

THE PROLOGIS LOGISTICS RENT INDEX | Février 2021

L'indice des loyers de l'immobilier logistique de Prologis, édition 2020 : La résilience à l'épreuve



Prologis International Park of Commerce, Tracy, Californie

2,9%

Croissance mondiale des loyers

PLUS FORTE CROISSANCE DES LOYERS, ÉTATS-UNIS/CANADA

1. Baltimore-Washington D.C.
2. Central Valley
3. Toronto
4. Reno
5. Nashville

3,2%

États-Unis/Canada

PLUS FORTE CROISSANCE, EUROPE

1. Grand Londres
2. Hambourg
3. Francfort-Rhin-Neckar
4. Hanovre
5. Munich

0,3%¹

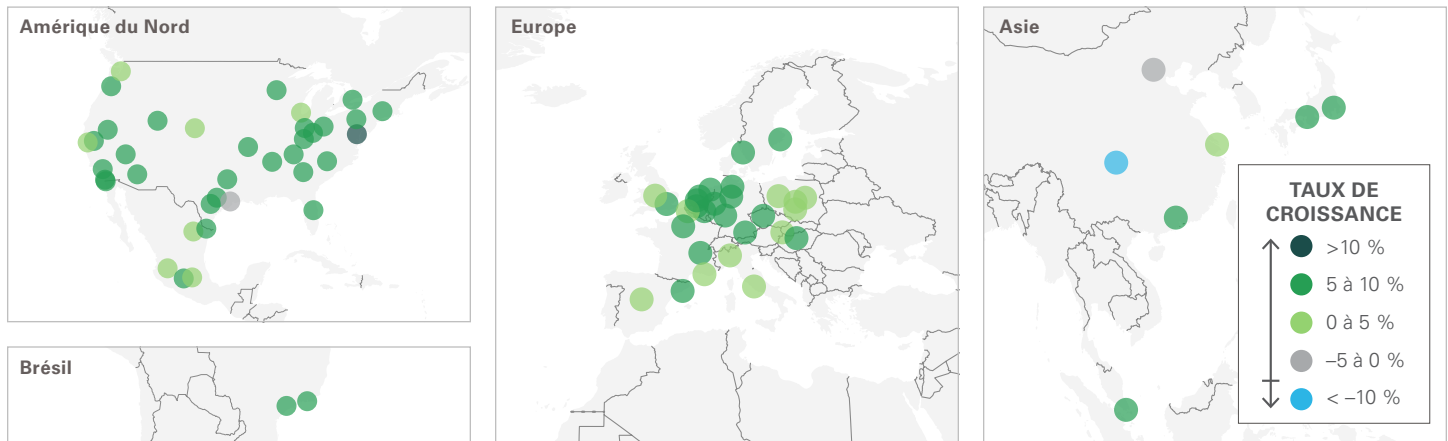
Europe

Créé en 2015, l'indice des loyers de l'immobilier logistique de Prologis (Prologis Logistics Rent Index) examine les tendances de croissance des loyers effectifs nets² des principaux marchés d'Amérique du Nord, d'Europe, d'Asie et d'Amérique latine³. Notre méthodologie unique prend en compte les loyers des entrepôts logistiques, déduction faite des franchises. Cet indice, créé par le département Recherche de Prologis, est le fruit de notre connaissance locale de la dynamique des prix du marché et des données issues de notre parc mondial. Les loyers pratiqués aux niveaux régional et mondial sont des moyennes pondérées fondées sur des estimations des revenus du marché.

Annexe 1

AUGMENTATION DES LOYERS PAR MARCHÉ EN 2020, 75 PREMIÈRES PLATEFORMES LOGISTIQUES

%



Note : pondéré en fonction des estimations de résultat net d'exploitation du marché

Actualité

- Malgré un trou d'air causé par la pandémie en milieu d'année, la croissance mondiale des loyers a progressé tout au long de 2020 pour clôturer l'année sur une hausse totale de 2,9 %.
- En Amérique du Nord, la surperformance de la demande s'est traduite par une croissance vigoureuse des loyers.
- En Europe, la reprise du marché s'est concrétisée grâce à la croissance des tendances séculaires et à la faiblesse de l'offre.

