

**AT A GLANCE
2023 T4**

LOGISTIQUE EN FRANCE

BAISSE GÉNÉRALISÉE DES VOLUMES EN 2023

CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET GÉOPOLITIQUE

Le PIB français enregistre une augmentation de +0,9% en 2023, principalement porté par l'investissement des entreprises. La croissance devrait rester faible en 2024 (+0,7% attendu), puis repartir à partir de 2025.

Après une inflation de +5,2% en 2022, la désinflation s'est enclenchée en 2023. Le niveau moyen reste élevé (+4,9%), mais l'IPC (indice des prix à la consommation qui mesure l'inflation) affiche une évolution de +3,1% a/a en janvier, permettant d'espérer un retour au niveau de l'objectif de 2% dès le premier semestre.

Le taux de chômage est en légère hausse sur 6 mois consécutifs pour atteindre 7,2% au T3, mais persiste à un niveau historiquement bas. Les indices des directeurs d'achats en baisse témoignent des inquiétudes face aux incertitudes économiques.

Alors que le secteur du e-commerce (produits et services confondus) enregistre une hausse de son chiffre d'affaires de +10,5% par rapport à l'année précédente, les ventes de produits sur internet poursuivent leur retrait, amorcé en 2022 (-7% vs 2021), mais de manière moins importante : -1,8% en 2023.

+0,9 %

 CROISSANCE ANNUELLE
(2023)

+2,3 %

 INFLATION 2024
(Prévision BNP Paribas –
Février 2024)

+3,2 %

 INDICE DES LOYERS
DES ACTIVITÉS TERTIAIRES (ILAT)
(Prévision BNP Paribas – Janvier 2024)

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.


3 675 000 m²

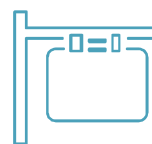
TRANSACTIONS LOGISTIQUE


85 %

CLASSE A (TRANSACTIONS)


325 000 m²

CHANTIERS EN COURS


3,80 %

TAUX DE VACANCE

BAISSE DE LA DEMANDE PLACÉE EN 2023

Sans surprise et à l’instar de l’environnement économique et géopolitique, et même si le marché a confirmé une forme de résilience avec près de 3,7 millions de m² commercialisés, le résultat enregistré, fin 2023, marque une baisse de 7% en nombre et 14% en volume par rapport à la moyenne quinquennale.

Si les opérations de plus de 20 000 m² ont logiquement été impactées (-16% par rapport aux cinq dernières années), les surfaces comprises entre 5 000 et 20 000 m² ont plutôt été épargnées (-6%) et concentrent près de 80% des transactions pour près de 1 850 000 m². La demande des utilisateurs pour s’insérer dans des cellules unitaires est toujours aussi importante et ce sont plus de 100 transactions de ce type qui ont été comptabilisées en 2023.

Bien qu’elles représentent encore environ 1/3 du volume placé, les opérations de Clé en Main et Comptes propres, qui ont fortement animé le marché ces cinq dernières années (40% de la demande placée), sont quant à elle en léger recul. A noter que l’on enregistre une proportion élevée de Compte Propre sur la totalité des opérations Clé en Main réalisées sur le territoire. Ces opérations participent naturellement à la modernisation du parc logistique et, bénéficiant très souvent de certifications environnementales, au verdissement de celui-ci.

Le manque de fonciers disponibles (loi Climat - objectif ZAN 2050 / augmentation des recours administratifs / difficulté à identifier du foncier / rareté des friches à requalifier), la dégradation du marché de la dette ainsi que la nette augmentation des coûts de construction pourraient continuer de freiner le développement de telles opérations.

À l’inverse, le volume de plateformes de classe A neuves prises à bail a plus que doublé par rapport aux cinq dernières années.

