



© Adobe Stock/Mike Mareen

RESEARCH

**AT A GLANCE
2024 T3**

LOGISTIQUE EN FRANCE

BAISSE CONFIRMÉE DE LA DEMANDE PLACÉE

CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET GÉOPOLITIQUE

Les augmentations consécutives du PIB français sur les deux premiers trimestres permettent d'envisager une croissance de 1,2 % en 2024. Celle-ci devrait être soutenue par la consommation des ménages, grâce à la légère progression du pouvoir d'achat (+0,4 % au T1 puis +0,2 % au T2) lié au recul de l'inflation.

Après une inflation moyenne d'environ 5 % en 2023, la désinflation arrive à son terme. La croissance de l'IPC (indice des prix à la consommation qui mesure l'inflation) est redescendue à +1,2 % en septembre grâce notamment à la réduction ponctuelle des coûts de l'énergie. L'inflation devrait donc rester sous le seuil des 2 % d'ici la fin de l'année.

Après un retrait de 7 % en 2022, et de 1,8 % en 2023, la vente de produits sur internet, portée par la baisse de l'inflation, connaît un rebond de +5 %. Nous pensons que le changement des habitudes de consommation devrait confirmer cette tendance sur les années à venir. Rappelons que le e-commerce (produits) a augmenté de plus de 30 % ces cinq dernières années.

+4,2 %

ILAT 2024

(Prévision BNP Paribas -
Octobre 2024)

+2,3 %

INFLATION 2024

(Prévision BNP Paribas -
Octobre 2024)

+1,2 %

CROISSANCE ANNUELLE 2024

(Prévision BNP Paribas -
Octobre 2024)

93

INDICE DE CONFIANCE DES
MÉNAGES - T3 2024

(+7 points sur un an)
(Insee - Octobre 2024)



2 170 000 m²

TRANSACTIONS LOGISTIQUE
(-28 % vs T3 2023)



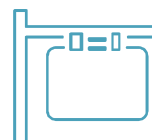
495 000 m²

CHANTIERS EN COURS
(+51 % vs décembre 2023)



87 %

CLASSE A (TRANSACTIONS)



4,2 %

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 CONTRACTION DE LA DEMANDE PLACÉE SE CONFIRME AU TROISIÈME TRIMESTRE

Dans la continuité du premier semestre, la demande placée accuse un retrait de 27 % par rapport à ces cinq dernières années et s'établit à 2,2 millions de m². En analysant sur 12 mois glissant, le volume placé est passé de plus de 5 millions de m² au T1 2022 à environ 3 millions de m² ce trimestre.

Les clés en mains locatifs sont toujours en net recul (-50 %). Cette tendance s'explique notamment par la forte décompression des taux de rendement impactant le niveau de loyers de ces opérations. Les comptes propres sont quant à eux en ligne avec leur moyenne quinquennale et représentent un tiers de la demande placée.

Bien que les plateformes XXL accusent un retrait de 14 % (par rapport à la moyenne quinquennale), cette tranche est celle qui résiste le mieux et demeure le moteur de ce marché (32 % en volume). On dénombre 11 opérations pour près de 700 000 m².

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-ci représentent 70 % de la demande placée au T3 2024 contre 50 % en moyenne.

Du point de vue des preneurs, la répartition des opérations penche toujours 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

L'offre disponible à un an continue d'augmenter (+30 % en 9 mois), conséquence directe du recul de la demande placée, et s'établit à près de 5,2 millions de m².

Cette tendance est d'autant plus vraie que certaines surfaces louées par des prestataires logistiques, vacantes en l'absence de contrats, ne sont pas prises en compte dans ce volume alors que celles-ci viennent directement concurrencer la prise à bail des offres disponibles, dans le cadre des appels d'offres 3PL.