Impact

- En surpassant les prévisions, la demande a mis en évidence le renforcement de ses moteurs structurels, parmi lesquels on peut citer l'accélération du commerce électronique, la réévaluation des niveaux de stocks et la nécessité d'accélérer les mises en marché. En conséquence, dans de nombreux marchés, les taux de vacance sont restés faibles.
- Les utilisateurs sont de plus en plus disposés à dépenser pour accéder à des réseaux logistiques plus étendus, estimant que la distribution des achats effectués en ligne et la rapidité d'accès au marché constituent des avantages compétitifs pour générer des revenus. Pour autant, le coût additionnel de l'immobilier logistique ne représente toujours qu'une petite partie de l'ensemble des coûts liés aux chaînes d'approvisionnement, les loyers représentant moins de 5 % environ.
- Les économies de coûts de remplacement soutiennent la croissance future, car les prix des terrains ont continué à augmenter dans de nombreux marchés.

Enjeux

- Le département de recherche de Prologis anticipe une poursuite de la trajectoire de croissance de l'entreprise sur l'ensemble de ses marchés.
- Les tendances structurelles de la demande et les obstacles de plus en plus importants pour l'offre (allongement des procédures d'octroi de droits et de permis et augmentation des coûts de remplacement) laissent entrevoir une résilience prolongée malgré les incertitudes économiques persistantes.
- L'expansion devrait être la plus prononcée dans les espaces non-bâties, où l'essor du commerce en ligne devrait amener les utilisateurs logistiques à se disputer les meilleurs emplacements.
- La surperformance des marchés de distribution régionaux, qui ont bénéficié de la demande de la grande distribution en 2020, pourrait se normaliser en 2021 et au-delà, à mesure que la nouvelle offre commence à passer par des segments de marché où les barrières sont moins élevées.

Vue d'ensemble

Principaux constats de l'indice des loyers 2020 :

- **L'incertitude liée à la pandémie a entraîné une croissance négative sur la plupart des marchés au deuxième trimestre 2020.** Le Japon et le Brésil, où la croissance est restée stable ou a été positive tout au long de l'année, sont les deux principales exceptions.
- **L'Amérique du Nord et le Brésil affichent la plus forte croissance en 2020.** La demande structurelle a rapidement soutenu le pouvoir de fixation des prix sur ces marchés, où les coûts de remplacement ont continué à grimper.

- **Les baisses ont été les plus sévères dans les marchés disposant d'une offre abondante.** Ces marchés, relativement peu nombreux, incluent la ville de Houston, la Pologne ou encore Chine occidentale.
- **La plupart des marchés se sont rapidement redressés.** Les franchises initialement consenties pour sécuriser les taux d'occupation ont rapidement disparu, les taux de vacance restant faibles et la demande vigoureuse.
- **La croissance en 2020 a été enregistrée au cours du deuxième semestre.** La solidité des fondamentaux de la logistique a été éprouvée et confirmée en 2020 tandis que la pandémie a accéléré certaines tendances structurelles.

Annexe 2

TOP 10 - CROISSANCE DU MARCHÉ LOCATIF MONDIAL 2020

- | | |
|------------------------------|-----------------------------|
| 1. Baltimore-Washington D.C. | 6. New Jersey-New York City |
| 2. Central Valley | 7. Pennsylvanie |
| 3. Toronto | 8. Rio de Janeiro |
| 4. Reno | 9. Atlanta |
| 5. Nashville | 10. Columbus |

Prévisions pour 2021 :

- **La demande d'immobilier logistique haut de gamme devrait être portée par les tendances structurelles.** L'avenir des chaînes d'approvisionnement réside dans leur capacité à gagner en taille, en vitesse, en solidité et en proximité avec le consommateur final. Des espaces modernes sont également nécessaires pour intégrer les [avancées technologiques](#) qui améliorent l'efficacité et permettent de répondre aux préoccupations des clients.
- **L'essor du commerce électronique contribuera à accroître le besoin d'espaces proches des consommateurs finaux.** Les centres de distribution urbains permettent de réduire les délais de livraison, d'optimiser les coûts et de réduire le nombre total de kilomètres parcourus. Les clients soucieux du caractère durable de leurs activités profiteront également de [réductions des émissions de carbone](#) grâce à un réseau logistique bien établi intégrant des centres de distribution urbains.
- **Les perturbations provoquées par la pandémie sont appelées à perdurer.** Les confinements et autres restrictions sanitaires liées à la covid-19 peuvent pénaliser l'activité de certains clients, mais la volatilité devrait être moins importante qu'en 2020, car de nombreux clients bénéficient désormais d'une meilleure visibilité sur leur chaîne d'approvisionnement.
- **L'augmentation du niveau des stocks devrait contribuer à renforcer la demande.** Les besoins devraient augmenter à mesure que les détaillants reconstituent leurs stocks et accumulent des réserves pour faire face aux pics de consommation.
- **La reprise économique devrait entraîner une hausse de la demande cyclique au second semestre 2021.** Si les campagnes de vaccination se révèlent concluantes dans le

