



**AT A GLANCE
2024 T1**

LOGISTIQUE EN FRANCE

UN TRIMESTRE EN DEMI-TEINTE

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 se relancer à partir de 2025.

Après avoir atteint +5,2% en 2022, puis 4,9% en 2023, l'inflation a fortement ralenti au cours des premiers mois de l'année et l'IPC (indice des prix à la consommation qui mesure l'inflation) affiche une évolution de 2,3% par rapport à mars 2023. Ce niveau devrait rester stable, légèrement au-dessus des 2% dans les mois à venir, avant de passer en dessous au second semestre.

À l'inverse, le taux de chômage est en légère hausse pour atteindre 7,3% au T4, mais persiste à un niveau historiquement bas.

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. Néanmoins, les ventes de produits sur internet poursuivent leur retrait, amorcé en 2022 (-7% vs 2021), mais de manière moins importante : -1,8% en 2023. Rappelons toutefois qu'elles ont augmenté de plus de 30% ces cinq dernières années.

+3,8 %

ILAT

(Prévision BNP Paribas -
Avril 2024)

+2,4 %

INFLATION 2024

(Prévision BNP Paribas -
Avril 2024)

+0,9 %

CROISSANCE ANNUELLE
(2023)

91

INDICE DE CONFIANCE DES
MÉNAGES

(+9 points sur un an)
(Insee - Janvier 2024)



640 000 m²

TRANSACTIONS LOGISTIQUE
(-43% vs T1 2023)



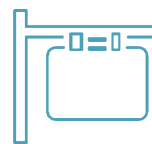
275 000 m²

CHANTIERS EN COURS
(-17% vs décembre 2023)



94 %

CLASSE A (TRANSACTIONS)



3,20 %

TAUX DE VACANCE¹

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

BAISSE DES VOLUMES PLACÉS AU 1^{ER} TRIMESTRE

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 3,3 millions de m². Bien que l'année 2023 ait montré une forme de résilience avec près de 4 millions de m² traités, le premier trimestre 2024 accuse un retrait de l'ordre de 30% par rapport à la moyenne de ces cinq dernières années.

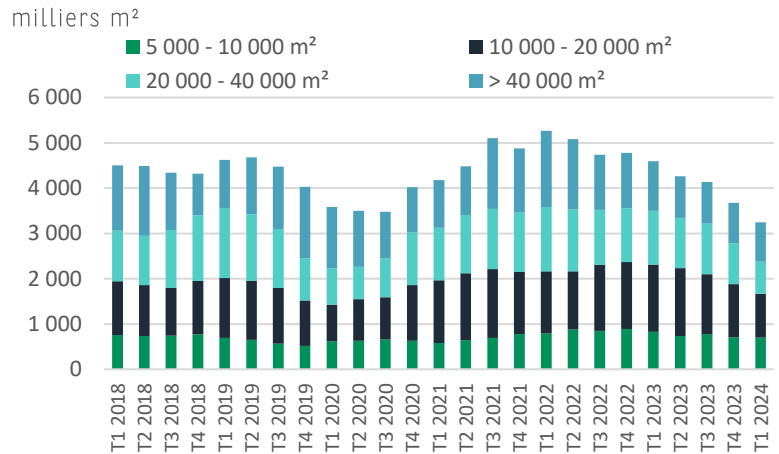
Malgré un niveau de commercialisation en recul, les segments portant habituellement le marché continuent de l'animer.

En effet, les opérations de Clé en Main et Comptes propres restent stables par rapport au premier trimestre 2023 et représentent plus de la moitié de la demande placée. Parmi ces transactions, les comptes propres représentent de nouveau les deux tiers. On constate que, malgré les conditions de marché (contraintes foncières, stabilisation haute des coûts de construction, dégradation du marché de la dette...), les utilisateurs continuent de privilégier le développement de leurs opérations pour répondre à leurs besoins. Malgré un niveau d'offre en hausse, les locations de plateformes existantes (neuf ou seconde main), accusent un net retrait (-40% par rapport à la moyenne quinquennale).

