



**AT A GLANCE  
2023 S1**

**LOGISTIQUE EN FRANCE**

RALENTISSEMENT DE LA DEMANDE PLACÉE EN 2023

**CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET GÉOPOLITIQUE**

Malgré un climat conjoncturel dégradé, l'économie française est restée légèrement positive au premier semestre, et devrait faire de même au second pour afficher une croissance annuelle de +0,6 %.

L'inflation a par ailleurs entamé sa redescente. Après un palier aux alentours de +6 % entre octobre et avril, l'IPC (indice des prix à la consommation qui mesure l'inflation) devrait enregistrer une augmentation annuelle de +4,5 % en juin. Le haut de la vague semble être passé, et on assiste à un ralentissement des prix alimentaires, même si ceux-ci demeurent en hausse de +14 %. La désinflation devrait se poursuivre graduellement au cours de l'année.

La consommation des ménages, en recul au 2<sup>ème</sup> trimestre (estimée à -0,3 % au T2 2023 par rapport au T1 2023), reste pénalisée par la hausse des prix et limite la croissance économique. La confiance des consommateurs ne parvient pas à se relever depuis mi-2022, diminuée par les incertitudes géopolitiques, économiques et sociales et perd 2,0 points par rapport au T2 2022 (83,7 vs 94 en moyenne depuis 5 ans).

Le taux de chômage se maintient cependant à un niveau historiquement faible (6,9 % au T1 2023), mais les indices des directeurs d'achat (indice des tendances économiques dans les secteurs manufacturiers et des services) en repli témoignent d'un pessimisme quant aux perspectives à court terme.

Au premier trimestre 2023, la FEVAD rapporte un taux de croissance du chiffre d'affaires du e-commerce de 20,6 % par rapport à la même période en 2022 (+60 % en 5 ans). Les ventes de produits sur internet se sont stabilisées (+1 %) par rapport à la même période l'année dernière. La dynamique e-commerce repose donc actuellement principalement sur la croissance des services.

*Les cinq dernières années étant marquées par deux crises majeures successives, il nous apparaît donc judicieux de comparer les chiffres de cette étude avec la moyenne quinquennale.*

**+0,6 %**

CROISSANCE ANNUELLE  
(Prévision 2023)

**+4,5 %**

INFLATION ANNUELLE  
(à juin 2023)

**+6,0 %**

INDICE DES LOYERS  
DES ACTIVITÉS TERTIAIRES (ILAT)  
(prévision T2 2023 vs T2 2022)



**1 576 000 m<sup>2</sup>**

TRANSACTIONS LOGISTIQUE



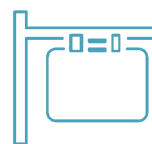
**88 %**

CLASSE A (TRANSACTIONS)



**736 000 m<sup>2</sup>**

CHANTIERS EN COURS



**2,5 %**

TAUX DE VACANCE

## UN 1<sup>ER</sup> SEMESTRE EN DEMI TEINTE

Malgré un 1<sup>er</sup> trimestre marqué par la résilience du marché logistique, avec plus de 900 000 m<sup>2</sup> transactés, dans un contexte économique et géopolitique très incertain, le 1<sup>er</sup> semestre 2023 enregistre un retrait de ses volumes placés de l'ordre de 20 %, par rapport à la moyenne quinquennale. Cette baisse s'explique par trois faits marquants :

- Le volume des opérations XXL (un tiers de la demande placée sur les 5 dernières années) est en recul de 40 % en volume par rapport à la moyenne quinquennale ;
- Les opérations de Clé en Main et Comptes propres (45 % de la demande placée sur les 5 dernières années) baissent de moitié ;
- Les faibles volumes enregistrés sur certains marchés dont l'offre disponible manque (Ex. Rhône Alpes, 45 000 m<sup>2</sup> transactés au T2 2023), qui pénalisent le marché logistique français dans sa globalité.

