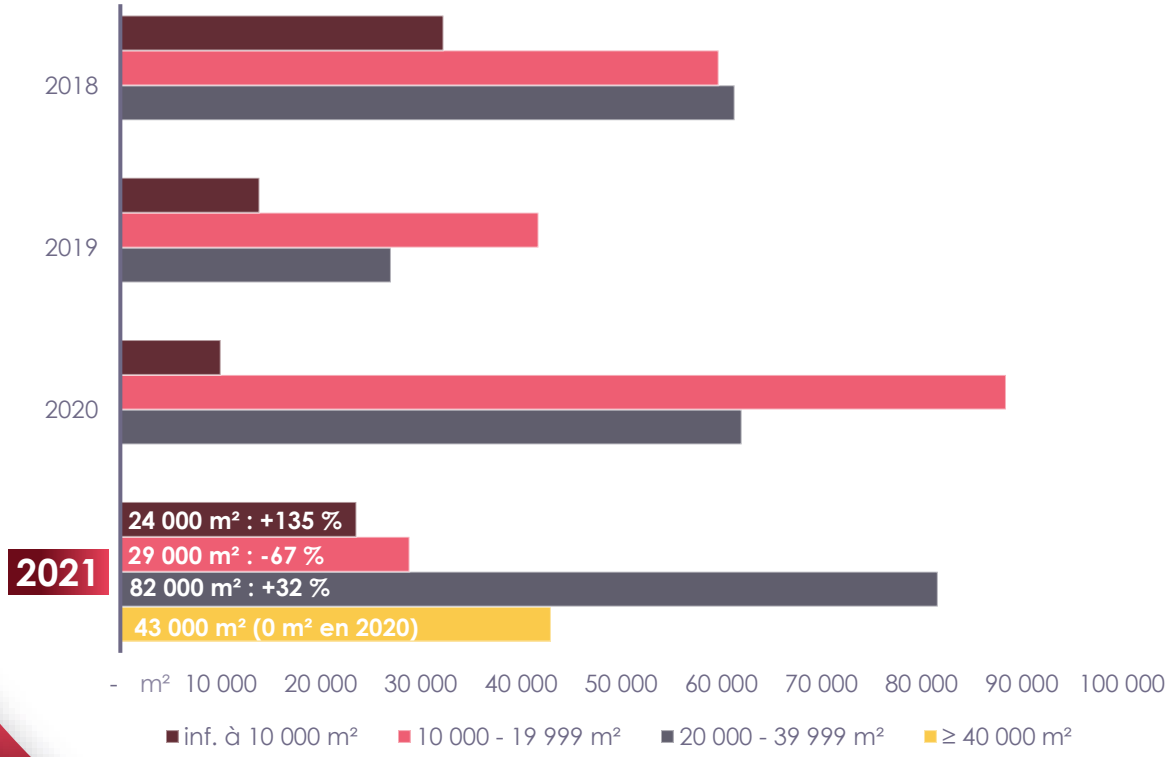
PRENEUR	COMMUNE	SURFACE
REXEL	MIRIBEL – PLAINE DE L'AIN	38 000 m²
SPI LOGISTICS	PONT D'AIN – PLAINE DE L'AIN	32 000 m²
BBL CHARVIN	TOUSSIEU – ROCADE EST	21 000 m²
RHENUS	ST QUENTIN FALLAVIER – NORD ISÈRE	18 000 m²
PETIT BALLON	ST QUENTIN FALLAVIER – NORD ISÈRE	16 000 m²
FANDI	ST QUENTIN FALLAVIER – NORD ISÈRE	14 000 m²
BRICO PRIVE	LA VERPILLIERE – NORD ISÈRE	13 000 m²
LE GOFF	ST QUENTIN FALLAVIER – NORD ISÈRE	13 000 m²
CEVA LOGISTICS	CORBAS – ROCADE EST	13 000 m²

Points clés

Seulement 3 transactions de plus de 20 000 m²

Les **2 principales opérations** de l'année concernent des **développements**

Une inadéquation entre l'offre et la demande



Points clés

Une offre ≥ 40 000 m² disponible sous 6 mois

Nette résorption de l'offre sur le segment **10 000 – 19 999 m²**

De fortes incertitudes sur l'avenir du potentiel de développement

Rocade Est

2021 51 000 m²

2020 59 000 m²

Nord Isère

2021 91 000 m²

2020 141 000 m²

+

Plaine-de-l'Ain

2021 131 000 m²

2020 211 000 m²

Autres

2021 280 000 m²

2020 444 000 m²

=

Total

2021 553 000 m²

2020 856 000 m²

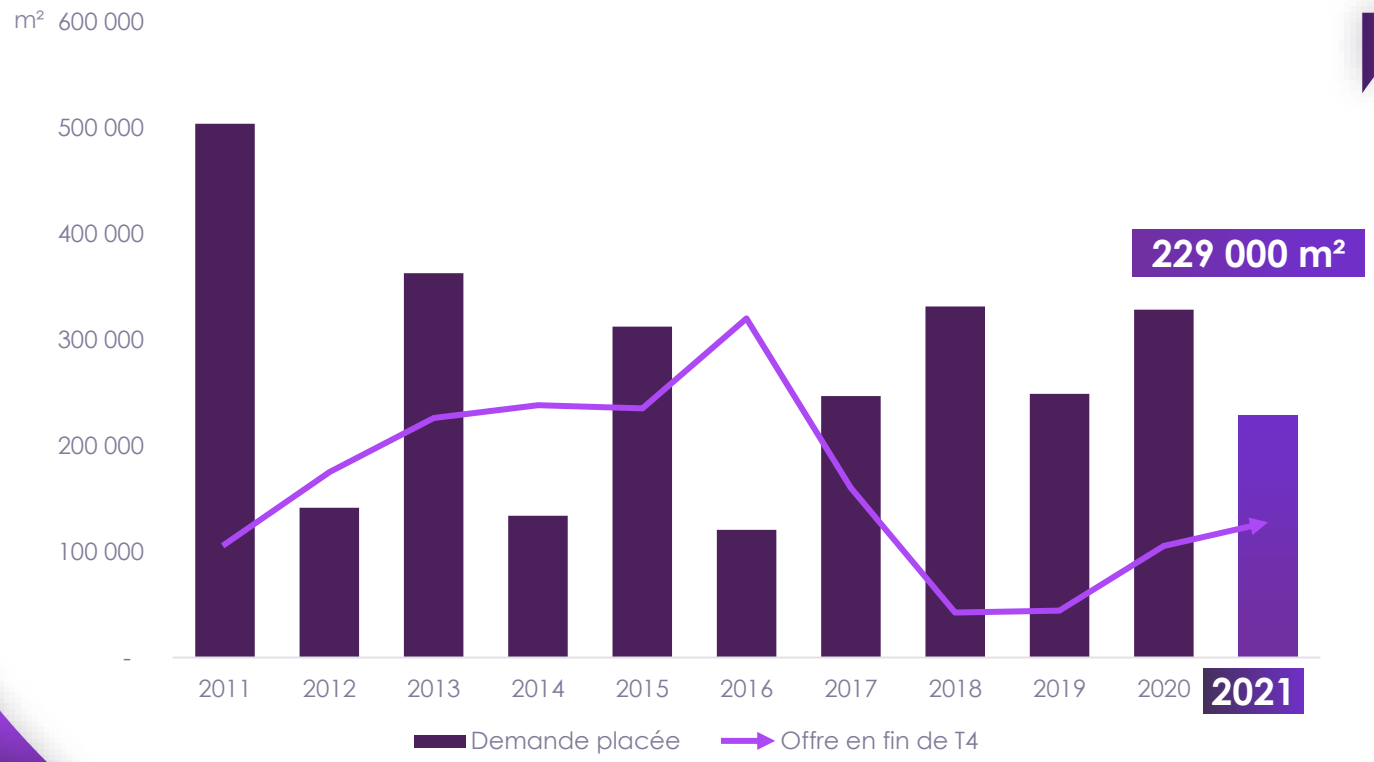
Points clés

Le **potentiel de développement décroît** de **35 %** en un an

Des **projets annulés par les collectivités** (y compris dans les zones logistiques moins établies)

Région Marseillaise

Le marché marseillais s'inscrit toujours dans une logique de cycle



Points clés

Fort poids des opérations de **grand volume** dans la **demande placée totale**

Un **stock d'offre relativement stable**, à un niveau de 127 000 m²

Plusieurs **opérations en blanc lancées ou en projet**

Les principales transactions de l'année

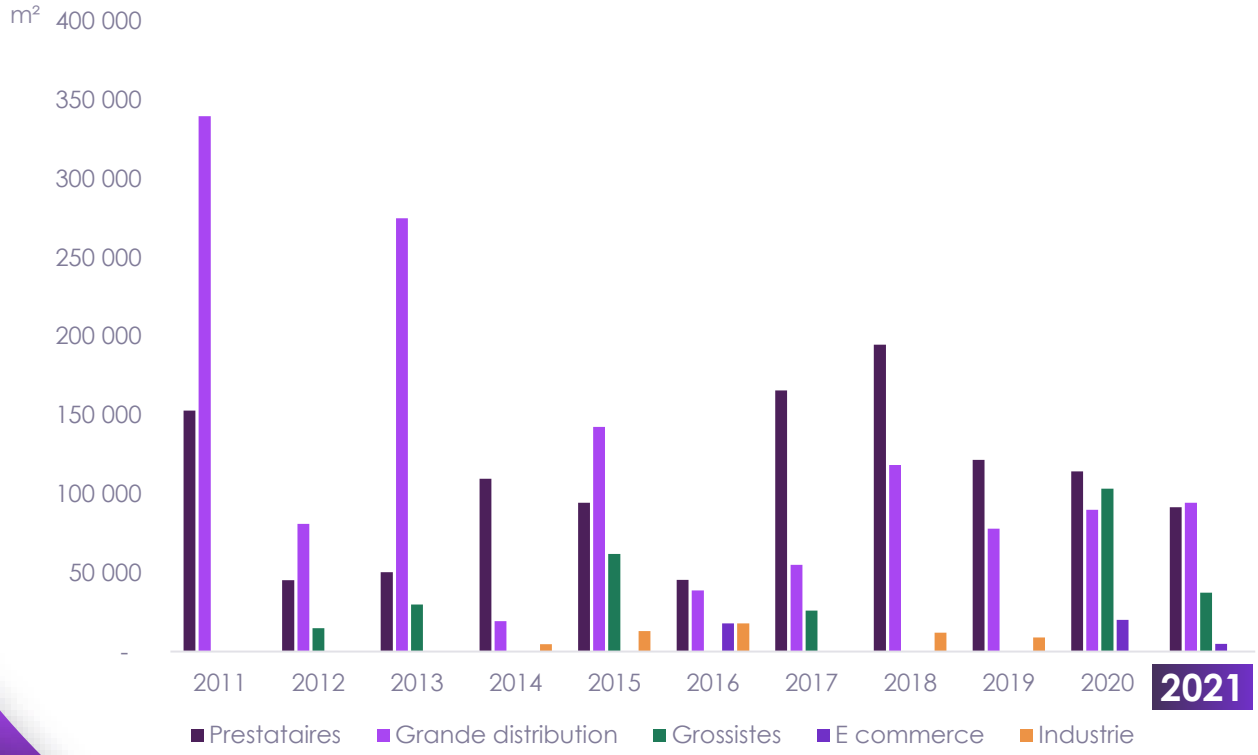
PRENEUR	COMMUNE	SURFACE
ACTION	ENSUES – AUTRES	55 000 m²
DECATHLON	ENSUES – AUTRES	40 000 m²
REXEL	ST MARTIN DE CRAU	31 000 m²
XPO LOGISTICS	ST MARTIN DE CRAU	30 000 m²
LEROY LOGISTIQUE	COURTHEZON – AUTRES	18 000 m²
FM LOGISTICS	CLESUD	13 000 m²
MOVUS LOGISTICS	FOS SUR MER	12 000 m²