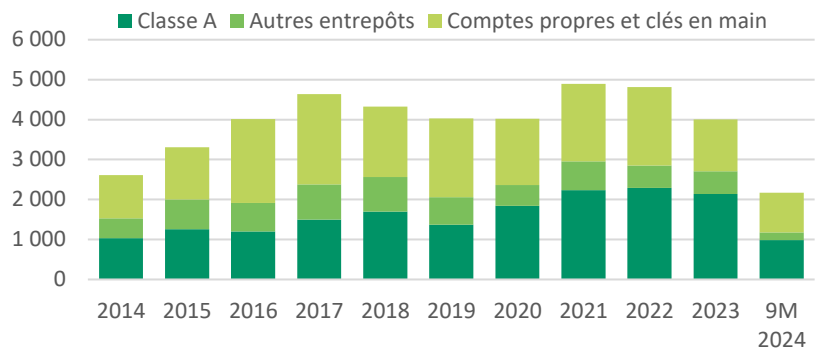
L'offre est composée à 74 % de plateformes de seconde main. Cette augmentation concerne plus particulièrement l'offre de classe A (+48% en volume), conséquence des nombreuses libérations de grandes tailles émanant principalement d'acteurs de la distribution.

Les chantiers en blanc, après avoir atteint un pic en 2022 (1,1 million de m²), ont fortement chuté en 2023 (330 000 m²) suite à la remontée brutale des taux de crédit. En 2024, les chantiers en blanc repartent à la hausse (+51 % vs 2023), témoignant d'une forme de reprise de confiance des investisseurs. Avec des taux de financement à la baisse, cette tendance devrait se poursuivre dans les prochains mois et ainsi alimenter le marché des plateformes neuves. Pour rappel, sur les 330 000 m² livrés en 2024, plus de 70 % de ces surfaces ont été louées témoignant de l'attractivité des plateformes de dernière génération auprès des utilisateurs (certifications environnementales, performance énergétique, réduction de leur bilan carbone, ...)

Conséquence des bonnes performances de commercialisation du XXL, le stock d'offres supérieures à 40 000 m² reste stable. A l'inverse le stock entre 20 et 40 000 m² augmente de plus de 50 %.

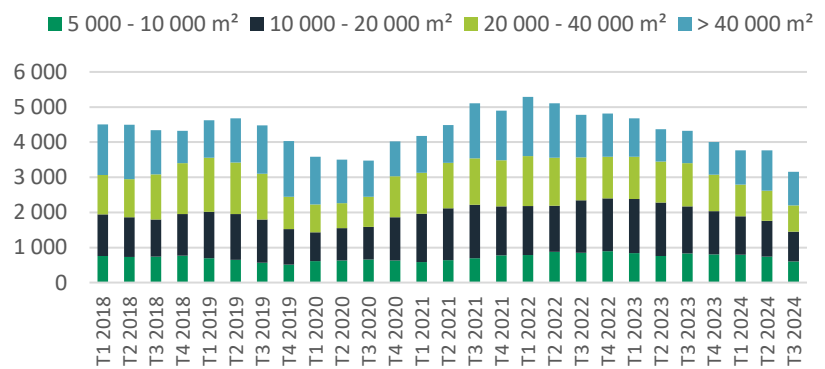
Transactions

milliers m²



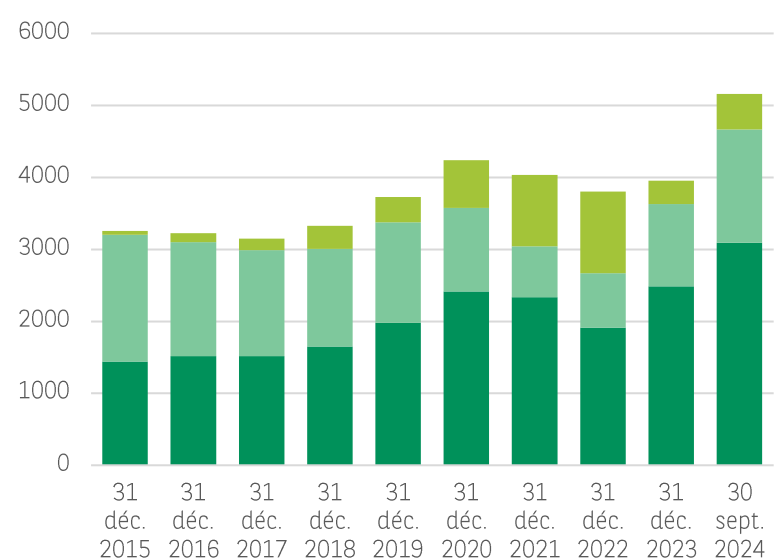
Transactions (12 mois glissants)