L'autre facteur qui a impacté les performances du marché logistique, est la baisse (-35 %) du nombre d'opérations entre 5 000 et 10 000 m<sup>2</sup>. En effet, elles représentent, ces cinq dernières années, 45 % du nombre de transactions et passent d'environ 115 en moyenne<sup>1</sup> à une centaine d'opérations ce semestre. Cette baisse s'explique par la diminution du niveau d'offres disponibles sur ce segment de surfaces (-16 %), conséquence directe du peu de libérations constatées, (loyers qui augmentent et taux de vacance faible n'incitant pas les preneurs à libérer). Historiquement constant (environ 50 % du volume placé depuis 5 ans), le segment 10 000 - 40 000 m<sup>2</sup> reste une nouvelle fois plutôt stable, tant en nombre de transactions qu'en volume. Cette tendance devrait de nouveau encourager les investisseurs à considérer la division de leurs entrepôts pour en dynamiser la commercialisation.

Comme évoqué, le nombre de Clé en Main et Comptes propres (20 opérations pour plus de 400 000 m<sup>2</sup>) baisse de moitié par rapport à la moyenne quinquennale. Le manque de fonciers disponibles, pour diverses raisons : loi Climat - objectif ZAN 2050 / augmentation des recours administratifs / difficulté à identifier du foncier / rareté des friches à requalifier / décompression des taux / marché de la dette dégradé, et la nette augmentation des coûts de construction en sont les principales explications. De leur côté, les locations ont progressé de 15 % par rapport à la moyenne<sup>1</sup>, démontrant à nouveau la résilience du marché locatif. A l'inverse, les volumes des ventes utilisateur de plateformes logistiques sont à la baisse, s'expliquant :

- d'une part par la réticence des promoteurs à vendre leurs opérations, en privilégiant la location de celles-ci ;
- et d'autre part, les conditions d'accès aux financements freinent ces derniers dans leur projet d'acquisition.

## STABILISATION DE L'OFFRE DISPONIBLE AU S1

Grâce à la livraison de plusieurs chantiers de grande taille lancés « en blanc » en 2022 (Allonne - Harbert / 110 000 m<sup>2</sup>, Boisseaux - Clarion Partners / 90 000 m<sup>2</sup>, Dunkerque - Société de développement Axe Nord / 45 000 m<sup>2</sup>..) l'offre disponible en France reste, quant à elle, stable sur les 6 derniers mois.

Toutefois, cette dernière n'en reste pas moins hétérogène et varie fortement selon les secteurs géographiques, en particulier sur certains marchés très recherchés par les utilisateurs (Rhône-Alpes, PACA, Bordeaux, « Grand Ouest »).

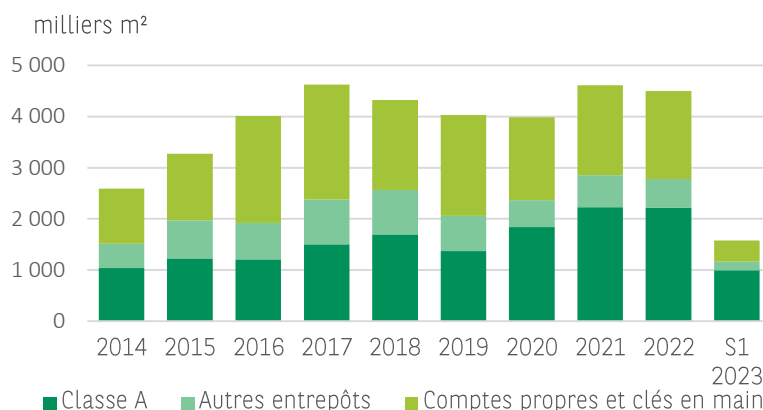
Il convient de rester vigilant sur le renouvellement de cette offre et la capacité du marché à accueillir les besoins des utilisateurs. En effet, le niveau de chantiers en cours a baissé de 35 % depuis la fin de l'année dernière.

