

**WE KEEP THE
WORLD MOVING**

FLASH LOGISTIQUE

FRANCE
T1 2024

CHIFFRES CLÉS



653 500 m²
placés (-43%)



Loyer prime
75 € →



2 980 000 m²
Offre immédiate (+16%)



0,52 Md €
Investis (+51%)



Taux prime
4,75% ↗



Taux de vacance
5,1%

Sur le plan économique, le début d'année 2024 demeure difficile malgré une inflation en recul. Le marché utilisateurs semble prendre toute la mesure des incertitudes actuelles, liées également à un environnement fragilisé par les crises géopolitiques qui se succèdent. Ainsi, la demande utilisateurs ralentie malgré la remontée du volume d'offre immédiate. Cela pourrait constituer l'amorce d'un nouveau cycle de marché, marqué par une accalmie de la tendance haussière des valeurs locatives. Le marché utilisateurs n'en reste pas moins animé grâce au retour remarqué de grandes demandes, et au déport géographique hors de la Dorsale.

Du côté de l'investissement, la logistique semble amorcer un redressement, fort de la stabilisation des taux longs et de la reconstitution d'un *spread* immobilier de nouveau attractif. Si la confiance des investisseurs dans la classe d'actifs reste élevée, la temporisation qui se profile en matière de progression des loyers devrait contribuer à modérer le rythme de reprise des engagements logistique.

MARCHÉ UTILISATEURS

635 500 m² ont été placés au cours du 1^{er} trimestre, soit -43% par rapport au 1^{er} trimestre 2023, et -19% par rapport à la moyenne décennale des 1^{ers} trimestres. Le nombre de transactions (31) apparaît en recul de 50%. Cependant, 6 transactions de plus de 30 000 m², représentant 59% du volume placé, signent un début de retour des transactions de grand gabarit.

Dans ce contexte de démarrage timide, l'appétence pour les surfaces de 1^{ère} main ne se dément pas. Elles représentent 77% du volume placé.

La nouveauté, déjà esquissée en 2023, vient de la localisation des implantations. Les marchés extérieurs à la Dorsale (-27% vs T1 2023) décrochent moins fortement que ceux de la Dorsale (-63%), pour représenter 72% des surfaces commercialisées. Ces derniers bénéficient d'un effet de report dû au manque d'offres sur la dorsale, notamment dans sa partie Sud, ou d'une meilleure attractivité financière. Ainsi, 44% du placement du trimestre a été réalisée dans la région Centre Val de Loire, principalement autour d'Orléans. Concernant la Dorsale, ce sont les Hauts-de-France qui performe, avec 5 transactions sur 7 signées dans ce couloir historique.

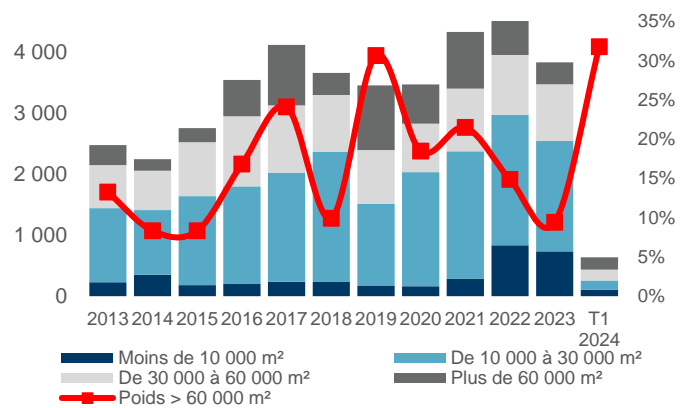
Après 2 années consécutives où la part des logisticiens était devenue majoritaire dans les volumes commercialisés, ce sont les chargeurs qui ont animé le marché de ce début d'année, avec 52% du placement. La grande distribution non alimentaire et l'industrie sont les principaux acteurs avec ¾ des surfaces, alors que le e-commerce apparaît quasi absent.

Si, en 2023, la dynamique de la demande se heurtait à une offre insuffisante, cette contrainte tend à se réduire. Au 1^{er} trimestre 2024, l'offre immédiate a progressé de 16%, pour atteindre 2,98 millions m² (+ 20% pour l'offre de 2^{de} main, qui pèse 58%, + 10% de l'offre de 1^{ère} main). Cependant, la situation reste tendue dans nombre de régions, comme PACA et AuRa où le taux de vacance demeure très en deçà du seuil de tension de 5%. Dans la Dorsale, qui représente 51% de l'offre immédiate, les disponibilités se situent essentiellement dans les Hauts-de-France et en Île-de-France.