Points clés

Au-delà des secteurs les plus établis, **les pôles secondaires de PACA** s'avèrent **particulièrement attractifs**

Les **opérations d'Ensuès :** des **développements bien localisés,** dans une **logique de parc**

Deux grandes catégories d'utilisateurs se partagent le marché



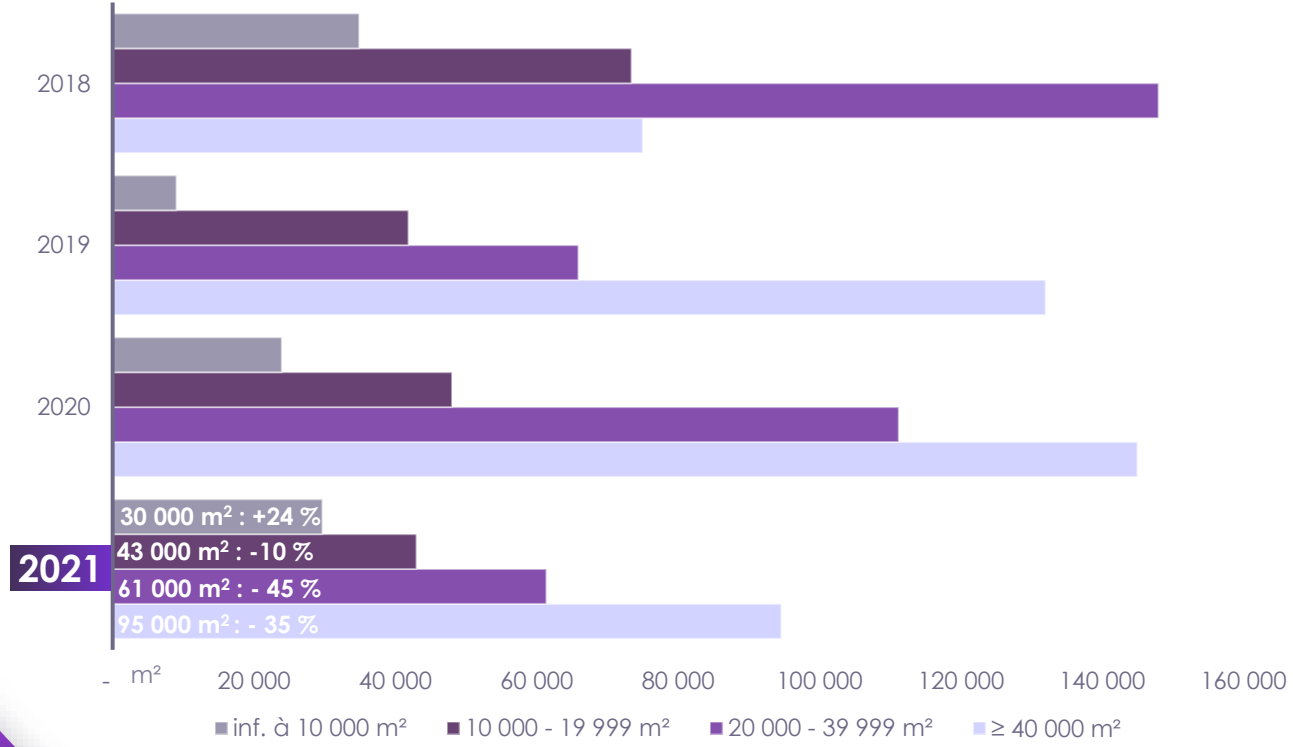
Points clés

La **grande distribution** et les **prestataires**, à l'origine de **81 % des volumes placés**

Un **marché dynamisé, au début de la dernière décennie**, par les acteurs la **grande distribution…**

Qui devraient s'illustrer par de **nouvelles prises de surfaces en 2022**

Les transactions de grand volume orientées à la baisse

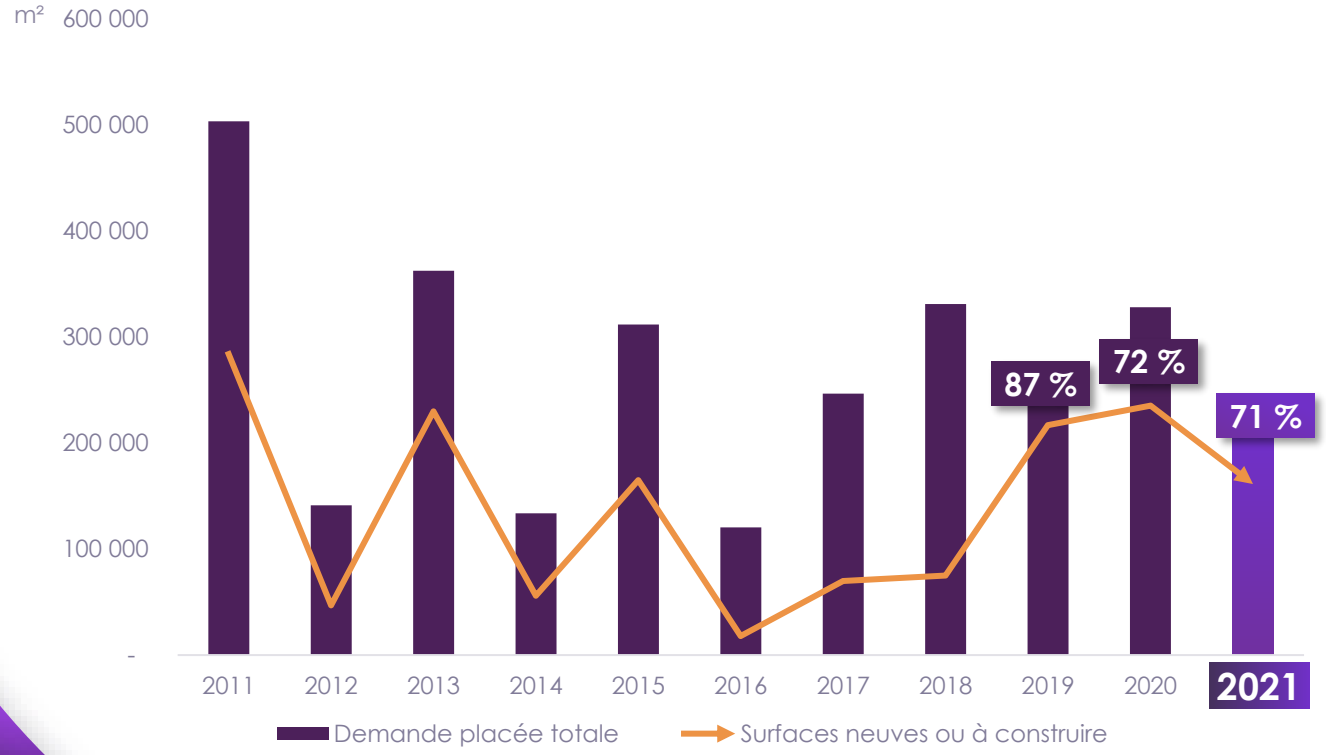


Points clés

4 transactions ≥ 20 000 m²
(contre 7 en 2020)

Les **opérations** anticipées en **2022** concernent de **très grands volumes**

Léger fléchissement de la demande placée de surfaces neuves en 2021



Points clés

Elle demeure néanmoins élevée au regard des niveaux de 2016-2018

A l'inverse de la région de Lyon, le **pôle marseillais** offre la **possibilité** de **développer** de **nouvelles surfaces**

Record d'opérations dans les pôles diffus de la région marseillaise

Fos-sur-Mer

17 000 m² (-88 %)

71 000 m² (-3 %)

St Martin-de-Crau

61 000 m² (-46 %)

50 000 m² (+109 %)

Clésud

19 000 m² (-17 %)

7 000 m² (-17 %)

Autres PACA

132 000 m² (+175 %)

0 m² en 2021 (0 m² en 2020)

Légende

Demande placée 2021 (vs 2020)

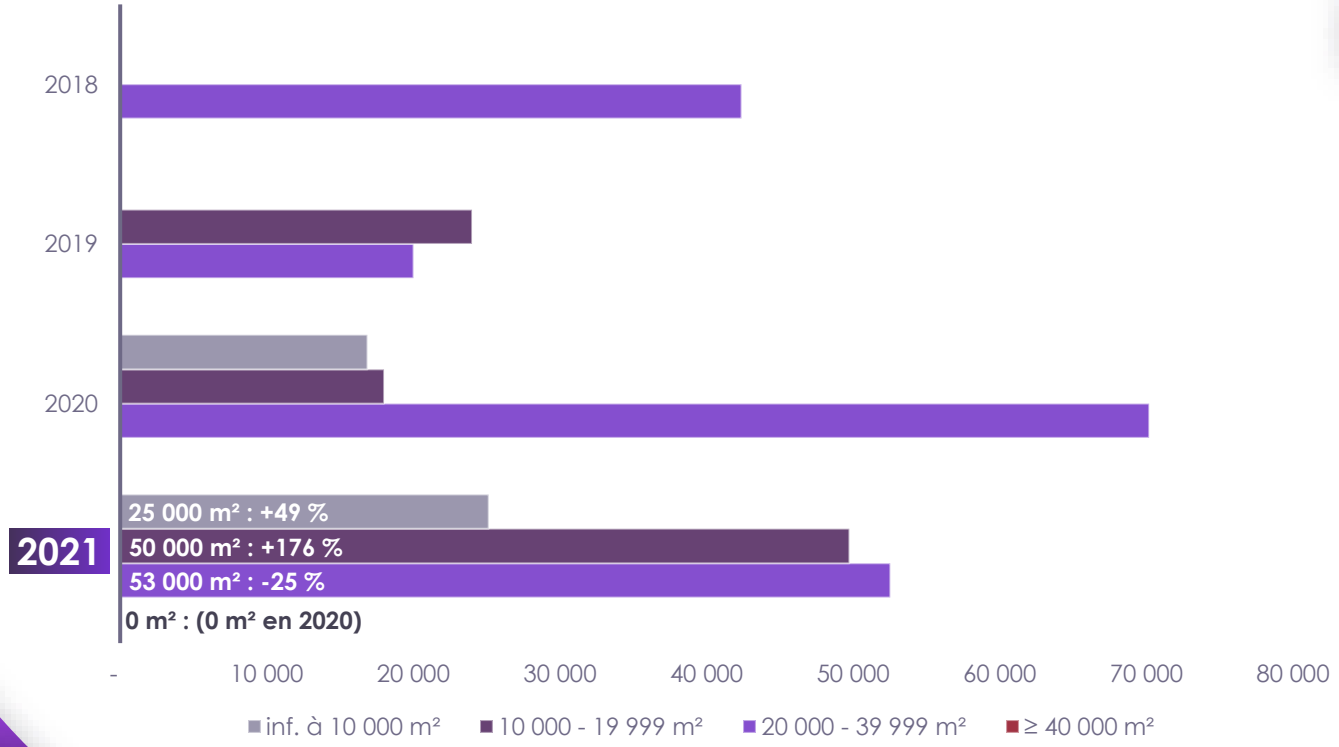
Offre sous 6 mois T4 2021 (vs 2020)