(1) Moyenne quinquennale calculée sur les premiers semestres des cinq dernières années

(2) RSE : Responsabilité Sociétale des Entreprises

(3) BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method / HQE : Haute Qualité Environnementale

## Transactions

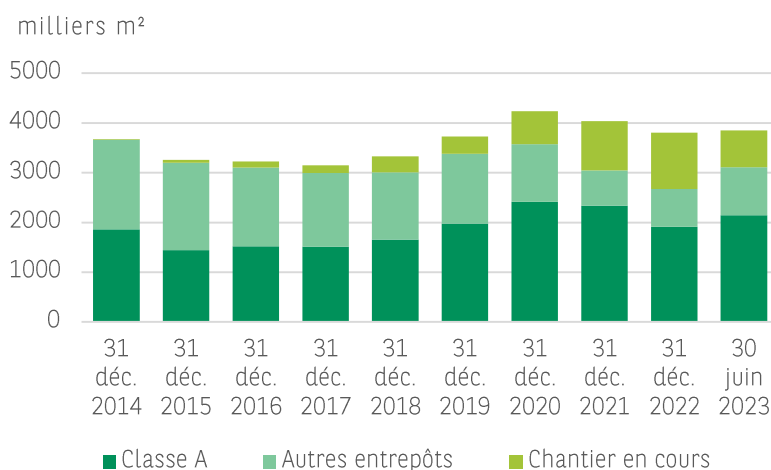


Les politiques RSE<sup>2</sup> des entreprises sont de plus en plus ambitieuses et objectivées. Au regard du poids des activités de logistique et de transport sur leur bilan carbone, le critère environnemental est désormais clé lors de la sélection de nouveaux actifs logistiques. Ces actifs se démarquent à travers deux facteurs :

- leur localisation, tant en terme d'optimisation pour le transport de marchandises que de facilité d'accès pour les collaborateurs (transports en commun, mobilités douces, ...)
- leur efficacité environnementale (sobriété énergétique, production d'énergies vertes, biodiversité, ...).

Dès lors, nous notons un engouement pour des sites logistiques neufs, de conception de dernière génération et répondant à des niveaux élevés de certification environnementale (BREEAM, HQE,...)<sup>3</sup>.

