

Analyse du Marché Locatif en 2019 : Les conditions d'exploitation et l'économie du développement en harmonie pour une croissance supérieure à la tendance



Prologis Ports Carteret, Carteret, New Jersey

Quelles sont les nouvelles tendances ?

- Une croissance mondiale de 6 % qui confirme la solide évolution des dernières années.
- En Amérique du Nord, les métropoles dont l'offre est limitée connaissent la croissance la plus forte.
- En Europe, l'amélioration des conditions de marché a provoqué une croissance des loyers de 5 %.
- Dans la plupart des régions du monde, les franchises de loyer ont diminué.

En quoi est-ce important ?

- De nombreux facteurs, dont la pénurie de terrains et la hausse des coûts de remplacement exercent ensemble une pression à la hausse sur les loyers.
- La demande demeure très forte et encourage la chasse aux mètres carrés, de plus en plus rares, en particulier sur les marchés de consommation.

6%

Croissance mondiale des loyers

8%

États-Unis / Canada

5%

 Europe¹

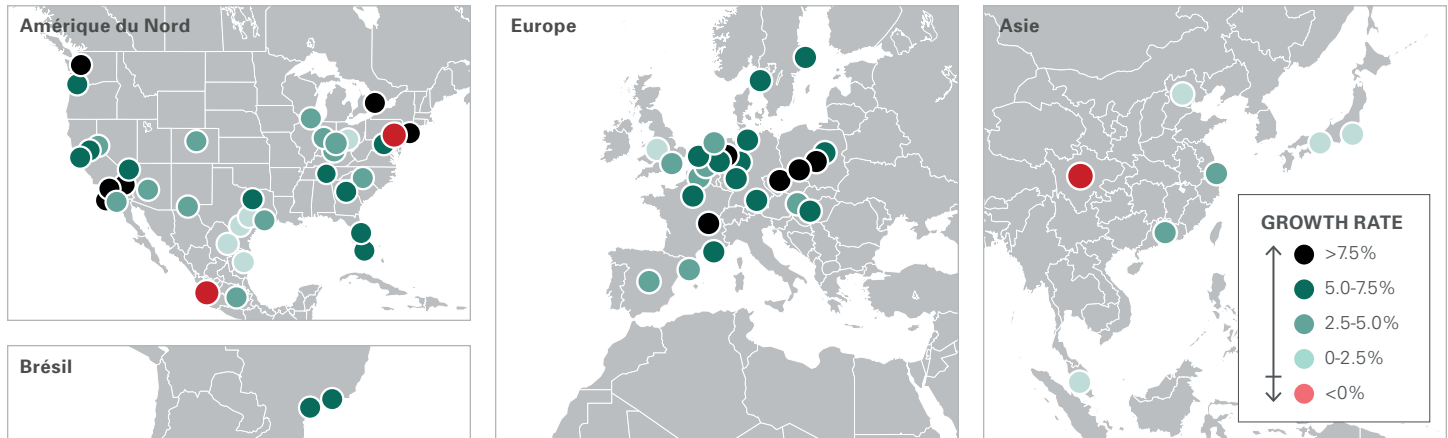
PLUS FORTES CROISSANCES É.-U. / CANADA

1. Toronto
2. New Jersey-
New York City
3. Région de Los Angeles
4. Seattle
5. Nord-Ouest californien

PLUS FORTES CROISSANCES EUROPE

1. Lyon
2. La Silésie (Pologne)
3. Prague
4. Hanovre
5. Le centre de la Pologne

AUGMENTATION DES LOYERS PAR MARCHÉ EN 2019, CONCENTRATION MONDIALE DU TOP 70 DE LA LOGISTIQUE



Note: weighted by estimates of market NOI

- Pour répondre aux besoins du secteur de la logistique, il faut également prendre en compte l'efficacité de l'exploitation et, plus important encore, la main d'œuvre.

Et après ?

- Les tendances structurelles qui jusqu'à présent ont fait augmenter la demande de mètres carrés, en dépit de l'incertitude économique mondiale, devraient continuer à pousser les acteurs de la logistique à étendre leur réseau.
- Alors que les livraisons directes au consommateur se multiplient, le besoin de réseaux de magasins capables de réapprovisionner rapidement encourage la redirection des opérations vers les centres-villes.
- Les récents bilans faisant état des loyers dans le neuf soulignent le besoin d'emplacements de qualité et confirment l'impact des développements immobiliers, qui requièrent des loyers élevés, qui pèsent sur le prix des terrains.
- Les meilleures performances de croissance sont plus prononcées dans les emplacements de type Last Touch®, forts de consommateurs nombreux, à revenu élevé.

