

MARKETBEAT

LOGISTIQUE

S1 2024

Better never settles



1,4 M m²
Demande placée



3,3 M m²
Offre immédiate



75 €/m²/an
Loyer prime



5,1%
Taux de vacance



1,23 Md €
Volumes investis

MARKETBEAT LOGISTIQUE S1 2024

Brouillard ou brume légère ?

La fin espérée du creux de cycle économique

Alors que l'économie semblait entrer dans une phase de stabilité pouvant annoncer une reprise progressive, l'annonce de la dissolution de l'Assemblée nationale le 9 juin a plongé la France dans une nouvelle période de doutes et d'incertitudes.

L'activité économique a été soutenue ces derniers mois par le commerce extérieur, et la consommation des ménages (+0,5% au T2 vs +0,1% au T1) qui a bénéficié des effets du ralentissement progressif de l'inflation depuis le début de l'année pour se situer à +2,1 % sur un an à fin juin. En parallèle, le reflux de l'inflation sous-jacente se poursuit en passant sous la barre des 2% depuis avril. L'INSEE anticipe une légère hausse de la croissance de +0,3% au T2 et +0,5% au T3 grâce à l'effet dynamisant des Jeux Olympiques et Paralympiques pour atterrir en fin d'année par un contrecoup négatif (-0,1%).

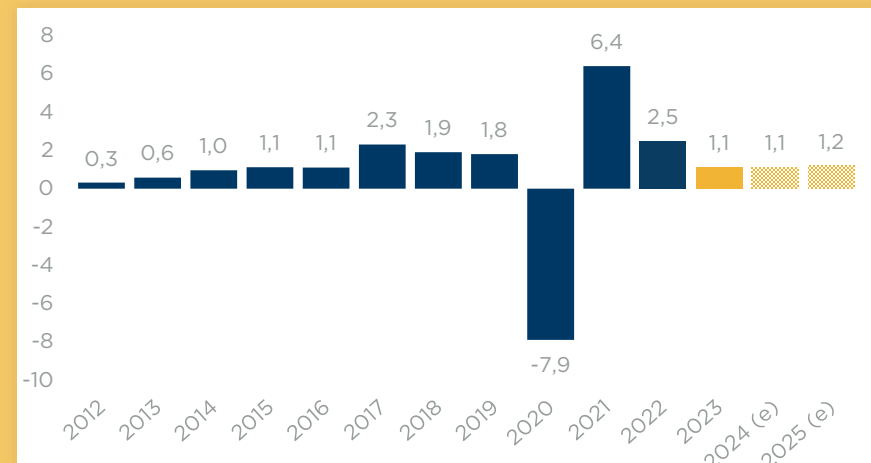
Les prévisions à fin 2024 visaient une croissance annuelle « optimiste » aux alentours de 1%, globalement en ligne avec celle de 2023. Néanmoins, le flou qui entoure les résultats des prochaines législatives ne devrait pas se lever de sitôt et pourrait bouleverser la donne dans les mois qui viennent.

Dans la probabilité d'une absence de majorité absolue, le doute portera sur les capacités d'un futur gouvernement à trouver un consensus solide pour mettre en œuvre des politiques en faveur de la croissance économique et d'une maîtrise du déficit budgétaire (encore supérieur à 5% du PIB) alors que les besoins de transition énergétique représentent à eux seuls 4% du PIB.

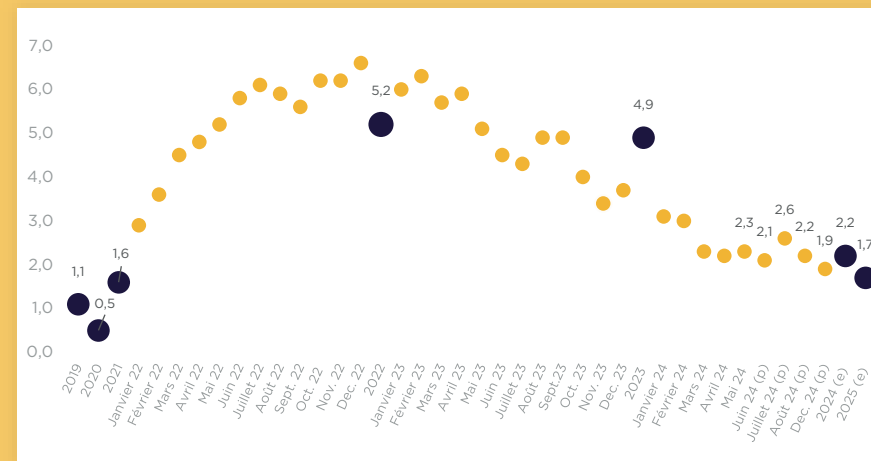
La France doit en effet assainir ses finances publiques en réponse à l'ouverture d'une procédure de déficit excessif engagée par l'UE, et faire face aux dégradations de ses notes par les agences de notation. La crise politique aiguë que traverse le pays risque de réveiller les craintes d'une croissance difficile à soutenir et inquiéter les investisseurs. À cela s'ajoutent les préoccupations internationales concernant les élections présidentielles américaines en novembre 2024, la guerre en Ukraine, et le conflit israélo-palestinien qui risquent de décourager les acteurs étrangers qui entamaient un retour sur le marché français.

Pendant ce temps, la hausse des défaillances d'entreprises se poursuit au 2^{ème} trimestre (16 000 au T2 2024), favorisant une légère progression du chômage qui devrait se situer aux alentours de 7,6% en fin d'année.