À l'instar des opérations de clé en main, le XXL porte également le marché en ce début d'année et représente plus de la moitié de la demande placée pour cinq transactions. Citons notamment Cultura à Ferrières-en-Gâtinais pour 115 000 m² et Deret à Ormes pour 50 000 m² (transaction BNPPRE). Si la demande placée est en baisse, le faible nombre de transactions inférieures à 20 000 m² (25) habituellement moteur de ce marché, y a largement contribué (environ -40% en nombre ainsi qu'en volume). Et c'est également le cas des transactions comprises entre 20 000 et 40 000 m², qui avec seulement deux opérations, pénalisent encore davantage le marché sur ce premier trimestre (-70% en volume et en nombre).

En comparaison avec la moyenne décennale, la part du neuf n'a jamais été aussi importante et représente près des 2/3 des opérations enregistrées (contre 50% en moyenne depuis 10 ans). D'une part, l'offre neuve disponible a augmenté de plus de 50% en un an (800 000 m² disponibles à fin mars) compte tenu de la livraison de nombreux chantiers (Oudalle - Telamon 110 000 m²,

Transactions (12 mois glissants)



Denain - GLP / 99 000 m², Boisseaux - Clarion / 95 000 m², Beauvais - Harbert / 85 000 m² - Allonne - Panattoni). D'autre part, 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, ...).

Du point de vue des preneurs, la répartition des opérations réalisées penche, ce trimestre, légèrement du côté des chargeurs (60%). Néanmoins, pour rappel, la moyenne quinquennale reste très équilibrée (50% chargeurs / 50% prestataires).

LÉGÈRE AUGMENTATION DE L'OFFRE DISPONIBLE

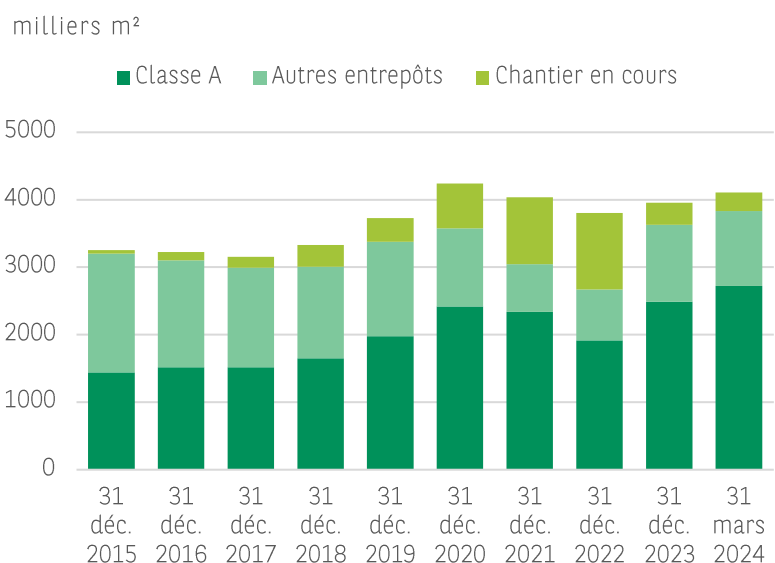
L'offre disponible à un an augmente d'environ 5% sur le premier trimestre. C'est plus particulièrement l'offre de classe A de seconde main qui progresse sensiblement (+30%), s'expliquant notamment par la libération de plusieurs plateformes supérieures à 20 000 m². Ceci est la conséquence, d'une part, de la réorganisation de la supply chain observée chez certains grands distributeurs (réduction de surfaces, regroupements...). D'autre part nous observons un phénomène nouveau : la libération de surfaces chez les prestataires logistiques a sensiblement augmenté ces derniers mois. Dans le cadre des appels d'offres 3PL, ces surfaces viennent donc directement concurrencer la prise à bail des offres disponibles sur le marché.

La répartition de cette offre n'en reste pas moins hétérogène et varie fortement selon les secteurs géographiques. Ainsi certains marchés souffrent d'un manque d'offre disponible et future (Rhône-Alpes, PACA, ou encore « L'Arc Atlantique »).

Le marché reste néanmoins équilibré au regard de la taille des offres disponibles puisque sa répartition reste sensiblement identique depuis cinq ans.

Néanmoins, 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 été divisé par quatre en un peu plus d'un an (275 000 m² à fin mars 2024).

