

2022 : année de transition pour le marché de l'immobilier logistique

▼ 4 080 400 m²

Demande placée

▼ 1 928 800 m²

Offre immédiate

▼ 3,8 %

Taux de vacance

▲ 84 €

Loyer prime

▲ 4,25 %

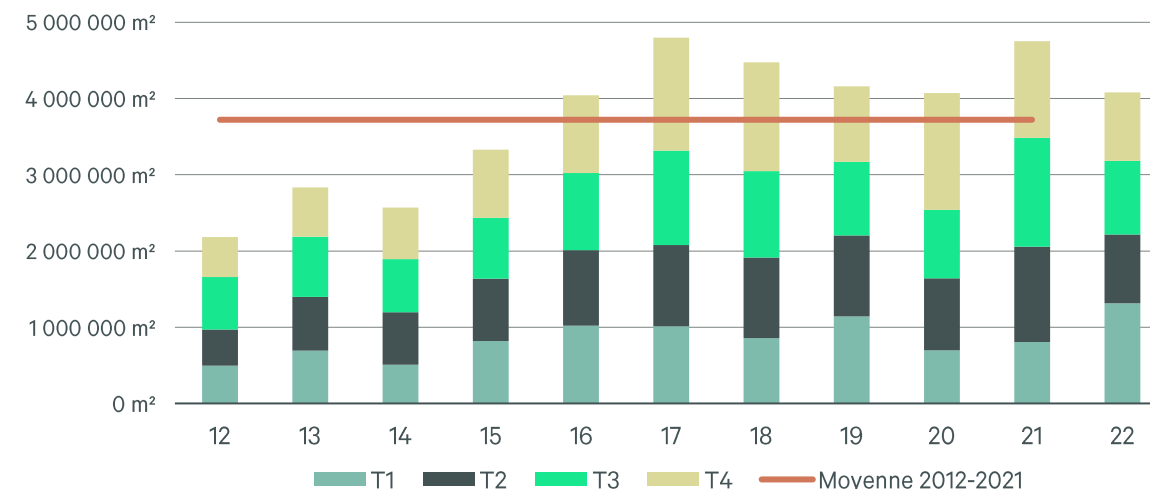
Taux de rendement prime

Note : Les flèches indiquent les variations annuelles

Une performance annuelle en demi-teinte

La demande placée sur le marché français de l'immobilier logistique a atteint plus de 4 M de m² en 2022 (- 14 % sur un an et + 10 % comparé à la moyenne décennale). Après un 1^{er} semestre dynamique dans la continuité d'une année 2021 record, la montée des incertitudes face à une conjoncture chancelante et le manque de disponibilités d'entrepôts sont venus tempérer les volumes transactés sur la seconde partie de l'année (- 30 % comparé au S2 2021). Les signaux de ralentissement de l'activité initiés au 3^{ème} trimestre se sont confirmés au 4^{ème} trimestre avec seulement 900 600 m² placés. Tandis que les logisticiens se sont à nouveau imposés comme les acteurs les plus actifs du marché en 2022, les spécialistes de la grande distribution alimentaire et les chargeurs industriels ont également poursuivi leurs prises de positions sur le territoire dans un contexte de transformation continue de la supply chain. Si les locaux neufs demeurent le principal soutien du marché, représentant 58 % du volume global commercialisé, la part des transactions sur des entrepôts de seconde main a nettement progressé, soulignant un effet de report qui s'opère sur des bâtiments existants faute d'offre neuve disponible sur plusieurs marchés. La Dorsale continue de conforter sa position de leader, concentrant près de deux tiers de la demande placée annuelle. L'Île-de-France se démarque avec 933 700 m² placés, devançant les Hauts-de-France (785 200 m²) et AURA (643 400 m²). Hors Dorsale, le Centre-Val de Loire s'affirme comme le 4^{ème} pôle logistique français pour la deuxième année consécutive.