Points clés

Une **faiblesse endémique de l'offre** dans le pôle de **Clésud**

De **nouveaux pôles logistiques** émergent dans la **région de Marseille**

Le stock d'offre est momentanément centré sur les petites et moyennes surfaces



Points clés

Un stock d'offre sous 6 mois en trompe l'œil…

Ne prenant pas en compte les nombreux projets XXL
prêts à être développés

Potentiel de développement : des évolutions diverses selon les sous-marchés

Fos-sur-Mer

2021 : 341 000 m²

2020 : 341 000 m²

St Martin-de-Crau

2021 : 44 000 m²

2020 : 76 000 m²

Clésud

2021 : 162 000 m²

2020 : 150 000 m²

Autres PACA

2021 : 850 000 m²

2020 : 811 000 m²

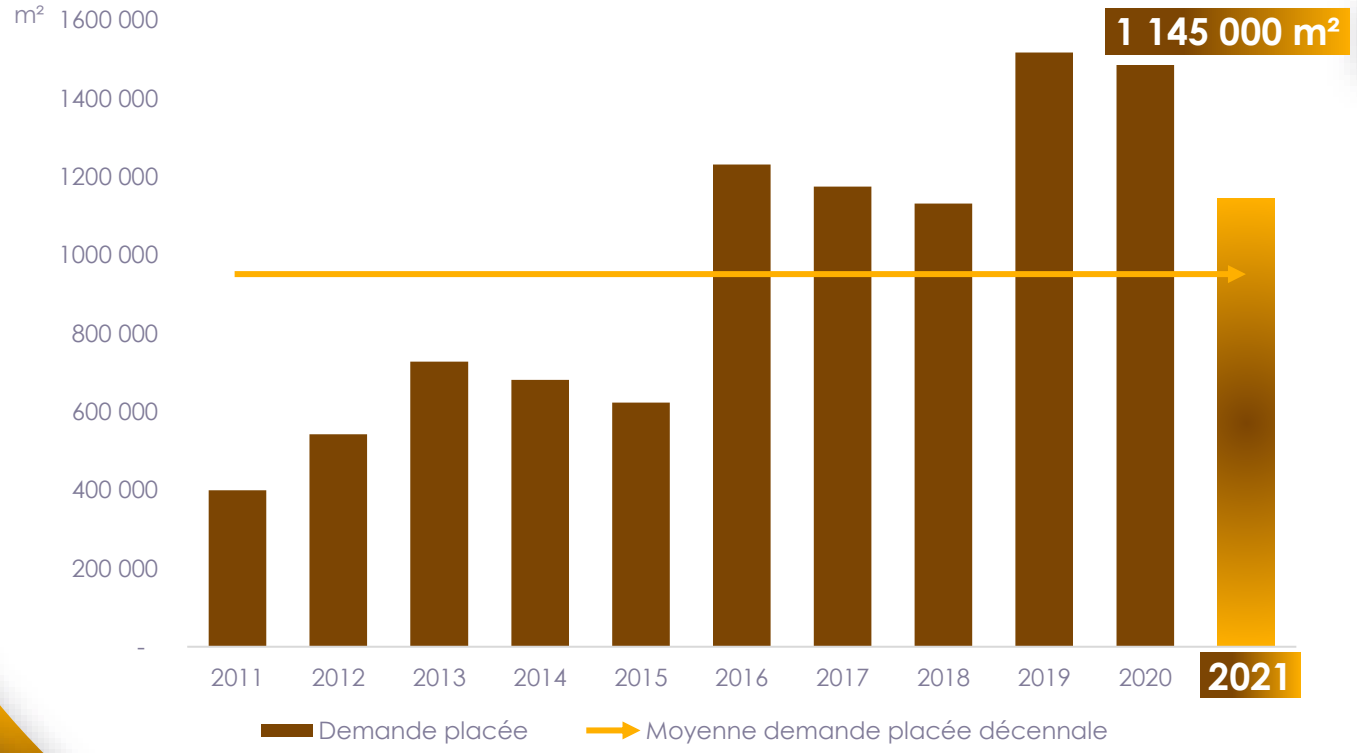
Points clés

Peu de changements dans les **pôles les plus établis** de la **région marseillaise**

Une progression significative du potentiel dans **les secteurs secondaires**, organisés **en parcs logistiques**

Les pôles secondaires

Nette diminution de la demande placée dans les pôles secondaires



Points clés

Les **volumes commercialisés** décroissent **de 23 %**

Après **2 années exceptionnelles**, la demande placée revient à ses niveaux de la période 2016-2018

Elle reste supérieure de 20 % à sa moyenne décennale

Transactions majeures en 2021

PRENEUR	COMMUNE	SURFACE
JJA	LE HAVRE – NORMANDIE	92 000 m²
FM LOGISTICS	SAVIGNY SUR CLAIRIS – BOURGOGNE	62 000 m²
CDISCOUNT	SURY LE COMTAL – OUEST LYON	61 000 m²
LIDL	GONDREVILLE – GRAND EST	61 000 m²
LIDL	CHATELAUDREN – BRETAGNE	58 000 m²
ALLIANCE HEALTHCARE	MEUNG SUR LOIRE – CENTRE VAL DE LOIRE	50 000 m²
MARKET MAKER	MABLY – OUEST LYON	49 000 m²
AOSOM.FR	ARTENAY – CENTRE VAL DE LOIRE	47 000 m²
XPO LOGISTICS	ENSISHEIM – ALSACE	38 000 m²

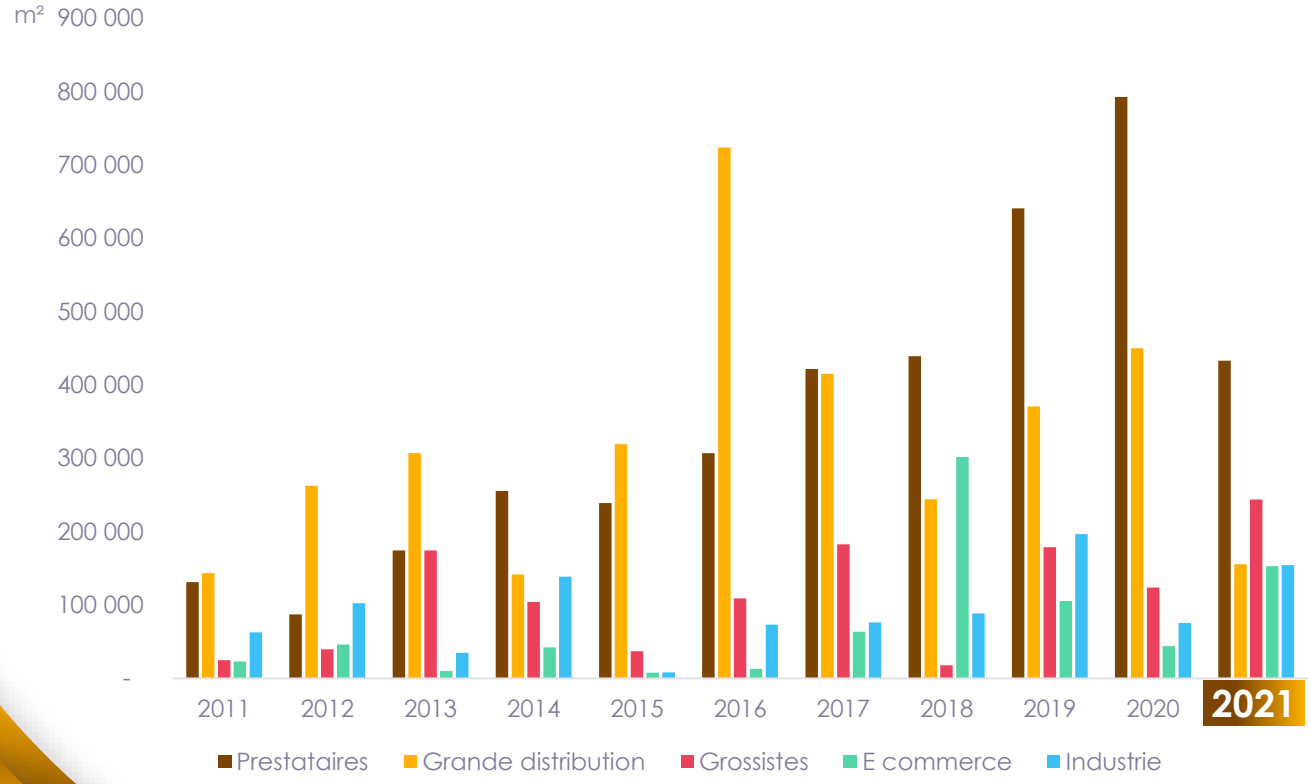
Points clés

Relative stabilité du nombre d'opérations XXL
(6 transactions supérieures à 50 000 m² en 2020)

La **grande distribution** et **le e-commerce** poursuivent l'**étoffement de leur réseau**

5 transactions dans des **zones** historiquement **moins établies**

La demande placée de la grande distribution en berne de 65 %



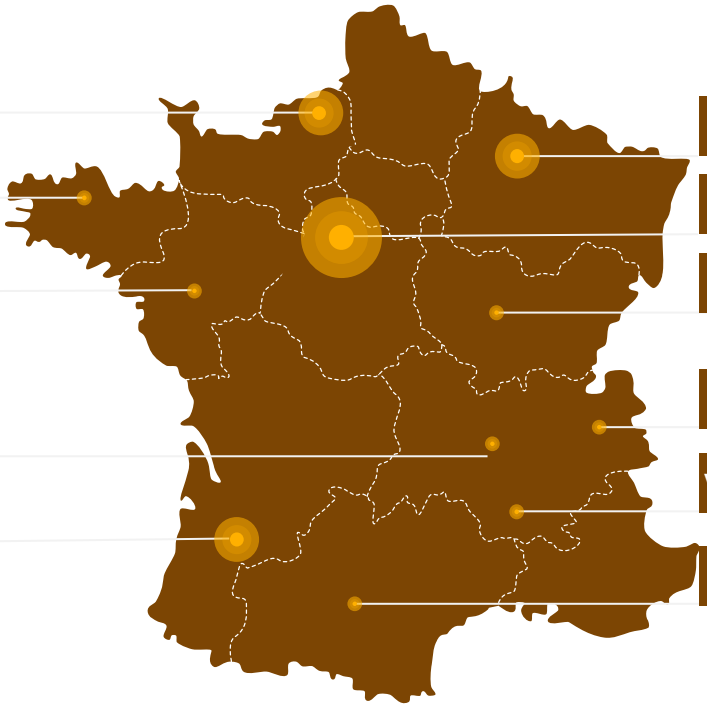
Points clés

L'activité des **prestataires** et de **la grande distribution** en **nette baisse**

Une surperformance des grossistes

2ème meilleur millésime de la décennie pour les **industriels** et le **e-commerce**

La région Grand-Est, secteur leader pour la 5ème fois en 11 ans



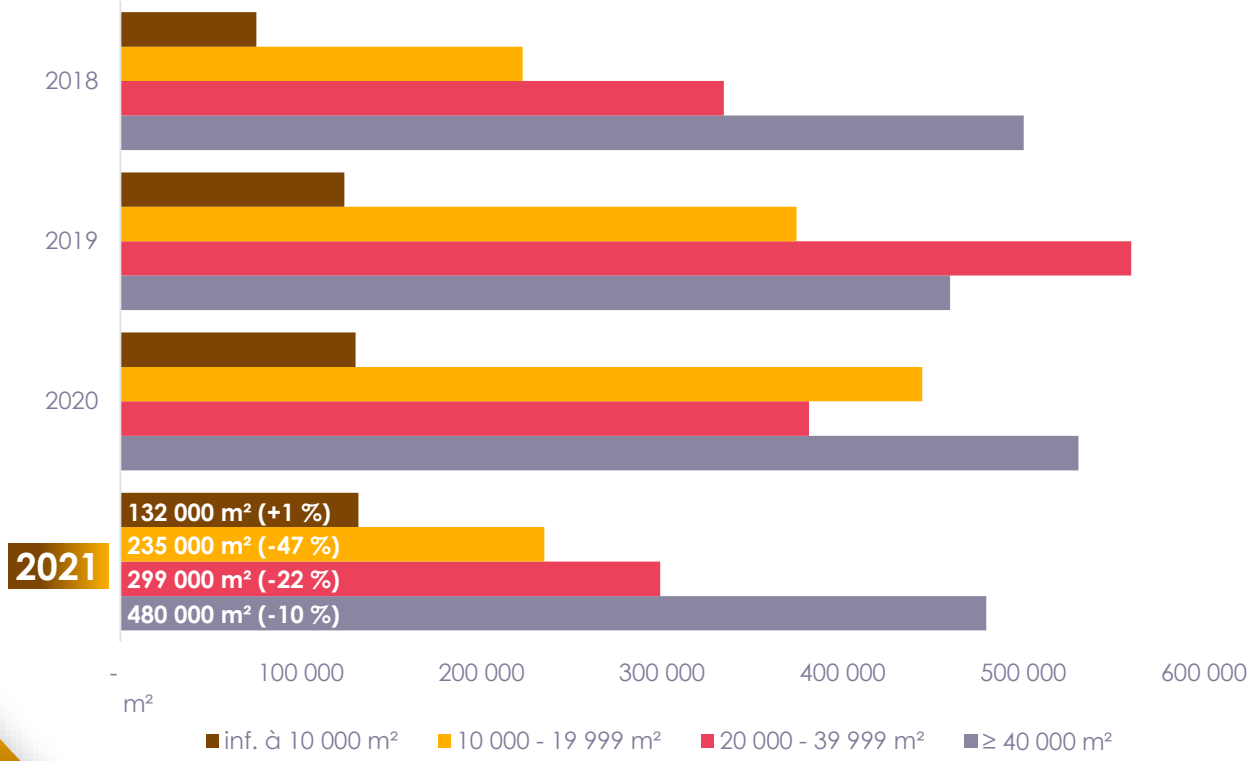
Points clés

13 opérations de **surfaces neuves en Grand-Est** (dont une > **50 000 m²**)