Croissance annuelle du PIB France (%)



Évolution taux d'inflation France (%)



Sources : INSEE, Banque de France

MARKETBEAT LOGISTIQUE S1 2024

Confiance frémissante

Ne pas confondre vitesse et précipitation

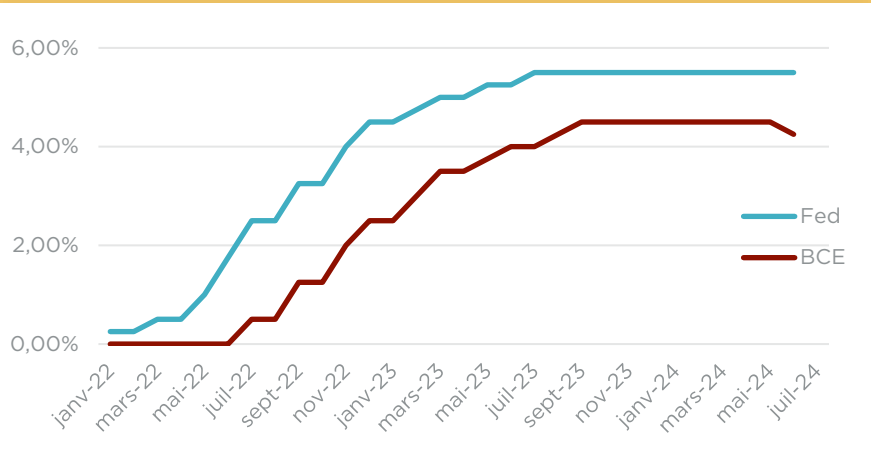
Le recul de l'inflation en zone euro à 2,4% en mars et avril a incité la BCE à envisager une baisse de ses taux directeurs, malgré un léger rebond en mai à 2,6%. Un consensus s'est ainsi établi au sein du conseil des gouverneurs de la BCE, entre les partisans de la ligne monétaire dure et les plus modérés, pour entamer courant juin une réduction des taux directeurs de 25 pb portant le taux de refinancement à 4,25%.

L'évolution des prix à partir de l'été conditionnera une éventuelle nouvelle baisse d'ici la fin de l'année mais les gouverneurs restent prudents et pragmatiques, ne souhaitant pas acter trop tôt une trajectoire inflationniste non pérenne, alors que l'inflation est encore soumise à des potentielles hausses sur les salaires ainsi qu'à des tensions géopolitiques et climatiques qui persistent.

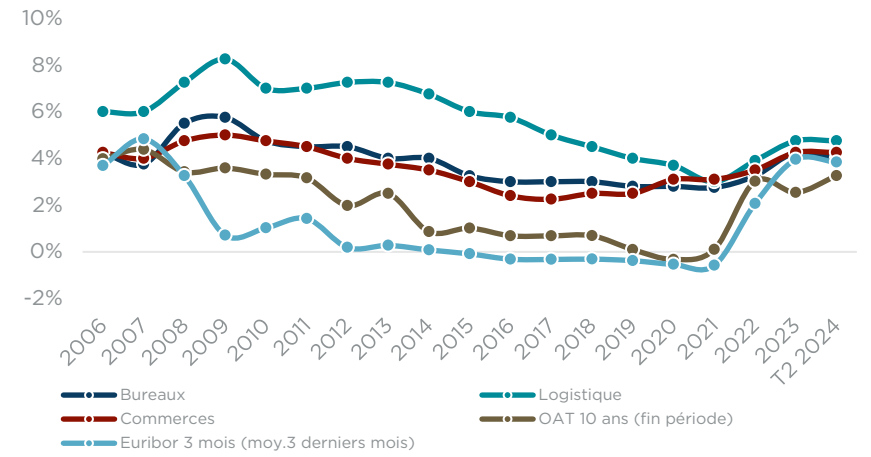
De l'autre côté de l'Atlantique, l'économie américaine est engagée dans un cycle divergent, la FED maintient son plateau à 5,50% depuis un an, dans l'attente d'un solide fléchissement des prix et d'une détente sur le marché du travail.

La réponse des marchés obligataires au recul inflationniste s'est manifestée dès fin 2023 par la détente des taux d'emprunt long terme. L'embellie aura été de courte durée, peinant à réamorcer le marché sur le long terme. La décompression de l'OAT est repartie de plus belle au printemps et se maintient durablement au-delà de 3% depuis mai avec un pic à plus de 3,30% suite à l'annonce de la dissolution de l'Assemblée nationale, creusant ainsi l'écart avec la dette allemande. Face à ce *stop & go* monétaire, les taux de rendement se maintiennent prudemment à un niveau stable au 2^{ème} trimestre à l'exception des quartiers les plus prisés du marché tertiaire (-25 pbs à Paris QCA) où l'activité transactionnelle a été alimentée par une forte demande et soutenue par l'impulsion à la baisse des taux directeurs. Les investisseurs restent néanmoins très prudents et le marché ne devrait pas s'animer durablement avant 2025.