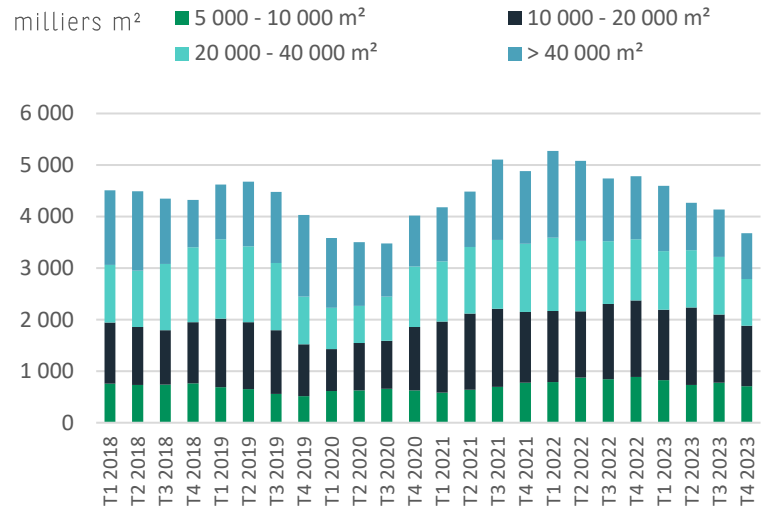
UNE OFFRE DISPONIBLE EN LÉGÈRE AUGMENTATION

L’offre globale disponible est en légère augmentation à fin 2023. Cependant près de 30% de cette offre est constituée d’offres de classe B et C. Ce sont, en effet, principalement ces bâtiments qui sont libérés par les utilisateurs.

Quant à sa répartition géographique, elle est effectivement très contrastée. En effet, les secteurs Rhône-Alpes-Vallée du Rhône et PACA sont toujours très impactés par le manque d’entrepôts immédiatement disponibles et ces deux grandes régions ne proposent à elles deux qu’un peu plus de 250 000 m².

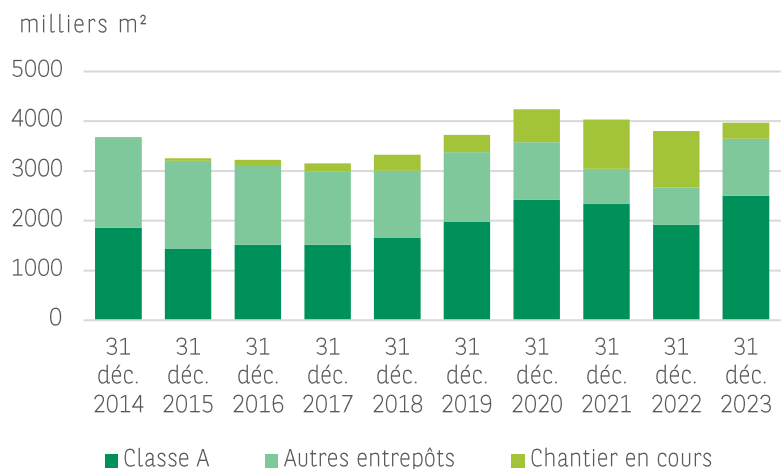
Le niveau de chantiers en cours a été divisé par 3 depuis la fin de l’année dernière pour atteindre 325 000 m². Il convient donc de rester vigilant sur le renouvellement de cette offre et la capacité du marché à accueillir les besoins des utilisateurs.

Transactions (12 mois glissants)



En plus d’une offre neuve disponible qui a été multipliée par deux, notamment à travers la livraison de nombreux chantiers, les politiques RSE¹ des entreprises de plus en plus ambitieuses et objectivées, orientent naturellement les utilisateurs vers des sites logistiques de dernière génération répondant à des niveaux élevés de certification environnementale (BREEAM, HQE,...)². L’objectif pour ces entreprises est notamment de réduire leur bilan carbone et d’augmenter leur efficacité environnementale (sobriété énergétique, production d’énergies vertes, biodiversité, ...).