Deuxième meilleure performance de la décennie pour la **région Normandie**

Une contre-performance du Val de Loire, qui offre néanmoins des **possibilités** de **développement** sur des **grands volumes**

Un ralentissement sur les opérations de taille intermédiaire



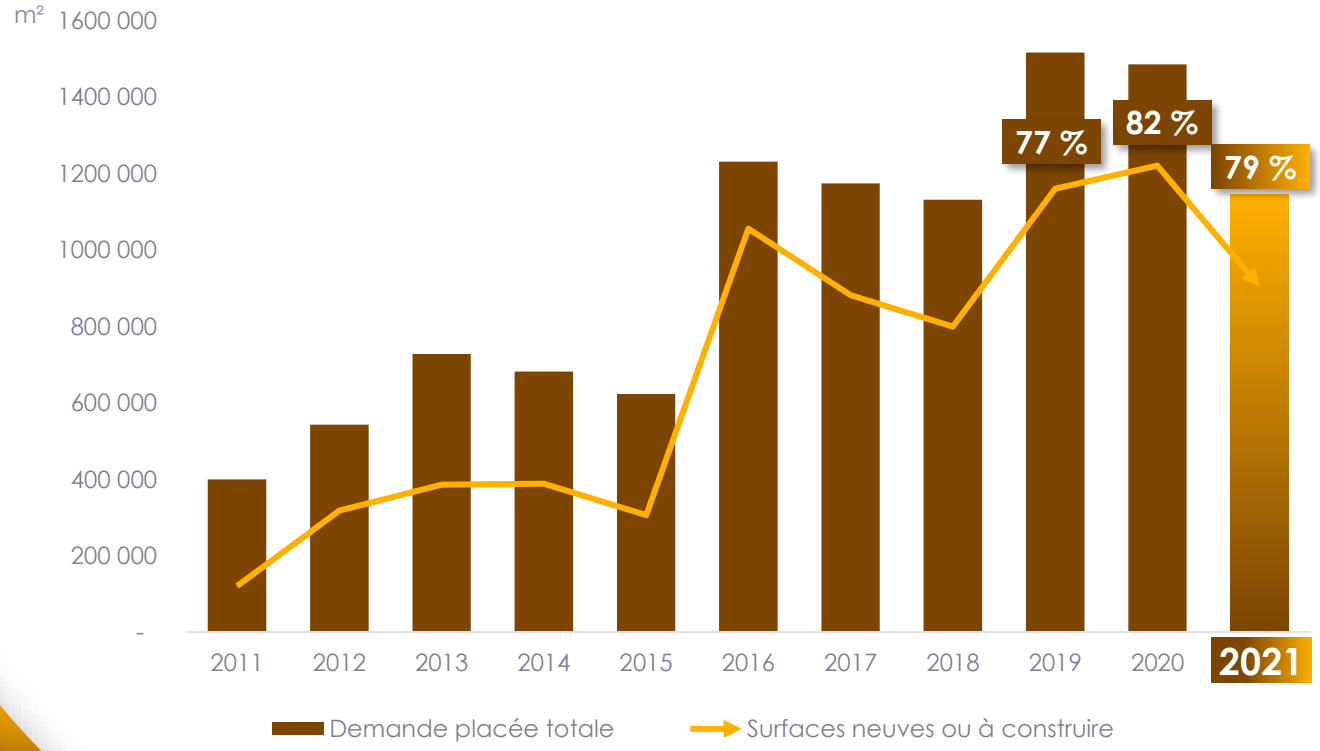
Points clés

Relative stabilité des opérations de grand volume

Le segment 1**0 000 – 19 999 m²** en baisse de **47 %** par rapport à **son record de 2019**

16 transactions entre **10 000 et 19 999 m²** (contre 31 en 2020)

Les transactions de surfaces neuves marquent le pas



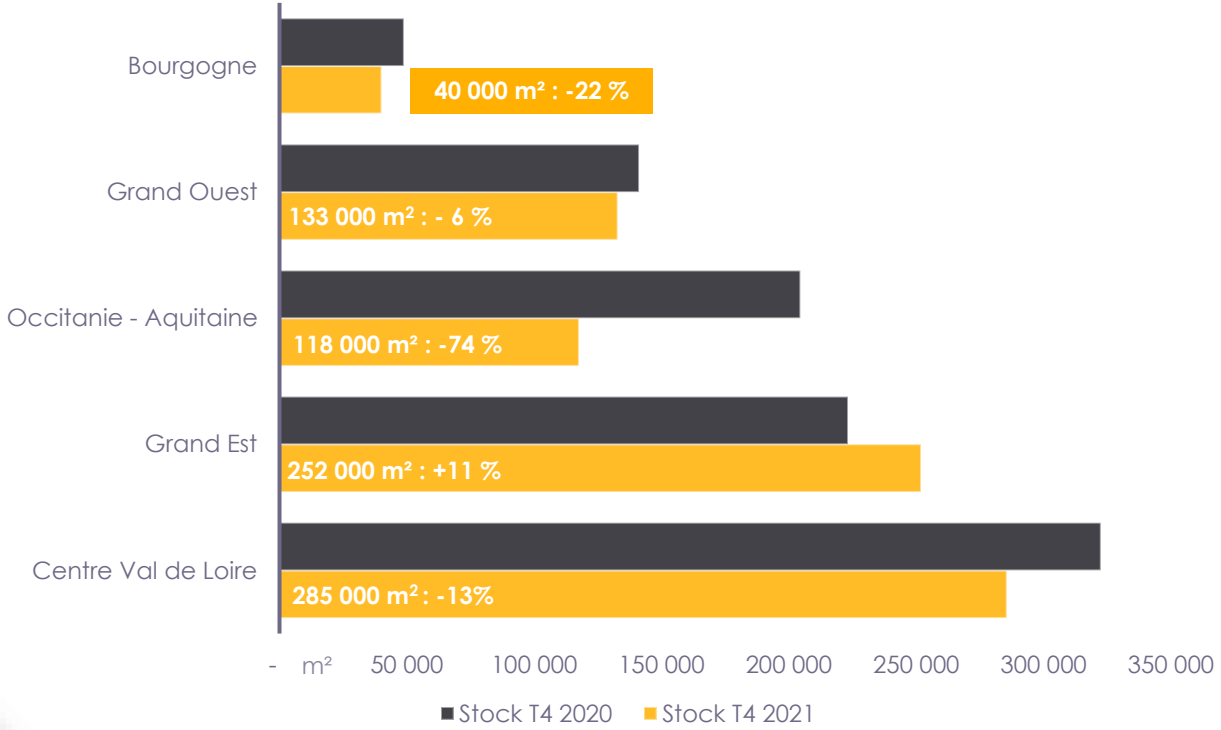
Points clés

Les transactions de **surfaces neuves en baisse de 26 %**

volume moyen 2016 – 2021 : 1 million de m²
contre **304 000 m²** entre 2011 et 2015