Aperçu général

L'indice des loyers de l'immobilier logistique de Prologis (Prologis Logistics Rent Index) examine les tendances de croissance des loyers effectifs nets des principaux marchés d'Amérique du Nord, d'Europe, d'Asie et d'Amérique latine². Notre méthodologie unique prend en compte les loyers des entrepôts logistiques, déduction faite des franchises. Pour établir cet indice, la Recherche Prologis associe notre connaissance locale des prix du marché aux données issues de notre parc mondial. Les loyers aux niveaux régional et mondial sont des moyennes pondérées fondées sur des estimations des revenus du marché.

Principales constatations :

- **L'Amérique du Nord et l'Europe ont mené la croissance en 2019.** La croissance des loyers est 2 à 3 fois supérieure aux tendances à long terme.

Annexe 2

MEILLEURES PERFORMANCES MONDIALES EN 2019

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| 1. Toronto | 6. Lyon |
| 2. New Jersey-New York City | 7. La Silésie (Pologne) |
| 3. Région de Los Angeles | 8. Orange County (Los Angeles) |
| 4. Seattle | 9. Prague |
| 5. Nord-Ouest californien | 10. Hanovre |

- **Une croissance solide partout.** Trois quarts des marchés affichent une croissance entre 2 et 8 %.
- **La prime à l'emplacement a augmenté, en raison de la pénurie et de la hausse des coûts de remplacement.** La croissance des loyers est variable au niveau des sous-marchés, là où les emplacements de type Last Touch sont très demandés.
- **Les marchés locaux performants en dépit des conditions économiques inégales.** Par exemple, l'Allemagne et le Brésil réalisent 6 % de croissance.
- **Les politiques commerciales ont eu un impact limité.** Les villes mondiales aux États-Unis, en Europe et en Chine font mieux que la tendance, témoins de la résistance des marchés de consommation.
- **La pénurie de l'offre a été maîtrisée.** Seule une poignée de marchés sensibles au risque ont affiché une baisse en 2019 (Les Midlands aux États-Unis, Guadalajara, le centre de la Pennsylvanie, Chongqing et Shenyang).

Perspective 2020 :

- **L'incertitude quant à la conjoncture économique et géopolitique se poursuit.** Des progrès ont été accomplis sur les questions commerciales (Brexit, ALENA et phase 1 de l'accord entre les États-Unis et la Chine) en 2019, mais il reste de nombreux points à régler. Les décisions de location n'ont jusqu'à présent pas été influencées, mais il faut rester vigilant.
- **Les facteurs structurels devraient soutenir une forte demande.** Même en période d'incertitude, les clients du

FOCUS

La hausse des coûts de remplacement, un catalyseur pour la croissance du marché locatif

Les coûts de remplacement de l'immobilier logistique dépendent de ce que les clients attendent. L'envolée des coûts de remplacement est soutenue par de multiples tendances structurelles : (i) les activités des clients sont complexes et nécessitent des bâtiments aux fonctionnalités plus coûteuses pour un meilleur débit et pour une meilleure prise en compte des objectifs en matière de développement durable; (ii) l'augmentation des taxes environnementales et le durcissement des règles locales de construction; et (iii) la rareté des terrains constructibles à proximité consommateurs.

Les coûts de remplacement vont atteindre de nouveaux sommets dans le monde entier. Dans un environnement opérationnel et de taux de capitalisation stables, les coûts de remplacement mènent la croissance des loyers. Au cours des trois dernières années, les coûts de construction dans les principaux marchés de développement ont augmenté de près de 20 % en Amérique du Nord, 25 % en Europe, de plus de 15 % en Chine, de 8 à 10 % au Japon et de près de 5 % en Amérique latine. Le coût des terrains continue de s'envoler sur les marchés à forte croissance, en particulier les métropoles côtières américaines, où le prix des terrains à bâtir de premier plan a doublé l'année dernière (comme l'agglomération de New York).

secteur logistique comprennent parfaitement que leur avantage concurrentiel dépend de la modernisation de la chaîne d'approvisionnement. Il n'y a aucune raison de penser que ce sentiment va changer.

