



© Adobe Stock/Mike Mareen

RESEARCH

**AT A GLANCE
2024 T2**

LOGISTIQUE EN FRANCE

BAISSE CONFIRMÉE DE LA DEMANDE PLACÉE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET GÉOPOLITIQUE

Le PIB français a enregistré une augmentation de +0,2% au premier trimestre, permettant d'envisager une croissance de +1,1% cette année, après +0,9% en 2023. Celle-ci pourrait être soutenue par la consommation des ménages, grâce à la légère progression du pouvoir d'achat (+0,5% au premier trimestre) dû au recul de l'inflation. 2025 pourrait également se placer dans le prolongement, avec une croissance attendue à +1,4%.

Après une inflation moyenne de +4,9% en 2023, la désinflation a permis de se rapprocher de l'objectif de la BCE avec une évolution de l'IPC (indice des prix à la consommation qui mesure l'inflation) redescendue à +2,1% en juin. L'inflation pourrait passer sous la barre des 2% au second semestre.

Le secteur du e-commerce (produits et services confondus) progresse de 7,5% en un an (T1 2024). Signe positif, après un retrait de -7% en 2022, la vente de produit sur internet ne recule que de -1,5% par rapport au T1 2023. Rappelons toutefois qu'elles ont augmenté de plus de 30% ces cinq dernières années.

+4,2 %

ILAT 2024

(Prévision BNP Paribas -
Juillet 2024)

+2,3 %

INFLATION 2024

(Prévision BNP Paribas -
Juillet 2024)

+1,1%

CROISSANCE ANNUELLE 2024

(Prévision BNP Paribas -
Juillet 2024)

92

INDICE DE CONFIANCE DES
MÉNAGES - T2 2024

(+6 points sur un an)
(Insee - Juillet 2024)



1 415 000 m²

TRANSACTIONS LOGISTIQUE
(-25% vs S1 2023)



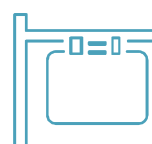
440 000 m²

CHANTIERS EN COURS
(+34% vs décembre 2023)



86 %

CLASSE A (TRANSACTIONS)



4,0 %

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).

LA BAISSÉ DES VOLUMES PLACÉS SE CONFIRME AU 2ND TRIMESTRE

À l'instar de l'ensemble des classes d'actifs, la situation géopolitique, économique ainsi que la dégradation du marché de la dette impactent également le marché des utilisateurs logistiques. En effet, la demande placée accuse un retrait de 25% en volume et de 32% en nombre par rapport à la moyenne quinquennale.

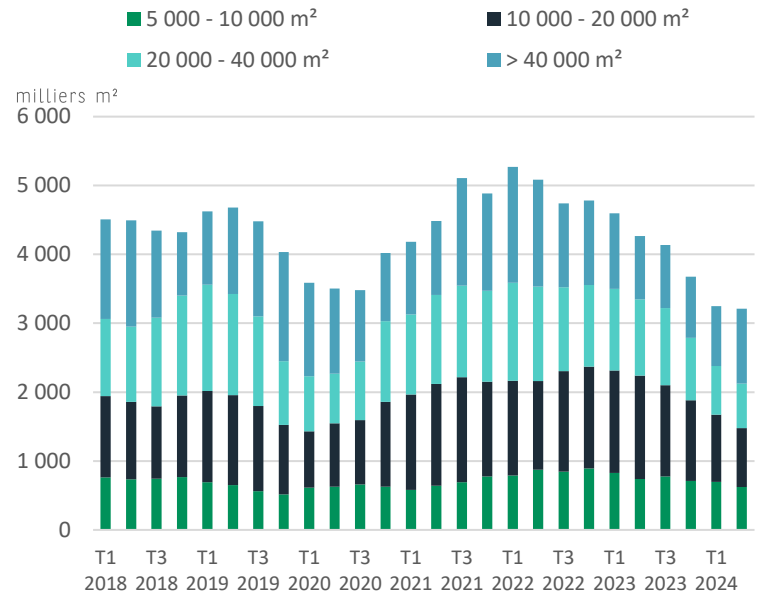
Les clés en mains locatifs, contrairement aux comptes propres, affichent un large retrait par rapport à la moyenne de ces cinq dernières années (-49%). La principale explication est la forte décompression des taux de rendement qui se répercute directement sur le niveau de loyers de ces opérations.

