



**AT A GLANCE
2023 T1**

LOGISTIQUE EN FRANCE

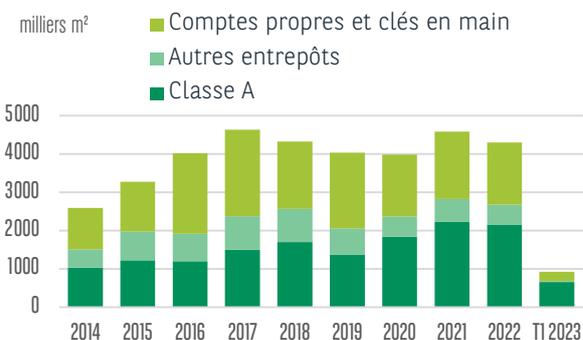
UN MARCHÉ AVEC DE SOLIDES FONDAMENTAUX

CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET GÉOPOLITIQUE

Malgré une année 2022 marquée par l'invasion en Ukraine et des prix en augmentation continue, l'économie française se montre résiliente, et affiche une croissance affaiblie mais qui reste positive. Après +2,6 % enregistrés en 2022, le PIB pourrait s'élever à +0,5 % en 2023.

L'inflation reste cependant très élevée et a atteint son record depuis le début de la crise en février, à +6,3 % a/a. La hausse des prix alimentaires en est désormais la principale composante, atteignant +15,8 % en un an en mars. La désinflation devrait se produire graduellement au cours de l'année, mais cette augmentation des prix pèse sur le pouvoir d'achat et la consommation des Français, tous deux en baisse en 2022. La confiance des ménages reste à son plus bas depuis le deuxième trimestre, diminuée par les incertitudes géopolitiques et économiques, et par le climat social tendu avec des grèves contre la réforme des retraites soutenues depuis le mois de janvier. Le taux de chômage se maintient cependant à un niveau historiquement faible (7,0 % au T4 2022) ce qui permet aux indices des directeurs d'achats de se maintenir à des niveaux neutres malgré les incertitudes.

Transactions

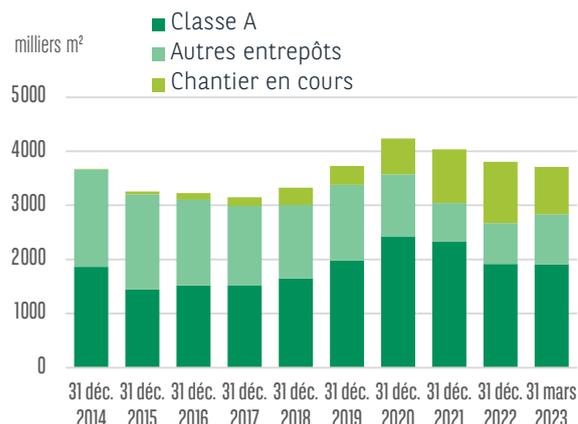


UN 1^{ER} TRIMESTRE EN LIGNE AVEC LA MOYENNE QUINQUENNALE

Après une légère contraction du marché immobilier en 2022, et malgré un contexte économique et géopolitique particulièrement instable, le T1 2023 prouve encore une fois sa résilience. Même s'il enregistre un recul de 25 % par rapport au T1 2022, qui pour rappel est le meilleur 1^{er} trimestre jamais observé, le T1 2023 s'inscrit au niveau de la moyenne quinquennale (960 000 m²).

Le nombre de transactions (46) est en baisse comparé à la moyenne quinquennale (55). À volume presque équivalent, c'est donc la taille des opérations qui a augmenté en ce début d'année. Ainsi, en comparaison avec la moyenne quinquennale, le volume des transactions de plus de 20 000 m² augmente de près de 25 % et celui des opérations 5-10 000 m², qui représentait 40 % du nombre de transactions sur les 5 dernières années, baisse de moitié au T1 2023. Ceci est dû à la diminution de 30 % de l'offre < 10 000 m², pouvant s'expliquer par le peu de libérations constatées (loyers qui augmentent et taux de vacance faible n'incitant pas les preneurs à libérer). Quant au volume de transactions XXL, il reste stable et représente 1/3 du marché (équivalent à la moyenne 5 ans). La taille de ces opérations diminue légèrement (60 000 m² moyenne 5 ans vs 50 000 m² T1 2023).