- **La main d'œuvre reste un défi.** L'accès aux réseaux de transport est un critère essentiel, non seulement pour atteindre l'excellence opérationnelle, mais aussi pour le recrutement.
- **La baisse des taux d'intérêt pourrait avoir un impact sur l'économie du développement.** Des progrès sont possibles, même si la disponibilité des terrains demeure un obstacle majeur.
- **Les principaux marchés de consommation sont susceptibles d'enregistrer une forte croissance des loyers.** La nécessité de louer des espaces au plus près des consommateurs finaux croisée avec la pénurie de l'offre provoque une pression à la hausse sur les loyers des espaces particulièrement fonctionnels.

Qu'est-ce que cela signifie pour les clients ?

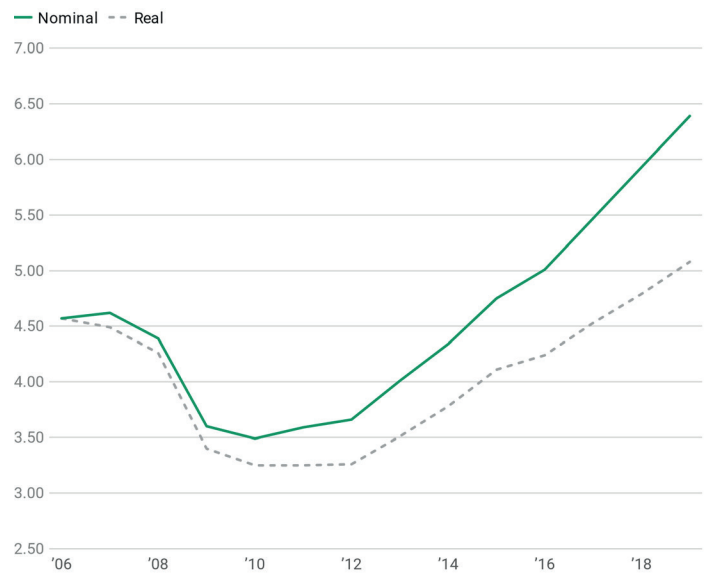
Les disponibilités devraient rester limitées sur la plupart des marchés en 2020. Il est donc d'autant plus indispensable pour les acteurs de la logistique d'anticiper leur besoin. Les meilleurs emplacements et les meilleurs bâtiments assureront l'efficacité opérationnelle en ce qu'ils réduisent les coûts de transport (temps et distance) et favorisent l'accès au marché du travail.

Qu'est-ce que cela signifie pour les investisseurs ?

À mesure que les acteurs de la logistique modernisent la supply chain, la valeur des micro-emplacements très demandés ne cesse d'augmenter, car ces sites sont la promesse d'une meilleure efficacité opérationnelle. La pénurie structurelle de l'offre (c.-à-d. les terrains) favorisera le rendement des loyers à court et à long terme.

Annexe 3

TARIFS DE LOCATION AUX ÉTATS-UNIS ET CANADA \$/sf/yr



Source: Recherche Prologis, Consensus Economics

Annexe 4

MEILLEURES PERFORMANCES ÉTATS-UNIS/CANADA EN 2019

1. Toronto
2. New Jersey-New York City
3. Région de Los Angeles
4. Seattle
5. Nord-Ouest californien
6. Orange County (Los Angeles)
7. Sud de la Floride
8. Dallas
9. Las Vegas
10. Portland

États-Unis / Canada

Facteurs structurels qui présagent une nouvelle année au top pour les États-Unis.

L'espace logistique devient essentiel dans la création de revenus, en particulier dans les zones les plus densément peuplées. Les loyers en Amérique du Nord ont ainsi régulièrement augmenté, avec 8 % de croissance en 2019. Au cours des trois dernières années, l'Amérique du Nord a affiché une croissance réelle des loyers plus forte que celle des autres pays du monde. La mise à niveau vers une offre moderne permet une meilleure efficacité opérationnelle qui a également renouvelé la demande pour de nouveaux entrepôts, plus spacieux, dans de nombreux sous-marchés en Amérique du Nord.

La hausse des coûts de remplacement et l'amélioration des fonctionnalités poussent les loyers vers de nouveaux sommets.