milliers m²

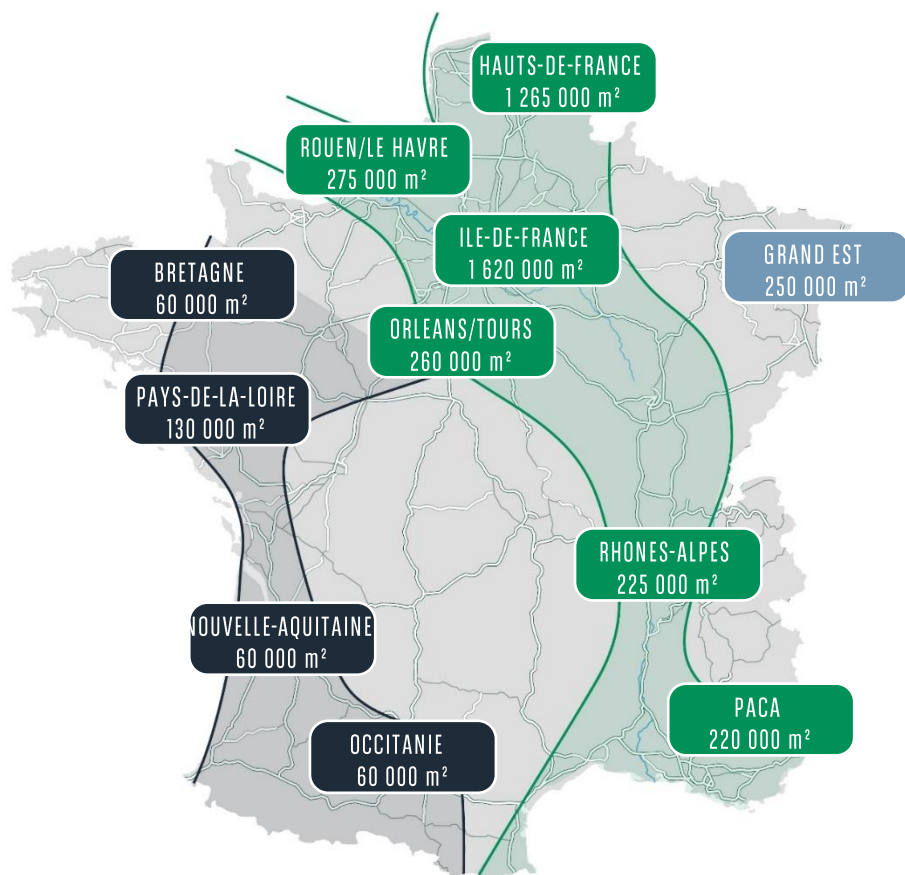


Offre à un an

milliers m²



OFFRE DISPONIBLE À UN AN

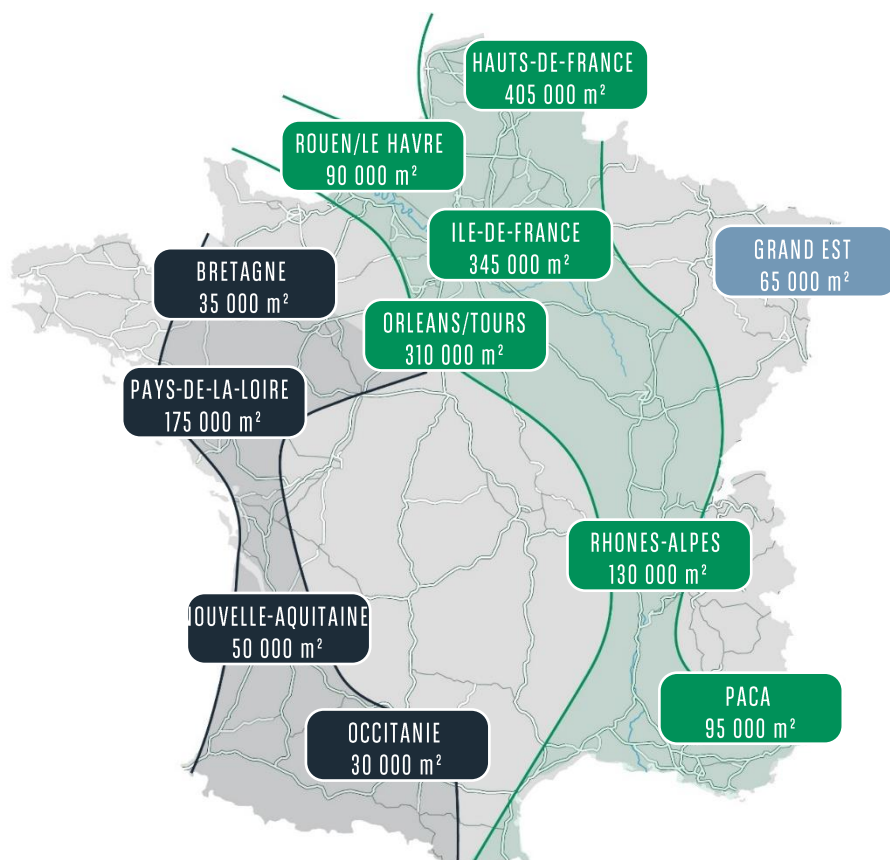


DE FORTES DISPARITÉS RÉGIONALES

Avec près de 20 % de la demande placée, la région Hauts-de-France confirme sa dynamique et se positionne à nouveau comme le premier marché français. Notons que plus de la moitié de la demande placée sur le secteur a été réalisée sur 3 opérations XXL. La région orléanaise, également portée par des opérations de grandes tailles, constitue le seul marché affichant un niveau supérieur aux performances de sa moyenne quinquennale (+13 %).

Malgré une offre disponible en hausse, la région Île-De-France accuse toujours un important retrait de la demande placée (-46 %). À nouveau, l'un des principaux facteurs pénalisant les performances de la région, est l'absence de transaction XXL et ce malgré 8 plateformes disponibles de grandes tailles en IDF. La congestion autoroutière, la profondeur et la qualité des bassins d'emploi, l'augmentation des loyers, couplée à une fiscalité défavorable, en sont les principales raisons. Ainsi, les utilisateurs, dont le schéma directeur le permet, se dirigent vers les départements limitrophes communément appelés « 4^e couronne », disposant de conditions financières plus attractives (loyers et taxes).