32 % des volumes concernent des opérations en blanc

Le stock d'offre disponible sous 6 mois orienté à la baisse



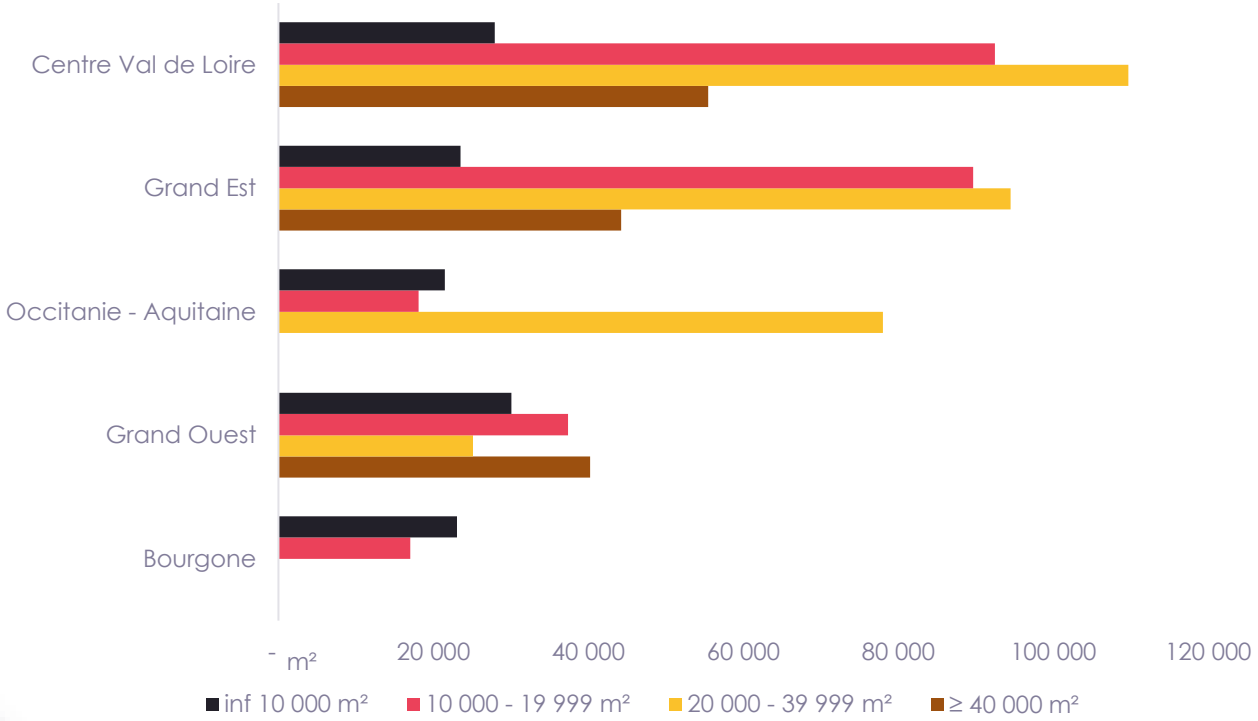
Points clés

Les **disponibilités diminuent** de **12 %** en un an

Les 2/3 de l'offre concentrés dans les régions Centre Val de Loire et Grand-Est

146 000 m² en blanc lancés ou projetés entre le **T4 2021** et le **T1 2022**

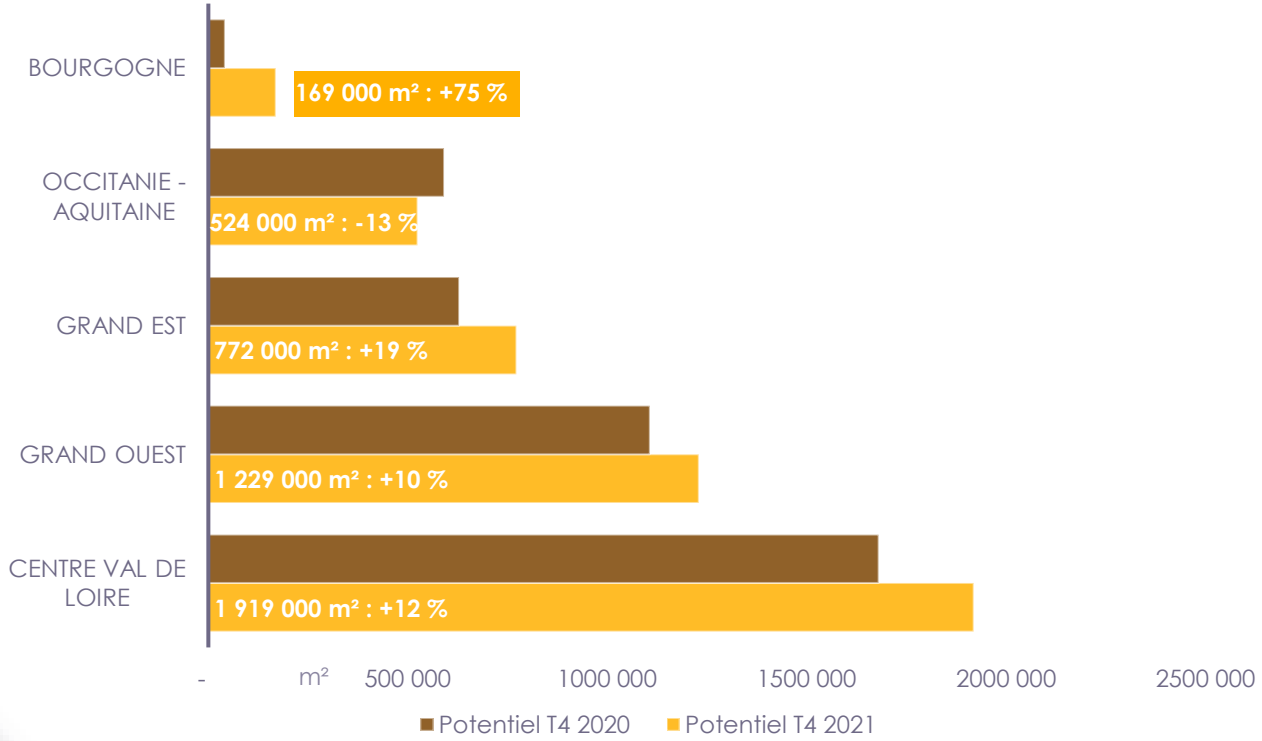
Peu d'opportunités de grand volume dans les pôles secondaires



Point clé

Seulement 3 offres ≥ 40 000 m² disponibles sous **6 mois**

4,6 millions de m² en projet dans les pôles secondaires…



Points clés

Soit 4 années de transactions

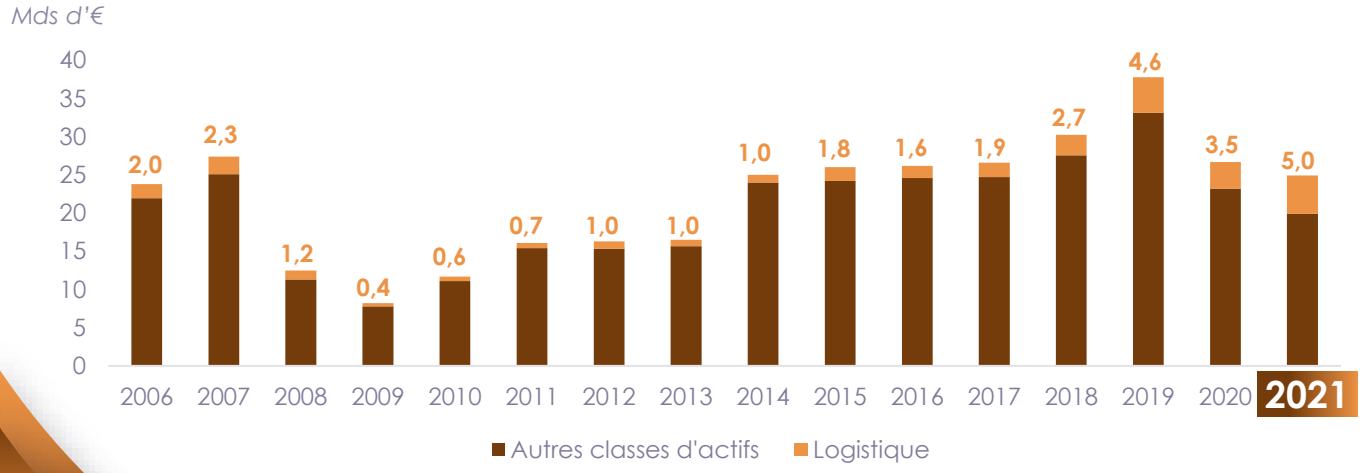
Les régions **Centre Val de Loire et Grand Est** concentrent **58 % des volumes**

Des programmes rendus **pertinents** par la **raréfaction foncière** dans les **pôles majeurs de la dorsale**

Investissement

L'immobilier logistique : deuxième principale cible des investisseurs en 2021

Bureaux	Logistique	Commerce	Activité
15,6 Mds -16 %	5,0 Mds +45 %	3,1 Mds -28 %	1,2 Md +300 %



Points clés

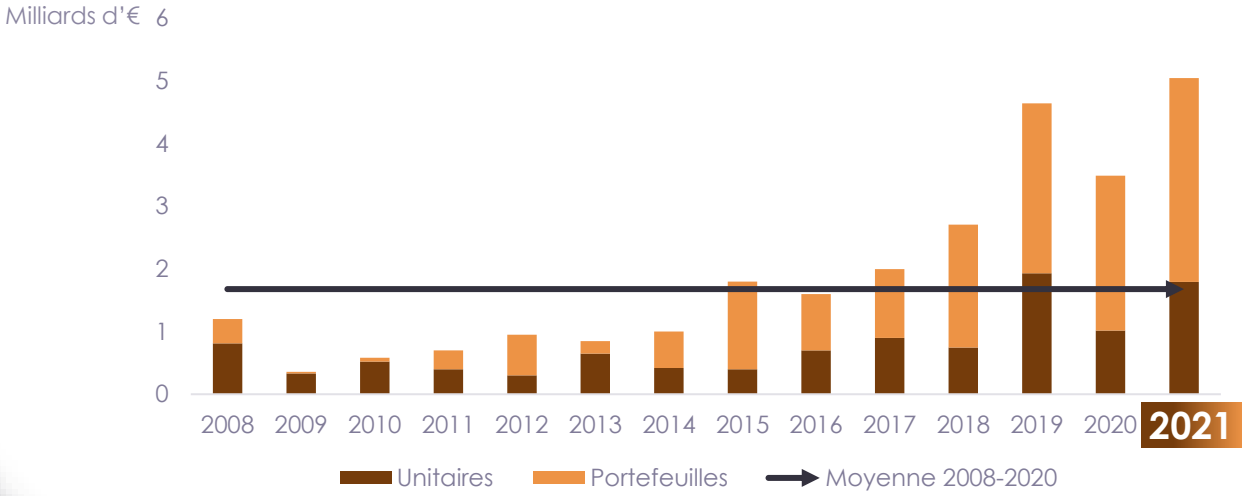
Les investissements en **immobilier d'entreprise** reviennent à leur **niveau de 2014**

La classe d'actif logistique sort renforcée de la crise, atteignant un **record historique** (20 % du total investi)

Un nouveau record pour les montants investis en immobilier logistique

Portefeuilles
3,3 Mds +31 %

Unitaire
1,8 Md +77 %



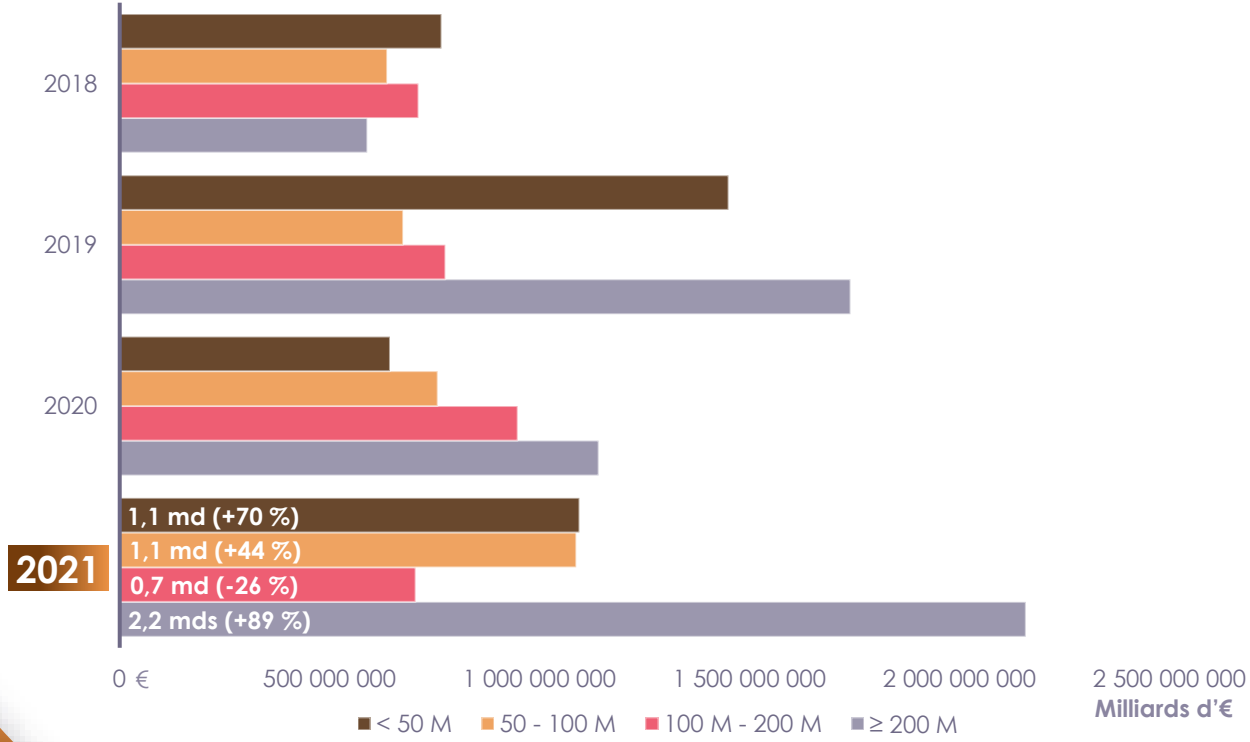
Points clés

Croissance de **45 % des engagements** en seulement **un an**

Un dynamisme sans précédent pour les **transactions de portefeuilles**

Un retour en force des opérations unitaires, après une année 2020 difficile

Les portefeuilles de très grand volume animent le marché



Points clés

Une stratégie de constitution de **portefeuilles de très grand volume**

6 portefeuilles de plus de 200 millions d'euros cédés en 2021 (contre 3 en 2020)

Fort appétit pour les opérations de moins de 100 millions d'euros **(+56 % en un an)**

Focus sur les 6 principales transactions de 2021

Portefeuilles

Vantage	Tiger	Omega	Optimus	Spark	Omega
VALOR → Blackstone	EQT EXETER → GIC	CLARION PARTNERS → dream industrial REIT	Auchan → Hines	Morgan Stanley → EQT EXETER, GIC	Goodman → DWS
12 bâtiments	16 bâtiments	9 bâtiments	11 bâtiments	6 bâtiments	5 bâtiments
273 000 m²	≈350 000 m²	322 000 m²	344 000 m²	307 000 m²	206 000 m²
≈500-520 M €	≈450-500 M €	375 M €	286 M	250 M €	245 M €
Taux confidentiel	Taux confidentiel	≈ 4,15 %	≈ 4,70 %	≈ 4,30 %	≈4,00 %