Offre à un an



(1) RSE : Responsabilité Sociétale des Entreprises

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

UN NIVEAU HISTORIQUEMENT BAS DE LA DEMANDE PLACÉE EN IDF

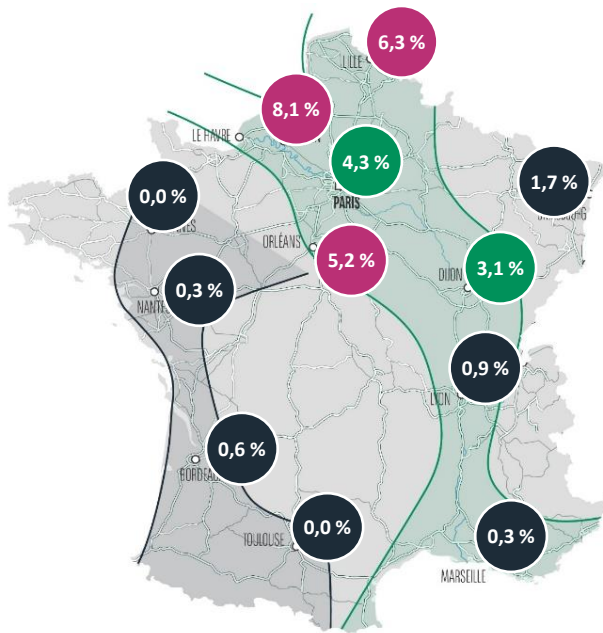
Sur ce premier trimestre, deux régions cumulent près des deux tiers du volume placé. Orléans est le secteur géographique le plus plébiscité avec 240 000 m² transactés au cours du premier trimestre, soit près de 40% de la demande placée en France. Notons toutefois que près de la moitié de son volume se concentre sur une seule opération. Ainsi, si l'on raisonne en nombre de transactions ce sont bien les Hauts-de-France qui occupent de nouveau la première place avec sept opérations pour 145 000 m², ayant pour conséquence la baisse de ses surfaces disponibles (-12%).

A l'inverse, malgré un niveau d'offre à un an qui augmente (+6%), l'Île-de-France, avec seulement 30 000 m² pris à bail, représente moins de 5 % du marché (contre 20% en moyenne depuis 5 ans) et enregistre sa pire performance. Cette tendance peut s'expliquer par plusieurs facteurs : la congestion autoroutière, la profondeur et la qualité du bassin d'emploi, l'augmentation des loyers, couplée à une fiscalité défavorable. Ainsi, les utilisateurs se dirigent vers les départements limitrophes, communément appelés « 4^e couronne », disposant d'un nombre plus important d'opportunités, ainsi que de conditions financières plus attractives (loyers et taxes).

Quant aux régions Lyonnaise et PACA, elles enregistrent des volumes de transactions d'à peine plus de 10 000 m², pouvant notamment s'expliquer par le manque d'offre récurrent sur ces deux marchés.

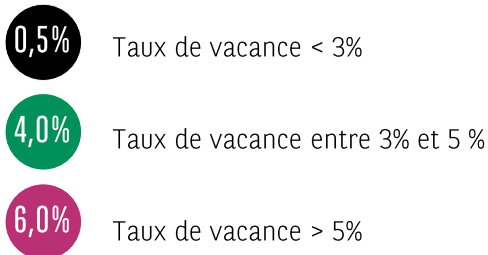
Il en va de même pour l'Arc Atlantique qui, avec seulement 60 000 m² disponibles sur l'ensemble de ses principaux marchés, souffre d'un manque d'offres structurel. Ainsi, seul le marché nantais enregistre deux opérations de compte propre pour 60 000 m².

UN TAUX DE VACANCE QUI RESTE FAIBLE EN FRANCE



Le taux de vacance¹ de l'offre immédiatement disponible reste faible sur l'hexagone (3,2%) et diminue légèrement par rapport à fin 2023 mais reste toutefois en parfaite corrélation avec la moyenne quinquennale.