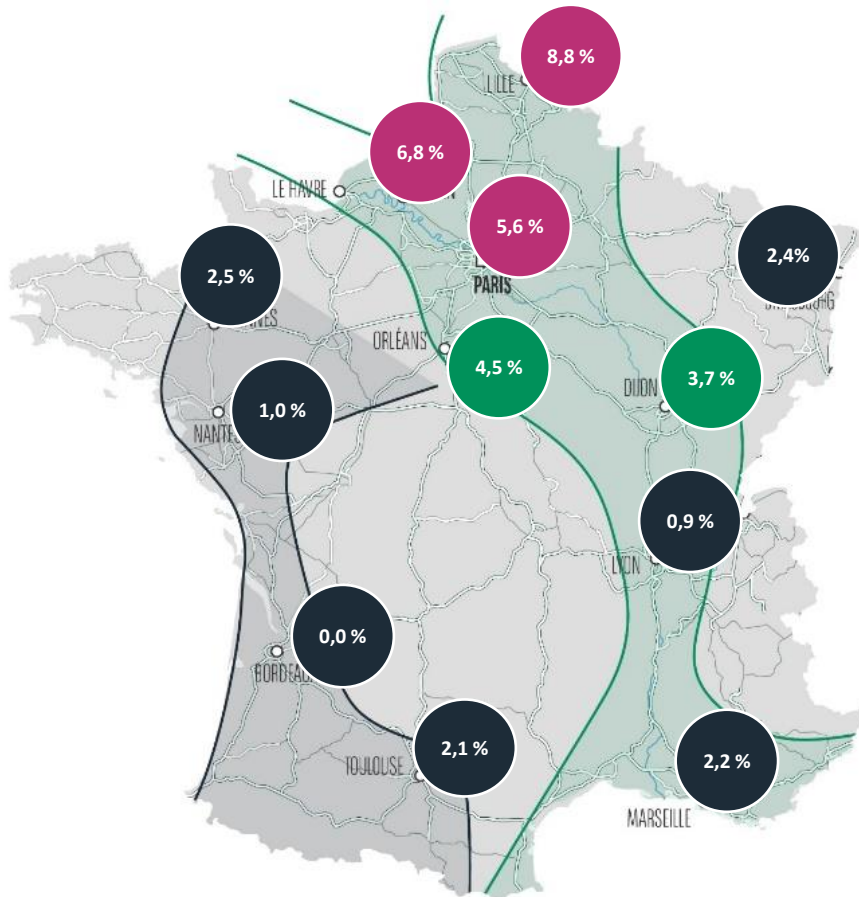
DEMANDE PLACÉE AU T3 2024



Les régions lyonnaises et PACA affichent de forts retraits par rapport à leur moyenne quinquennale (-59 % et -55 %) malgré un stock d'offres en hausse sur les neuf derniers mois (220 000 m² disponibles pour chacun de ces marchés).

L'Arc Atlantique, qui représente 14 % de la demande placée, est en ligne avec sa moyenne quinquennale (-7 %). Le marché nantais enregistre des performances bien au-dessus de sa moyenne (130 000 m² vs 50 000 m²) alors que les marchés de Toulouse, Rennes et Bordeaux enregistrent respectivement 30 000 m², 35 000 m² et 50 000 m² de demande placée.