Points clés

3 transactions de **portefeuilles paneuropéens**, et 1 opération **Sale & Leaseback** de grande ampleur

Arrivée de **nouveaux entrants** et des **investisseurs singapouriens**

Des portefeuilles ciblés aussi bien **Core** que **Core+**

Un record d'opérations unitaires dans les pôles majeurs de la Dorsale

Hauts-de-France
0,3 md €
+153 %

Ile-de-France
0,7 md €
+573 %

Région lyonnaise
0,1 md €
-40 %

Région marseillaise
0,2 md €
+62 %

Autres régions
0,4 md €
-12 %

Transactions ≥ 10 M €

Points clés

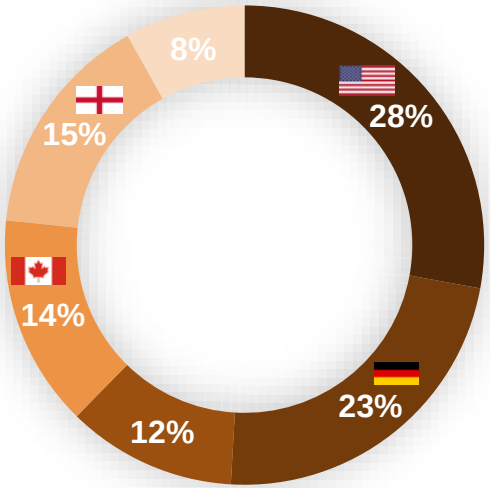
Les pôles majeurs de la dorsale concentrent **75 % des volumes engagés**

Faiblesse des produits disponibles en **région lyonnaise**, en dépit d'un appétit intact des investisseurs

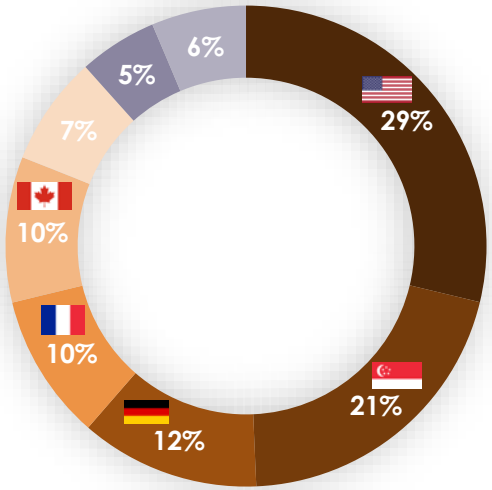
En 2021, la **forte activité transactionnelle du Grand-Est** ne s'est **pas encore traduite par des opérations d'investissement**

Grande diversité des investisseurs présents sur le marché français

2020



2021



Américain · Singapour · Allemagne · France · Canada · Britannique · Corée du sud · Autres

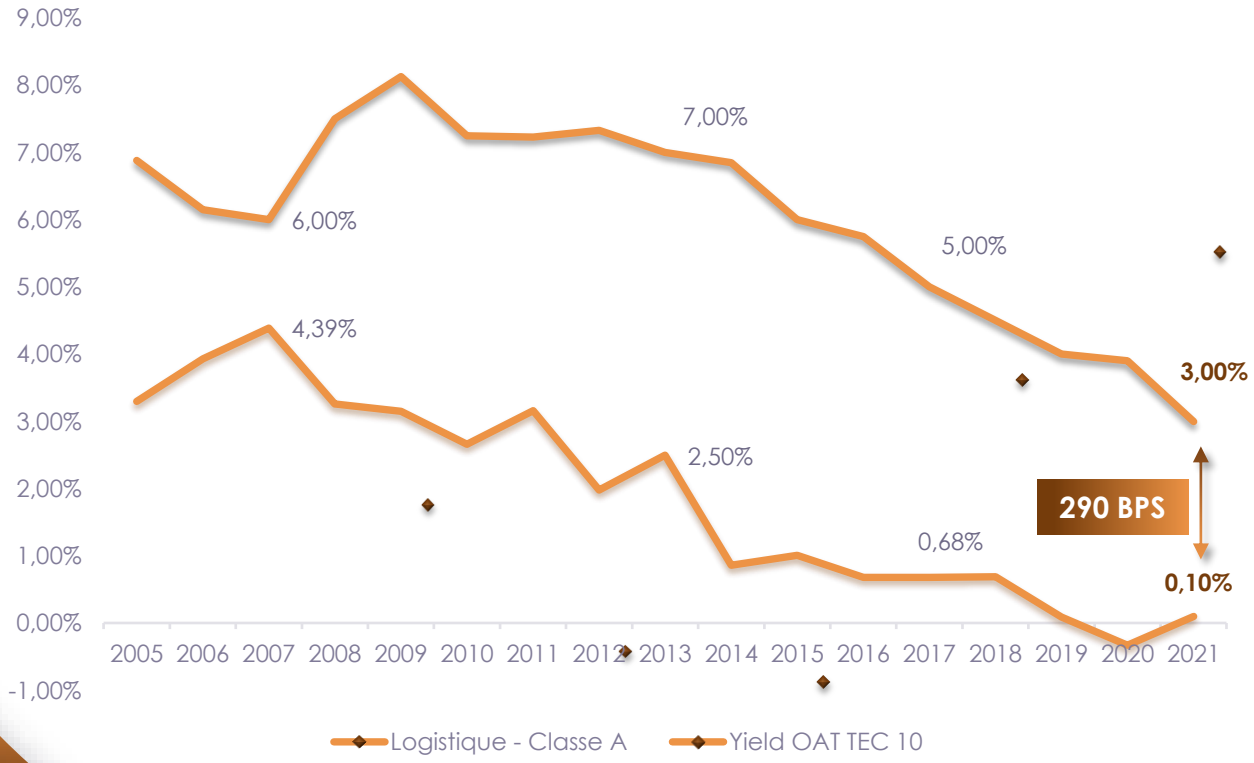
Points clés

Les acquéreurs **américains**, **canadiens** et **britanniques** représentent **46 % du total investi**

Singapouriens et **allemands** s'affirment respectivement comme les **2ème** et **3ème** acteurs les **plus actifs** du marché

Un retour remarqué des **investisseurs sud-coréens**

Une accélération de la compression du taux prime logistique en 2021



Points clés

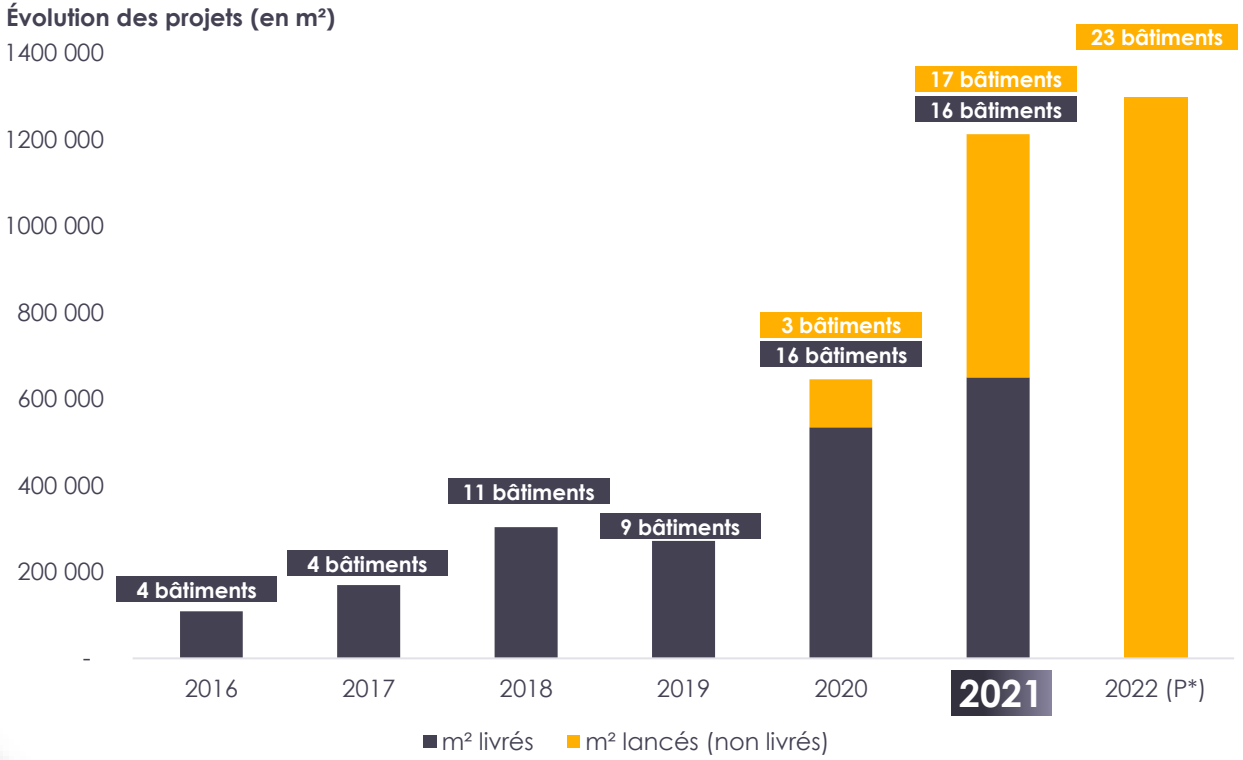
L'**afflux constant de capitaux** sur le segment logistique accroît la **concurrence entre investisseurs**

Un marché du **Core** et du **Value added** stimulé par les **opérations en VEFA**

Les taux de rendement des **actifs les plus sécurisés** à un niveau de **3,00 %**

Le blanc en France

Une exceptionnelle vitalité du marché du blanc en France



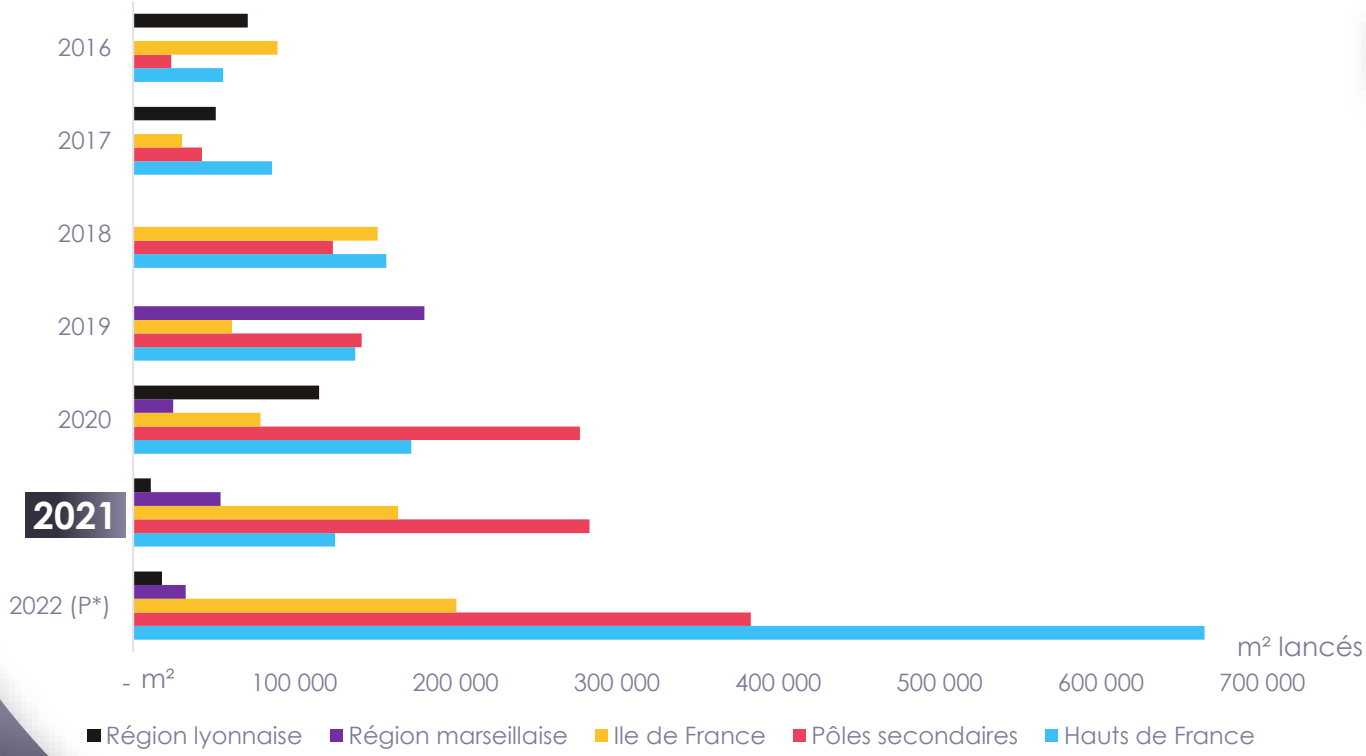
Points clés

60 bâtiments livrés au cours des 5 dernières années, pour un total de **2 millions de m²**

