

**AT A GLANCE
2023 T3****LOGISTIQUE EN FRANCE**

BAISSE DU VOLUME PLACÉ EN 2023

CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET GÉOPOLITIQUE

La croissance française a finalement été positive au deuxième trimestre avec un rebond de +0,5 %. Ce dernier provient principalement des investissements des entreprises et des exportations; la consommation des ménages restant en retrait. Le PIB français pourrait s'élever à +0,8 % cette année, mais resterait selon les prévisions encore limité en 2024 (+0,8 %).

La France a enregistré une inflation plus faible que la moyenne européenne en 2022 (+5,2 %), mais la désinflation s'effectue désormais lentement. Après un palier aux alentours de +6 % pendant 8 mois consécutifs jusqu'à avril, la croissance de l'IPC (indice des prix à la consommation qui mesure l'inflation) n'est plus que de +4,9 % en septembre. Cette inflation reste cependant toujours élevée et pèse sur le pouvoir d'achat des ménages, en baisse au premier semestre.

Malgré un faible taux de chômage (7,2 %), les indices des « tendances économiques dans les secteurs manufacturiers et des services » continuent de baisser depuis le troisième trimestre 2022, mettant en exergue le pessimisme des acteurs économiques.

Alors que les ventes de produits sur internet ont augmenté de 33 % entre 2019 et 2022, elles restent stables, malgré l'inflation, au T2 2023 (-1 % par rapport à la même période l'année dernière).

+0,8 %CROISSANCE ANNUELLE
(Prévision 2023)**+5,2 %**INFLATION ANNUELLE
(Septembre 2023)**+6,1 %**INDICE DES LOYERS
DES ACTIVITÉS TERTIAIRES (ILAT)
(prévision T3 2023 vs T3 2022)

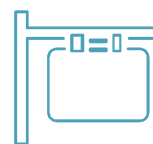
Les cinq dernières années étant marquées par deux crises majeures successives, il nous apparaît donc judicieux de comparer les chiffres de cette étude avec la moyenne quinquennale.

**2 630 000 m²**TRANSACTIONS LOGISTIQUE
(9 mois 2023)**90 %**

CLASSE A (TRANSACTIONS)

**550 000 m²**

CHANTIERS EN COURS

**3,3 %**

TAUX DE VACANCE

BAISSE DES VOLUMES PLACÉS SUR LES 9 PREMIERS MOIS DE L'ANNÉE

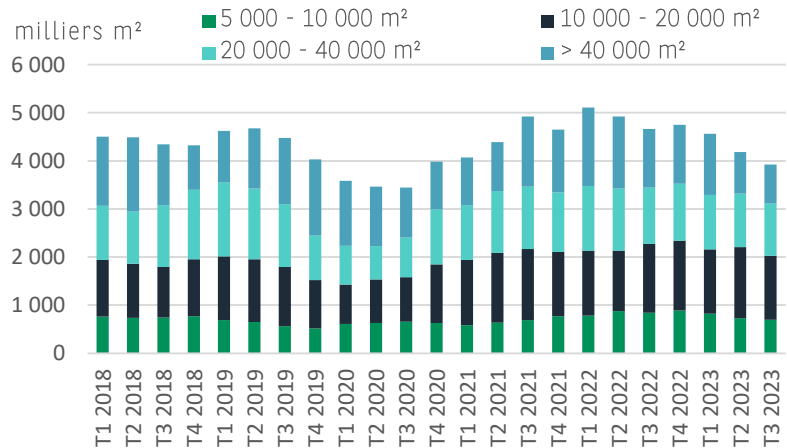
Le volume de la demande placée, analysé sur 12 mois glissants, poursuit sa baisse entamée au T1 2022 et passe de plus de 5 millions de m² à un peu moins de 3,7 millions de m², le ramenant à celui constaté lors du confinement (2020). L'incertitude économique, la hausse des loyers, ainsi que le très faible taux de vacance, incitent les preneurs à plus de prudence, et les amènent à reconsidérer la libération des surfaces occupées. Ces tendances ont pour conséquence le ralentissement du dynamisme du marché de la logistique observé lors des dernières années.