Évolution mensuelle des taux directeurs (refinancement)



Environnement financier et rendements immobiliers prime



Sources : Cushman & Wakefield, Banque de France



01

**MARCHÉ DES
UTILISATEURS**

MARKETBEAT

LOGISTIQUE S1 2024

Demande placée

La reprise se fait attendre

Un épisode inflationniste qui semblait se résorber, mais une situation géopolitique toujours tendue, et au niveau national l'incertitude politique quant à l'orientation du Parlement et du gouvernement incitent les acteurs de la logistique à la prudence. D'autant que les défaillances de certaines enseignes de la grande distribution alimentaire ou non alimentaire, et une moindre croissance des ventes dans le e-commerce tendent à conduire à des libérations de surfaces plus qu'à de nouveaux besoins.

Après un T1 2024 (715 K m² placés) en régression sur les performances du marché depuis 2018 (hors 2020 année COVID). Le T2 (676 K m²) demeure lui aussi en deçà des chiffres enregistrés les années précédentes, et il faut remonter 10 années en arrière pour trouver des résultats plus bas. Dans ce contexte, le 1er semestre 2024 avec 1,4 M m² transactés (76 transactions) est en recul de -24% sur le S1 2023, et également inférieur à la moyenne décennale des 1er semestres (1,6 M m²).

Le ralentissement de l'activité touche tous les segments de surfaces à l'exception notable du segment des grandes surfaces particulièrement atone en 2023 et qui progresse sur ce semestre de 323% grâce à 4 transactions représentant 338 000 m², sans que l'on puisse considérer que ce retour de transactions sur les formats XXL ne soit le signe d'une reprise sur ce segment mais plutôt un phénomène opportuniste.

Dans le même temps, les segments intermédiaires (10 - 30 000 m² et 30 - 60 000 m²) enregistrent une forte régression de -35% et -47%.

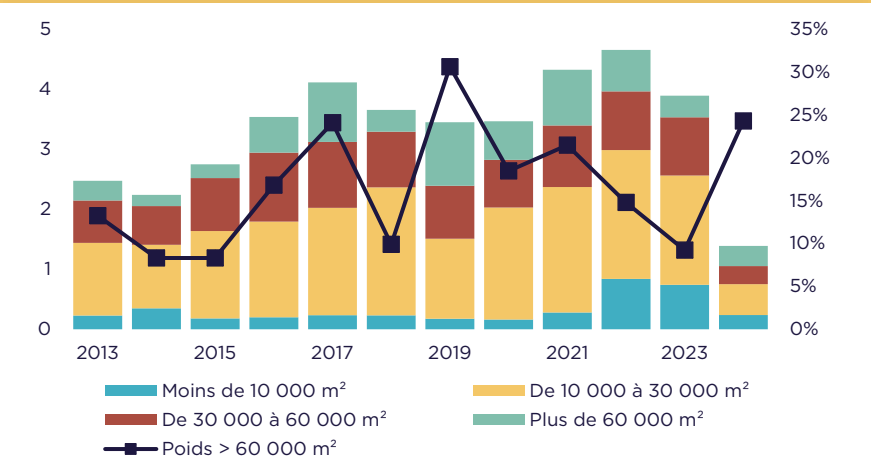
Sur un plan géographique, le placement dans la Dorsale comme dans le hors Dorsale est en recul. La part de la Dorsale est en forte diminution et ne représente plus que 38% des surfaces commercialisées. Hors Dorsale, ce sont les régions Centre-Val de Loire et Hauts-de-France qui attirent de nouvelles implantations grâce à des réserves foncières et des conditions économiques attractives.

La performance de la Dorsale est toujours pénalisée par le manque d'offres sur sa partie Sud mais aussi par une faible performance de l'Île-de-France (205 K m² ; -22%) et de la région lilloise (77 K m² ; -44%).

Dans ce contexte difficile, l'appétence pour la 1ère main demeure avec 70% des surfaces commercialisées. On observe de ce fait que près d'un tiers du placement a été réalisé en comptes propres et 12% en clés en main locatif. La part des ventes utilisateurs, est elle, au plus bas (2%).

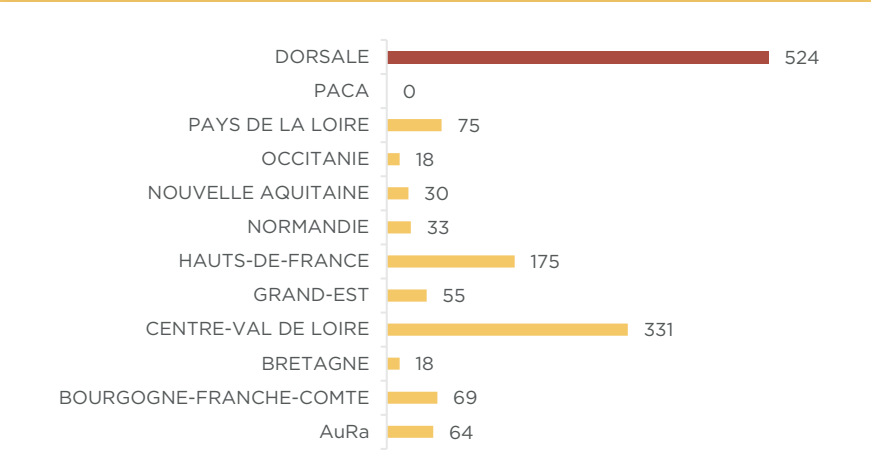
Enfin, l'animation du marché se répartie de façon quasi égale entre chargeurs (48%) et logisticiens (52%). Du côté des chargeurs, les industriels montent en puissance et comptent pour près d'un tiers des surfaces commercialisées quand le e-commerce ne représente plus que 5%. Les grandes manœuvres semblent donc terminées pour le moment tant pour le e-commerce (à l'exception notable d'Amazon) que dans la grande distribution alimentaire (9%).