## Offre à un an

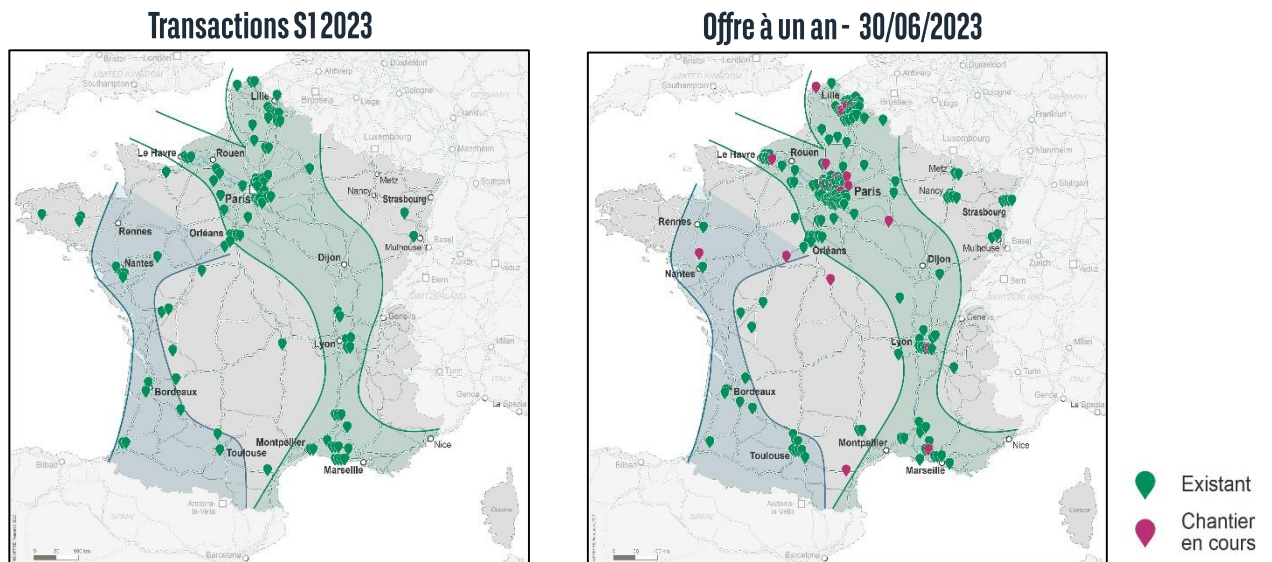


## DES DISPARITÉS RÉGIONALES DE LA DEMANDE PLACÉE

A l’instar de 2021, la région lilloise, avec 340 000 m<sup>2</sup> transactés (20 % du marché), est le secteur géographique le plus plébiscité. Même s’il est en légère baisse (-6 % par rapport à sa moyenne quinquennale), le volume placé est porté par les opérations de taille comprises entre 10 000 et 20 000 m<sup>2</sup> (9 opérations). L’Île-de-France, avec 240 000 m<sup>2</sup> pris à bail, ne représente plus que 15 % du marché (contre 30 % en moyenne<sup>1</sup>). L’absence d’opérations de Clé en Main et Comptes propres au 1<sup>er</sup> semestre en région parisienne en est la principale explication. De même, le marché orléanais est en retrait de 30 % par rapport à sa moyenne quinquennale. Mais la baisse la plus marquée est sans aucun doute celle enregistrée sur le marché lyonnais, dont la demande placée a chuté de 80% (45 000 m<sup>2</sup> au S1 2023) par rapport à la moyenne quinquennale. L’offre disponible y est en constante baisse (-45 % par rapport à la moyenne quinquennale) passant de 320 000 m<sup>2</sup> disponibles à fin 2019 à seulement 130 000 m<sup>2</sup> au S1 2023, freinant fortement ce marché très recherché par les utilisateurs.

A l’inverse, certains marchés ont vu leurs volumes progresser. Hormis la région lilloise, c’est notamment le cas de la région PACA avec une hausse de 80 % du volume placé (220 000 m<sup>2</sup>), soit 15 % de la demande placée en 2023 en France (vs 6 % en moyenne depuis 5 ans). Dans une moindre mesure, le marché de l’arc atlantique (Rennes, Nantes, Bordeaux, Toulouse) connaît une performance supérieure de près de 40 % à sa moyenne quinquennale, dans un marché français pourtant orienté à la baisse.

Concernant l’offre disponible, elle varie fortement selon les secteurs géographiques. Sur la dorsale, c’est en Hauts-de-France où le niveau d’offres disponibles a le plus augmenté au premier semestre. Avec 1 100 000 m<sup>2</sup> disponibles, elle enregistre une hausse de 15 % par rapport à sa moyenne quinquennale. L’Île-de-France conserve un niveau d’offre similaire (1 180 000 m<sup>2</sup>), alors qu’elle diminue de près de 20 % en PACA, dû à l’absorption nette du stock d’offres existantes. Mais, comme évoqué plus haut, c’est bien la région lyonnaise qui enregistre la plus forte baisse de son offre disponible (-45 %).



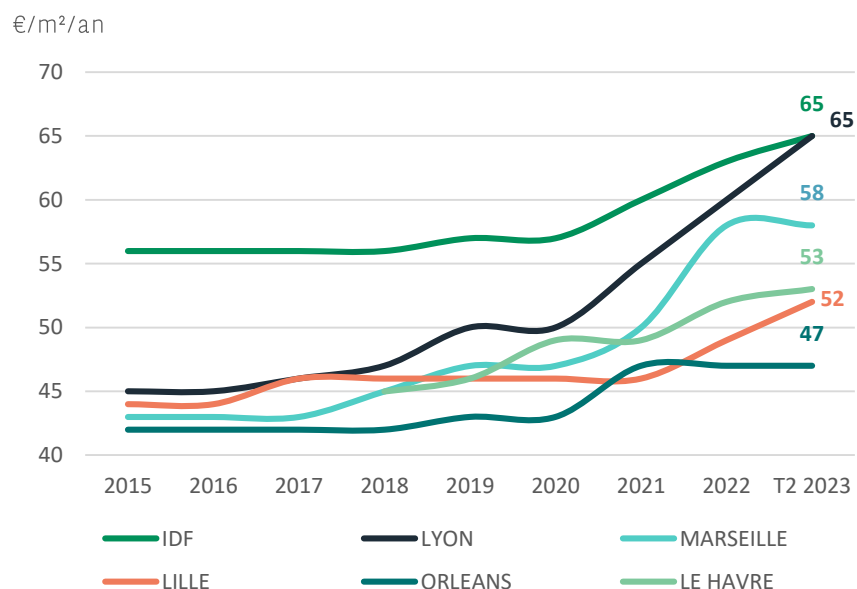
BNP Paribas Real Estate - Research - juillet 2023