C'est dans ce contexte de forte mutation que le marché de la logistique accuse un retrait de sa demande placée de 13 % par rapport à sa moyenne quinquennale et de 25 % par rapport au T3 2022, qui pour rappel constitue la meilleure performance historique du marché de la logistique (env. 4,7 millions de m²).

Les segments de marché qui le portaient jusqu'à présent sont en net recul :

- Le volume des opérations XXL (un tiers de la demande placée sur les 5 dernières années) voit son volume reculer de 40 % par rapport au T3 2022. Ces chiffres s'expliquent par le retrait partiel des principaux consommateurs de plateformes logistiques de grandes tailles :
 - ✓ Les acteurs de la GMS (grande distribution) ont terminé ou terminent leurs chantiers de restructuration de leur schéma logistique.
 - ✓ Les acteurs du e-commerce sont plus prudents au vu de la stagnation des ventes en ligne sur internet (-1 % par rapport au T2 2022) et favorisent ainsi les plus petites surfaces.
 - ✓ Enfin, les logisticiens se tournent davantage vers des plateformes multi-clients, de plus petites tailles, leur permettant une diversification de leur risque.
- Les opérations en Clé en Main et Comptes propres (45 % de la demande placée sur les 5 dernières années) baissent de moitié pour diverses raisons :
 - ✓ 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 décompression des taux et la dégradation du marché de la dette.
 - ✓ Et la nette augmentation des coûts de construction.

Transactions (12 mois glissants)



A l'inverse, ce sont les surfaces comprises entre 10 000 m² et 40 000 m², qui résistent le mieux, restant en ligne avec la moyenne quinquennale (-2 %) et en léger retrait par rapport au T3 2022 (-12 %).

Si les opérations de Clé en Main et Comptes propres sont en net recul, les entrepôts de classe A neuf connaissent un fort engouement de la part des utilisateurs (+40 % sur 5 ans).

En plus d'une offre neuve disponible qui a pratiquement doublé en neuf mois (925 000 m² - septembre 2023), 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, notamment afin de réduire leur bilan carbone et d'augmenter leur efficacité environnementale (sobriété énergétique, production d'énergies vertes, biodiversité, ...).

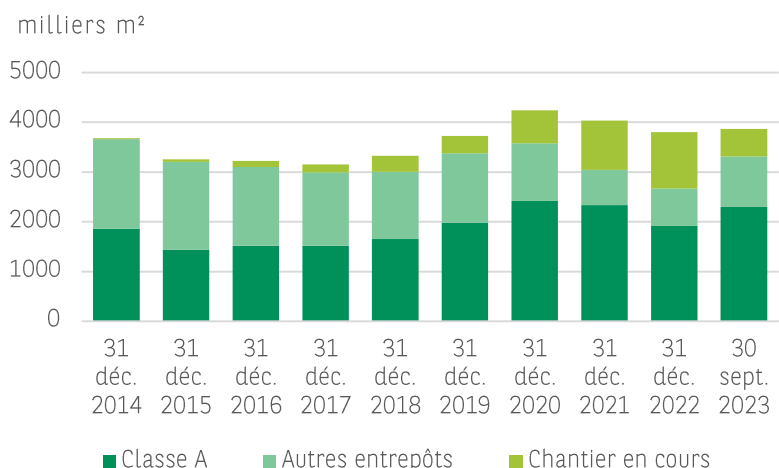
STABILISATION DE L'OFFRE DISPONIBLE DEPUIS FIN 2022

Grâce à la livraison de plusieurs chantiers de grande taille lancés « en blanc » en 2022 (Amiens - Infrared / 116 000 m², Beauvais - Harbert / 110 000 m², Denain - GLP / 99 000 m², Boisseaux - Clarion Partners / 90 000 m²) l'offre disponible en France reste, quant à elle, stable sur les 9 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 moitié depuis la fin de l'année dernière pour atteindre 550 000 m².