Offre à un an



(1) RSE : Responsabilité Sociétale des Entreprises

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

CHUTE DES VOLUMES PLACÉS EN ÎLE-DE-FRANCE

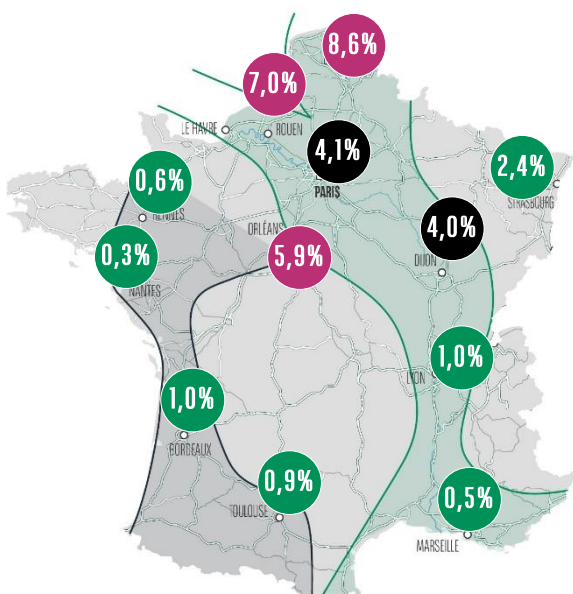
Cette année encore, la dorsale concentre 70% de la demande placée. Si la région parisienne s'établit toujours comme le premier marché logistique, sa demande placée est en forte baisse avec seulement 530 000 m² transactés. C'est seulement 14% du volume des opérations traitées sur le territoire. La région Hauts-de-France, quant à elle, fait jeu égal avec la région parisienne, et pour la 3^{ème} année consécutive s'établit comme le second marché logistique Français. Elle enregistre néanmoins une baisse de l'ordre de 30%, s'expliquant en particulier par l'absence d'opérations XXL. En effet on n'en comptabilise qu'une seule, pour 45 000 m² à Douvrin.

Le marché Auvergne/Rhône-Alpes souffre toujours d'une rareté de l'offre mais enregistre tout de même près de 400 000 m² pris à bail. A noter la réalisation de deux opérations XXL, 40 000 m² à La Boisse et 60 000 m² à Sury-le-comtal. Quant à la région PACA, elle connaît également une solide performance avec 400 000 m² commercialisés et constitue le seul des quatre grands marchés en augmentation par rapport à 2022. Ce sont 22 opérations, dont deux XXL, 70 000 m² à Grans et 50 000 m² à Bollène.

Le Centre-Val-de-Loire, avec 330 000 m², enregistre de nouveau, une bonne performance. On y recense deux opérations XXL, 45 000 m² à Mer et 40 000 m² à Bourges. Le point d'attention sur ce secteur reste le délai de livraison des opérations en cours de développement, en raison de nombreux recours sur les permis de construire.

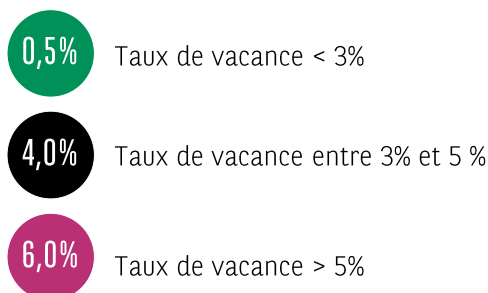
Enfin, l'Arc atlantique qui est caractérisé par un nombre important de transactions, enregistre un volume de 425 000 m² pour 30 opérations. La demande placée est très stable depuis 5 ans, permettant à la région atlantique de devenir un véritable marché logistique à part entière. Une opération XXL est recensée en 2023, 50 000 m² à Saint Caradec.

UN TAUX DE VACANCE TOUJOURS FAIBLE EN FRANCE



Le taux de vacance⁽¹⁾ de l'offre immédiatement disponible et chantiers en cours reste faible (3,8 %) sur l'hexagone.

Point d'attention, de nombreux territoires affichent des taux de vacance inférieurs à 1 % et deviennent critiques pour les utilisateurs (Lyon, Marseille, Bordeaux, Rennes ou encore Nantes).