Demande placée par segment de surface



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield - Unité : million de m²

Demande placée par marché en m²



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield - Unité : millier de m²

MARKETBEAT

LOGISTIQUE S1 2024

Offre immédiate & taux de vacance

Progression en ordre dispersé

L'offre immédiate à la fin du S1 2024 s'élève à 3,28 M m² (+27% vs T4 2023), soit un taux de vacance de 5,1%. La reconstitution du stock se poursuit sans permettre de répondre entièrement à la demande, faute de pouvoir toujours conjuguer les exigences de localisation, dessertes, coûts, mains d'œuvre, surfaces, état des locaux ... Une relative inadéquation de l'offre à la demande perdure donc.

Ainsi si le taux de vacance national atteint le seuil de tension estimé à 5%, la situation reste néanmoins contrastée selon les régions avec des taux au plus bas pour les Pays de la Loire et PACA (1,4%) et des taux plus largement au-delà des 5% pour la Bourgogne-Franche-Comté (8,3%) et les Hauts-de France (7,6%).

La Dorsale représente 51% de l'offre immédiate, et affiche toujours un déséquilibre, entre les Hauts de France et l'Île de France, d'un côté, dont les stocks immédiats progressent, et la partie Sud de l'autre, encore largement sous offreuse.

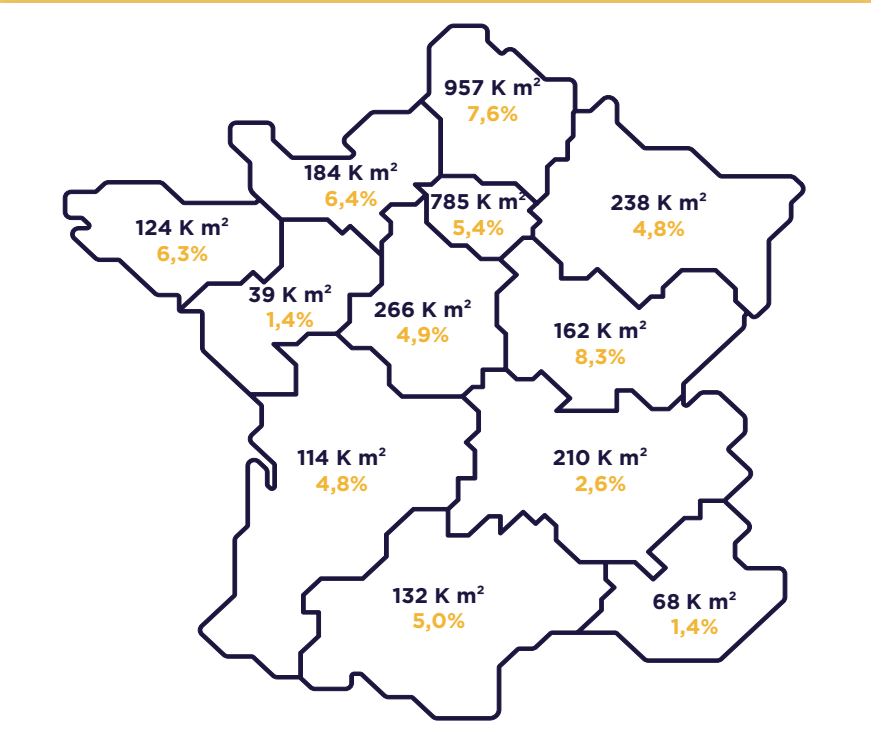
A noter enfin que même si les stocks y progressent les offres immédiates ne dépassent toujours pas 150 000 m² dans 5 régions métropolitaines.

Les disponibilités les plus nombreuses se trouvent dans le segment 10 - 30 000 m² qui cumule 84 offres représentant 1,4 M de m², plus de la moitié de ces dernières sont situées dans 2 régions : les Hauts-de-France et l'Île-de-France.

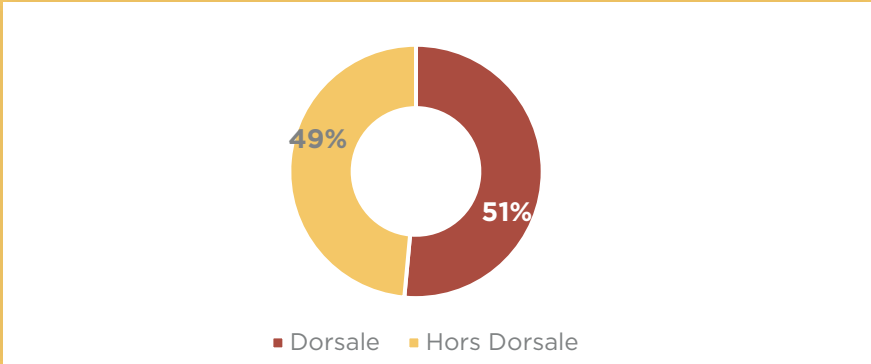
Près de 800 000 m² répartis sur 10 localisations offrent des surfaces > à 60 000 m², ces dernières sont cependant totalement absentes des régions Nouvelle-Aquitaine, Occitanie, Pays de la Loire et PACA.

