



© Adobe Stock/Mike Mareen

RESEARCH

**AT A GLANCE
2024 T4**

LOGISTIQUE EN FRANCE

BAISSE DE LA DEMANDE PLACÉE EN 2024

Plateformes de classe A et B
(hors classe C)

CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET GÉOPOLITIQUE

Le PIB français a enregistré une forte progression sur les trois premiers trimestres puis une légère contraction au quatrième, donnant une croissance moyenne de +1,1% en 2024. Le pouvoir d'achat des ménages est en hausse depuis le début de l'année (+0,7% au troisième trimestre) avec la poursuite de la désinflation. Ce rebond peine toutefois à se répercuter sur la consommation. L'économie française pourrait ainsi être pénalisée par son fort taux d'épargne et afficher une croissance de seulement +0,8% l'année prochaine.

Après une moyenne de +4,9% en 2023, l'inflation s'élève à +2,2% en 2024 et seulement +1,3% au dernier trimestre. Elle devrait rester modérée dans les prochains trimestres (+1,1% en moyenne en 2025).

Après un retrait de 7 % en 2022, et de 1,8 % en 2023, la vente de produits sur internet, portée par la baisse de l'inflation, connaît un rebond de +3 %. Nous pensons que le changement des habitudes de consommation devrait confirmer cette tendance sur les années à venir. Rappelons que le e-commerce (produits) a augmenté de plus de 30 % ces cinq dernières années.

+1,1%

ILAT 2025

(Prévision BNP Paribas -
janvier 2025)

+1,1%

INFLATION 2025

(Prévision BNP Paribas -
Janvier 2025)

+0,8%

CROISSANCE 2025

(Prévision BNP Paribas -
Janvier 2025)

91

INDICE DE CONFIANCE DES
MÉNAGES - T4 2024

(+3 points sur un an)
(Insee - janvier 2025)



3 005 000 m²

TRANSACTIONS LOGISTIQUE
(-23 % vs 2023)



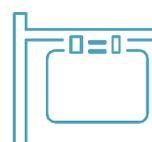
575 000 m²

CHANTIERS EN COURS
(+75 % vs décembre 2023)



90%

CLASSE A (TRANSACTIONS)



4,7%

TAUX DE VACANCE

CONTRACTION DE LA DEMANDE PLACÉE EN 2024

L'environnement économique et l'instabilité politique ont directement impacté le marché de la logistique en France. Avec un peu plus de 3 millions de m², la demande placée accuse un retrait de 23%.

Les opérations en compte propre & clé en main représentent plus de 40 % des volumes placés. L'augmentation de ces opérations s'explique par plusieurs facteurs. En effet, ces constructions sur mesure offrent aux utilisateurs :

- Une intralogistique toujours plus perfectionnée, permettant d'y intégrer robotisation et mécanisation.
- Des qualités environnementales désormais devenues indispensables pour certains utilisateurs.
- La possibilité d'intégrer certaines spécificités techniques.

Près d'1,2 million de m² ont été placés sur des plateformes > 40 000 m², soit près de 40% du marché. C'est de loin la tranche de surface qui résiste le mieux. À l'inverse le segment [10 000 m² - 40 000 m²] qui était le moteur de ce marché ces dernières années accuse un retrait de plus de 40%.

La récente livraison de chantiers de grandes tailles, conjuguée à la reprise du marché du XXL, a naturellement participé à la bonne performance de commercialisation des plateformes neuves. Celles-ci représentent plus 70 % de la demande placée contre 50 % en moyenne.

FORTE AUGMENTATION DE L'OFFRE DISPONIBLE

L'offre disponible à un an (classe A et B) continue d'augmenter (+45 % en un an) et s'établit à près de 5 millions de m². Cette hausse est la conséquence directe du recul de la demande placée couplé à d'importantes libérations de plateformes existantes tout au long de l'année.

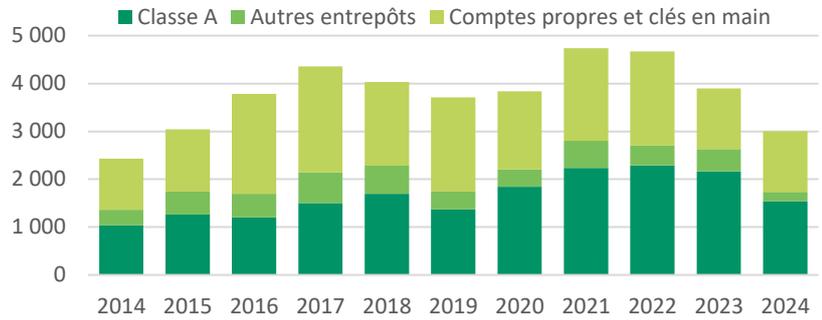
Cette tendance est d'autant plus vraie que certaines surfaces louées par des prestataires logistiques, vacantes en l'absence de contrats, ne sont pas prises en compte dans ce volume alors que celles-ci viennent directement concurrencer la prise à bail des offres disponibles, dans le cadre des appels d'offres 3PL.