## DES VALEURS LOCATIVES TOUJOURS ORIENTÉES À LA HAUSSE

Les loyers continuent leur progression, amorcée depuis trois ans, sur l’ensemble du territoire. Quelques augmentations sont à noter entre ces deux trimestres. La région lilloise voit son loyer prime augmenter de 2€/m<sup>2</sup> pour s’établir à 52 €/m<sup>2</sup> au T2. C’est également le cas de la région parisienne dont le loyer prime se traite aujourd’hui à 65 €/m<sup>2</sup> (+2 €/m<sup>2</sup>).

Les loyers se maintiennent à des niveaux élevés, et des marchés « tendus », voient leur valeurs locatives se rapprocher de celles des marchés de la dorsale. C’est notamment le cas de Toulouse (65€/m<sup>2</sup>), Bordeaux (60 €/m<sup>2</sup>) ou Nantes (59€/m<sup>2</sup>).

Les facteurs expliquant la hausse des loyers sont, d’une part, la demande qui reste résiliente, et d’autre part, la rareté de l’offre. La hausse des coûts de construction couplée à la décompression des taux d’intérêts impactent, quant à elles, les valeurs locatives des projets en développement.



BNP Paribas Real Estate - Research - juillet 2023

(1) Moyenne quinquennale calculée sur les premiers semestres des cinq dernières années

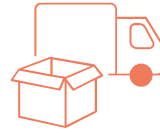
## INVESTISSEMENT : RALENTISSEMENT DES OPÉRATIONS AU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

Le contexte économique impacte clairement l'ensemble des classes d'actifs dont le volume a baissé de plus de 40 % par rapport au premier semestre 2022. Le marché de l'investissement logistique en France a été davantage impacté et voit son volume d'investissement réduit de 75 % pour la première moitié de l'année, s'expliquant par le fait que les acteurs anglo-saxons aient accepté plus rapidement le nouveau paradigme de prix.

La difficulté majeure que rencontre le marché logistique, résulte dans l'acceptation du nécessaire ajustement des prix (décote de 20 % à 25 %), suite à la forte hausse des taux. Or, il semblerait que le « repricing » soit presque derrière nous, marquant un fort retour des investisseurs sur les derniers appels d'offres lancés en fin de trimestre.

Le taux prime se stabilise entre deux trimestres pour la première fois depuis un an. Il s'établit à 4,25 % au S1 2023. Ce taux correspond bien à des transactions actées, et reflète donc des taux négociés au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, avec un décalage d'environ 6 mois.

Au vu des opérations en cours de négociation et des deux dernières remontées des taux directeurs de la BCE, le taux prime devrait connaître une légère décompression au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023.