Outre la concurrence due au manque d'emplacement qui entraîne la hausse des loyers, l'économie du développement a également joué un rôle plus important en 2019. Les coûts de remplacement des bâtiments de logistique ont augmenté rapidement, principalement à cause des terrains que les promoteurs s'arrachent pour répondre à la demande. Dans certaines zones très denses, le prix des terrains a pratiquement doublé au cours des dernières années. Les coûts de construction ont également augmenté en Amérique du Nord, de 3 à 5 % en 2019 après une croissance de 9 % en 2018. Les salaires, le coût des matériaux et les taxes locales contribuent à cette croissance.

Ces tendances sont intensifiées là où l'offre est limitée. En général, plus un centre logistique est proche du consommateur final, plus la demande d'utilisateurs potentiels est forte et moins les terrains à bâtir pour satisfaire cette demande sont disponibles. Cette dynamique a provoqué des taux de vacance historiquement bas et a accru la concurrence pour les locaux et terrains existants. En conséquence, les métropoles mondiales, dont l'offre est limitée, ont enregistré la plus forte croissance du marché. Toronto (18 %), New Jersey-New York (17 %), le sud de la Californie (12 %) et Seattle (12 %) ont affiché les plus fortes croissances du marché nord-américain en 2019.

Europe

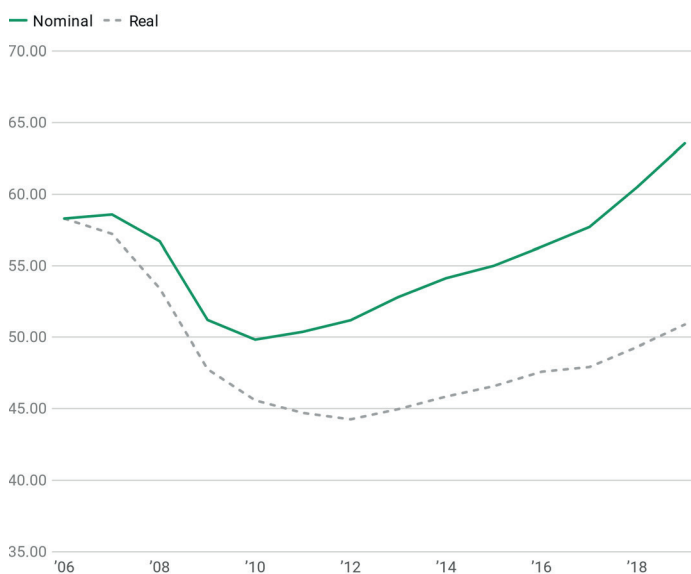
2019 fut la plus forte croissance des loyers de l'histoire. Les loyers effectifs nets ont augmenté de plus de 5 % sur l'ensemble de l'Europe, atteignant le plus haut niveau jamais enregistré. Cette croissance est stimulée par la croissance des loyers faciaux au moment où de nombreux marchés en Europe, après avoir octroyé des franchises de loyer durant des années, n'ont plus recours aux incitations telles que la gratuité.

Les taux de vacance historiquement bas et la hausse des coûts de remplacement ont stimulé la croissance. Les facteurs fondamentaux du secteur sont restés forts en 2019. Un renouvellement de l'offre, en réponse à une demande très forte, a permis à l'Europe d'afficher un taux de vacance de seulement 3,7 %, et de surpasser ses pairs à l'échelle mondiale. La pénurie de terrains n'augmente que sur les marchés les plus importants. En outre, les coûts de remplacement ont continué à augmenter rapidement, entraînés par les coûts de construction et le prix des terrains. Les programmes immobiliers quant à eux affichent des tarifs de location plus élevés pour obtenir le rendement escompté.

Annexe 5

TARIFS DE LOCATION EN EUROPE

€/sqm/yr



Source: Recherche Prologis, Consensus Economics

Annexe 6

LES MEILLEURES PERFORMANCES EN EUROPE

1. Lyon
2. La Silésie (Pologne)
3. Prague
4. Hanovre
5. Le centre de la Pologne
6. Budapest
7. Varsovie
8. Paris
9. Hambourg
10. Marseille

Le continent européen a connu une croissance hors normes de plus de 6 % pour la troisième année consécutive. Deux grandes tendances locatives ont émergé en 2019. Tout d'abord, les marchés matures comme dans les Pays-Bas, la région Rhin-Ruhr, Stockholm et Prague ont poursuivi leur forte croissance. L'optimisme du marché et la pénurie y ont poussé les loyers à la hausse. Ensuite, la croissance est perceptible sur des marchés encore jeunes du secteur de la location, comme la France, l'Italie et la Pologne. L'amélioration des conditions de marché associée à la hausse des coûts de remplacement est autant de pression à la hausse sur des loyers qui y sont habituellement relativement bas. Fait intéressant, les marchés portuaires, exposés au commerce mondial, ont également connu une croissance vigoureuse. Rotterdam et Hambourg, parmi les plus grands hubs de conteneurs d'Europe, ont affiché une croissance supérieure à 6 %. Ces marchés ont bien résisté à la rareté des terrains et à une demande importante et variée malgré les récentes tensions commerciales.

