

FLASH LOGISTIQUE

France

3^{ème} trimestre 2023

CUSHMAN & WAKEFIELD

Chiffres clés



2,55 M m² placés

(-24%)

1,1 Md € investis

(-71%)



Loyer prime

75 € ↗

Taux prime

4,50% ↗

Evolutions n / n-1

Une situation économique encore compliquée et des perspectives difficiles à appréhender. Le marché utilisateur, tout en restant dans les épures de la moyenne décennale des trois 1^{ers} trimestres, continue de se contracter avec des situations contrastées selon les régions. La volonté réitérer par le gouvernement de réindustrialiser le pays et une organisation tournée de plus en plus vers l'omnicanalité ouvrent la porte à des nouveaux besoins immobiliers. Le manque d'offres et de foncier ne facilite pas ces nouveaux déploiements et entretient la tendance haussière des valeurs.

Sur le front de l'investissement, la logistique continue de décrocher, malgré le repricing rapide opéré. Si la récente annonce de la pause dans la remontée des taux directeurs laisse augurer une stabilisation prochaine de l'environnement financier préalable à la normalisation du marché, la solidité de ses fondamentaux localitifs devrait permettre à la classe d'actifs de rebondir prioritairement.

Avec un cumul de 2 545 000 m² à fin septembre, le marché utilisateur est en recul de -24% à date, néanmoins la demande placée est encore supérieure de +3% par rapport à la moyenne décennale des trois 1^{ers} trimestres. 875 800 m² ont été placés au cours du T3 2023, soit -23% par rapport au T3 2022. Si la contraction du marché se confirme, signal positif : le volume placé du T3 vs T2 progresse de +40%.

Dans ce contexte, les transactions formats XXL (> 60 000 m²) sont rares, 3 depuis le début de l'année, elles ne représentent que 9% du volume placé. La part du neuf quant à elle, reste majoritaire (64% des surfaces commercialisées).

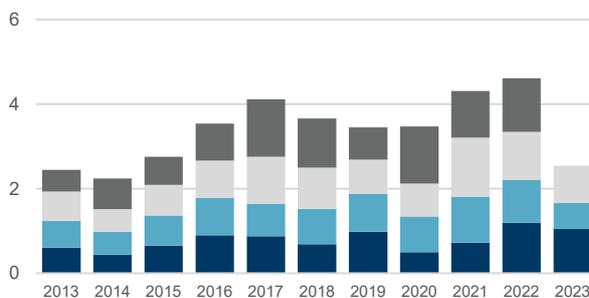
Sur un plan géographique, bénéficiant d'un effet de déport dû au manque d'offres sur la dorsale, des marchés proches comme la Normandie et le Centre Val de Loire enregistrent des progressions significatives sur un an (respectivement +140% et +10%). Ainsi la dorsale ne représente plus que 42% des surfaces commercialisées. Les logisticiens demeurent les plus actifs sur le marché (52% du volume placé), mais ce sont surtout les chargeurs qui consomment les grandes surfaces.

La dynamique de la demande continue de se heurter à une offre contrainte par le manque de foncier et la difficulté à initier de nouveaux projets tant sur un plan administratif qu'économique. Ainsi 2,5 M de m² sont immédiatement disponibles (part du neuf 34%) Malgré une progression de près de +9% sur un trimestre, portée par l'augmentation des surfaces neuves, le manque d'offres reste une réalité particulièrement sur les marché du Sud de la dorsale (Lyon et Marseille). Seules les régions Hauts de France et Centre Val de Loire enregistrent un taux de vacance supérieur à 5%, seuil au-delà duquel on considère que le marché est en tension.

A l'échelle nationale, on dénombre 5,8 M de m² bénéficiant d'un permis de construire, néanmoins seuls 13% des surfaces sont en chantier. Les projets sont estimés à 7,2 M de m². La part de la dorsale dans l'offre future avec ou sans permis ne représente qu'un tiers des surfaces dénombrées.