DES VALEURS LOCATIVES TOUJOURS ORIENTÉES À LA HAUSSE

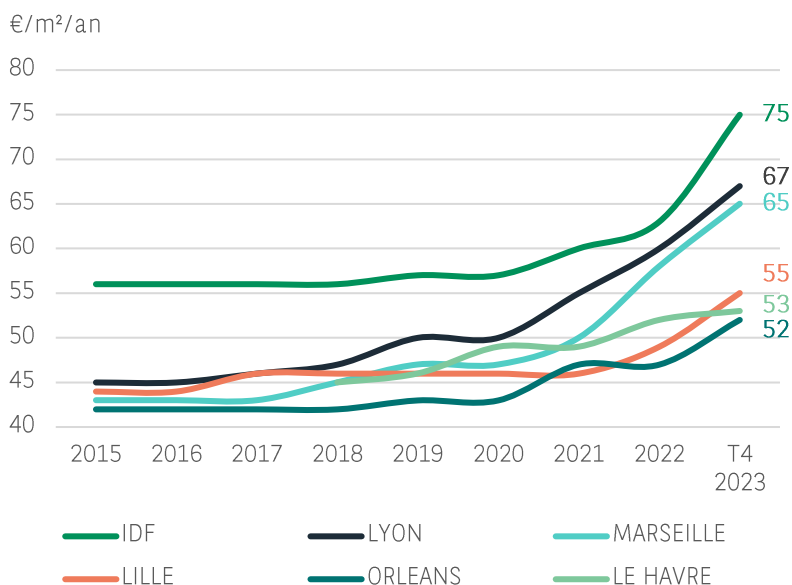
Les loyers continuent et intensifient leur progression amorcée depuis trois ans sur l'ensemble du territoire.

En moyenne, sur l'ensemble des grands marchés de la dorsale, le loyer prime a augmenté d'un peu plus de 10% en 2023. La plus forte augmentation annuelle est enregistrée en région parisienne, qui voit son loyer prime atteindre 75 €/m² (+19 % vs 2022) pour des entrepôts classe A supérieurs à 10 000 m² alors qu'il approche les 100 €/m² pour des cellules unitaires (< 10 000 m²).

L'Arc Atlantique n'est pas en reste puisque certains secteurs ont vu leur valeur locative s'envoler en 2023. C'est notamment le cas de Nantes et Bordeaux (respectivement +31% et +25%).

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.

(1) Taux de vacance hors classe C, calculé sur l'offre immédiatement disponible et chantiers en cours.



INVESTISSEMENT : NET RALENTISSEMENT DES OPÉRATIONS EN 2023

Avec 1,9 milliard, la Logistique représente seulement 13% des volumes investis en Immobilier d'entreprise en 2023. Cette chute de 60% des volumes est la conséquence directe des nouvelles conditions de financement, et de la dégradation de 25 à 30% de la valeur des actifs vendus. Si le repricing semble dorénavant acté, l'année 2023 a été marquée par un attentisme de la part des investisseurs et le retrait de certains vendeurs.

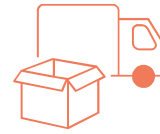
Les fonds Nord-Américains, bien que plus sélectifs, sont restés présents sur le territoire avec une prédominance pour les dossiers Core plus et Value added. Cependant, ce sont bien les investisseurs français qui ont animé le marché en 2023 et représentent plus de la moitié des montants investis, notamment grâce à ses nouvelles SCPI tels qu'Activimmo ou Territoires et Avenir. À l'inverse, notons la quasi-absence des investisseurs allemands, habituellement présents sur le territoire français.

Avec un marché de la dette beaucoup plus tendu, les fonds d'investissement ont moins d'allocations affectées à l'immobilier et les banques demandent davantage de fonds propres. Par conséquent, les investisseurs ont logiquement privilégié des opérations de plus petits volumes.

L'un des faits marquants de cette année a été le retrait des fonds Core. Cependant, les profils Core Plus et Value Added ont été très présents avec un double objectif : profiter de la hausse généralisée des loyers et anticiper une compression des taux de sortie, en raison de l'amélioration du marché de la dette.

Alors qu'il se traitait autour de 3,80% en décembre 2022, le taux prime atteint 4,75% à fin 2023. Ce taux correspond bien à des transactions actées, et reflète donc des taux négociés environ 4 à 6 mois plus tôt.

Après avoir connu une décompression de plus de 100 points de base en un an, ce taux prime devrait se stabiliser en 2024.