Amérique latine

Croissance douce, mais réelle du marché locatif au Mexique.

Les environnements d'exploitation logistique dans les six principaux marchés restent généralement en équilibre, alors que le taux de vacance global est resté stable à environ 4,5 %³. La demande d'immobilier logistique a notamment dépassé celle de l'ensemble de l'économie. Toutefois, le ralentissement mondial du secteur industriel et la faible confiance des entreprises dans le pays ont freiné les loyers en 2019. Dans l'ensemble, la croissance du marché locatif a légèrement augmenté en 2019, mais était encore sous l'IPC et inférieure à ce que le faible taux de vacance et la bonne santé économique des États-Unis pouvaient indiquer.

Éclaircies au Brésil. Après de médiocres performances ces dernières années, c'est la reprise économique au Brésil. Le taux de vacance de l'ensemble du marché reste élevé, mais les conditions d'exploitation d'un produit moderne dans les meilleurs sous-marchés avec emplacements sécurisés se sont stabilisées en 2019. La croissance du marché locatif dans ces sous-marchés a dépassé l'inflation locale. Les flux de capitaux vers l'immobilier logistique restent importants, encouragés par l'abaissement de 200 points de base du SELIC (taux directeur du Brésil), propice à la compression des taux de capitalisation. Les loyers réels sur le marché se stabilisent à un niveau environ 35 % en dessous du pic de 2014 et cette économie cyclique semble avoir une base plus solide.

Asie

Au Japon, la croissance reste stable. Parallèlement, aux conditions économiques stables et à l'amélioration de l'immobilier logistique, tous les sous-marchés du Japon ont maintenu une croissance des loyers légèrement positive entre 0,5 % et 1,5 %, toujours en dessous des tendances, mais conforme à la faible inflation actuelle. Les sous-marchés de Tokyo et Osaka, précédemment impactés par l'offre, ont repris tout au long de 2019, avec un niveau record de demande qui a su absorber l'offre, nouvelle et existante, réduisant fortement les taux de vacance globaux. Les produits Last Touch ont dégagé à Tokyo les revenus locatifs les plus importants ; ces gains toutefois, restent modestes par rapport à d'autres marchés mondiaux, plus denses.

En Chine, la croissance a divergé entre marchés émergents et établis. Le resserrement de l'offre dans les meilleures zones métropolitaines a conduit à une croissance saine de l'ordre de 5 %. La demande client forte et diversifiée au sein des clusters urbains a soutenu les prix, en particulier à Shanghai, Beijing et Guangzhou. En revanche, les marchés moins soumis à l'offre, en particulier l'ouest de la Chine, ont connu des baisses de location en raison d'un cycle d'offre temporaire et d'une faiblesse du secteur automobile. Cependant, il existe des différences entre les sous-marchés : ceux situés plus près des centres urbains ont dans l'ensemble connu une croissance plus élevée, soutenue par la demande des 3PL et les détaillants. Avec des marchés liés aux échanges toujours en pleine expansion, en raison de leur base solide de consommateurs, l'immobilier logistique n'a pas été ébranlé par la géopolitique, qui reste tout de même l'un des facteurs de risque les plus sensibles pour la conjoncture générale.

ANNEXE

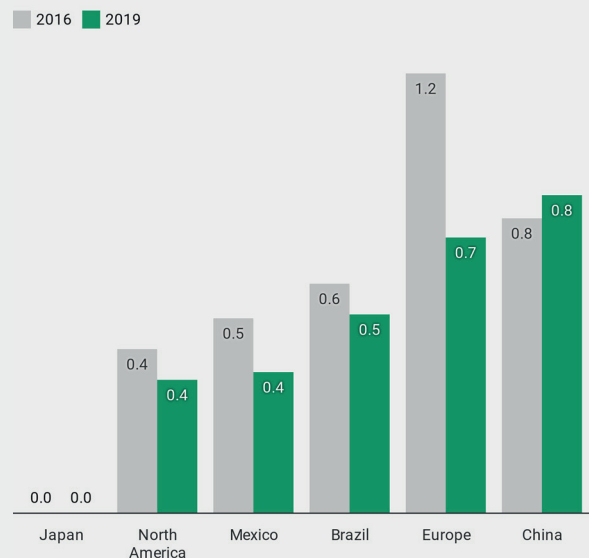
Niveaux de franchise de loyers dans le monde