650 000 m² livrés au cours de la seule année 2021 (+22 %)

Encore 20 programmes en chantier, et **23 nouveaux lancements** anticipés en 2022

Une diversification géographique des programmes lancés



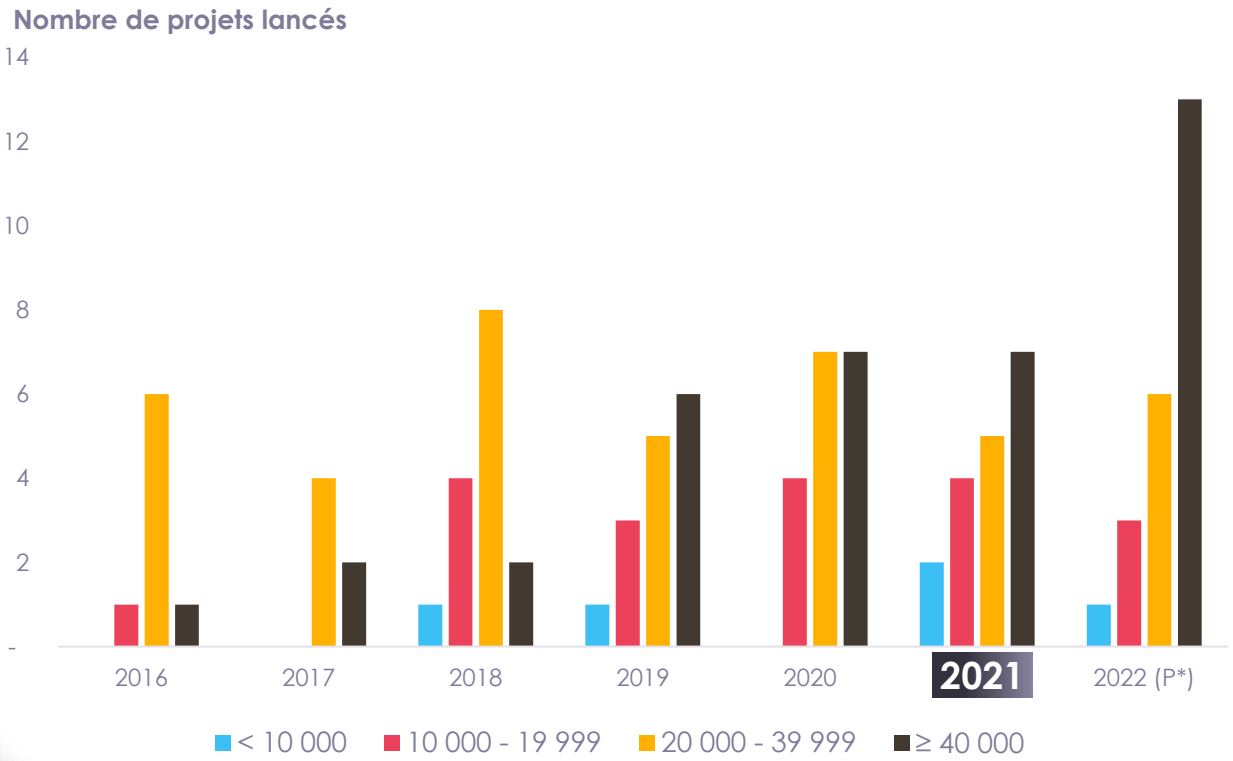
Points clés

Un marché qui s'est d'abord **cantonné** dans les **grands pôles de la dorsale**

Une **diversification géographique** à l'**extérieur des pôles majeurs de la dorsale**, à **compter de 2018**

Un record attendu pour la **région lilloise** et les **pôles secondaires** (notamment Val de Loire et Normandie) en **2022**

Répartition des projets lancés par segments de surfaces

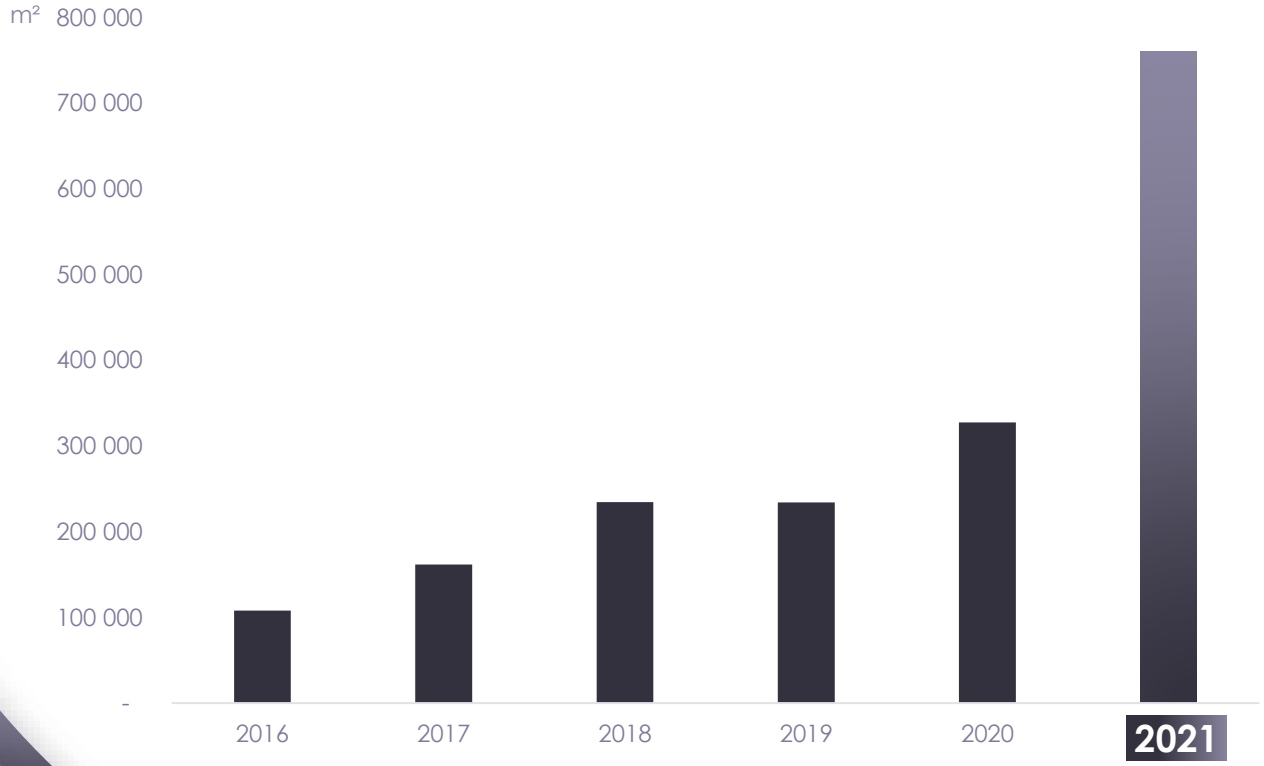


Points clés

Une exposition croissante des investisseurs sur les **opérations de grand volume**

13 projets ≥ 40 000 m² anticipés en **2022**

La demande placée progresse de 113 % en un an



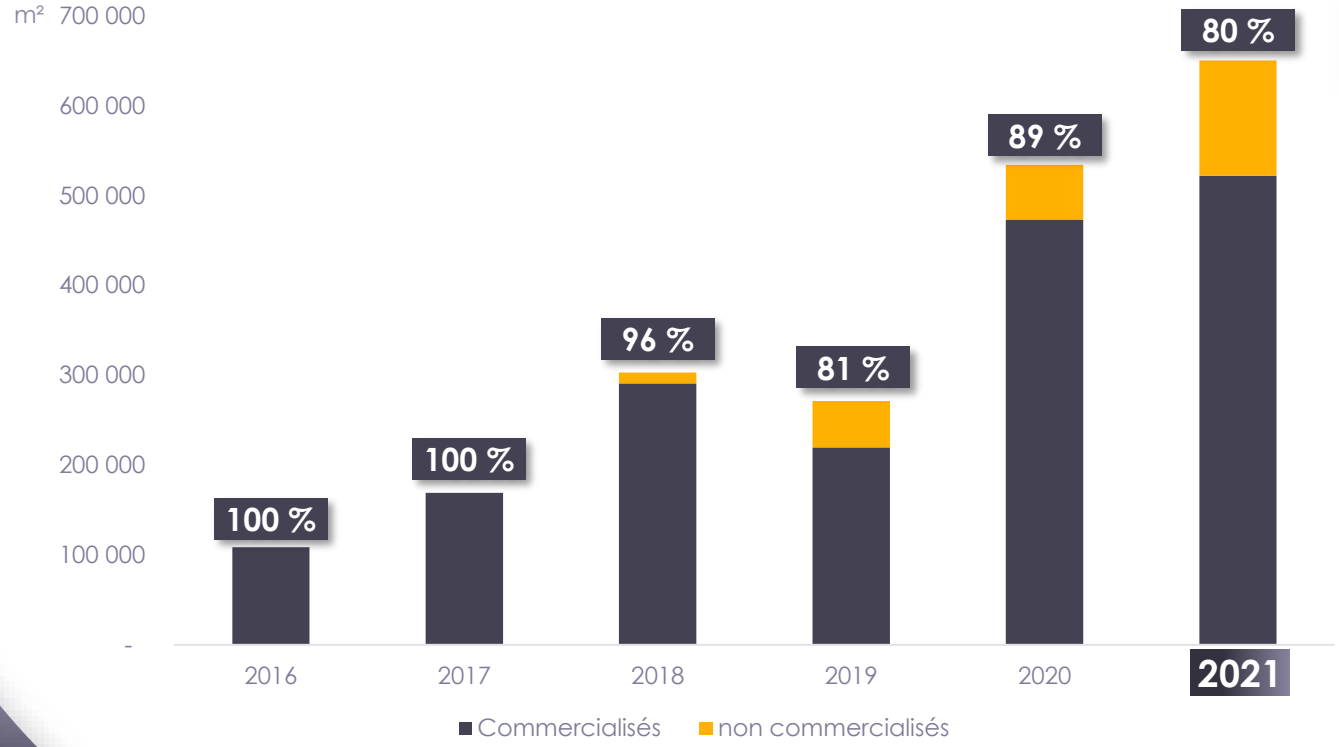
Points clés

29 transactions en 2021, pour **760 00 m²**

70 % des volumes placés dans les **Hauts de France** et **les pôles secondaires**