monde entier, le redémarrage économique devrait entraîner une hausse de la demande cyclique.

- **Un retour aux niveaux de croissance d'avant-crise est attendu en 2021.** Les zones où l'offre est abondante devraient marquer le pas, tandis que les zones où l'espace est limité surperformeront.
- **Hausse probable des coûts de remplacement et des obstacles à l'approvisionnement.** L'afflux de capitaux destinés à la logistique s'est accru, entraînant une concurrence accrue pour les actifs et le développement.

Conséquences pour les clients

La disponibilité d'espace a très légèrement augmenté en 2020, principalement dans les zones où l'offre est la plus abondante. Réserver de l'espace dans les zones où celui-ci est limité exige de l'anticipation. Une augmentation de l'efficacité opérationnelle et l'optimisation des entrepôts grâce à une reconfiguration des chaînes d'approvisionnement peut également favoriser l'expansion en l'absence d'offre excédentaire.

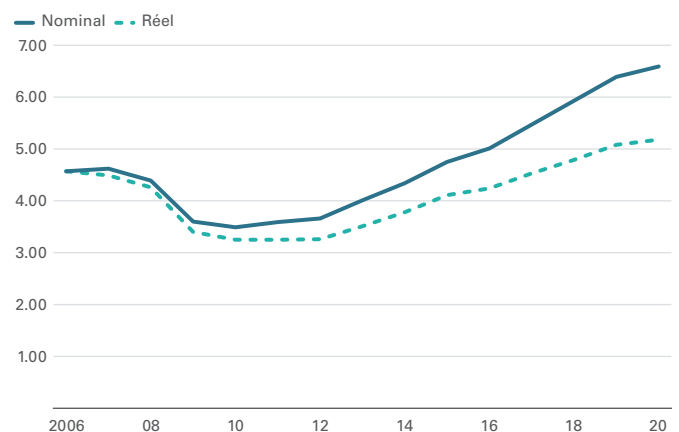
Conséquences pour les investisseurs

L'accélération des tendances structurelles comme le commerce électronique et la constitution de stocks renforce la demande, notamment dans les zones proches des consommateurs finaux. En 2020, la demande a été très importante et très dynamique, mais à l'avenir, l'incapacité à la satisfaire se traduira par une surperformance plus uniforme dans les zones où l'espace est limité.

Annexe 3

TAUX EFFECTIF DU MARCHÉ, ÉTATS-UNIS/CANADA

prix \$/surface/année



Source : Prologis Research, Consensus Economics

Annexe 4

MEILLEURES PERFORMANCES, ÉTATS-UNIS/CANADA

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| 1. Baltimore-Washington DC | 6. New Jersey-New York City |
| 2. Central Valley | 7. Pennsylvanie |
| 3. Toronto | 8. Atlanta |
| 4. Reno | 9. Columbus |
| 5. Nashville | 10. Louisville |

