

Une année 2022 dynamique pour le marché de l'immobilier industriel

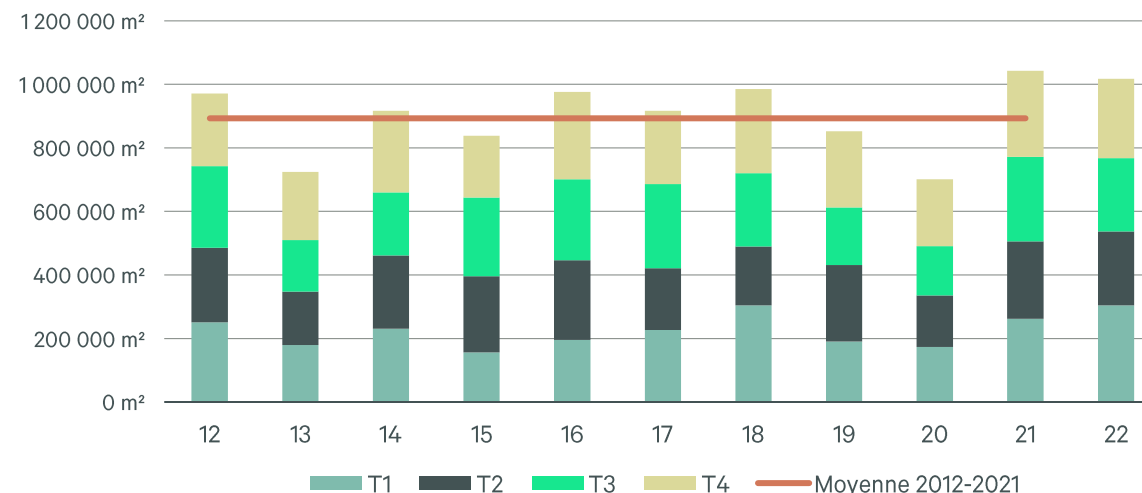


Note : Les flèches indiquent les variations annuelles

Une performance annuelle robuste dans la continuité de 2021

Malgré un environnement macroéconomique très incertain, marqué par une succession de chocs externes, le marché de l'immobilier industriel francilien affiche une performance annuelle robuste, avec plus d'1 M de m² placés en 2022 (-2 % sur un an et +14 % comparé à la moyenne décennale). Ce dynamisme de l'activité s'explique à la fois par l'essor du e-commerce et l'accélération de la demande logistique du dernier kilomètre, mais aussi par un phénomène d'anticipation des projets immobiliers dans un contexte de reconquête industrielle. Près de 810 signatures ont ainsi été enregistrées au cours de l'année 2022, avec une très nette progression des transactions sur des surfaces intermédiaires (3 000 - 5 000 m²) et des locaux de grande taille (> 5 000 m²). Parmi les transactions significatives, citons l'acquisition par Île-de-France Mobilités d'un bâtiment d'activité de 5 560 m² à Villepinte ou bien la location par BAA Training d'un local neuf de 3 420 m² à Longjumeau. Si un nombre croissant d'utilisateurs cherchent à sécuriser du patrimoine immobilier à proximité immédiate de Paris, le manque d'offre et les valeurs locatives élevées contraignent une partie d'entre eux à se reporter sur la seconde voire la troisième couronne parisienne. Ainsi, le secteur A86 - Francilienne demeure la place principale du marché, en concentrant plus de 57 % du volume global commercialisé. Le schéma locatif reste privilégié (66 % de la demande placée annuelle), à défaut d'offres disponibles à la vente, mais aussi en raison du durcissement des conditions de financement sur fond de pressions inflationnistes et de crise énergétique.