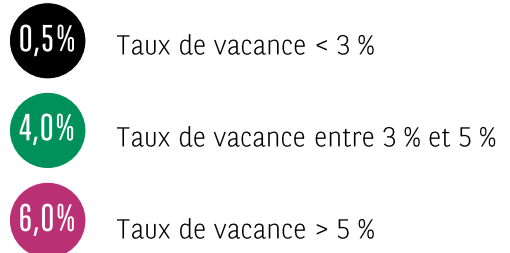
Enfin, avec seulement 65 000 m² transactés, le Grand Est accuse un retrait de 56 %.



UN TAUX DE VACANCE EN HAUSSE

Conséquence de l'augmentation du stock d'offres, le taux de vacance¹ de l'offre immédiatement disponible augmente de près d'un point en neuf mois. Il reste toutefois contenu (4,2 %).

De nombreux territoires affichent toujours des taux de vacance proches voire inférieurs à 1 % (Lyon, Bordeaux ou encore Nantes).



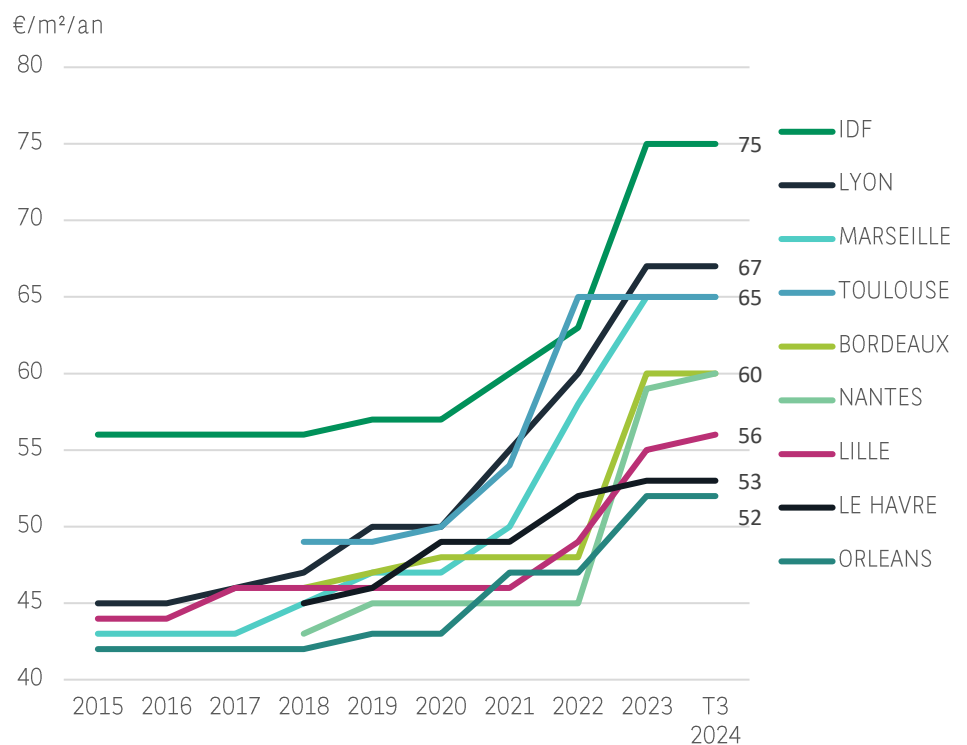
(1) Taux de vacance hors classe C, calculé sur l'offre immédiatement disponible (hors chantiers en cours et hors libérations à venir).