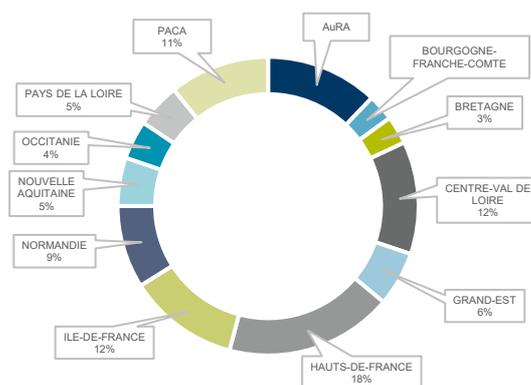
Dans ce contexte à la fois globalement sous offreur et en recul sur le placement, les valeurs locatives de 1^{ère} et 2nde main sont toujours en phase de progression. Les valeurs locatives prime augmentent également en Île-de-France, Bretagne et Normandie, et se stabilisent dans les autres régions.

Demande placée



Millions de m²

■ T1 ■ T2 ■ T3 ■ T4



Top 10 des utilisateurs (en m²)



Sources : Cushman & Wakefield / Immostat

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou d'inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source. ©2023 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

FLASH LOGISTIQUE

France

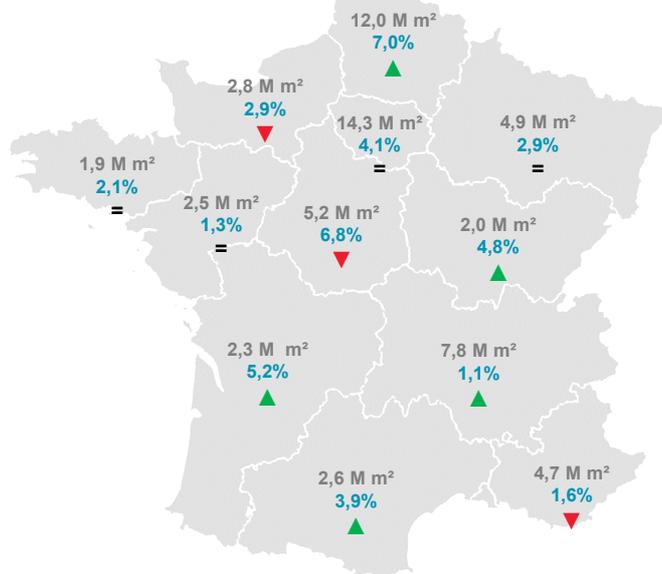
3^{ème} trimestre 2023



CUSHMAN & WAKEFIELD

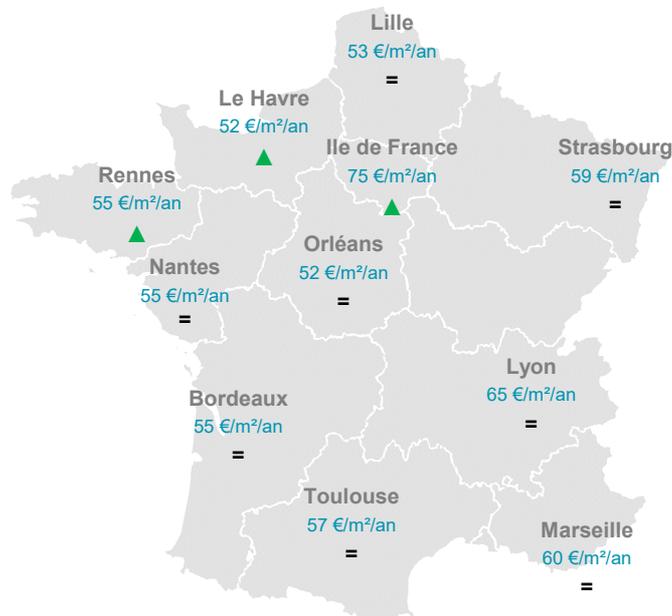
Parc et taux de vacance

Parc Logistique France : 63 M m²
Taux de vacance France : 4,1%



Sources : Cushman & Wakefield - Aflog
En milliers de m², à fin de période ; Classes A, B, messagerie et réfrigéré ; > à 5 000 m²
Variation du taux de vacance calculée sur l'évolution entre le T4 2022 et le T3 2023