États-Unis/Canada

- **Avec 3,2 % en 2020, la croissance des loyers s'est ralentie par rapport aux 8 % de 2019 en raison du développement (attendu) de l'offre et de la propagation (inattendue) du covid-19.**
 - Néanmoins, la demande pour l'immobilier logistique est restée positive, entraînant une hausse des loyers pendant pratiquement toute l'année. Malgré la mise sur le marché de plus de 28 millions de mètres carrés de nouveaux espaces, les évolutions structurelles et la clientèle surexposée aux industries essentielles ont permis de faire face à cette croissance.
- **La dynamique de croissance des loyers s'est déplacée vers des produits plus grands et plus récents en amont des chaînes d'approvisionnement.** À l'Est, Toronto et l'État du New Jersey/la ville de New York figurent parmi les dix premiers marchés, grâce à la vigueur des échanges et de la consommation locale et à l'existence de barrières élevées à l'offre, qui ont alimenté une forte croissance des loyers. Parmi les autres leaders en termes de croissance des loyers en 2020, on trouve les marchés clés tels que l'Inland Empire (région de Californie), la Pennsylvanie, Dallas et Atlanta. Plusieurs hubs de distribution multimarchés comme Baltimore, Central Valley, Reno, Nashville et Louisville ont également enregistré une croissance supérieure à 5 %, grâce à des taux de vacance restés faibles.
- **La progression des coûts de remplacement et le renforcement des obstacles pour l'offre augurent du maintien du pouvoir de fixation des prix.** L'intensification de la concurrence pour des parcelles constructibles en quantité limitée pousse le prix des terrains à la hausse dans de nombreux marchés américains. Au même moment, le renforcement des barrières réglementaires et la résistance des collectivités freinent les projets de développement, augmentent les coûts et allongent les délais. Ces tendances devraient amplifier le déséquilibre entre l'offre et la demande, en particulier dans les zones développées contenant des espaces non-bâties. Si de nombreux marchés comportant des espaces non-bâties hors de la région Est ont enregistré une croissance nulle ou modérément négative des loyers en 2020 (après avoir été les leaders en Amérique du Nord pendant plusieurs années), la combinaison d'une offre réduite et d'un retour de la demande avec la création d'infrastructures de distribution Last Touch® (ou du dernier kilomètre) laisse présager une accélération de la croissance des loyers à l'avenir.

Europe

- **La croissance des loyers est restée positive en 2020.** Les loyers effectifs nets sont restés stables à 0,3 % (en glissement annuel) pour l'ensemble de l'Europe. Cette stabilité est attribuable aux loyers de base, tandis que certaines concessions, comme la gratuité des loyers, ont connu une augmentation temporaire avant de revenir à des niveaux peu élevés dans la plupart des marchés européens à la fin de l'année. Malgré les perturbations liées au Brexit, les loyers britanniques sont globalement restés stables,

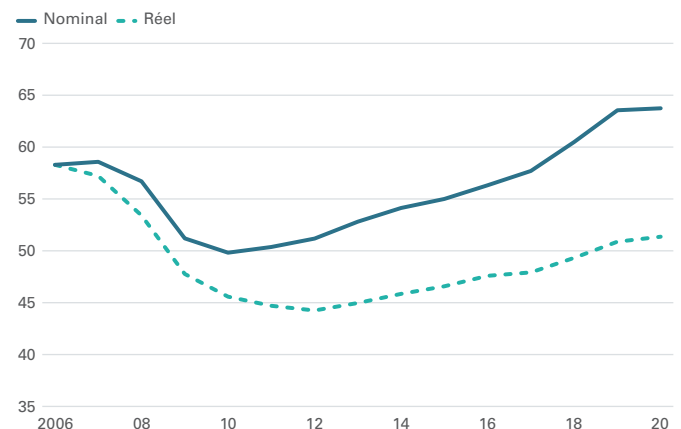
grâce à une demande soutenue et au nombre limité de nouvelles livraisons.

- **Performance du marché soutenue par les moteurs à long terme de la demande et les faibles taux de vacance.** La demande a été alimentée par les secteurs qui fournissent des biens essentiels et le commerce électronique. L'offre de nouveaux produits, interrompue dans les premières semaines de la pandémie, est par la suite restée disciplinée jusqu'à la fin de l'année. Le taux de vacance a augmenté (en glissement annuel), mais est resté faible en Europe à 4,2 % - un des taux les plus bas au monde. La hausse des coûts de remplacement, induite structurellement par la rareté des espaces constructibles, s'est poursuivie en 2020, assurant la continuité de la dynamique de croissance des loyers.
- **Croissance des loyers portée par les barrières à l'offre.** Le dénominateur commun des marchés ayant connu la plus forte croissance des loyers est la rareté des espaces constructibles, qui a contribué au maintien de taux de vacance faibles. Les marchés comme la région Rhin-Ruhr, le sud des Pays-Bas, Prague et les marchés urbains avec des espaces non-bâties comme Londres et Paris ont enregistré les taux de croissance des loyers les plus élevés. Sur ces marchés, la demande est profonde et diversifiée. À l'opposé, les marchés présentant des taux de vacance toujours élevés et des réserves spéculatives actives ont enregistré la plus faible croissance des loyers. Ces marchés sont peu nombreux en Europe, le principal étant la Pologne.