Les entrepôts neufs, dont la commercialisation est restée soutenue, n'ont que très peu contribué à la hausse de l'offre. Ce sont bien les plateformes de seconde main qui ont vu leur niveau fortement augmenter (+70%). Cela ne remet toutefois pas en cause les qualités intrinsèques de ces entrepôts, même si certains bâtiments de classe B peuvent ne plus répondre aux exigences des utilisateurs.

Les chantiers en blanc, après avoir atteint un pic en 2022 (1,1 million de m²), ont fortement chuté en 2023 (330 000 m²) suite à la remontée brutale des taux de crédit. En 2024, les chantiers en blanc repartent à la hausse (+75 % vs 2023), témoignant d'une forme de reprise de confiance des investisseurs. Avec des taux de financement à la baisse, cette tendance devrait se poursuivre dans les prochains mois et ainsi alimenter le marché des plateformes neuves.

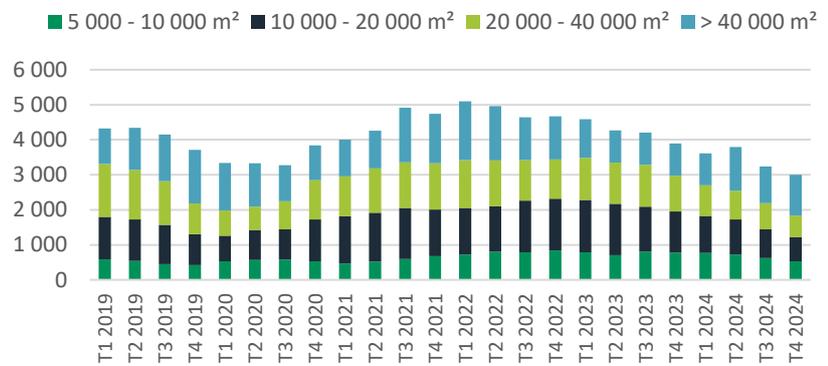
Transactions

milliers m²



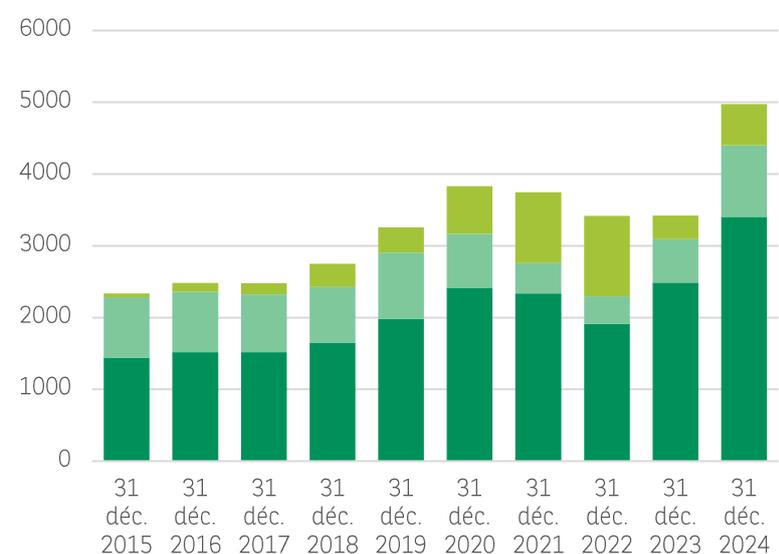
Transactions (12 mois glissants)