Offre à un an



(1) RSE : Responsabilité Sociétale des Entreprises

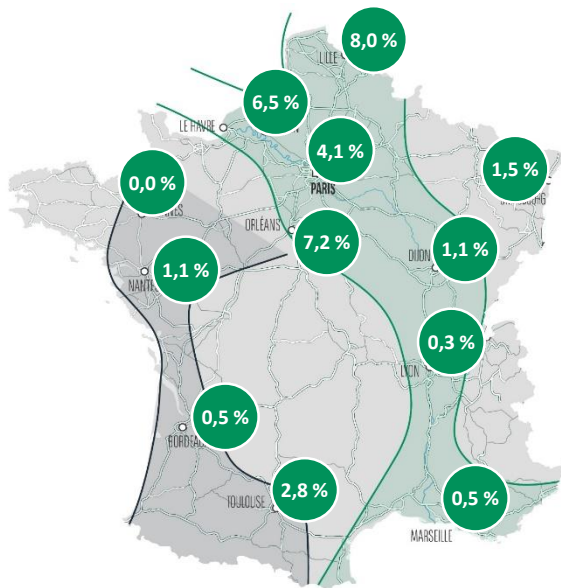
(2) BREEAM : Building Research Establishment Environmental Assessment Method / HQE : Haute Qualité Environnementale

DES DISPARITÉS RÉGIONALES DE LA DEMANDE PLACÉE

A l'instar de 2021, la région lilloise, avec 435 000 m² placés (17 % du marché), est le secteur géographique le plus plébiscité. Même s'il est en légère baisse (-15 % par rapport à sa moyenne quinquennale), le volume est porté par les opérations comprises entre 10 000 et 20 000 m² (14 opérations). De même, malgré une offre disponible très faible (seulement 80 000 m² à septembre 2023), la région PACA enregistre un volume placé de 275 000 m² (+35 % vs moyenne quinquennale). Le marché lyonnais, également sous offre, résiste quant à lui plutôt bien, avec 275 000 m² placés (-14 % vs moyenne quinquennale), en témoigne la prise à bail du Groupe Alainé à Sury-le-comtal pour 60 000 m². Notons également l'augmentation des volumes placés sur l'Arc Atlantique et le secteur de Rouen/Le Havre (respectivement +15 % et +12 % par rapport à leur moyenne quinquennale).

A l'inverse, l'Île-de-France, avec 335 000 m² pris à bail, ne représente plus que 13 % du marché (contre 25 % en moyenne) avec seulement deux transactions supérieures à 30 000 m² en 2023 (contre 7 en 2022). Cette tendance peut s'expliquer par la baisse de l'offre disponible à un an (-11 % par rapport à la moyenne quinquennale), et tout particulièrement celle concernant les entrepôts de grandes tailles. A cela s'ajoute l'augmentation des loyers, couplée à une fiscalité prohibitive bénéficiant aux départements limitrophes, communément appelés « 4^e couronne », disposant de fonciers de plus grandes tailles, ainsi que des conditions financières plus attractives (loyers et taxes).

UN TAUX DE VACANCE TOUJOURS FAIBLE EN FRANCE



Le taux de vacance⁽¹⁾ de l'offre immédiatement disponible reste très faible (3,3 %) 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).