**583 M€**

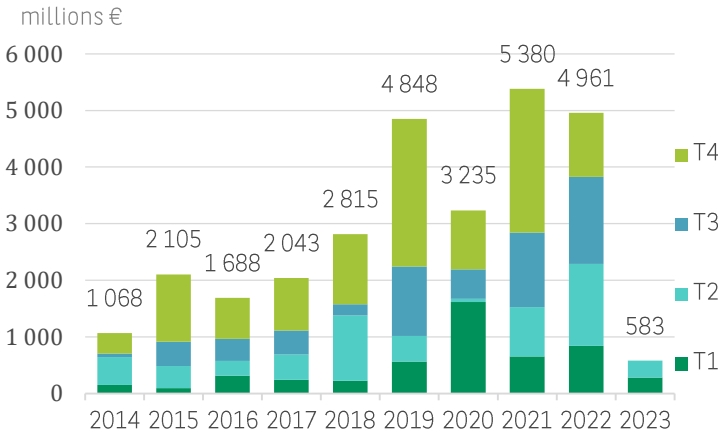
investis en logistique  
au S1 2023



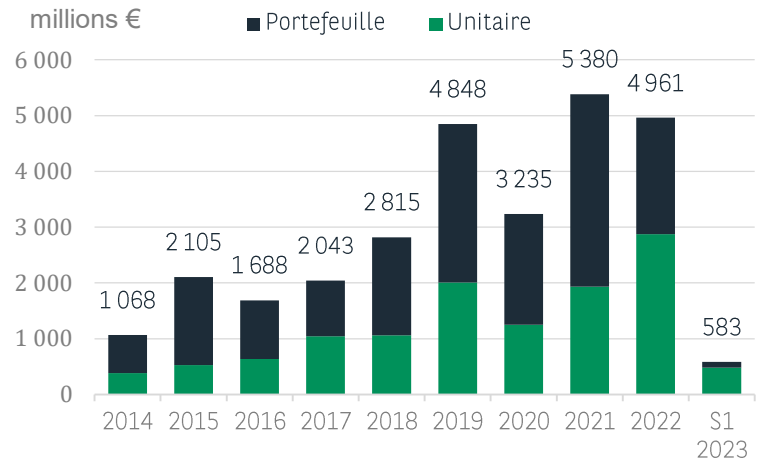
**4,25 %**

Taux prime  
acté

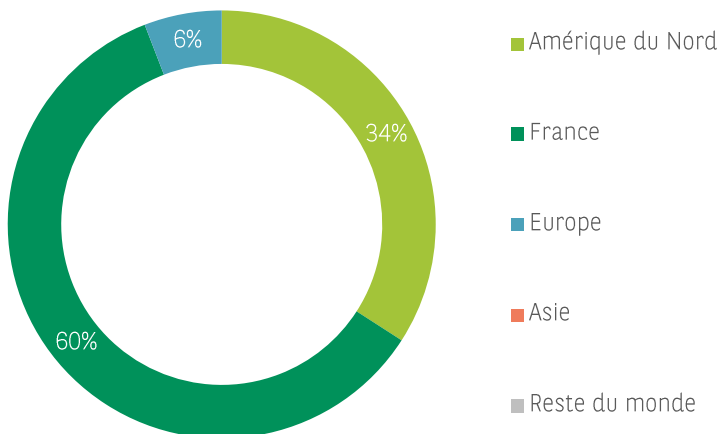
### Investissement en logistique



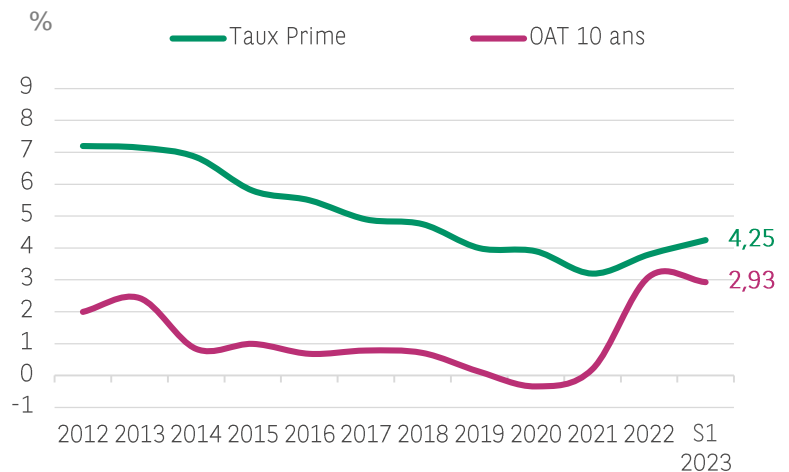
### Investissement en logistique



### Nationalité des investisseurs - S1 2023



### Taux de rendement en France





# IMPLANTATIONS

# CONTACT

## SIÈGE SOCIAL

50, cours de l'Île Seguin  
CS 50280  
92650 Boulogne Billancourt  
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

## ÎLE-DE-FRANCE AUBERVILLIERS

Parc des Portes de Paris  
40 rue Victor Hugo  
Bât 264 / 4ème étage  
93300 Aubervilliers  
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

## ERAGNY

Immeuble Tennessee  
8 allée Rosa Luxembourg  
BP 30272 Eragny  
95615 Cergy Pontoise Cedex  
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