Les transactions XXL, seul segment en ligne avec la moyenne quinquennale (+2%), constituent le moteur du marché. Elles représentent 40% de la demande placée en 2024 contre 30% en moyenne. Le niveau d'offres supérieures à 40 000 m² n'a jamais été aussi important et devrait donc permettre de satisfaire les besoins des utilisateurs durant les prochains mois. À l'inverse, les transactions inférieures à 40 000 m² ont été impactées et plus particulièrement celles comprises entre 20 000 m² et 40 000 m² qui, malgré un niveau d'offres important (1/3 des surfaces disponibles en France) accusent un retrait de 45%. Quant aux transactions inférieures à 20 000 m², ces dernières baissent de plus de 30%.

La récente livraison de chantiers de grandes tailles, conjuguée à la reprise du marché du XXL, a naturellement participé à la bonne performance de commercialisation des plateformes neuves. Celles de seconde main, dont les offres sont généralement de plus petites tailles, enregistrent une baisse de 45%.

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, afin de réduire leur bilan carbone et d'augmenter leur efficacité environnementale (sobriété énergétique, production d'énergies vertes, biodiversité,...).

Transactions (12 mois glissants)



Du point de vue des preneurs, la répartition des opérations réalisées penche, ce semestre, légèrement du côté des chargeurs (58%). Néanmoins, pour rappel, la moyenne quinquennale reste très équilibrée (50% chargeurs / 50% prestataires).

FORTE AUGMENTATION DE L'OFFRE DISPONIBLE

Le niveau d'offres disponibles augmente de manière importante par rapport à fin 2023 (+28%). Une telle augmentation, qui n'était pas encore visible il y a six mois, est une première depuis plus de quinze ans (+30% en 2008). Cette tendance est d'autant plus vraie que certaines surfaces louées par des prestataires logistiques, vacantes en l'absence de contrat, ne sont pas prises en compte dans ce volume alors que ces surfaces viennent directement concurrencer la prise à bail des offres disponibles dans le cadre des appels d'offres 3PL.

C'est plus particulièrement l'offre de classe A de seconde main qui augmente (+54% en volume), conséquence du faible niveau de commercialisation et des nombreuses libérations de grandes tailles (supérieures à 40 000 m²) émanant majoritairement d'acteurs de la distribution.

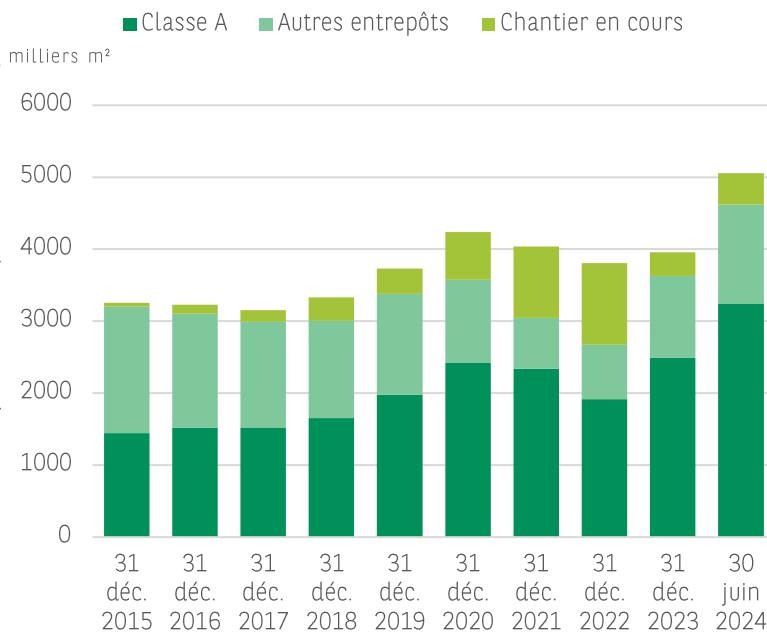
En effet, sur les six derniers mois, l'offre de plateformes supérieures à 40 000 m² augmente de 59% (28 plateformes).

Toutefois, sur la moyenne cinq ans, le marché reste équilibré au regard de la taille des offres disponibles puisque sa répartition reste pratiquement identique.

Cette offre n'en reste pas moins hétérogène d'un point de vue géographique et varie fortement d'une région à une autre. Ainsi, certains marchés souffrent d'un manque d'offre disponible et future (Rhône-Alpes, PACA, ou encore « L'Arc Atlantique »).