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

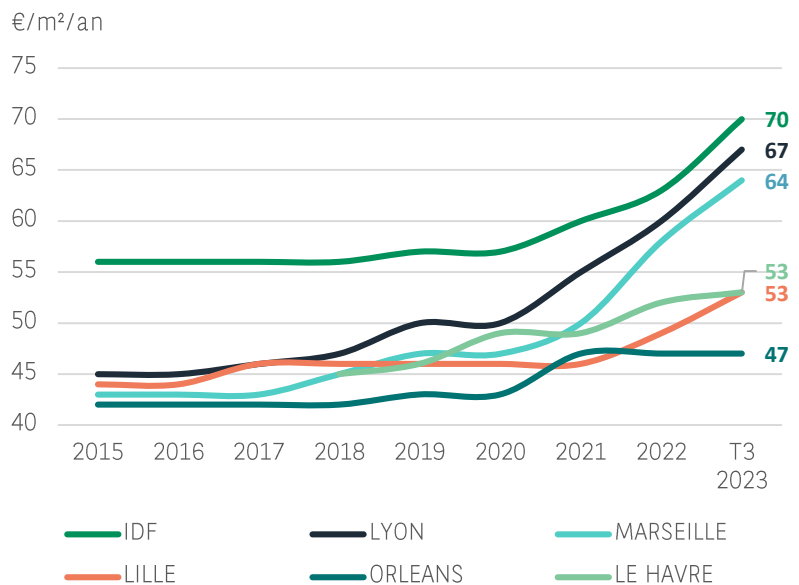
DES VALEURS LOCATIVES TOUJOURS ORIENTÉES À LA HAUSSE

Les loyers continuent et intensifient leur progression amorcée depuis trois ans sur l'ensemble du territoire. Les loyers primes ont augmenté de 8 % depuis le début de l'année sur les principaux marchés de la dorsale (+20 % en 3 ans).

De fortes augmentations sont à noter sur les trois derniers mois. La région parisienne voit son loyer prime atteindre 70 €/m² (+8 % vs T2 2023) pour des entrepôts classe A > 10 000 m² alors qu'il approche les 100 €/m² pour des cellules unitaires (< 10 000 m²). De même le loyer prime a augmenté de 10 % en région PACA pour atteindre 64 €/m².

Les loyers se maintiennent à des niveaux élevés, et les marchés « tendus », voient leur valeurs locatives se rapprocher de celles des marchés de la dorsale. C'est notamment le cas de Toulouse (65 €/m²), Bordeaux (60 €/m²) ou Nantes (59 €/m²).

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 - Septembre 2023

INVESTISSEMENT : NET RALENTISSEMENT DES OPÉRATIONS SUR LES 9 PREMIERS MOIS

Le contexte économique impacte clairement l'ensemble des classes d'actifs dont le volume a baissé de plus de 50 % par rapport au troisième trimestre 2022. Le marché de l'investissement logistique en France est davantage impacté et voit son volume d'investissement réduit de 75 % pour les trois premiers trimestres de l'année s'expliquant par le fait que les acteurs anglo-saxons aient accepté plus rapidement le nouveau paradigme de prix.

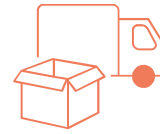
Notons que cette année, plus de la moitié des volumes investis en logistique l'ont été par des investisseurs français, principalement des SCPI (notamment la SCPI Activimmo) alors qu'historiquement, les anglo-saxons représentaient les 2/3 du volume investis.

Le marché de l'investissement logistique n'a enregistré qu'une seule transaction supérieure à 100 M€ en 2023 contre 9 en 2022 à la même période. Il en va de même pour les ventes de plateformes logistiques lancées « en blanc » puisque très peu d'opérations ont été enregistrées en 2023 alors qu'elles représentaient 450 M€ investis en 2022 à la même période.

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, bien que le « repricing » ne soit pas complètement acté, nous constatons durant ce troisième trimestre, un réel appétit des investisseurs value-add et core +.

Après s'être stabilisé sur la première moitié de l'année, le taux se décompresse de nouveau au 3^e trimestre et s'établit à 4,50 %. Ce taux correspond bien à des transactions actées, et reflète donc des taux négociés environ 4 à 6 mois plus tôt.

Une nouvelle décompression pourrait avoir lieu au cours des trois prochains mois, portant le taux de rendement prime autour de 4,75%.