VISUEL 1 : Demande placée en Ile-de-France



Source : CBRE Research, T4 2022

Une offre sous tension malgré des lancements en blanc records

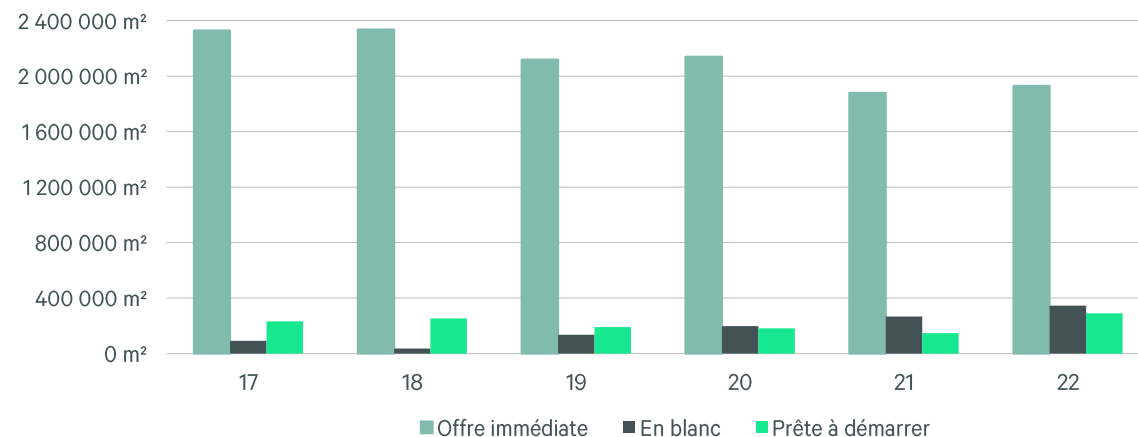
Les tensions sur l'offre persistent au 4^{ème} trimestre 2022, face à une demande soutenue pour des locaux industriels situés à proximité des bassins de main d'œuvre et de consommation. L'offre immédiatement disponible en Île-de-France se stabilise à 1,9 M de m² fin 2022, soit un taux de vacance estimé à 4,9 %. Le stock disponible se concentre pour l'essentiel au Sud (44 %) puis au Nord (20 %) et à l'Est (20 %). Ce volume inégalement réparti sur le territoire francilien reste bien en deçà des besoins quantitatifs et qualitatifs exprimés par les entreprises dans les secteurs les plus établis. La part de l'offre neuve et restructurée se maintient à 21 % du stock disponible, après une hausse des livraisons de plusieurs projets. Néanmoins, cette offre renouvelée reste limitée au regard du nombre d'utilisateurs souhaitant accéder à des locaux d'activités nouvelle génération, plus à même de répondre aux enjeux d'efficacité opérationnelle et environnementale.

Indicateur positif, les lancements en blanc continuent de progresser pour atteindre 345 500 m² (+29 % comparé à fin 2021), volume record qui s'inscrit dans une logique de modernisation de l'outil immobilier industriel et de maximisation du potentiel de réindustrialisation de la région. A cela s'ajoute l'offre en gris qui totalise près de 290 400 m² à fin 2022. Fait notable, la part des développements neufs tend à baisser au profit des projets de restructuration / rénovation qui affichent une nette progression. Cette évolution reflète une prise de conscience de la nécessité de retravailler le parc existant, en particulier pour remettre les bâtiments d'activités aux normes techniques et environnementales, plutôt que de réaliser des développements ex-nihilo de plus en plus contraints financièrement et réglementairement. Somme toute, la réhabilitation de friches industrielles et de bâtiments obsolètes apparaît comme un des grands enjeux stratégiques en faveur du renouvellement urbain et de l'attractivité économique des territoires en Île-de-France.

Orientation à la hausse des valeurs locatives

Les tensions sur l'offre existante et sur le foncier favorisent la poursuite de la tendance haussière des loyers en Île-de-France, avec un loyer moyen qui atteint désormais 111 €/m²/an. Cette évolution se matérialise toutefois de façon hétérogène selon les dynamiques territoriales de la région. A l'intérieur du périmètre de l'A86, la dichotomie persistante entre l'offre et la demande oriente mécaniquement les valeurs locatives des produits recherchés à la hausse. Ainsi, le loyer moyen intra A86 progresse vigoureusement pour atteindre 149 €/m² en 2022, soit une hausse de 14 % sur un an. Le loyer *prime* francilien se maintient pour sa part à un niveau élevé, à 250 €/m². Dans un même temps, les effets report des utilisateurs de la première couronne vers la deuxième couronne entraînent une forte pression à la hausse des loyers entre l'A86 et la Francilienne. De fait, le loyer moyen du secteur a officiellement franchi la barre des 100 €/m² pour s'établir à 104 €/m² (+12 % en un an). Extra Francilienne, les loyers affichent une certaine stabilisation, voire une baisse sensible sur les moins bons produits nécessitant d'être rénovés.

VISUEL 2 : Évolution de l'offre en Ile-de-France



Source : CBRE Research, T4 2022

VISUEL 3 : Loyers faciaux en Ile-de-France

Zones géographiques		Neuf/Restructuré	Seconde main
Nord	Intra A86	120 € / 170 €	90 € / 160 €
	Extra A86	80 € / 140 €	60 € / 100 €
Ouest	Intra A86	130 € / 170 €	100 € / 150 €
	Extra A86	100 € / 140 €	70 € / 120 €
Sud	Intra A86	170 € / 250 €	130 € / 185 €
	Extra A86	95 € / 145 €	80 € / 100 €
Est	Intra A86	150 € / 180 €	120 € / 160 €
	Extra A86	90 € / 140 €	75 € / 110 €

*Locaux industriels « classiques » : proportion activités / bureaux = 70 / 30

€ HT HC/m²/an

Source : CBRE Research, T4 2022



Contacts

Aubane BECKER

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

Sabine ECHALIER

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

Pierre-Edouard BOUDOT

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

Elvire REMARS

Director Industrial Ile-de-France
Tel. : +33 (0) 1 53 64 33 09
elvire.remars@cbre.com

Pierre-Louis DUMONT

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

Jos TROMP

Head of Research Continental Europe
and Data Intelligence
Tel. : +31 20 626 26 91
jos.tromp@cbre.com



© 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.