Pour compléter ce tableau contrasté, la progression du stock a été alimentée en partie par des livraisons avec une offre de 1ère main qui atteint 1,2 M m² (+6% en un semestre), mais surtout par des libérations qui viennent abonder fortement l'offre de seconde main (2,1 M m² ; +44% en un semestre). Une part de cette dernière pourrait être en voie rapide d'obsolescence au regard de l'âge du parc et des nouvelles exigences environnementales liées à la lutte contre le réchauffement climatique et de ce fait ne pas répondre à la demande exprimée.

Offre (en millier de m²) et taux de vacance (en %) par région



Offre immédiate part dorsale / hors dorsale



MARKETBEAT

LOGISTIQUE S1 2024

Offre future & projets

Perspectives contrariées pour le renouvellement de l'offre

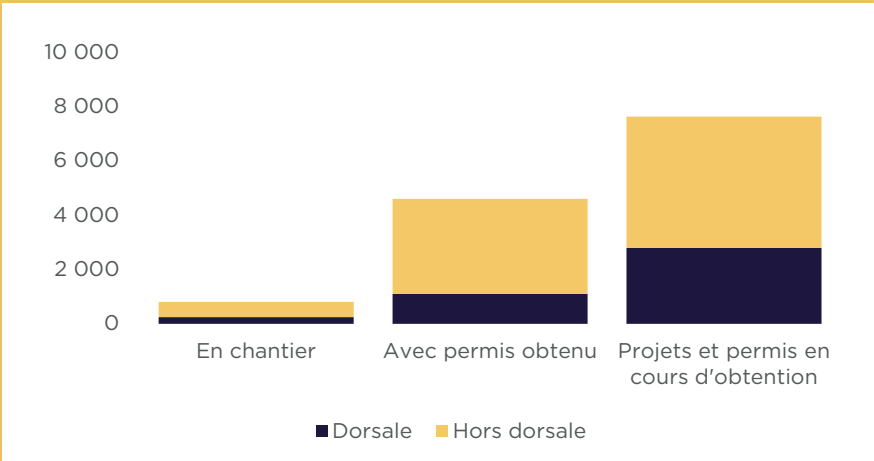
Sur 5,4 M m² d'offres futures recensées avec permis obtenus, 15% sont actuellement en chantier. La faible part de ces surfaces mises en chantier ne permettra pas d'améliorer la fluidité dont le marché a encore besoin.

Cette situation devrait perdurer au vu des obstacles de plus en plus nombreux rencontrés par les projets logistiques sur l'ensemble du territoire national : trouver du foncier dédié dans le contexte de mise en place de la politique ZAN devient de plus en plus difficile, d'autant que d'autres critères liés aux exigences d'exploitation telles que la proximité des axes de circulation et des bassins d'emplois se rajoutent à l'équation.

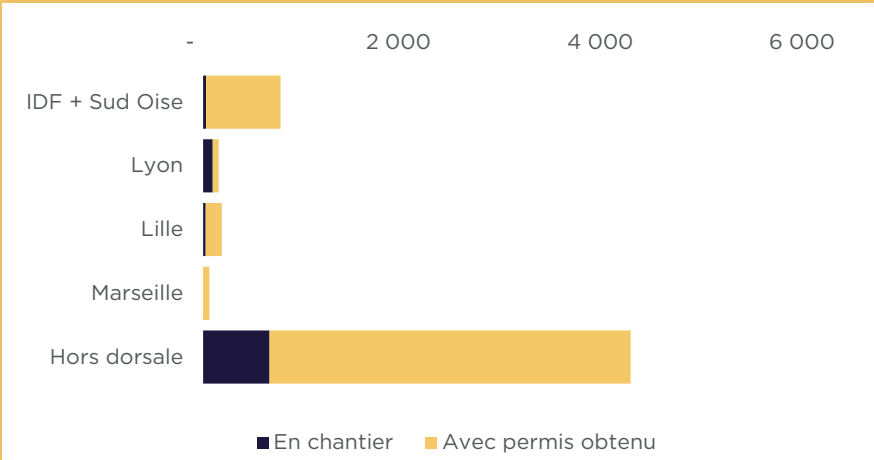
De ce fait, la réponse au manque d'offres se situe davantage du côté des marchés hors Dorsale, avec 558 K m² en chantier et 3,5 M m² avec permis. Comme pour l'offre immédiate, la situation y apparaît néanmoins contrastée, le Centre Val de Loire comptant plus de 1 M m² avec permis et 261 K m² en chantier, quand des régions comme la Normandie ou la Nouvelle-Aquitaine ne disposent pas d'offres en chantier.

De son côté, la Dorsale représente à peine un tiers des offres en chantier (251 K m² dont les deux tiers dans sa partie Sud) et un quart des projets avec permis de construire (1,1 M m²) dont 9% seulement en partie Sud. Un renouvellement de l'offre qui peine à se pérenniser pour la moitié Sud de la Dorsale. D'autant que les 2,8 M m² en projets sans permis obtenus situés dans la Dorsale sont à près de 80 % localisés en Ile-de-France et dans le Nord.

Offre future par état d'avancement, en milliers de m²



Offre future par région, en milliers de m²



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

MARKETBEAT LOGISTIQUE S1 2024

Valeurs locatives

Des loyers en phase de consolidation

Dans un contexte de baisse du placement et de remontée de l'offre, après quelques progressions régionales ponctuelles encore constatées au T1 2024, les valeurs *prime* semblent entamer une phase de stabilisation.

