

FLASH

LOGISTIQUE

FRANCE
T3 2024

CHIFFRES CLÉS



2 131 300 m²
placés (-27%) sur 9 mois



1,03 Md €
Investis (+172%) sur 9 mois



Loyer prime
75 € →



Taux prime
4,75% →



3 342 400 m²
Offre immédiate (+30% / T4
2023)



Taux de vacance
5,1%

Better never settles

L'incertitude pèse sur l'économie française en cette rentrée un peu particulière. Les principaux moteurs de croissance, à savoir la consommation des ménages et l'investissement des entreprises, sont toujours au ralenti. L'inflation revenue sous le seuil des 2% devrait redonner du pouvoir d'achat aux français. Cependant, l'évolution des indicateurs conjoncturels reste suspendue au programme économique et budgétaire du nouveau gouvernement.

Les effets concrets des assouplissements des taux directeurs amorcés depuis 3 mois ne devraient pas se faire ressentir avant 2025. Les taux de rendement immobiliers restent inchangés dans l'immédiat, en attendant une détente significative et durable des obligations d'état qui frôlaient encore 3% à fin septembre pour l'OAT 10 ans.

Dans ce contexte, le marché utilisateurs de la logistique continue de décrocher. A l'inverse, le marché de l'investissement reprend des couleurs en se plaçant plus que jamais au cœur des stratégies d'investissement comme l'alternative au bureau.

MARCHÉ UTILISATEURS

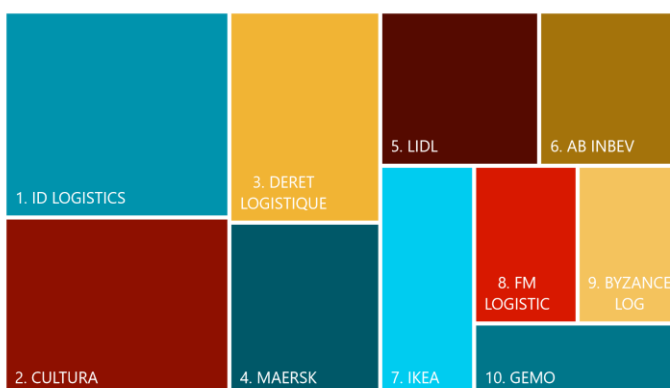
512 100 m² ont été placés au cours du 3^{ème} trimestre, soit -53% / T3 2023, portant le cumul de volume placé depuis le début de l'année à 2 131 300 m² (en recul de -27% à date). Le nombre de transactions conclues (121) suit la même tendance, avec une régression de -35% à fin septembre. Tous les segments de surface sont impactés ; on observe néanmoins une reprise des transactions > 60 000 m², le cœur du marché se trouvant toujours dans le segment 10-30 000 m².

L'appétence pour les surfaces de 1^{ère} main perdure (73% des surfaces placées). Déjà esquissée en 2023, la prédominance des marchés extérieurs à la Dorsale se confirme, avec 67% du placement et un recul contenu à date (-14% vs -45% pour la dorsale).

Dans ce contexte, ce sont les chargeurs qui ont majoritairement animé le marché.