Loyers prime



Sources : Cushman & Wakefield - Immostat

Les engagements logistiques ont continué de chuter pour le 4^{ème} trimestre consécutif : avec à peine 1,1 Md € cumulés depuis le début de l'année, l'activité a reculé de 71 % sur un an. Après l'engouement rencontré en 2021 et 2022, la classe d'actifs ne pèse plus désormais que 12 % du total investi en France en immobilier commercial. Face au contexte financier inédit créé par l'ampleur et la rapidité de la remontée des taux directeurs, la logistique souffre plus particulièrement, en raison de sa traditionnelle exposition aux investisseurs internationaux, qui se sont massivement repliés dans un réflexe de *back to home*, ainsi que de la difficulté de financement accrue pour les portefeuilles. Plus généralement, l'attractivité de l'investissement immobilier reste affectée par la faible compétitivité actuelle des rendements immobiliers, qui s'est encore trouvée amenuiser suite au dernier relèvement de ses taux décidé par la BCE en septembre, déclenchant le récent pic de l'OAT.

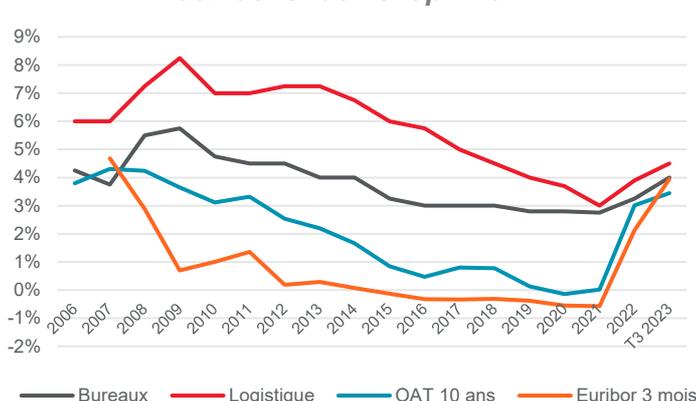
Ainsi, le taux de rendement *prime* logistique s'établit toujours à 4,50 % : si la remontée depuis le point bas du 1T 2022 atteint 150 pbs, repositionnant favorablement la classe d'actifs comparativement au bureau ou au commerce, la prime de risque doit encore se reconstituer. Le traditionnel rallye de fin d'année n'est donc pas attendu pour 2023. En revanche, la toute récente annonce par la BCE de la pause dans sa politique de remontée des taux laisse entrevoir une prochaine stabilisation de l'environnement financier, préalable indispensable à la normalisation du marché de l'investissement immobilier. Et le retour de la liquidité pourrait se faire plus rapidement sur le segment de la logistique qu'ailleurs, au vu de la solidité affichée du potentiel de progression de ses loyers, soutenu par des facteurs structurels (raréfaction foncière, besoins d'adaptation accélérés de la *supply-chain*, faible cherté comparativement aux autres grands marchés européens...).

Volumes investis (Mds €)



Sources : Cushman & Wakefield / Immostat

Taux de rendement prime



Vos contacts :

ALEXIS BOUTELLER
Directeur Logistique - Utilisateurs
Tél +33 (0)1 86 46 10 32
alexis.bouteller@cushwake.com

ROMAIN NICOLLE
Directeur Logistique - Investissement
Tél +33 (0)4 72 74 08 91
romain.nicolle@cushwake.com

CHRISTELLE BASTARD
Directrice des Etudes - France
Tél : +33 (0)1 53 76 80 11
christelle.bastard@cushwake.com

PATRICIA VEVAUD
Chargée d'Etudes Logistique & Région
Tel : +33 (0)1 53 76 80 46
patricia.vevaud@cushwake.com