STABILISATION DES VALEURS LOCATIVES

Après une forte augmentation durant ces trois dernières années (+20 % sur les principaux marchés), les loyers primes se stabilisent. Le recul de la demande placée, couplé à l'augmentation de l'offre disponible, en sont les principales explications concernant les plateformes existantes. Une meilleure maîtrise des coûts de construction, ainsi que la baisse des taux de crédit expliquent la stabilisation constatée pour les projets en développement.

Notons tout de même que quelques marchés voient leurs valeurs locatives progresser. C'est le cas de Lille où le loyer prime atteint 56 €/m² (+1€/m² par rapport au T2 2024), Metz (51 €/m² vs 48 €/m² au T2) ou Tours (53 €/m² vs 47 €/m² au T2).

Enfin, il est important de souligner que les mesures d'accompagnements, contrairement à d'autres classes d'actifs, restent toujours très mesurées.



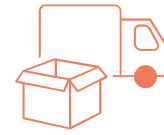
INVESTISSEMENT : LE REBOND DES VOLUMES INVESTIS SE CONFIRME

Alors que les volumes investis en immobilier d'entreprise sont en baisse (-9 %), le marché de la logistique voit quant à lui son volume plus que doubler (+125 %) sur les neuf premiers de l'année et se situe au niveau de sa moyenne quinquennale. La logistique représente ainsi 23 % des montants investis, juste derrière le bureau (30 %).

Les récentes annonces de baisse du taux directeur de la BCE couplée à une inflation contrôlée ont permis de retrouver une certaine stabilité économique, attirant de nouveau les investisseurs. Ainsi, plusieurs portefeuilles de tailles significatives ont été signés au troisième trimestre comme la vente du portefeuille Reverso de Tristan Partners à Montea pour 150 M€ ou encore le portefeuille Paris de CBRE IM acheté par Boreal pour 140 M€.

Le marché est principalement animé par les fonds nord-américains au profil Core plus. Notons tout de même la présence plus marquée des acteurs européens comme WDP ou Montea. Les SCPI françaises qui avaient animé le marché l'an passé, sont quant à elles moins actives sur l'hexagone en 2024.

Pour la première fois depuis près de trois ans, le taux prime subit une légère compression de 10 points de base pour atterrir à 4,90 %. Au vue de l'annonce d'une très probable nouvelle baisse des taux directeurs de la BCE en octobre, la tendance devrait se maintenir au cours des prochains mois.