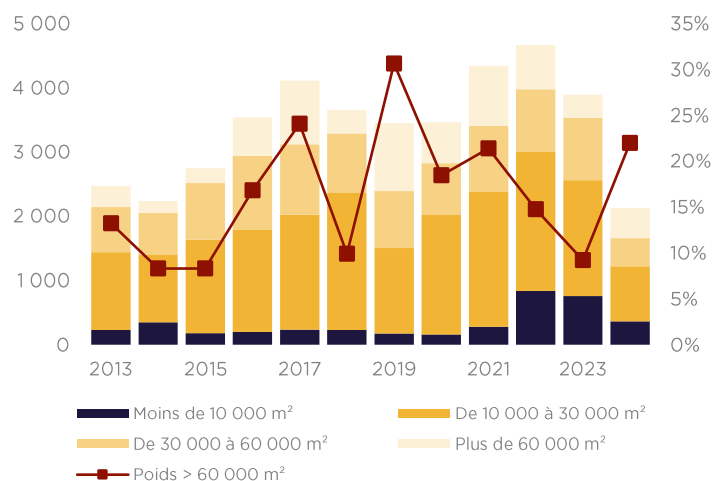
TOP 10 DES UTILISATEURS

En surface



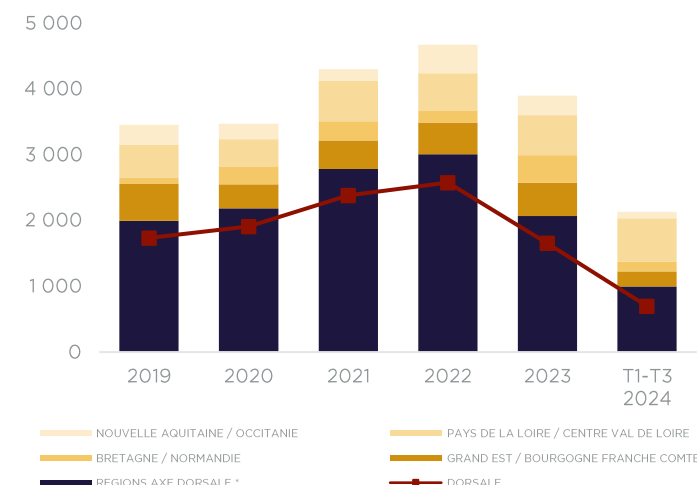
DEMANDE PLACÉE

Segmentation (milliers m²)



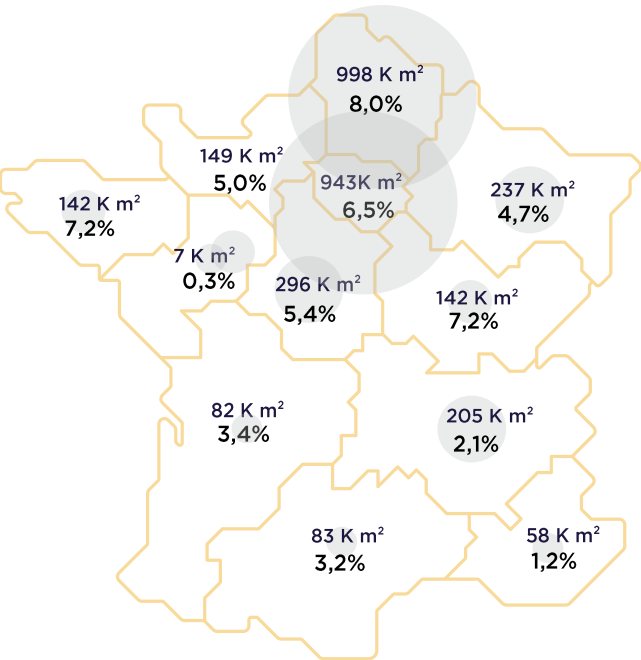
DEMANDE PLACÉE

Géographie (milliers m²)



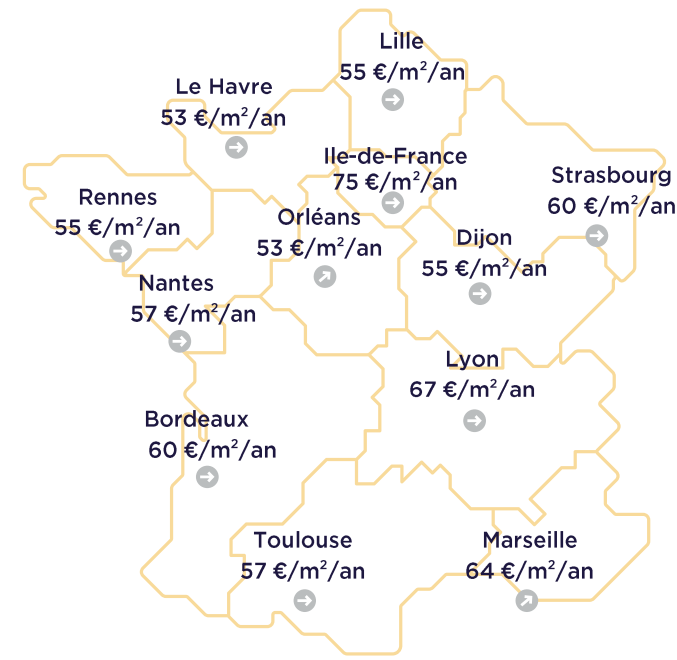
SOURCES : Cushman & Wakefield / Immostat Classes A, B, messagerie et réfrigéré ; > à 5 000 m²
* HAUTS DE FRANCE, IDF, AURA, PACA