Le niveau de chantier en cours augmente de 34% sur les six derniers mois pour atteindre 438 000 m². Cette hausse témoigne d'une forme de reprise de confiance des investisseurs.

Offre à un an



DE FORTES DISPARITÉS RÉGIONALES

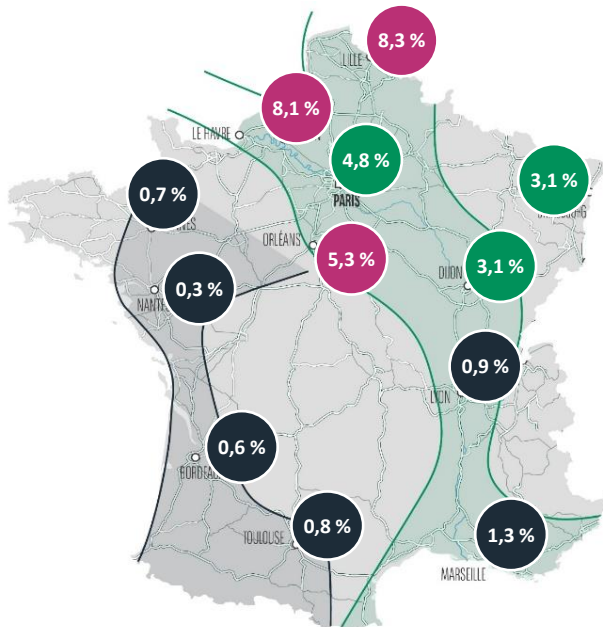
Les régions du Nord et d'Orléans continuent d'animer le marché en 2024 avec respectivement 350 000 et 290 000 m² transactés. Ce sont les seules régions à surperformer leur moyenne quinquennale (+17% et +40%). Ces très bonnes performances sont en partie dues à la signature de plusieurs transactions XXL. En effet, sur les neuf opérations de plus de 40 000 m² enregistrées en 2024, six se situent sur ces deux marchés.

Ces performances se font au détriment de la région IDF qui, malgré un rebond au 2^{ème} trimestre, n'est que le troisième marché français avec 215 000 m² (-50% par rapport à la moyenne quinquennale). L'un des principaux facteurs pénalisant l'IDF est l'absence de transaction XXL en 2024 malgré un nombre important de plateformes disponibles de grandes tailles en IDF (6). La congestion autoroutière, la profondeur et la qualité du bassin d'emploi, l'augmentation des loyers, couplée à une fiscalité défavorable, en sont les principales raisons. Ainsi, les utilisateurs se dirigent vers les départements limitrophes, communément appelés « 4^e couronne », disposant de conditions financières plus attractives (loyers et taxes).

Quant aux régions Lyonnaise et PACA, elles enregistrent respectivement des volumes de transactions de 115 000 m² et 85 000 m² (-39% et -36% par rapport à la moyenne 5 ans), pouvant s'expliquer, en partie, par le manque d'offre récurrent sur ces deux marchés.

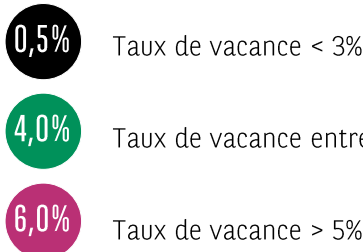
L'Arc Atlantique enregistre, avec seulement 95 000 m², une performance bien en deçà de sa moyenne quinquennale (-47%). Encore une fois, face au contexte économique, les utilisateurs deviennent plus sélectifs et plus vigilants sur l'implémentation de leur stratégie logistique.

UN TAUX DE VACANCE EN HAUSSE



Conséquence de l'augmentation du niveau d'offres, le taux de vacance¹ de l'offre immédiatement disponible augmente de +0,7% sur l'hexagone mais reste toutefois relativement faible (4,0%).

Elle n'en reste pas moins hétérogène. De nombreux territoires affichent des taux de vacance proches voire inférieurs à 1 % et deviennent critiques pour les utilisateurs (Lyon, Bordeaux, Toulouse, Rennes ou encore Nantes).