VISUEL 1 : Demande placée en France



Source : CBRE Research & Immostat, T4 2022

Une offre sous contraintes multiples

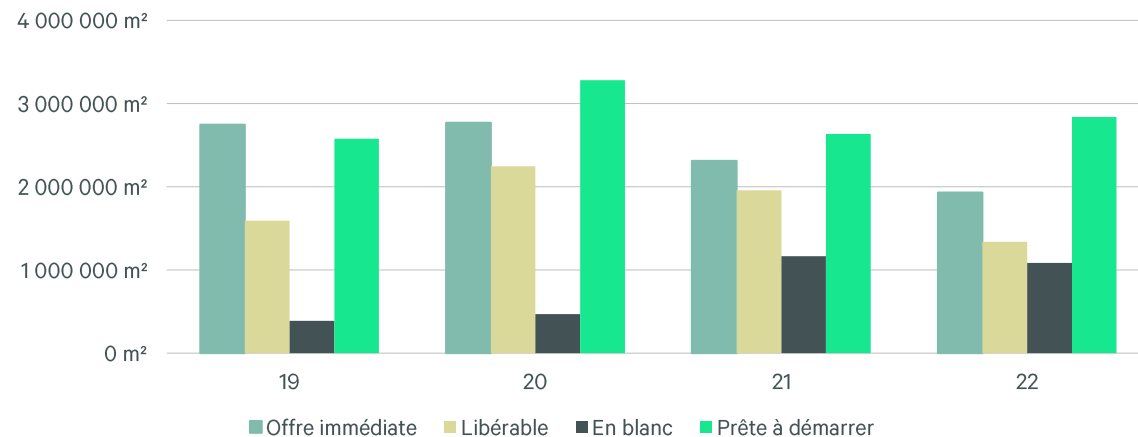
Proche de 2,3 M de m² fin 2021, l'offre immédiatement disponible à l'échelle de la France s'est résorbée de plus de 16 % sur un an, pour atteindre 1,9 M de m² à la fin du 4^{ème} trimestre 2022. Le taux de vacance France entière s'établit ainsi à 3,8 %, illustrant le durcissement des contraintes qui s'imposent aux utilisateurs. A l'exception des Hauts-de-France, le recul de l'offre disponible se généralise et continue de brider l'activité sur les marchés profonds de la Dorsale. Tandis que la situation de pénurie d'offres perdure en région lyonnaise (0,9 % de vacance), le stock d'offre disponible conserve sa tendance baissière en PACA et en Île-de-France, avec des taux de vacance de respectivement 1,2 % et 2,7 %. A cela s'ajoute la faiblesse des libérations qui ne permet pas de contrer l'assèchement des disponibilités sur les secteurs les plus tendus.

Du côté de l'offre future, les lancements en blanc demeurent relativement stables par rapport à fin 2021, totalisant un peu moins d'1,1 M de m². Ce volume historiquement élevé reste toutefois inégalement réparti sur le territoire français et bien en deçà des besoins sur les marchés sous-offreurs. Rappelons que la région des Hauts-de-France concentre à elle seule près de la moitié du volume blanc. A cela s'ajoute l'offre en gris (2,8 M de m²), en hausse de 8 % comparé à fin 2021, avec un volume conséquent en Île-de-France (762 000 m²), Centre-Val de Loire (760 000 m²) et Hauts-de-France (751 000 m²). Si le réapprovisionnement du marché en offre neuve reste essentiel afin de répondre à la demande des utilisateurs, la politique de sobriété foncière et la conjoncture macroéconomique limitent le potentiel de développement. Outre les tensions sur l'offre existante et le foncier, la hausse des coûts de construction et de financement ainsi que la décompression des taux de rendement risquent de freiner le renouvellement de l'offre.

Une croissance des loyers à deux vitesses

Le maintien à un niveau satisfaisant de la demande locative, conjugué à une politique de sobriété foncière, favorise la poursuite de la tendance haussière des loyers, à des degrés d'intensité variables selon les marchés. Sur les secteurs les plus tendus, la faiblesse structurelle de l'offre face aux besoins réels des utilisateurs participe à la croissance soutenue des loyers. Citons les marchés profonds la Dorsale, tels que l'Île-de-France et Rhône-Alpes, qui ont vu leur loyer moyen pour des entrepôts logistiques de classe A respectivement augmenter de + 3 % et + 4 % sur un an. A contrario, la relative fluidité du marché des Hauts-de-France, induite par les livraisons de nombreux programmes en blanc, permet de maintenir un loyer *prime* à 49 €/m². Hors Dorsale, les tensions haussières demeurent particulièrement palpables sur les secteurs sous-offreurs, à l'instar des marchés bordelais et toulousain. Sur les marchés plus offreurs, la tendance est haussière mais la croissance des loyers reste modérée.

VISUEL 2 : Évolution de l'offre



Source : CBRE Research, T4 2022

VISUEL 3 : Loyers faciaux - Logistique classe A

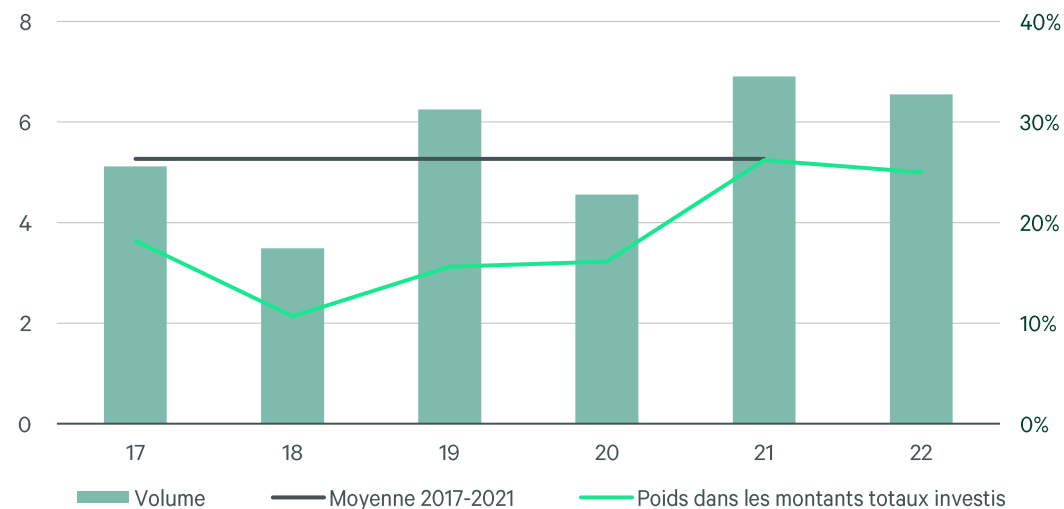
Dorsale	Min	Max	Hors Dorsale	Min	Max
ILE-DE-FRANCE* + OISE	43	84	Bordeaux	45	55
AURA / Lyon et satellites	48	60	Le Havre / Rouen	42	51
HAUTS-DE-FRANCE / Lille	42	49	Orléans	41	50
PACA / Marseille	49	56	Strasbourg	40	58
			Toulouse	48	57