1,9 Md €

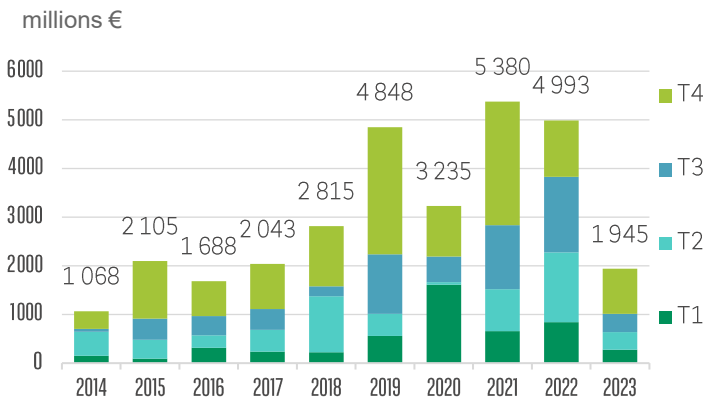
investis en logistique (2023)



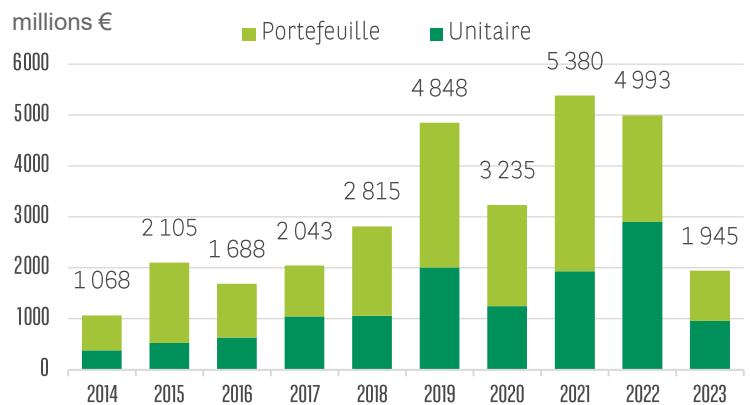
4,75 %

Taux prime acté

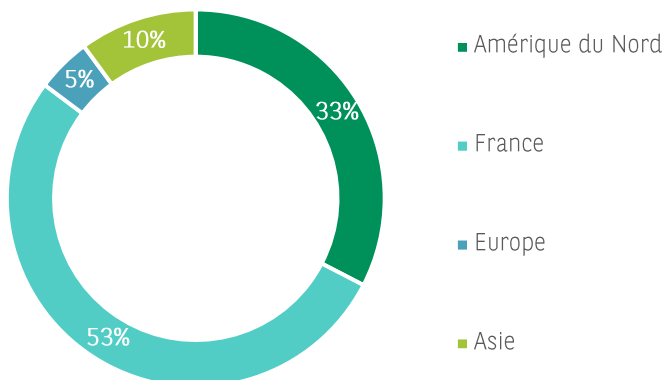
Investissement en logistique



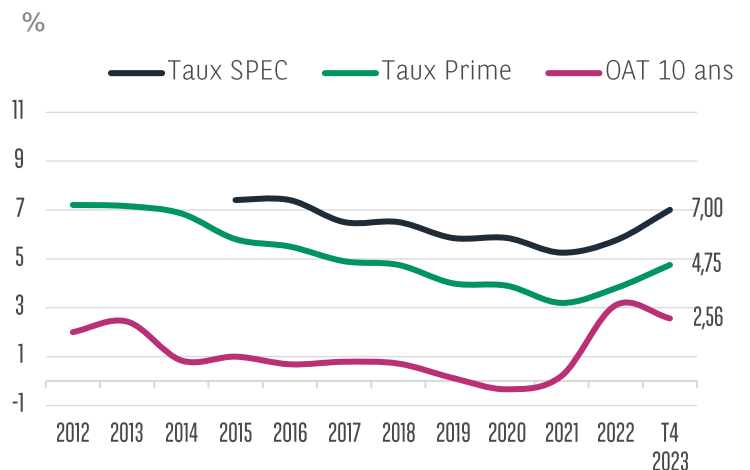
Investissement en logistique



Nationalité des investisseurs - 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 76 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^{ème} 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



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. 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