Offre à un an



Le nombre de clé-en-main et compte propre (10 opérations pour 240 000 m²) baisse également de moitié par rapport à la moyenne quinquennale, s'expliquant principalement par le manque de fonciers disponibles (loi climat - objectif ZAN 2050 / augmentation des recours administratifs / difficulté à identifier du foncier / rareté des friches à requalifier) et par une nette augmentation des coûts de construction.

Ce sont bien les Classe A neufs (450 000 m² environ) qui, ce trimestre, portent le marché (+145 % vs moyenne 5 ans).

STABILISATION DE L'OFFRE DISPONIBLE AU T1

Le volume d'offre disponible se maintient à 3,7 millions de m² à la fin du 1^{er} trimestre 2023. Cette tendance s'explique notamment par le ralentissement du nombre de développements « en blanc » (augmentation des coûts de construction, décompression des taux et incertitude économique).

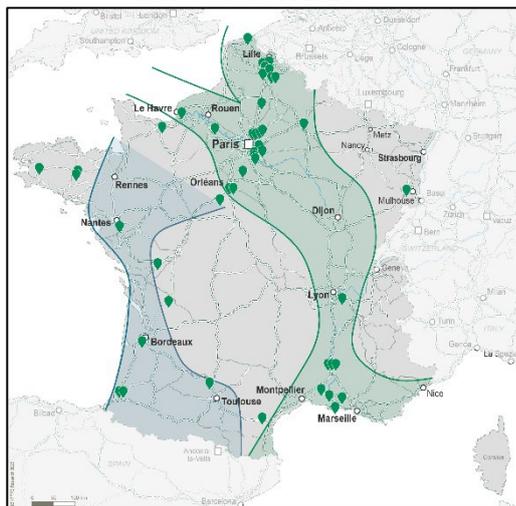
Au final, si l'offre reste stable au T1, une nouvelle baisse est envisageable à moyen terme lorsque l'offre neuve et les chantiers en cours seront absorbés, avec pour conséquence, une nouvelle hausse des loyers tant sur les entrepôts neufs que de seconde main.

LE MARCHÉ FRANCILIEN EN RETRAIT

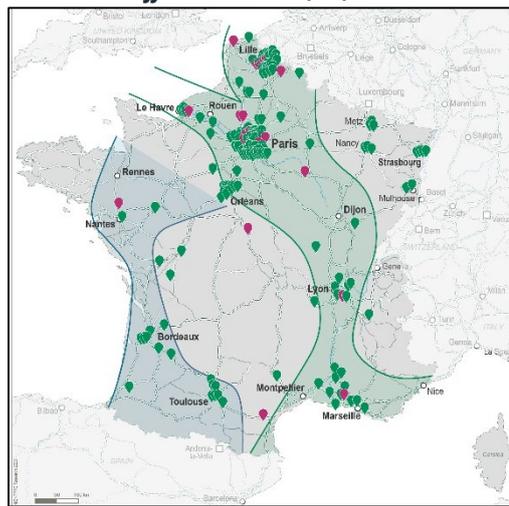
En comparaison avec la moyenne quinquennale, la demande placée en Île-de-France, 1^{er} marché français, recule de 30 % (150 000 m² & 9 transactions dont 1 XXL). A noter la très bonne performance des Hauts-de-France (225 000 m² pour 9 transactions dont 1 XXL) sur ce premier trimestre, 25 % au-dessus de sa moyenne quinquennale. La région PACA voit sa demande placée presque doubler (140 000 m² pour 6 transactions dont 1 XXL). Le secteur de Caen a également réalisé une excellente performance notamment grâce à une transaction XXL pour 80 000 m² à Mondeville. Enfin, le marché lyonnais enregistre une seule transaction mais quelques grandes opérations sont en cours de négociation sur ce secteur.

L'offre est en légère baisse, compte tenu de la difficulté de développer des opérations couplée à la réticence des locataires à dénoncer leurs baux. En comparaison à la moyenne quinquennale, Lyon voit son offre divisée de moitié, l'Île-de-France (1 000 000 m²) et la région PACA (150 000 m²) réduite de 15 %. A contrario, elle augmente sur les Hauts-de-France (1 100 000 m²), territoire ayant bénéficié de quatre développements d'environ 100 000 m² en 2022. Cependant, nous restons confiants sur la capacité de ce marché à absorber cette nouvelle offre car la demande placée reste soutenue (224 000 m² au T1 2023 soit 25 % au-dessus de la moyenne 5 ans, 760 000 m² en 2022 et 1 050 000 m² en 2021).