€ HT HC/m²/an

*Hors Intra A86

Source : CBRE Research, T4 2022

VISUEL 4 : Investissement industriel et logistique



Source : CBRE Research & Immostat, T4 2022

Contacts

Aubane BECKER

Research Consultant
Tél. : +33 (0) 1 53 64 22 55
aubane.becker@cbre.fr

Sabine ECHALIER

Director Market Research
Tél. : +33 (0) 1 53 64 37 04
sabine.echalier@cbre.fr

Pierre-Edouard BOUDOT

Executive Director – Head of
Research
Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86
pe.boudot@cbre.fr

François LE LEVIER

Managing Director I&L
Tél. : 33 (0) 1 53 64 34 06
francois.lelevier@cbre.fr

Pierre-Louis DUMONT

Executive Director Agency I&L
Tél. : 33 (0) 1 53 64 33 27
pl.dumont@cbre.fr

François-Régis de CAUSANS

Head of Capital Markets I&L
Tél. : +33 (0) 6 75 68 69 43
fr.decausans@cbre.com

Investissement I&L : une année 2022 en trompe-l'œil

Malgré des circonstances adverses sur le plan financier et géopolitique, l'investissement en immobilier industriel et logistique s'élève à plus de 6,5 Mds d'€ en 2022, soit une hausse de 24 % par rapport à la moyenne quinquennale. La part atteint ainsi 25 % du montant total de l'investissement en immobilier d'entreprise, confirmant le statut désormais bien établi de la classe d'actifs dans le paysage immobilier français. Le marché a été porté par la signature de grandes transactions de qualité, qu'ils s'agissent aussi bien de portefeuilles nationaux ou paneuropéens que de transactions unitaires d'envergure. Citons notamment la vente du portefeuille MATRIX réunissant une quinzaine de messageries localisées en France et acquis par Realterm au 4^{ème} trimestre, ou bien encore l'acquisition par Argan de 153 200 m² d'entrepôts logistiques auprès de Renault dans le cadre d'une opération de sale and leaseback.

L'année 2022 s'achève cependant en trompe-l'œil. La performance historique des 9 premiers mois de l'année masque le coup de frein de l'activité au 4^{ème} trimestre, avec moins d'1,3 Md d'€ investis. Sur fond de tensions géopolitiques, de poussées inflationnistes et de resserrement généralisé des politiques monétaires, les investisseurs ont globalement acté le changement de nature du marché en poursuivant leur réappréciation du risque immobilier. La prime évolue de fait à 4,25 % pour des actifs de grande logistique classe A et à 5,75 % pour l'industriel, soit une hausse respective de 50 points de base comparé au trimestre précédent. Dans ce contexte hautement volatil, une plus grande sélectivité est portée sur la localisation, le potentiel de réversion et le caractère vertueux de l'actif.

Le manque de visibilité augure une poursuite de la décompression des taux dans les mois à venir. Tandis que certains investisseurs attendront essentiellement que la réévaluation se produise, d'autres poursuivront leur stratégie de cession et/ou d'acquisition, avec des rendements ajustés à la hauteur de leurs attentes de rémunération du risque et du coût de l'argent. Outre le soutien offert par l'évolution haussière des loyers, les opportunités de création de valeur perdureront sur ce marché reconnu pour ses fondamentaux structurels et sa dimension contracyclique.

© Copyright 2023. Tous droits réservés. Cette étude a été réalisée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que cette étude reflète les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à d'importantes incertitudes et aléas, dont beaucoup sont indépendantes de la volonté de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. Les déclarations et préconisations concernant les questions juridiques, fiscales ou comptables doivent être comprises comme des observations d'ordre général, basées sur notre expérience et connaissance des marchés d'immobilier d'entreprise, et ne doivent pas être utilisées en tant que conseil juridique, fiscale ou comptable, ce que nous ne sommes pas autorisés à prodiguer.