OFFRE IMMEDIATE (en milliers de m²)
& TAUX DE VACANCE (en %)



SOURCES : Cushman & Wakefield / Afilog
Classes A, B, messagerie et réfrigéré ; > à 5 000 m²

LOYERS PRIME (€/m²/an)

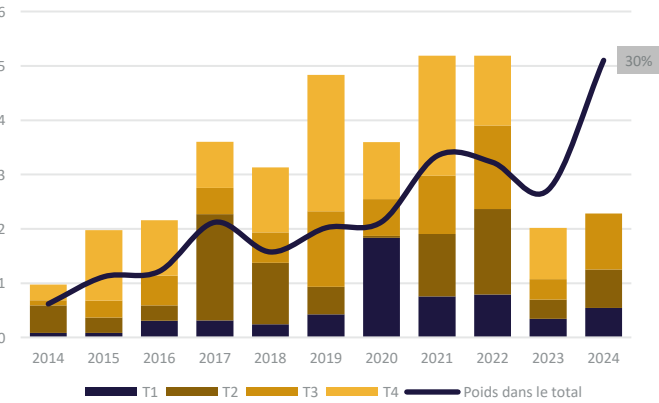


SOURCES : Cushman & Wakefield / Immostat
Entrepôt neuf classe A > 10 000 m², durée d'engagement ferme et longue - Evolution T/T-1

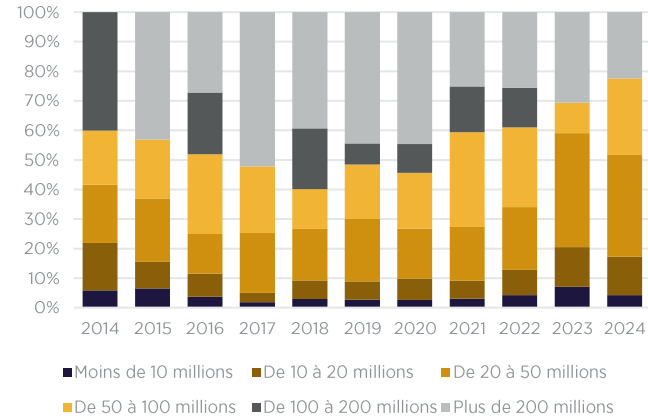
L'offre immédiate progresse de 30% en 9 mois pour atteindre 3 342 400 m², dont 55% localisés dans la dorsale. On observe une reconstitution du stock principalement dans les Hauts de France et en Île-de-France avec des taux de vacance de 8% et 6,5%, au-delà du seuil de tension estimé à 5%. Le volume de 1^{ère} main (1/3 de l'offre) reste stable sur 9 mois tandis que l'offre de 2^{nde} main progresse de 53% sur la même période. Dans ce contexte, les valeurs *prime* se stabilisent, à l'exception de Marseille et Orléans en progression. Dans le même temps, on observe un allongement des mesures d'accompagnement.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

INVESTISSEMENTS FRANCE
banalisés trimestriel (en MDS €) - part de la logistique



INVESTISSEMENTS FRANCE
tranche de montant (en % des volumes)



SOURCES : Cushman & Wakefield / Immostat

Dans un contexte global morose, marqué par la poursuite de l'orientation baissière du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé, la logistique marque sa différence. Après une fin d'année 2023 déjà mieux orientée, le redressement des volumes d'engagements se confirme trimestre après trimestre. Avec 1 Md € engagés au T3 2024, le total cumulé depuis le début de l'année des transactions atteint 2,3 Mds €, soit le double de 2023 et un niveau proche de la moyenne 2017-2020.

La classe d'actifs pèse 30% du volume global national, se positionnant désormais comme le challenger direct du bureau, produit historiquement phare du marché français.

La logistique bénéficie du retour de l'appétence des investisseurs internationaux, qui représentent à nouveau 89 % des volumes, et de celui des investissements en portefeuille (54 %), un temps difficile à financer, ce qui renforce la profondeur du marché.