5 opérations ≥ 40 000 m²

Etat de commercialisation
des programmes livrés en blanc entre 2016 et 2021



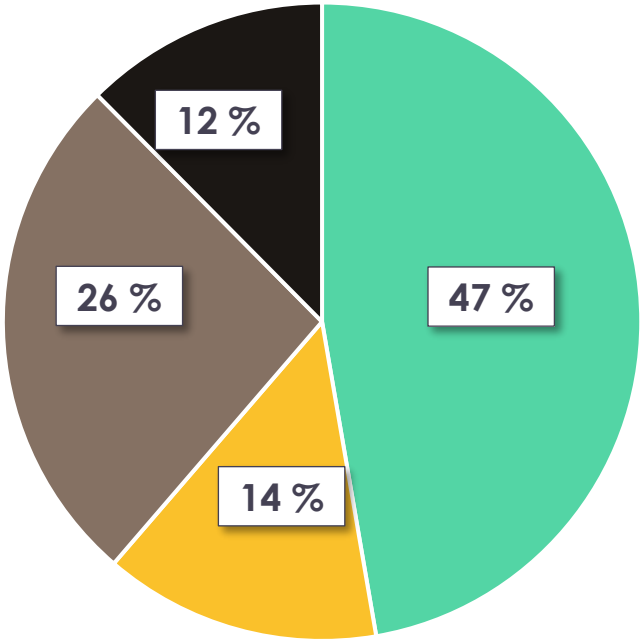
Points clés

Peu d'échecs sur les **programmes livrés entre 2018 et 2020**

80 % des programmes livrés en 2021 d'ores et déjà commercialisés

Un **taux de vacance global de 12 %** sur les bâtiments livrés entre **2016 et 2021**

Calendriers de commercialisation des surfaces livrées entre 2016 et 2021



- Avant livraison
- 1 trimestre après livraison
- plus d'un trimestre après livraison
- Non commercialisés

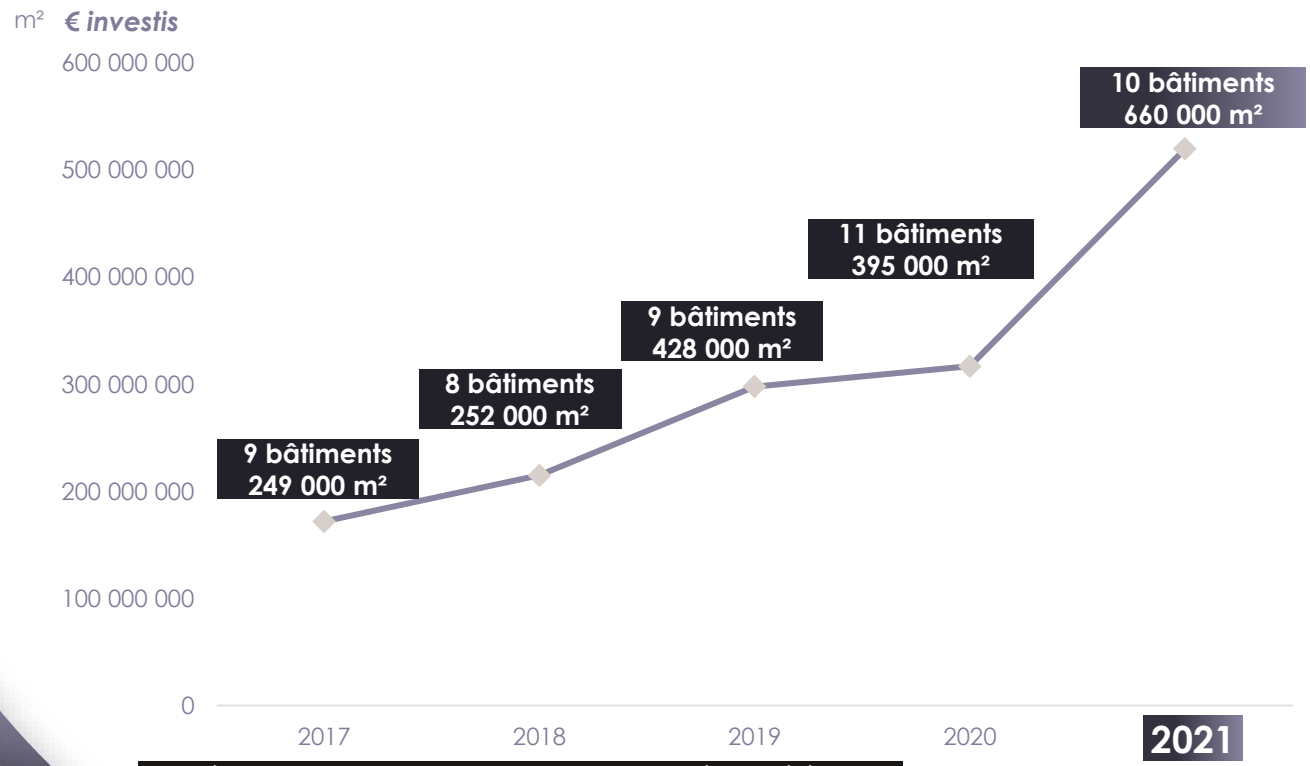
Points clés

Près de la moitié des volumes livrés commercialisés **avant livraison**

286 000 m² commercialisés dans le trimestre qui a suivi la livraison

Une **partie des projets divisés** pour **accélérer la commercialisation**

Les VEFA XXL dynamisent le marché



Les opérations unitaires / de portefeuilles en partie louées ont été exclues

Points clés

Les montants investis en blanc atteignent **520 millions d'euros en 2021 (+64 % en un an)**

Une prise de risque des investisseurs sur de plus grands bâtiments en 2021

Logistique urbaine

Arthur Loyd

La logistique urbaine regroupe l'ensemble des flux de marchandises provenant et/ou arrivant dans un milieu urbain dense et contraint.

chronopost
dpdgroup
100% Électrique

Contraintes

Contraintes réglementaires (sécurité)
(code du travail, ERP, ICPE, CDAC)

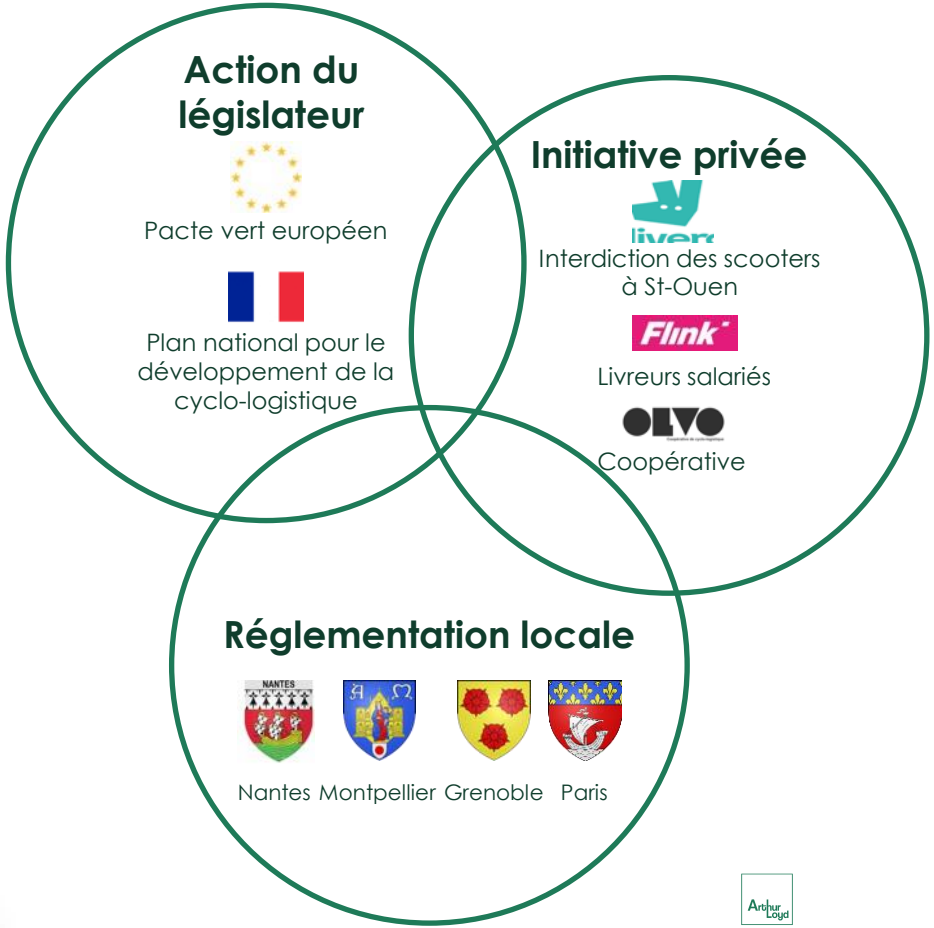
Contraintes urbanistiques
PLU, changement de destination, risque de préemption, etc.

Contraintes physiques
Absence de fonciers, rareté des friches
Accès, rampe, quai, hauteur libre, etc.

Contrainte de voisinage
Comment remettre de la logistique dans des zones résidentielles/tertiaires/ commerciales

Autres contraintes
Copropriété, image, etc.

Un cadre législatif qui évolue, des entreprises qui s'adaptent



Points clés

Les grandes villes ont dépassé le stade de la réflexion, elles passent à la **mise en pratique**

La **question environnementale** est centrale. On parle de « logistique urbaine durable ».

La logistique est devenue visible : elle fait partie intégrante de **l'image de marque**

VOLTA
VZ70 ZRO
VOLTA
VZ70 ZER

Typologie de bâtiments

Grandes plateformes logistiques

Pied d'immeuble

Friches industrielles / Délaissés urbains

Espace log-urbaine

Parking

Points clés

Des bâtiments existants dont l'emplacement est stratégique

Des projets portés aussi bien par le public que le privé

Des stratégies nouvelles partant de l'existant pour le réinventer

Utilisateurs

Utilisateurs historiques			Nouveaux entrants		
E-commerce	Grande Distribution	Distribution spécialisée	Quick Commerce	Cyclo-logisticien	Livraison last mile de colis volumineux
Grossistes	Prestataires	Transporteurs	Micro-fulfillment	Nouveaux concepts de livraison alimentaire (kit repas, circuit court, vrac, antigaspi)	Dark Kitchen

Points clés

Les acteurs historiques cherchent à faire de l'omnicanal

Les nouveaux entrants se positionnent sur la livraison hyper personnalisée

L'enjeu n'est plus simplement parisien, **il touche toutes les métropoles**

OLVO partenaire d'IKEA
IKEA
L
S
XL
16,90€

Concentrations & Mouvements du marché

Levées de fonds record

Association d'utilisateurs historiques avec de nouveaux entrants

Tendance à l'internationalisation

Acteurs qui se renforcent dans le last mile

Points clés

Un marché en phase de **consolidation**

Des utilisateurs à la **situation financière plus lisible**

Une dynamique à suivre en 2022

Typologie de véhicules

Typologie de véhicules	Hauteur en m
Diable	--
Vélo	--
Scooter	--
Triporteur 1,5 m3	1,95
Véhicule de 3 à 4,6 m3	1,75
Véhicule de 5 à 6 m3	1,95
Véhicule de 10 m3	2,25
Véhicule de 15 à 17 m3	2,80
Véhicule de 20 à 23 m3	3,25
Camion-benne	3,10
Porteur 19T <29 m3	4,10
Porteur 26T <29 m3	4,10
Véhicule > 40T et > 29T	4,10
Tramway	--
Voie Fluviale	--
Voie Ferrée	--

Points clés

Des solutions innovantes et des aides financières facilitent la transition vers une flotte de **véhicules légers propres**

Pour les véhicules lourds, les **solutions vertes sont moins évidentes**, en termes d'usage et de coût

Report modal encouragé mais encore en phase **expérimentale** et nécessitant de renforcer les infrastructures

THIS WAY UP
HANDLE WITH CARE
Clipper Pickup
EPAL

Merci