## RÉGIONS

### AIX-EN-PROVENCE

Parc du Golf - Bât 33  
350, rue Jean René Guillibert  
Gauthier de la Lauzière  
Les Milles  
13290 Aix-en-Provence  
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

### ANNECY

PAE Des Glaisins  
19, avenue du Pré-de-Challes  
74940 Annecy-le-Vieux  
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

### BIARRITZ

26 Allée Marie Politzer  
64200 Biarritz  
Tél. : +33 (0)5 59 22 62

### BORDEAUX

Immeuble Opus 33  
61-64, quai de Paludate  
33800 Bordeaux  
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

### DIJON

Immeuble Le Richelieu  
10, boulevard Carnot  
21000 Dijon  
Tél. : +33 (0)3 80 67 3

## GRENOBLE

285 rue Lavoisier  
38330 Montbonnot  
Tél. : +33 (0)4 78 85 43 43

## LILLE

100, Tour de Lille  
Boulevard de Turin  
59777 Euralille  
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

## LYON

Silex 1  
15 rue des Cuirassiers  
69003 Lyon  
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

## MARSEILLE

44, boulevard de Dunkerque  
CS11527-13235 Marseille  
Cedex 2  
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

## METZ

WTC-Technopôle de Metz  
2, rue Augustin Fresnel  
57082 Metz cedex 3  
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

## MONTPELLIER

Immeuble Le Triangle  
26, allée Jules Milhau  
CS 89501  
34265 Montpellier Cedex 02  
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

## MULHOUSE

Beverly Plaza  
15, rue de Copenhague  
67300 Schiltigheim  
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

## NANCY

Immeuble Quai Ouest  
35 avenue du XX<sup>ème</sup> Corps  
54000 Nancy  
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

## NANTES

14, mail Pablo Picasso  
BP 61611  
44016 Nantes Cedex 1  
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

## NICE

Immeuble Phoenix - Arénas  
455, promenade des Anglais  
06285 Nice Cedex 3  
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

## ORLÉANS

16, rue de la république  
45000 Orléans  
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

## RENNES

Centre d'affaires Athéas  
11, rue Louis Kerautret-Botmel  
35000 Rennes  
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

## ROUEN

Immeuble Europa  
101 Boulevard de l'Europe  
76100 Rouen  
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

## STRASBOURG

Beverly Plaza  
15 rue de Copenhague  
67300 Schiltigheim  
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

## TOULOUSE

Immeuble Elipsys  
8/10 rue des 36 Ponts  
CS 84216  
31432 Toulouse Cedex  
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

## TOURS

29, rue de la Milletière  
37100 Tours  
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58

## RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY  
Directeur département France  
guillaume.joly@realestate.bnpparibas

Pierre-Adrien FORTIN  
Analyste Logistique et Activité  
pierre-adrien.fortin@realestate.bnpparibas

## TRANSACTION

Laurent BOUCHER  
Président Directeur Général  
Advisory France  
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 35  
laurent.boucher@realestate.bnpparibas

Franck POIZAT  
Co-directeur du Pôle Logistique  
et Activité France  
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 34  
franck.poizat@realestate.bnpparibas

Elodie MARCHAND-SIGNORELLI  
Co-directrice du Pôle Logistique  
et Activité France  
Tél. : +33 (0)1 55 65 26 57  
elodie.marchand@realestate.bnpparibas

Arthur RODRIGUEZ  
Directeur du Pôle Logistique  
Tél. : +33 (0)6 38 72 40 87  
arthur.rodriguez@realestate.bnpparibas

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE OÙ QUE VOUS SOYEZ

 #BEYONDBUILDINGS



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)



# BNP PARIBAS REAL ESTATE

## L'immobilier d'un monde qui change

Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis, ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 383 071 696 euros, dont le siège social est 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692 012 180 - Code APE 7010 Z - Identifiant CE TVA FR 66692012180. Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04 - Fax : +33 (0)1 55 65 20 00 - [www.realestate.bnpparibas.fr](http://www.realestate.bnpparibas.fr). BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70).

N° ADEME : FR200182\_03KLJL