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

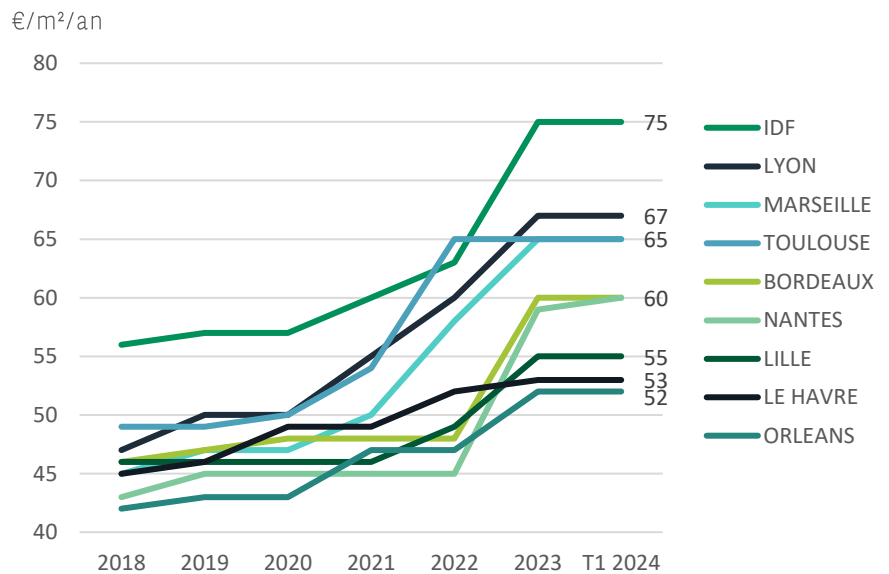


(1) Taux de vacance hors classe C, calculé sur l'offre immédiatement disponible (hors chantiers en cours et hors libérations à venir).

STABILISATION DES VALEURS LOCATIVES

Après une forte augmentation durant ces trois dernières années (+20% sur les principaux marchés de la dorsale), les loyers primes se stabilisent au premier trimestre 2024. Le recul de la demande placée, couplée à l'augmentation de l'offre disponible d'une part et le niveau élevé des valeurs locatives atteint en 2023 d'autre part, en sont les principales explications. La meilleure maîtrise des coûts de construction, ainsi que la baisse des chantiers en cours expliquent quant à elles la stabilisation des loyers pour les projets en développement.

Il convient de noter que certains marchés « tendus », ont vu leurs valeurs locatives se rapprocher et même dépasser celles de certains marchés de la dorsale. C'est notamment le cas de Toulouse (65 €/m²), Bordeaux (60 €/m²) ou encore Nantes (60 €/m²). La région nantaise est d'ailleurs le seul marché où le loyer prime augmente (+2%) au cours des trois premiers mois.



BNP Paribas Real Estate - Research - Avril 2024

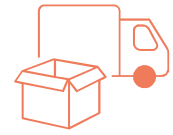
INVESTISSEMENT : UN PREMIER TRIMESTRE ENCOURAGEANT

Alors que les volumes investis en immobilier d'entreprise au premier trimestre enregistrent une baisse notable de l'ordre de 40%, le marché de la logistique voit quant à lui son volume augmenter et presque doubler en comparaison avec le premier trimestre 2023 (+85%) mais reste néanmoins en dessous de sa moyenne quinquennale (-35%). Les différentes annonces de stabilisation des taux directeurs ainsi que la baisse de l'inflation ont permis le retour à une certaine stabilité économique, favorisant le retour des investisseurs.

Après leur retrait partiel du marché français en 2023, les acteurs européens représentent de nouveau une part importante des montants investis au premier trimestre (43%), notamment par l'intermédiaire d'un nouvel entrant suisse, PICTET et l'acquisition du portefeuille Podium pour 112 M€ (transaction BNPPRE). Les SCPI françaises qui avaient animé le marché l'an passé, sont quant à elles moins actives en ce début d'année (12% des montants investis).

Les profils Core Plus et Value Added sont toujours 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. Les opérations « en blanc » sont, quant à elles, toujours en retrait et aucune transaction de ce type n'a été enregistrée en ce début d'année.

Après plusieurs décompressions successives, le taux prime se stabilise autour de 4,75% en ce début d'année. Ce taux correspond bien à des transactions actées, et reflète donc des taux négociés environ 4 à 6 mois plus tôt. A la vue des prévisions de baisse des taux directeurs évoqués à demi-mot par la BCE, qui pourrait intervenir dès le mois de juin, une compression des taux prime pourrait avoir lieu au cours du second semestre.