1 Md €

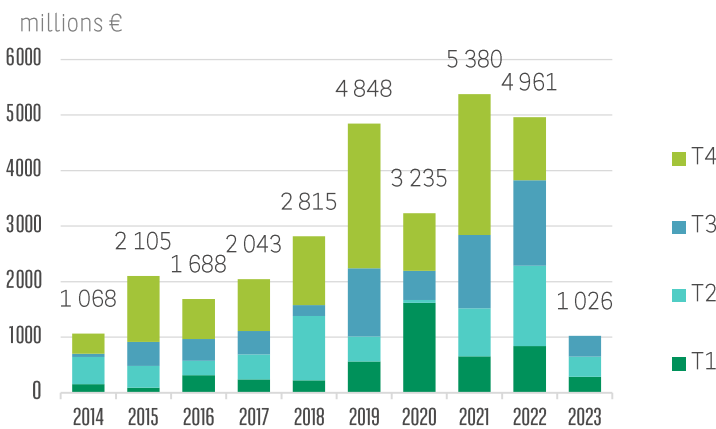
investis en logistique
(9 mois 2023)



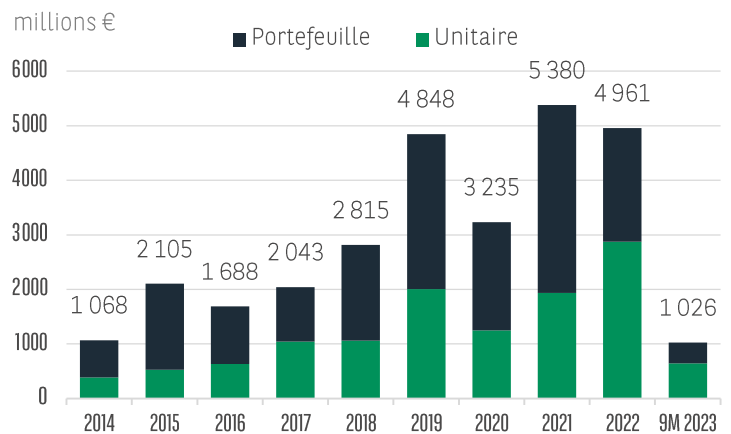
4,50 %

Taux prime
acté

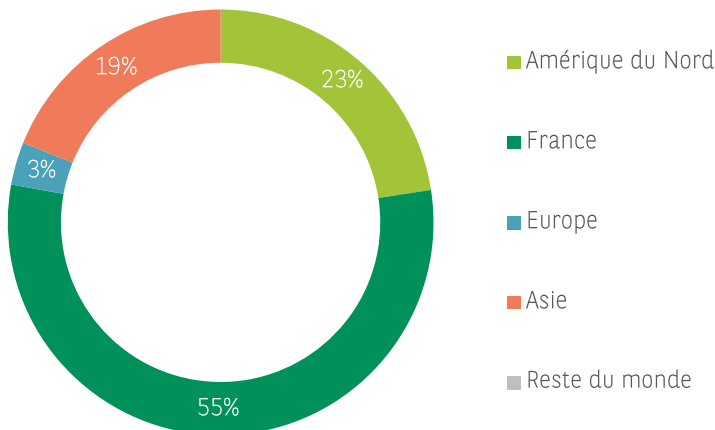
Investissement en logistique



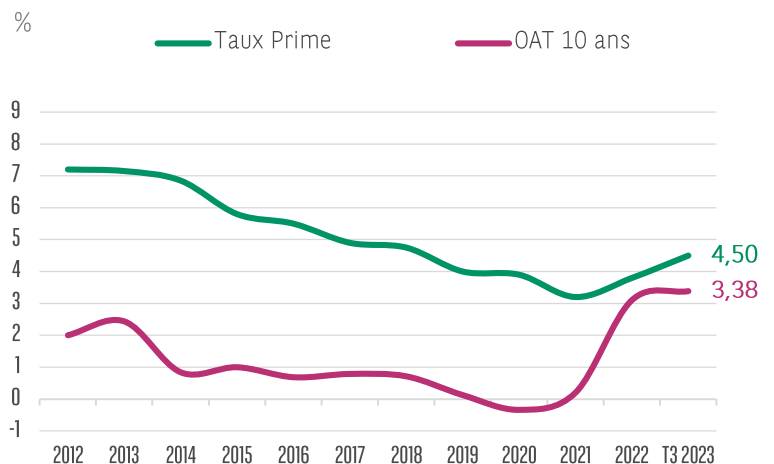
Investissement en logistique



Nationalité des investisseurs - T3 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^{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