2,3 Mds €

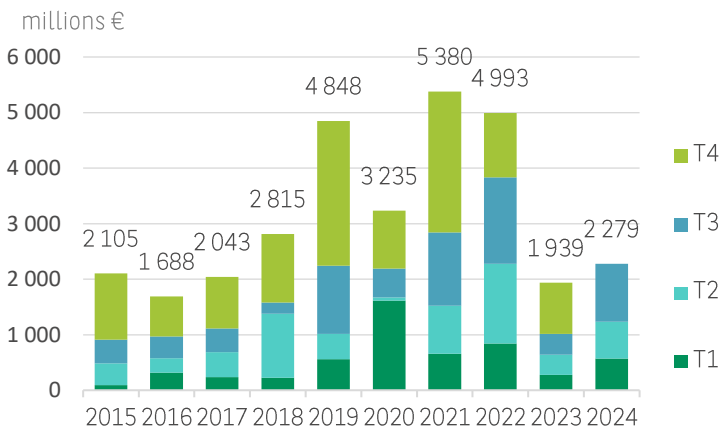
investis en logistique
(9 mois 2024)



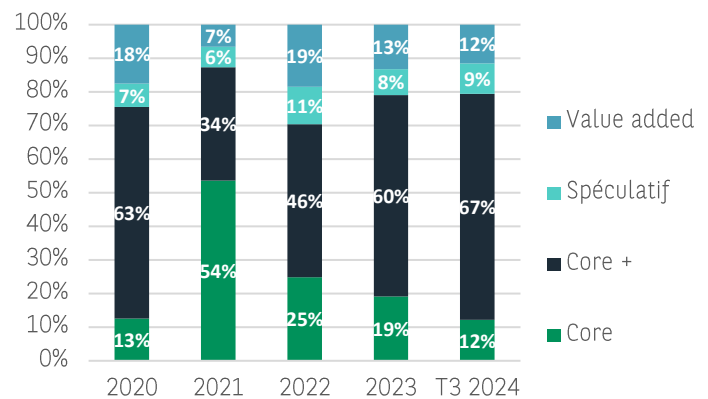
4,90 %

Taux prime

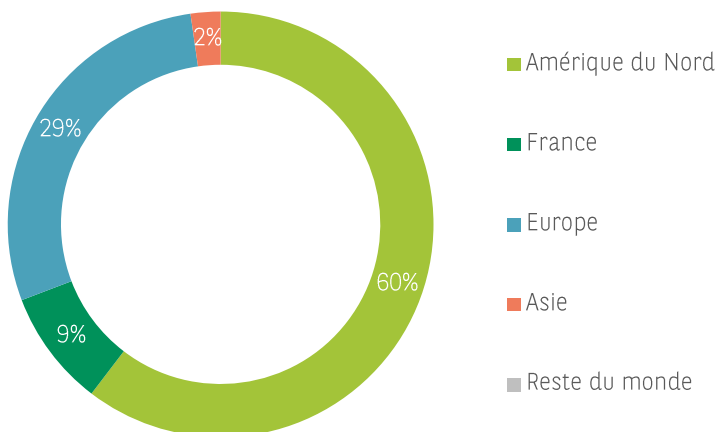
Investissement en logistique



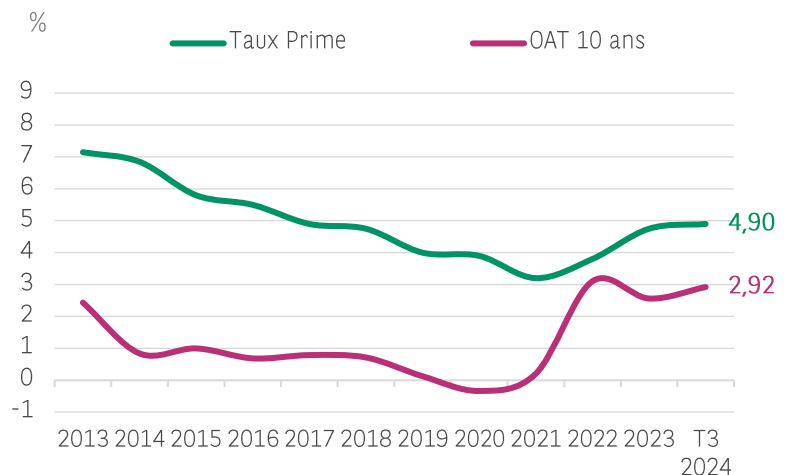
Investissement en logistique



Nationalité des investisseurs - T3 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_01XHW6