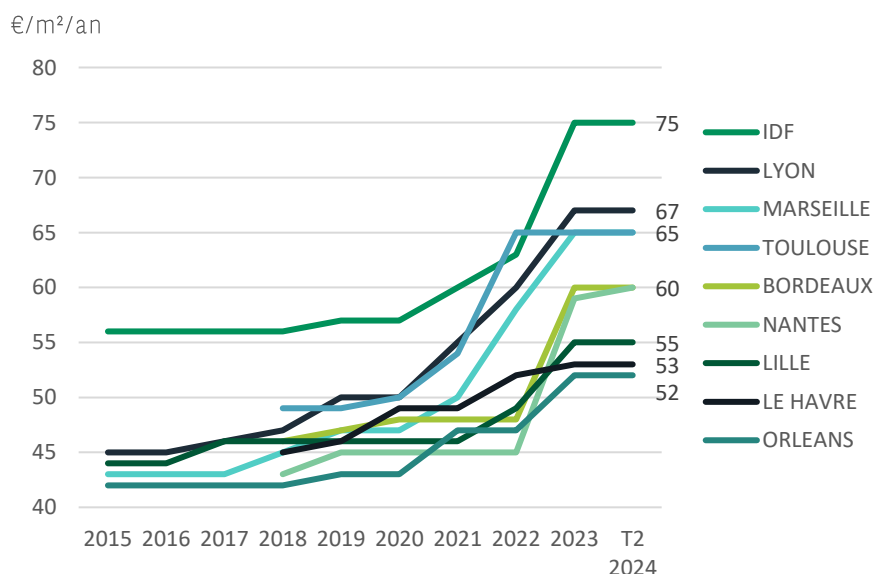
(1) Taux de vacance hors classe C, calculé sur l'offre immédiatement disponible (hors chantiers en cours et hors libérations à venir).

STABILISATION DES VALEURS LOCATIVES

Après une forte augmentation durant ces trois dernières années (+20% sur les principaux marchés de la dorsale), les loyers primes poursuivent leur stabilisation en ce début d'année 2024. Le recul de la demande placée, couplé à l'augmentation de l'offre disponible, en sont les principales explications concernant les plateformes existantes. La meilleure maîtrise des coûts de construction, ainsi que la baisse des chantiers en cours (« blanc », clé en main locatif et compte propre) expliquent quant à elles la stabilisation des loyers pour les projets en développement.

La seule augmentation par rapport à fin 2023 se situe sur le secteur de Nantes où le loyer prime atteint dorénavant 60 €/m².

En dehors de certaines localisations spécifiques, les loyers primes devraient continuer de se stabiliser au second semestre.



INVESTISSEMENT : UN SECOND TRIMESTRE QUI CONFIRME LES BONS RÉSULTATS DU DÉBUT D'ANNÉE

Alors que les volumes investis en immobilier d'entreprise au premier semestre enregistrent une baisse de l'ordre de 30%, le marché de la logistique voit quant à lui son volume augmenter et presque doubler en comparaison avec le premier semestre 2023 (+92%), mais reste néanmoins en léger retrait par rapport à sa moyenne quinquennale (-15%). C'est d'ailleurs la seule classe d'actif, avec l'hôtellerie, qui connaît une progression dans les volumes investis en 2024.

La récente annonce de baisse du taux directeur de la BCE couplée à une inflation contrôlée ont permis de retrouver une certaine stabilité économique, attirant ainsi les investisseurs. De plus, le marché semble avoir trouvé un consensus sur les prix, et une forte concurrence s'est de nouveau installée durant les appels d'offres. Ainsi plusieurs opérations de tailles significatives ont été signées au deuxième trimestre comme la vente du portefeuille Montclair de Blackstone acheté par Ares pour 320 M€, annonçant le retour des jumbo deals, absents du marché en 2023.

Le marché est principalement animé par les fonds nord-américains aux profils Core plus ou Value added 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 SCPI françaises qui avaient animé le marché l'an passé, sont quant à elles moins actives sur l'hexagone en ce début d'année (12% des montants investis).

Après plusieurs décompressions successives, le taux prime se stabilise enfin autour de 4,75% pour un produit avec une forte réversion locative et 5% pour un produit stabilisé. Notons que le spread de taux prime entre le bureau et la logistique diminue fortement et n'est plus que de 50 points de base contre 250 il y a quelques années. En effet, les investisseurs ont compris que le marché de la logistique est sous-offreur, très liquide sur le marché de l'investissement, bénéficie d'une croissance de loyer, et par conséquent, justifie une moindre prime de risque.