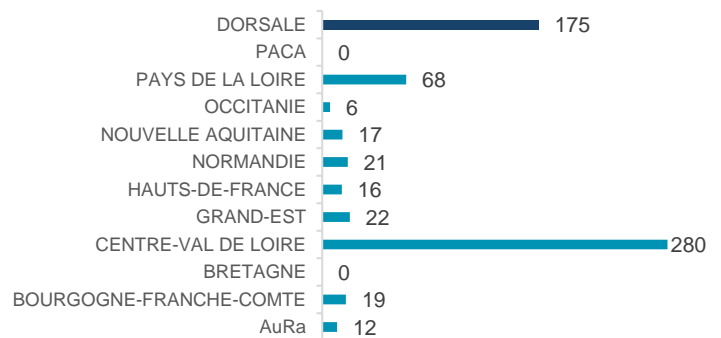
Le volume d'offre future se maintient autour de 5,3 millions de m² avec permis, dont 15% sont actuellement en chantier.

Cette situation conjuguant demande moins importante et offre en progression conduit à une stabilisation des valeurs *prime*.

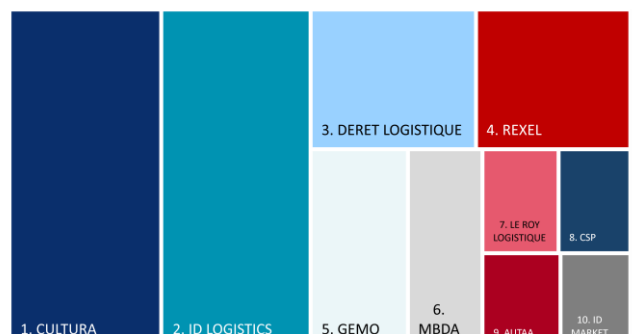
DEMANDE PLACÉE Segmentation (milliers m²)



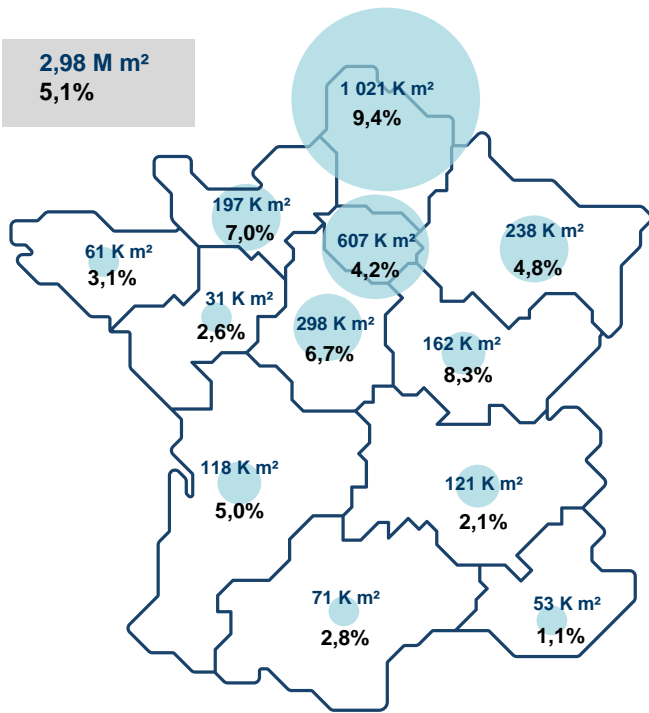
DEMANDE PLACÉE Géographie (milliers m²)



TOP 10 DES UTILISATEURS (en surface)

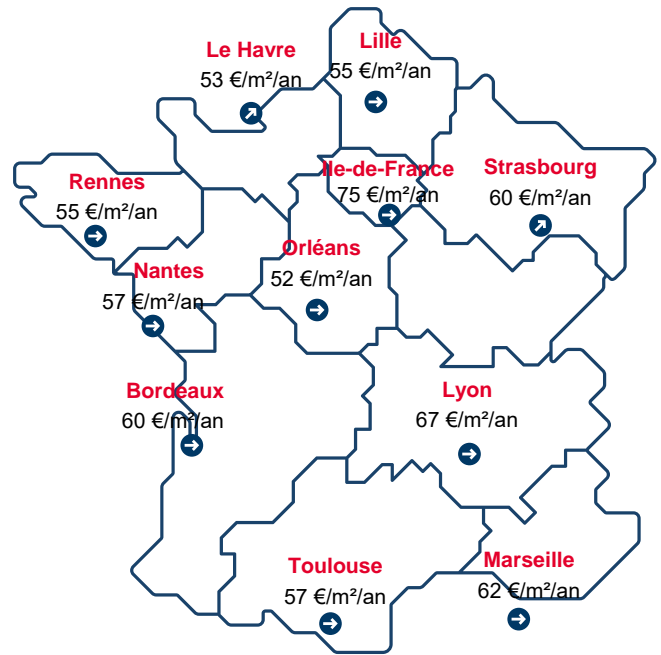


OFFRE IMMEDIATE & TAUX DE VACANCE



Sources : Cushman & Wakefield / Afilog
En milliers de m², à fin de période ; Classes A, B, messagerie et réfrigéré ; > à 5 000 m²