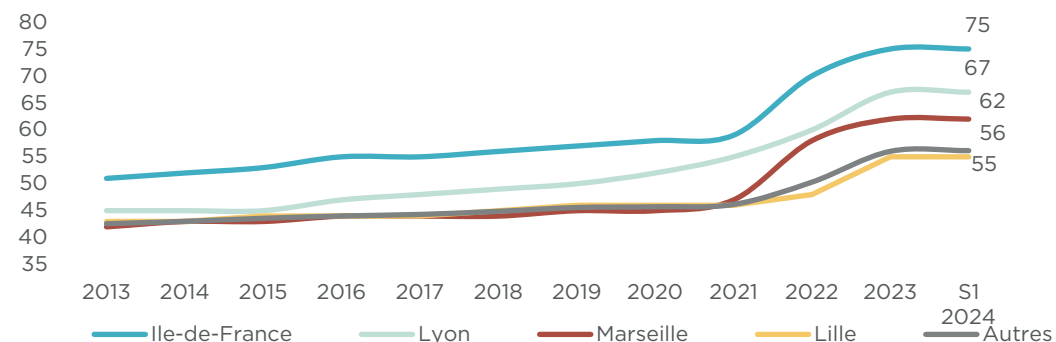
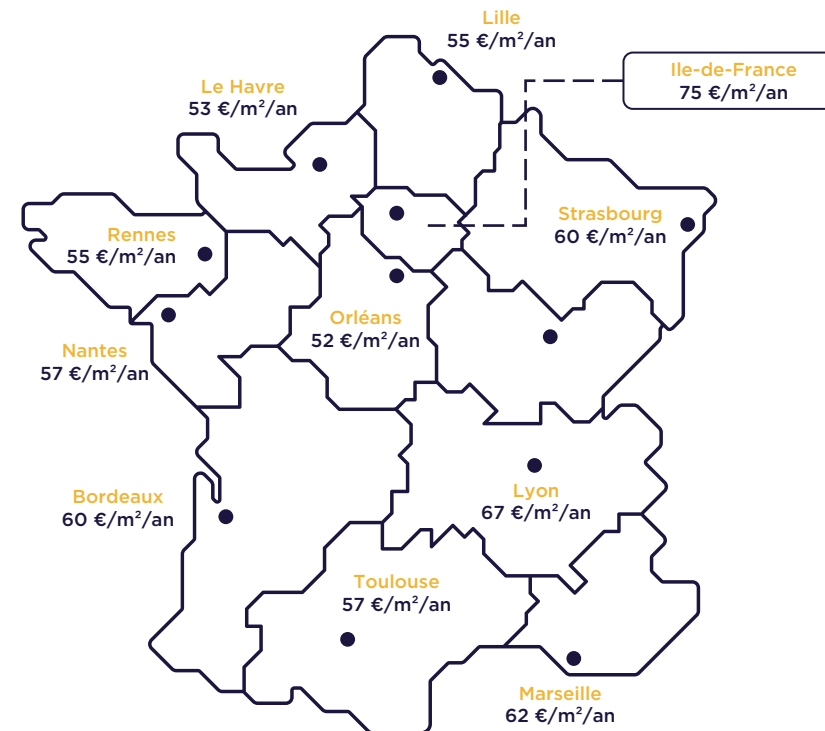
Dans un contexte encore inflationniste, politiquement et économiquement compliqué, l'acceptabilité des hausses de valeurs pour les schémas économiques des acteurs de la logistique pourrait avoir atteint ses limites.

Au niveau national, la valeur locative moyenne de 1^{ère} main enregistre une baisse de -4% sur le semestre, et celle de 2^{nde} main demeure stable. En complément de cette modération sur les loyers, il convient de noter la montée en puissance des franchises de loyer accordées par les bailleurs, et autres mesures d'accompagnement comme la prise en charge de travaux, CAPEX ...

Dans le détail régional, ces évolutions ont été significatives en 1^{ère} main dans les régions Nouvelle Aquitaine et Centre Val de Loire avec une progression de de 10% sur un semestre.

Les valeurs de 2^{nde} main sur un semestre oscillent quant à elles entre stabilité et baisse, à l'exception de la Bourgogne-Franche-Comté et du Centre-Val de Loire dont les valeurs progressent de 10%.

Valeurs locatives prime *



MARKETBEAT LOGISTIQUE S1 2024

Top deals utilisateurs S1 2024 (hors transactions confidentielles)

PRENEUR	LOCALISATION		SURFACE	CLASSE	ETAT	TYPE DE CONTRAT
CULTURA	Ferrières-en-Gâtinais (45)	Hors dorsale	114 700 m ²	A	1 ^{ère} main	Compte propre
ID LOGISTICS	St Sauveur (80)	Dorsale	87 200 m ²	A	1 ^{ère} main	Location
MAERSK (pour AMAZON)	Denain (59)	Hors dorsale	74 500 m ²	A	1 ^{ère} main	Location
DERET LOGISTIQUE	Ormes (45)	Hors dorsale	51 500 m ²	A	2 ^{nde} main	Location
REXEL	Beaugency (45)	Hors dorsale	48 000 m ²	A	1 ^{ère} main	Clé en main

Sources : Immostat, Cushman & Wakefield





02

**MARCHÉ DE
L'INVESTISSEMENT**

MARKETBEAT

LOGISTIQUE S1 2024

Logistique

Un secteur actif malgré un contexte difficile

Une croissance des volumes d'investissement au cours du T2 2024

Avec 0,7 Md d'€ investis au cours du 2^{ème} trimestre le marché de la logistique affiche des signes de vivacité qui n'étaient pas au rendez-vous au cours de l'année précédente. Ce sont les immeubles *Core+* et *Value add* qui ont été les plus plébiscités au cours de cette période. Le segment du *Core* est encore peu actif en ce début d'année notamment en raison d'un manque d'offres.