510 M€

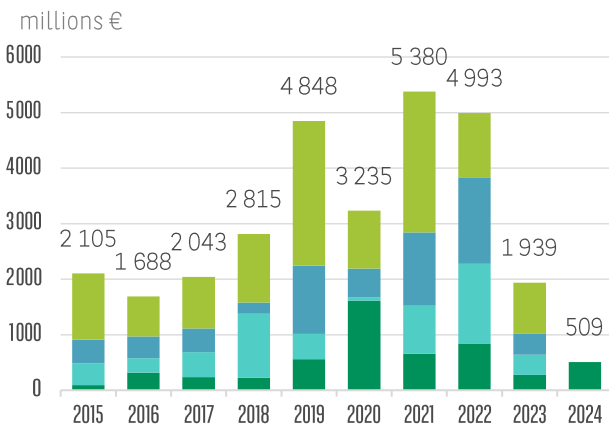
investis en logistique
(3 mois 2024)



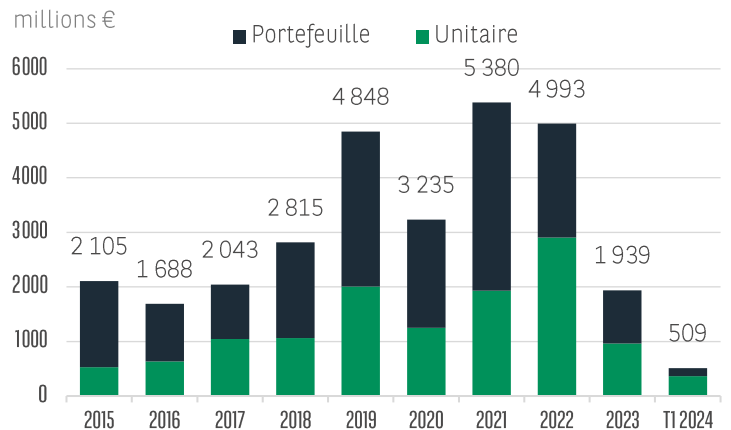
4,75 %

Taux prime
acté

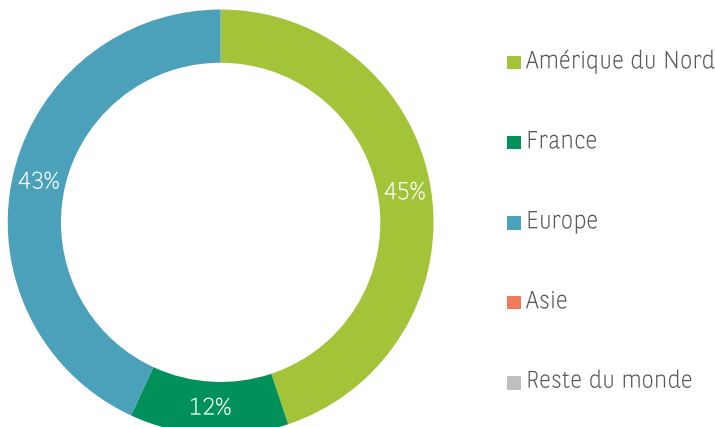
Investissement en logistique



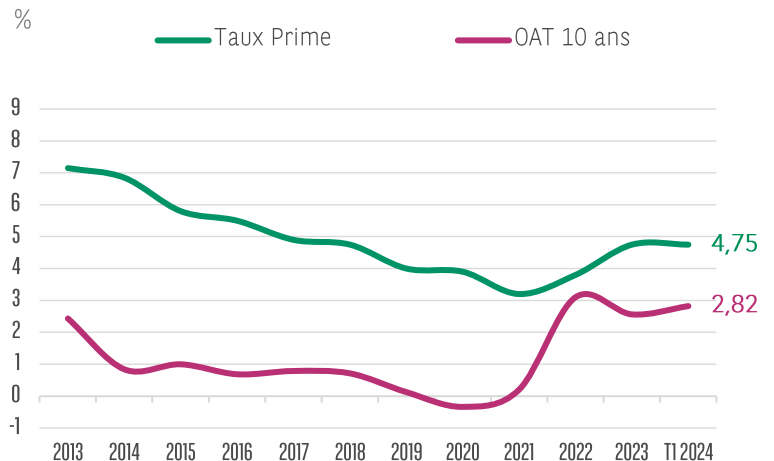
Investissement en logistique



Nationalité des investisseurs - T1 2024



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 Eurallille
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

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

Lucie MATHIEU
Directrice Etudes & Data
lucie.mathieu@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-SIGORELLI
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