LOYERS PRIME



Sources : Cushman & Wakefield / Immostat
Entrepôt neuf classe A > 10 000 m², durée d'engagement ferme et longue - Evolution T/T-1

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

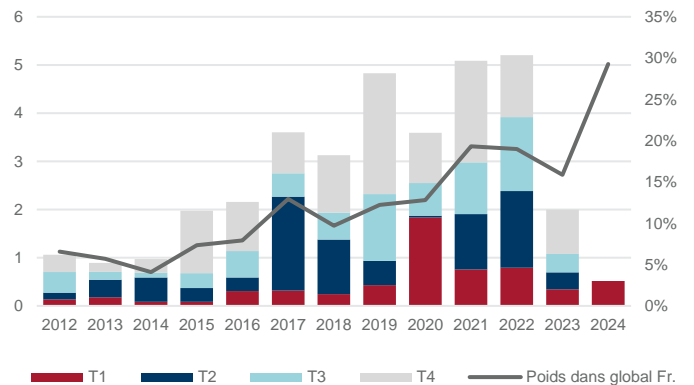
Dans un contexte global morose, marqué par la plus mauvaise performance trimestrielle du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé depuis 2009, la logistique imprime sa différence. Après une fin d'année 2023 déjà mieux orientée, la classe d'actifs a vu son volume d'engagements se redresser significativement, comparativement au T1 2023 (+ 43 %), pour peser près de 30 % du total France. 520 M€ ont pour l'instant été investis depuis le début de l'année.

Le retour des acteurs internationaux a permis à l'activité de s'animer à nouveau, mais essentiellement sur les transactions de taille liquide. En effet, les coûts de financement, toujours dissuasifs, et les difficultés persistantes d'accès aux liquidités ont continué de pénaliser les gros volumes, notamment les portefeuilles qui ne pèsent plus qu'environ un quart des volumes (contre en moyenne près de 60 % entre 2018 et 2021).

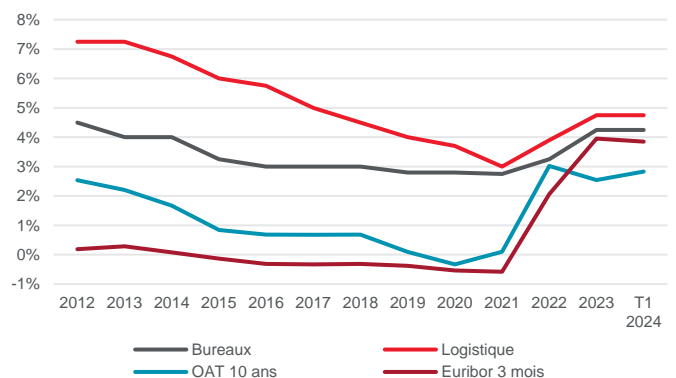
La stabilisation depuis l'automne des taux directeurs de la BCE a permis au rendement sans risque de refluer sous la barre des 3 %, reconstituant de facto un *spread* plus attractif pour la logistique, où la décompression du taux *Prime* a été particulièrement forte et rapide : + 175 pbs depuis le point bas de la mi-2022. Ce dernier apparaît désormais stabilisé à 4,75 %, actant la fin de la période de *repricing* qui avait conduit à la déconnexion vendeurs / acquéreurs et au gel du marché.

Dans ce contexte, le retour progressif à la liquidité du marché devrait se poursuivre, la lisibilité des sous-jacents locatifs restant facilitée par des éléments structurels de soutien de la demande locative (raréfaction foncière, dimension stratégique des besoins d'adaptation de la supply-chain...). L'accalmie qui se profile sur les perspectives de progression des loyers devrait néanmoins tempérer le rythme de cette reprise.

VOLUME INVESTIS (en MDS €)



TAUX DE RENDEMENT PRIME



Sources : Cushman & Wakefield / Immostat

WE KEEP THE WORLD MOVING



ALEXIS BOUTEILLER

Directeur Logistique - Utilisateurs

Tél +33 (0)1 86 46 10 32

alexis.bouteiller@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

Tel: +33 (0)1 53 76 80 11

christelle.bastard@cushwake.com

PATRICIA VEVAUD

Chargée d'Etudes Logistique & Régions

Tel: +33 (0)1 53 76 80 46

patricia.vevaud@cushwake.com

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 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.