Les investisseurs sont prêts à réaliser un travail d'asset management et/ou en relouant les actifs dans l'hypothèse où les locaux seraient en fin de bail.

C'est au total 1,2 Md € qui ont été acquis pour ce 1^{er} semestre (+75% par rapport au S1 2023), portant le poids des investissements pour la logistique à 29% par rapport aux autres classes d'actifs d'immobilier banalisé.

39 opérations signées au cours du 1^{er} semestre

Près de 1,4 M de m² d'entrepôts ont été acquis au cours du 1^{er} semestre 2024 soit plus du double, en superficie par rapport à la même période en 2023.

29%
Part des investissements en logistique

Sur les 39 actifs cédés, un peu plus de 80% concernent des investissements < à 50 M €, signe que le cœur de l'activité demeure sur des lots d'une volumétrie financière moins importante. Toutefois ce dernier trimestre a permis la conclusion d'une transaction (portefeuille) à plus de 200 M €.

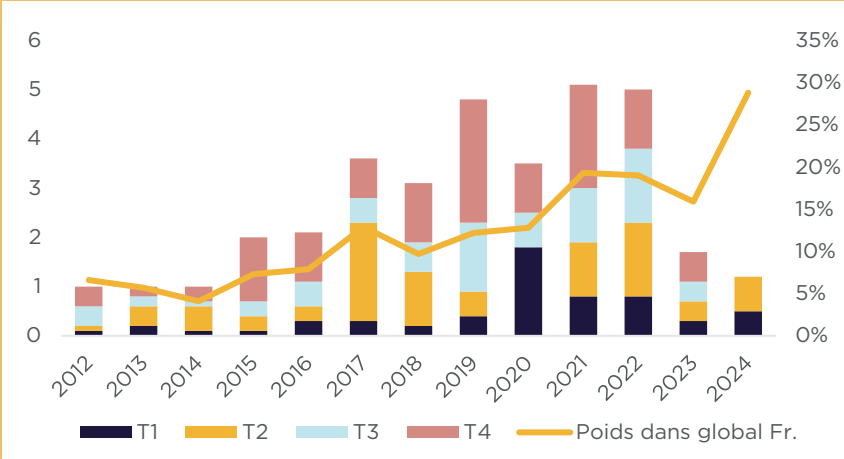
Le volume d'investissement est essentiellement consolidé par des investisseurs étrangers qui participent à 27 des 39 transactions, ce qui représente 88% des volumes investis sur le semestre.

Des cessions en portefeuille mêlant des actifs en Île-de-France et en Région

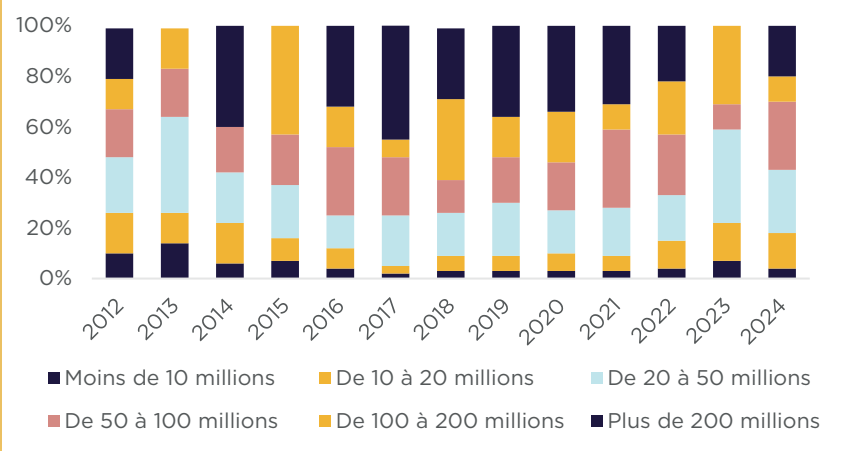
Outre un portefeuille de 6 lignes signé pour plus de 100 M € par un investisseur anglais au cours du 1^{er} trimestre, un portefeuille cédé par Blackstone pour plus de 200 M € a été enregistré ce 2^{ème} trimestre. Au total ce sont 43% des transactions en volume qui ont été comptabilisés dans le cadre de cessions de portefeuilles.

Le taux de rendement prime IDF est maintenu à 4,75%.