Annexe 5

TAUX EFFECTIF DU MARCHÉ, EUROPE

prix \$/surface/année



Source : Prologis Research, Consensus Economics

Annexe 6

MEILLEURES PERFORMANCES, EUROPE

- | | |
|--------------------------|---------------------|
| 1. Grand Londres* | 6. Rhin-Ruhr |
| 2. Hambourg | 7. Rotterdam |
| 3. Francfort-Rhin-Neckar | 8. Prague |
| 4. Hanovre | 9. Bruxelles-Anvers |
| 5. Munich | 10. Stockholm |

*Le grand Londres se compose de Londres et du sud-est de l'Angleterre

Amérique latine

Mexique : les loyers sur ce marché ont enregistré une légère baisse nette en 2020 et ont suivi la trajectoire mondiale de forte correction au deuxième trimestre, suivie d'une amélioration régulière. La demande d'espaces logistiques modernes, alimentée par l'essor du commerce électronique et la croissance des exportations, a été forte dans tout le Mexique, ce qui a permis de maintenir un taux de vacance peu élevé malgré les difficultés économiques. Les mises en chantier de nouveaux projets ont diminué, améliorant les perspectives de poursuite de la croissance des loyers. Les villes de Mexico et de Tijuana devraient être les marchés mexicains les plus performants, grâce à la vigueur de la demande et aux obstacles qui freinent l'offre de nouveaux espaces.

Brésil : les turbulences économiques liées à la pandémie n'ont pas dissuadé les grands clients de se développer sur les principaux marchés du Brésil, notamment ceux dédiés au commerce électronique. La croissance des loyers a progressé de 5,9 % en 2020, grâce à la demande structurelle, à l'augmentation des coûts de remplacement et au faible taux de vacance des espaces modernes de meilleure qualité. Cette année encore, les baisses de taux et la forte demande des investisseurs pour les actifs logistiques ont donné lieu à une importante compression des taux de capitalisation.

Asie

Japon : les loyers sont restés stables grâce à un faible taux de vacance sur ce marché. Malgré les difficultés économiques liées au covid-19, certains facteurs structurels ont contribué à entretenir une demande locative soutenue tout au long de l'année 2020, dépassant même les anticipations d'avant la pandémie. La forte demande des détaillants développant leurs réseaux pour le commerce électronique, des entreprises pharmaceutiques et des prestataires logistiques 3PL, a permis de réduire le taux de vacance à Tokyo et à Osaka à moins de 1 %. Face à une telle pénurie d'espaces inoccupés, les loyers ont légèrement augmenté dans l'ensemble des marchés du Japon. Cette dynamique devrait se poursuivre en 2021, les taux de pré-location étant déjà très élevés à Tokyo, ce qui témoigne de la nécessité de satisfaire des exigences logistiques plus élevées.

Chine : de manière générale, les loyers ont baissé sur ce marché, mais les disparités entre segments de marché sont importantes. On estime que le marché chinois, traditionnellement à forte croissance, a achevé plus de 8 millions de mètres carrés de nouveaux espaces en 2020, soit une augmentation d'environ un tiers en glissement annuel. Les locations ont été paralysées par le choc du covid-19 durant l'année. Par conséquent, le taux de vacance global du marché est estimé à environ 20 % en fin 2020. Les disponibilités étant plus importantes dans de nombreux marchés, les loyers ont chuté de 4 % dans l'ensemble. Ce recul a été le plus marqué dans les marchés qui, avant la pandémie, étaient déjà

confrontés à une offre abondante, comme la Chine occidentale, certaines régions du nord de la Chine comme Shenyang et Tianjin, ainsi que Wuhan. Ces marchés ont subi des baisses de plus de 10 %, ramenant les loyers bien en dessous du coût de remplacement. Toutefois, les marchés principaux de Shanghai, Pékin et Guangzhou et de leurs environs sont restés stables, clôturant l'année avec une hausse de 2 % des loyers, soit un rythme légèrement en retrait par rapport aux moyennes historiques.