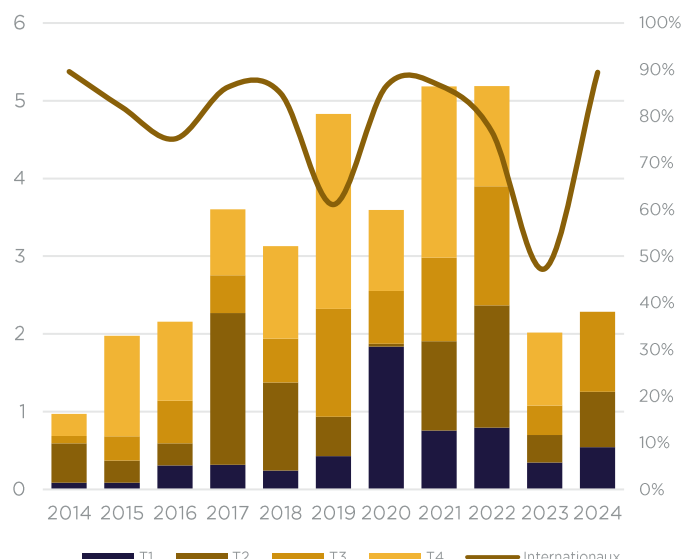
Depuis le début de l'année 2024, les investisseurs *Core*, qui s'étaient mis en retrait, reviennent en force, notamment les fonds allemands et les institutionnels français. Les récentes levées de capitaux pour des projets logistiques initiées par des fonds européens diversifiés devraient amplifier la dynamique et permettre d'établir prochainement de nouvelles références pour les taux *prime*.

Ces derniers sont depuis le début de l'année stabilisés à 4,75 %, positionnant le *spread* par rapport au taux sans risque à un niveau attractif de près de 200 pbs. Grâce à un environnement financier à nouveau plus favorable, avec l'annonce en septembre par la BCE de la 1^{ère} baisse de son taux de refinancement, et à la concurrence accrue entre les investisseurs, le rendement *prime* pourrait à nouveau se comprimer dans les mois à venir.

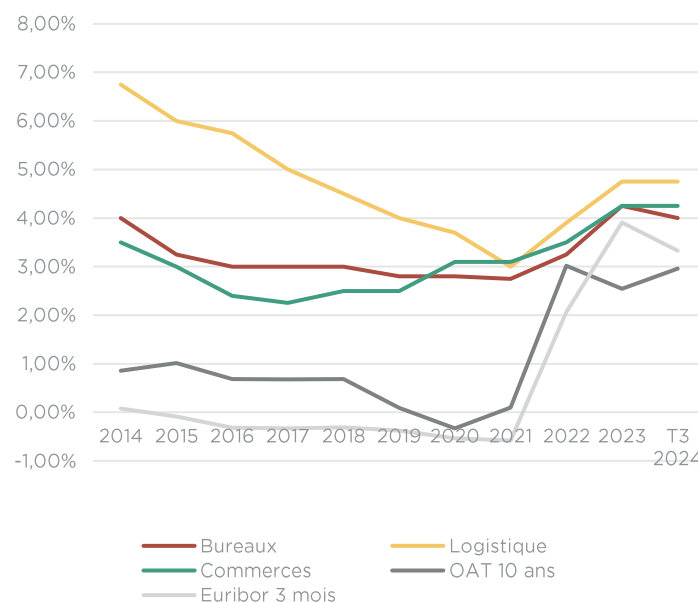
L'ensemble de ces éléments atteste de la confiance retrouvée des investisseurs dans la solidité des éléments structurels de soutien de la classe d'actifs (raréfaction foncière, dimension stratégique des besoins d'adaptation de la *supply-chain*...). L'accalmie qui se dessine en matière de dynamique locative appelle cependant à poser un point de vigilance.

INVESTISSEMENTS FRANCE

(en MDS €)



TAUX DE RENDEMENT *PRIME*



SOURCES : Cushman & Wakefield / Immostat

**WE DIDN'T
COME
THIS FAR,
JUST TO
COME
THIS FAR.**

ALEXIS BOUTEILLER

Directeur Logistique - Utilisateurs
+33 (0)1 86 46 10 32
alexis.bouteiller@cushwake.com

ROMAIN NICOLLE

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

CHRISTELLE BASTARD

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

PATRICIA VEVAUD

Chargée d'Etudes Logistique & Régions
+33 (0)1 53 76 80 46
patricia.vevaud@cushwake.com

PAUL ANDRIOT

Chargé d'Etudes Investissement
+33 (0)4 88 92 25 68
paul.andriot@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

Better never settles