Transactions T1 2023



Offre à un an - 31/03/2023



● Existant
● Chantier en cours



927 000 m²

TRANSACTIONS LOGISTIQUE



95 %

CLASSE A
(TRANSACTIONS)



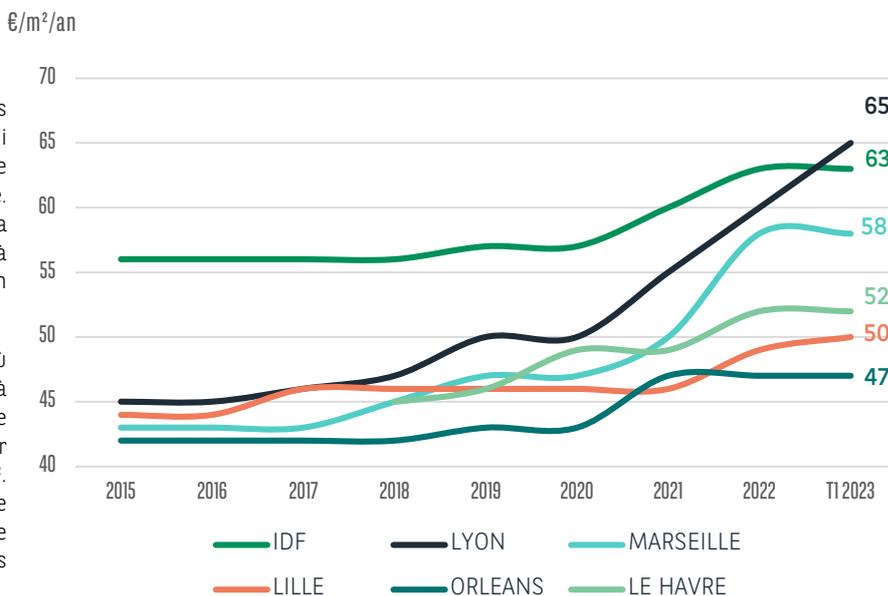
873 000 m²

CHANTIERS EN COURS

DES VALEURS LOCATIVES TOUJOURS ORIENTÉES À LA HAUSSE

Les loyers continuent leur progression, amorcée depuis trois ans, sur l'ensemble du territoire. Les facteurs qui expliquent cette hausse 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 dossiers en développement.

C'est notamment le cas dans la région Rhône-Alpes où le loyer prime était de 60 €/m² en 2022, et s'établit à 65 €/m² au T1 2023 (+8 % en un trimestre). Même constat pour la région nantaise qui voit son loyer prime s'envoler en passant de 45 €/m² à 59 €/m². Autre croissance significative, la Nouvelle-Aquitaine enregistre une hausse de 25 % au premier trimestre avec un loyer prime s'établissant à 60 €/m² (vs 48 €/m² au T4 2022).



INVESTISSEMENT : RALENTISSEMENT DES OPÉRATIONS EN CE DÉBUT D'ANNÉE

Le contexte économique impacte clairement l'ensemble des classes d'actifs immobilières dont le volume a baissé de 25 % par rapport premier trimestre 2022. Le marché de l'investissement logistique a été davantage impacté et voit son volume d'investissement réduit de 65 % pour les trois premiers mois de l'année.

La difficulté majeure que rencontre le marché logistique, résulte dans l'acceptation du nécessaire ajustement des prix (décote de 15 % 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 continue sa décompression. Alors qu'il se traitait autour des 3,60 % à la fin de l'année 2022 (taux acté), il s'établit dorénavant à 4,25 % au T1 2023. Ce taux correspond bien à des transactions actées, et reflète donc des taux négociés au 3^{ème} trimestre 2022, avec un décalage d'environ 6 mois.

Au vu des opérations en cours de négociation, ce taux devrait se stabiliser à 4,25 % au 2^{ème} trimestre 2023.