Recherche Prologis : perspectives 2021

Après une année marquée par la volatilité, 2021 devrait bénéficier d'une croissance stable dans la plupart des marchés. Certains risques subsistent néanmoins, comme la poursuite de la pandémie et les obstacles politiques et économiques. La résilience du secteur de l'immobilier logistique a attiré d'importants capitaux que nous surveillons de près ainsi que le risque d'excédent d'offre qui pourrait en résulter. La demande structurelle reste considérable, les coûts de remplacement continuent d'augmenter et il est peu probable que l'offre d'espaces nouveaux suffise à satisfaire la demande dans la plupart des marchés, ce qui augure d'une année de forte croissance des loyers.

Notes finales

1. Les taux de croissance des loyers régionaux et mondiaux mentionnés dans cette étude sont des moyennes pondérées des taux de croissance du marché fondées sur des estimations des revenus du marché.
2. Tout au long de ce rapport, le département recherche de Prologis examine les taux locatifs sur une base nette effective. Les loyers nets effectifs tiennent compte d'éventuels loyers gratuits. Ceci nous permet de tenir compte de l'évolution des conditions économiques réelles de l'offre.
3. L'indice des loyers de l'immobilier logistique de Prologis a été créé en 2015 dans le but de quantifier et d'analyser les tendances de la croissance des loyers de l'immobilier logistique mondial

Déclarations prospectives

Le présent communiqué ne doit pas être lu comme une proposition commerciale ou une sollicitation en vue de l'acquisition de valeurs mobilières. Ce communiqué ne requiert aucune action de votre part. Il est destiné à informer les clients de Prologis.

Ce rapport est fondé, en partie, sur des informations publiques que nous jugeons fiables, mais que nous ne qualifions pas d'exactes ou d'exhaustives, et elles ne doivent pas être prises comme telles. L'exactitude ou l'exhaustivité de ces informations ne sont pas affirmées. Les opinions exprimées sont nos opinions à la date apparaissant sur ce rapport uniquement. Prologis décline toute responsabilité relative à ce rapport, y compris, sans limitation, toute déclaration ou garantie exprimée ou induite, toute erreur ou omission contenue ou non dans ce rapport.

Toute estimation, projection ou prévision du présent rapport doivent être considérées comme des déclarations prospectives. Les attentes exprimées à travers ces déclarations prospectives nous semblent raisonnables. Nous ne pouvons toutefois pas garantir que ces déclarations prospectives se révéleront exactes. Ces estimations sont sujettes à des risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui pourraient faire en sorte que les résultats réels diffèrent sensiblement des résultats prévus. Ces déclarations prospectives ne sont valables qu'à la date du présent communiqué. Nous déclinons expressément toute obligation ou tout engagement de mettre à jour ou de réviser toute déclaration prospective contenue dans le présent document afin de refléter tout changement dans nos prévisions ou tout changement de circonstances sur lesquelles cette déclaration serait fondée.

Aucune partie de ce communiqué ne peut être (i) copiée, photocopiée ou reproduite sous aucune forme, par quelque moyen que ce soit ou (ii) distribué sans le consentement préalable écrit de Prologis.

Le département recherche de Prologis

Le département recherche de Prologis étudie les tendances fondamentales et d'investissement ainsi que les besoins des clients Prologis afin d'identifier les opportunités et d'éviter les risques sur les quatre continents. Outre la publication de livres blancs et autres rapports de recherche, il participe aux décisions d'investissement et aux initiatives stratégiques à long terme. Prologis publie des études sur les dynamiques de marché qui impactent ses clients, y compris les enjeux et changements au niveau mondial de la supply chain, pour la logistique et l'immobilier. L'équipe de recherche de Prologis travaille en collaboration avec tous les autres services de l'entreprise pour contribuer à conquérir de nouveaux marchés, à favoriser son expansion, ses acquisitions et ses stratégies de développement.

À propos de Prologis

Prologis Inc. est leader mondial de l'immobilier logistique agissant sur des marchés très fermés, à forte croissance. Au 31 décembre 2020, Prologis possédait ou avait des intérêts, sur une base consolidée ou à travers des co-investissements, dans des biens immobiliers et des projets de développement dont la surface totale était d'environ 91 millions de mètres carrés dans 19 pays.

Prologis loue des entrepôts logistiques modernes à environ 5500 clients aux profils variés, répartis dans deux grandes catégories : le B2B et la vente au détail/en ligne

Prologis
3, avenue Hoche
75008 Paris
France
+33 (0)1 48 14 55 55
www.prologis.fr