1,2 Md €

investis en logistique
(6 mois 2024)

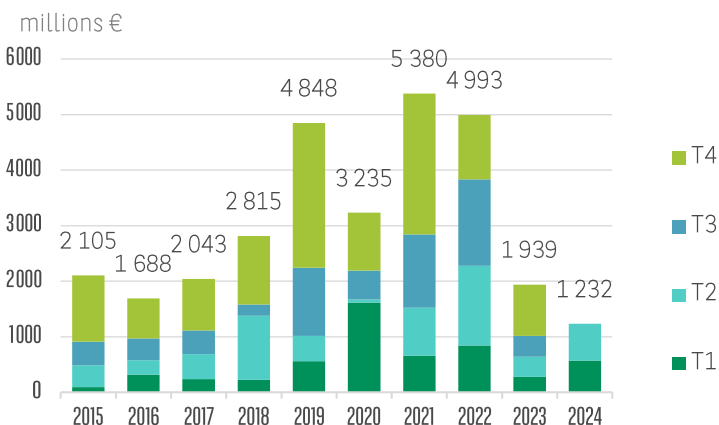


4,75 % 5,00 %

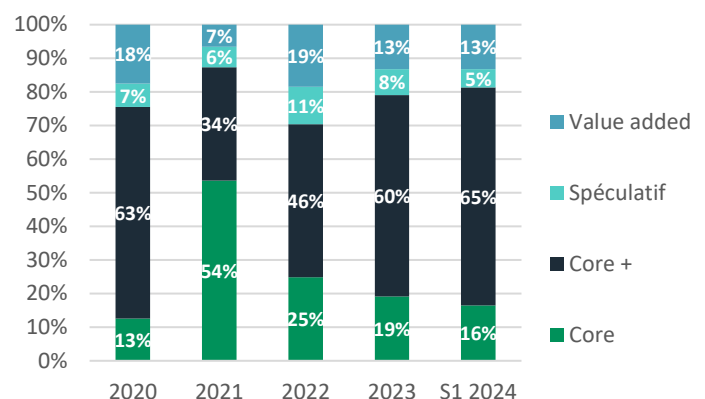
Taux prime
Avec réversion

Taux prime
Produit stabilisé

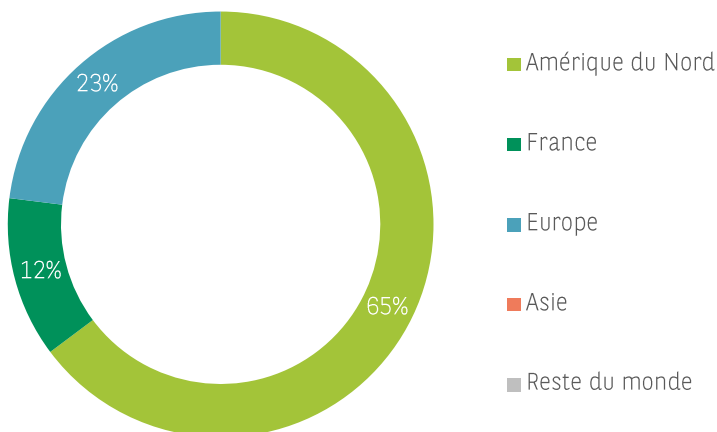
Investissement en logistique



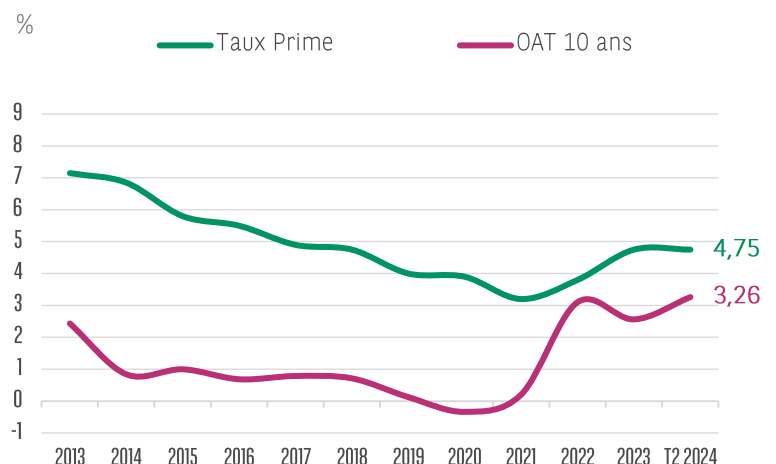
Investissement en logistique



Nationalité des investisseurs - T2 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 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

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