Tout au long de ce rapport, la Recherche Prologis analyse les loyers nets effectifs. Les loyers nets effectifs signifient principalement nets de gratuité. Ainsi, nous rendons compte des changements de l'offre dans sa réalité économique. Depuis notre analyse de 2016, les franchises de loyer ont diminué à l'échelle mondiale, comme indiqué ci-dessous :

Annexe 7

FRANCHISES DE LOYERS DANS LE MONDE

Nb de mois par an



Source: Recherche Prologis

2020 : les perspectives de la recherche Prologis

2020 a des points communs avec 2019 : le resserrement des marchés locaux, qui encourage les stratégies de modernisation de chaîne d'approvisionnement et une base solide de consommateurs. Mais 2020 sera confronté à des incertitudes au niveau géopolitique et à de nombreux tumultes économiques. L'équilibre du marché entre l'offre et la demande s'avère être le facteur déterminant des tendances de croissance. La Recherche Prologis prévoit donc des rendements locatifs toujours solides en 2020. Il se peut que certaines zones, victimes d'obstacles structurels au développement comme la contrainte foncière, le zonage strict ou l'accès à la main-d'œuvre, qui se matérialise par des coûts de terrains et de construction très élevés, réalisent de meilleures performances. Alors qu'un assouplissement de la politique des taux d'intérêt pourrait favoriser le développement, la disponibilité d'espace de développement reste un obstacle.

Notes

1. Les taux de croissance des loyers par région et au niveau mondial dont il est question dans cette étude sont les taux de croissance moyens du marché, pondérés par les revenus du marché.
2. L'indice des loyers Prologis a été créé en 2015 pour quantifier et analyser les tendances de croissance des loyers de l'ensemble du secteur de l'immobilier logistique.
3. Analyse CBRE, NAI, Solih et Prologis

Forward-Looking Statements

This material should not be construed as an offer to sell or the solicitation of an offer to buy any security. We are not soliciting any action based on this material. It is for the general information of customers of Prologis.

This report is based, in part, on public information that we consider reliable, but we do not represent that it is accurate or complete, and it should not be relied on as such. No representation is given with respect to the accuracy or completeness of the information herein. Opinions expressed are our current opinions as of the date appearing on this report only. Prologis disclaims any and all liability relating to this report, including, without limitation, any express or implied representations or warranties for statements or errors contained in, or omissions from, this report.

Any estimates, projections or predictions given in this report are intended to be forward-looking statements. Although we believe that the expectations in such forward-looking statements are reasonable, we can give no assurance that any forward-looking statements will prove to be correct. Such estimates are subject to actual known and unknown risks, uncertainties and other factors that could cause actual results to differ materially from those projected. These forward-looking statements speak only as of the date of this report. We expressly disclaim any obligation or undertaking to update or revise any forward-looking statement contained herein to reflect any change in our expectations or any change in circumstances upon which such statement is based.

No part of this material may be (i) copied, photocopied or duplicated in any form by any means or (ii) redistributed without the prior written consent of Prologis.

About Prologis Research

Prologis' Research department studies fundamental and investment trends and Prologis' customers' needs to assist in identifying opportunities and avoiding risk across four continents. The team contributes to investment decisions and long-term strategic initiatives, in addition to publishing white papers and other research reports. Prologis publishes research on the market dynamics impacting Prologis' customers' businesses, including global supply chain issues and developments in the logistics and real estate industries. Prologis' dedicated research team works collaboratively with all company departments to help guide Prologis' market entry, expansion, acquisition and development strategies.

About Prologis

Prologis, Inc. is the global leader in logistics real estate with a focus on high-barrier, high-growth markets. As of December 31, 2019, the company owned or had investments in, on a wholly owned basis or through co-investment ventures, properties and development projects expected to total approximately 814 million square feet (76 million square meters) in 19 countries.

Prologis leases modern logistics facilities to a diverse base of approximately 5,000 customers principally across two major categories: business-to-business and retail/online fulfillment.