314 M€

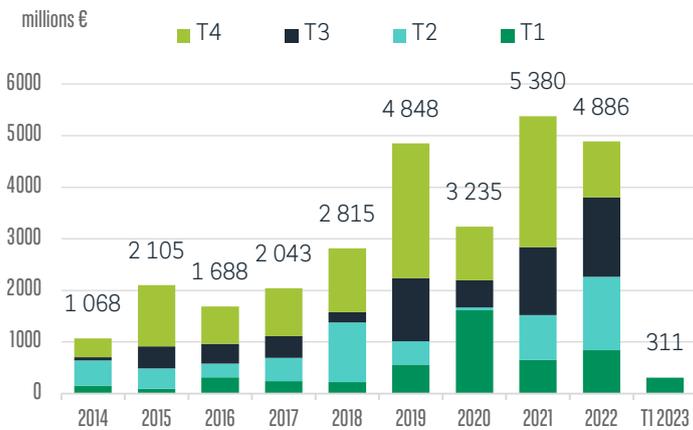
investis en logistique
au T1 2023



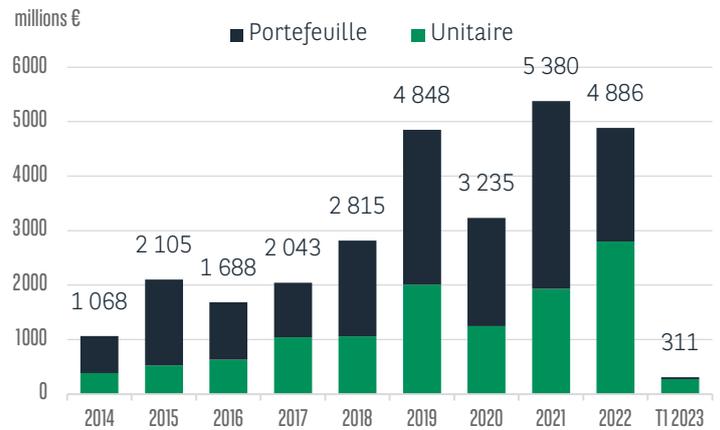
4,25 %

Taux prime
acté

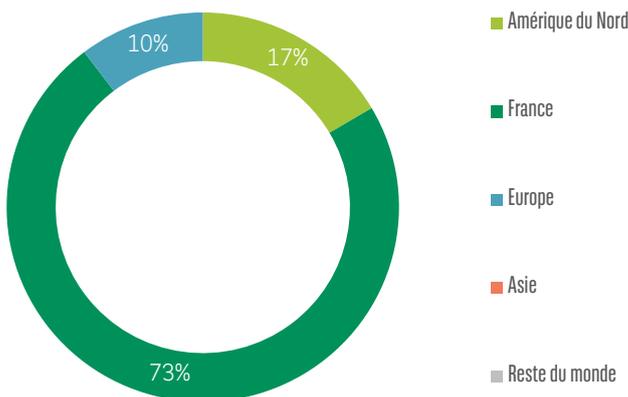
Investissement en Logistique



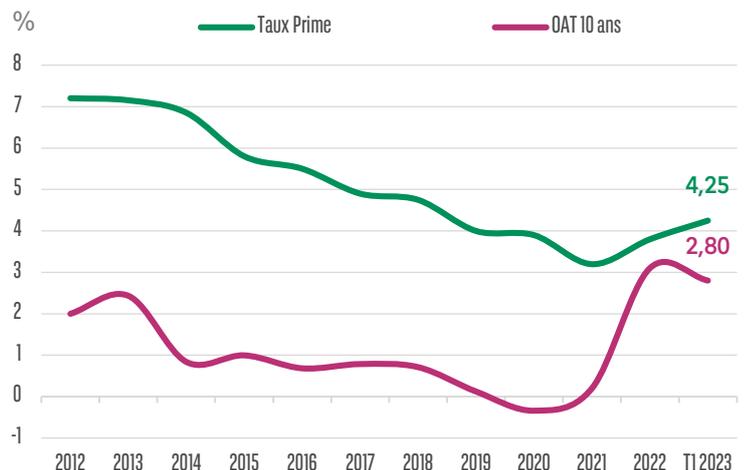
Investissement en Logistique



Nationalité des investisseurs - T1 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 Guillaibert
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@bnpparibas.com

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@bnpparibas.com

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