Répartition des transactions dans les volumes logistique investis, en %



Répartition des transactions dans les volumes logistique investis, en %



MARKETBEAT

LOGISTIQUE S1 2024

Opérations majeures à l'investissement en logistique

1^{er} semestre 2024

OPÉRATION	TYPE	VENDEUR	ACQUÉREUR
 PORTEFEUILLE MAESTRO	Centre-Val de Loire	CBRE INVESTMENT MANAGEMENT	BROOKFIELD / BT IMMO
ENTREPOT FONTENOY SUR MOSELLE	Grand Est	P B I PASCAL BREUIL IMMOBILIER	ALDERAN
 CESTAS C LOGISTICS	Nouvelle-Aquitaine	AMUNDI IMMOBILIER	KKR / ETCHE
PORTFEUILLE MONTCLAIR	Ile-de-France	BLACKSTONE	ARES MANAGEMENT FRANCE
ENTREPOT BUCHELAY	Ile-de-France	DIDEROT REAL ESTATE	WEINBERG CAPITAL PARTNERS
 PLATEFORME LOGISTIQUE CORBAS	Auvergne-Rhône-Alpes	BNP REIM	PROLOGIS
ENTREPOT SURY	Auvergne-Rhône-Alpes	GOODMAN France	CLARION GRAMERCY
ENTREPOT MER	Centre-Val de Loire	DWS	ARES MANAGEMENT FRANCE
PODIUM	Diffus	MILEWAY / BLACKSTONE	ARAX PROPERTIES / PICTET

 TRANSACTION OPÉRÉE PAR CUSHMAN & WAKEFIELD



MARKETBEAT LOGISTIQUE S1 2024

Cette étude porte sur des surfaces d'entreposage de plus de 5 000 m² en Île-de-France et en région.



ICPE : Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement est d'une manière générale, toute installation exploitée ou détenue par une personne physique ou morale, publique ou privée qui peut présenter des dangers ou des inconvénients concernant les pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Autorisations d'exploiter : Autorisations requises pour exploiter un bâtiment de stockage. Elles se déclinent en une centaine d'autorisations, les plus fréquentes sont la 1510 (Entrepôts couverts), la 1530 (Dépôts de bois, papier), la 2662 (Stockage de matières plastiques à l'état alvéolé), la 2663 (Stockage de matières plastiques à l'état manufacturé, pneus), les 4310, 4320, 4321, 4330 et 4331 (Stockage d'aérosols et de liquides inflammables).

Classification : Les entrepôts sont classés selon leurs caractéristiques techniques (résistance au sol, hauteur libre, etc.), leur accessibilité (distance de l'autoroute, non enclavement dans une zone urbaine) et leur évolutivité (adaptation aux normes ICPE actuelles et futures, et aux contraintes des assureurs).

Clé-en-main (locatif) : Immeuble dont la construction est lancée après engagement définitif d'un utilisateur/ locataire, même si un projet de promoteur existait auparavant sans que les travaux aient démarré. Ces opérations sont comptabilisées dans la demande placée uniquement lorsque les conditions suspensives ont été levées (obtentions autorisations et financement).

Compte propre : Immeuble dont l'utilisateur est le propriétaire occupant.

Demande placée : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs, y compris les pré commercialisations, les clés-en-main locatifs et les opérations pour compte propre.

Dorsale logistique / corridor logistique : Marchés de Lille, Paris, Lyon, Marseille ou en prise avec les infrastructures routières qui suivent cet axe Nord-Sud (A1 ; A6 ; A7).

Entrepôt : Bâtiment destiné aux activités de stockage, de distribution, voire d'assemblage léger. Ces locaux sont répartis en différentes

Catégories : Classe A pour un entrepôt de haute fonctionnalité, entrepôt dit de «nouvelle génération», Classe B pour un bâtiment correspondant aux standards d'un entrepôt moderne et Classe C qui réunit le reste des bâtiments. L'appartenance à ces différentes classes répond à un certain nombre de critères tels que la date de construction du bâtiment, la hauteur sous plafond, l'aire de manœuvre, le niveau de sécurité incendie, la résistance au sol.

Core : Actif bénéficiant d'une localisation géographique de premier plan et assurant des rendements locatifs sûrs en raison de la qualité des locataires, de la durée des baux, du faible taux de vacance et d'une faible rotation locative.

MARKETBEAT LOGISTIQUE S1 2024

A propos de Cushman & Wakefield

Nos services

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières.

Avec 52 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 9,5 milliards de dollars en 2023, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Cushman & Wakefield reçoit également de nombreuses distinctions pour son engagement, notamment en matière de Diversité, d'Équité et d'Inclusion (DEI) et d'Environnement, de Social et de Gouvernance (ESG).

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com

- Agency Leasing
- Asset Services
- Capital Markets
- Facility Services
- Global Occupier Services

- Investment & Asset Management
- Project & Development Services
- Tenant Representation
- Valuation & Advisory

CHIFFRES CLÉS

Dans le monde

400	60
bureaux	pays
52 000	\$9,5 Mds
collaborateurs	USD de CA en 2023

En France

17	+500
bureaux	collaborateurs



CONTACTS

CHRISTELLE BASTARD

Directrice des Etudes France

+33 (0)1 53 76 80 15

christelle.bastard@cushwake.com

BARBARA KORENIOUGUINE

CEO France

+33 (0)1 53 76 80 29

barbara.koreniouguine@cushwake.com

ROMAIN NICOLLE

Directeur Logistique - Investissement

+33 (0)4 72 74 08 91

romain.nicolle@cushwake.com

PATRICIA VEVAUD

Chargée d'études Logistique & Région

+33 (0) 1 53 76 80 46

patricia.vevaud@cushwake.com

ALEXIS BOUTEILLER

Directeur Logistique - Utilisateurs

+33 (0)1 86 46 10 32

alexis.bouteiller@cushwake.com

CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

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.

©2024 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

www.cushmanwakefield.com.

Better never settles