milliers m²

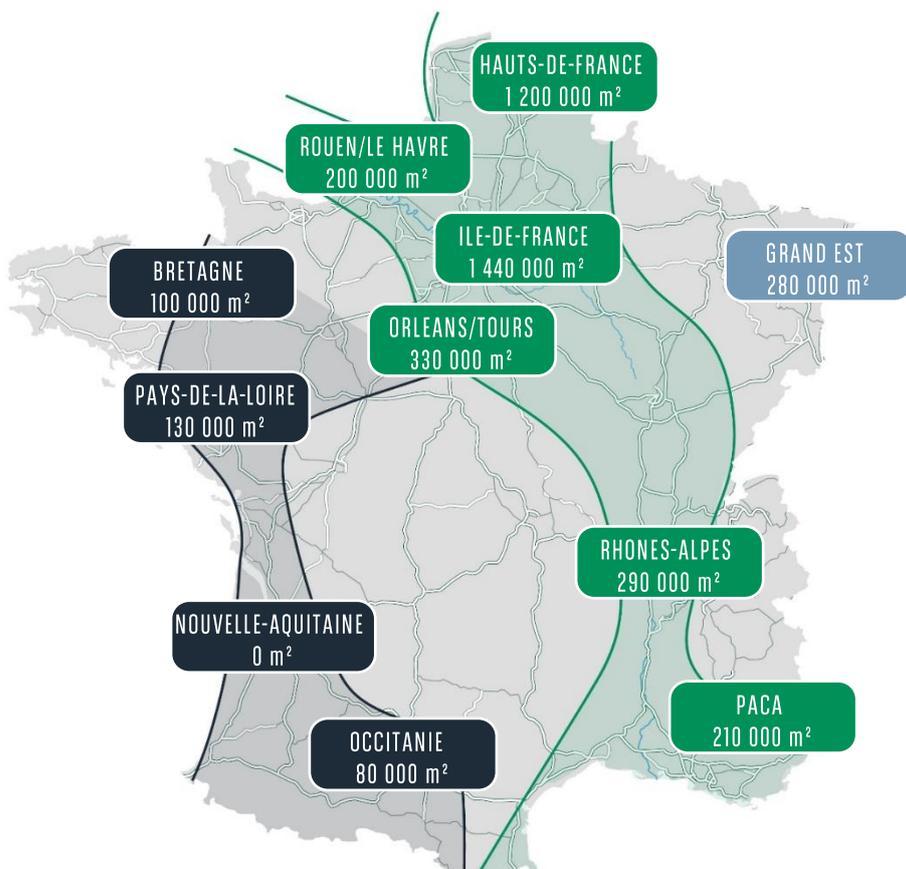


Offre à un an

milliers m²



OFFRE DISPONIBLE À UN AN (classe A&B)



LES HAUTS-DE-FRANCE, PREMIER MARCHÉ FRANÇAIS EN 2024

Cette année encore, la dorsale concentre plus de 70% de la demande placée en France.

Pour la première fois, c'est la région Haut-de-France qui arrive en tête avec près de 550 000 m² placés. Ce marché s'établit depuis plusieurs années comme un marché incontournable, en particulier pour les opérations de très grandes tailles. En effet, il bénéficie d'importantes réserves foncières dédiées à la logistique. Sur les cinq dernières années, on comptabilise 18 opérations XXL, pour 1 200 000 m².

La région Île-de-France arrive en deuxième position avec 460 000 m², très loin de ses performances passées (2020-2022), où les volumes placés atteignaient plus d'un million de m².

Le marché Auvergne-Rhône-Alpes enregistre quant à lui, une baisse de 30% de son volume. Il a longtemps souffert d'un manque d'offre chronique, ce qui est beaucoup moins le cas ces derniers mois. À noter que les deux tiers de ce volume, ont été réalisés par deux opérations XXL.

La région PACA est celle qui accuse la plus forte baisse de la dorsale avec une diminution de près de 45% de ses volumes.

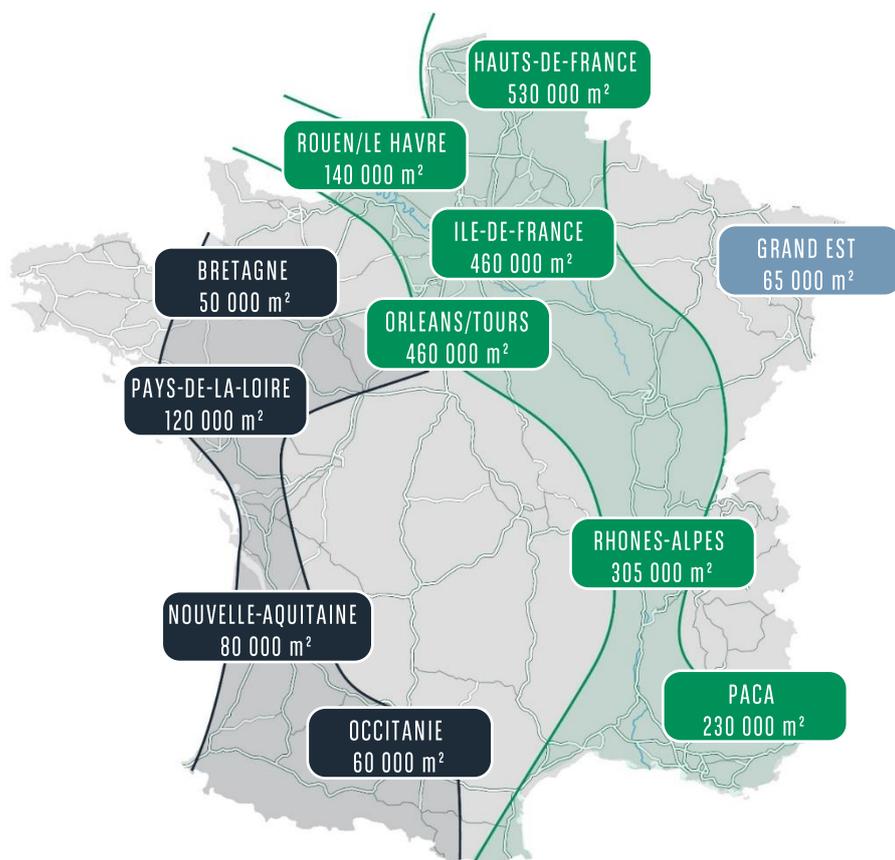
En corrélation avec la tendance nationale, les volumes placés de ces deux territoires historiques, PACA & Auvergne-Rhône-Alpes, se sont portés très majoritairement sur des plateformes neuves (> 70%).

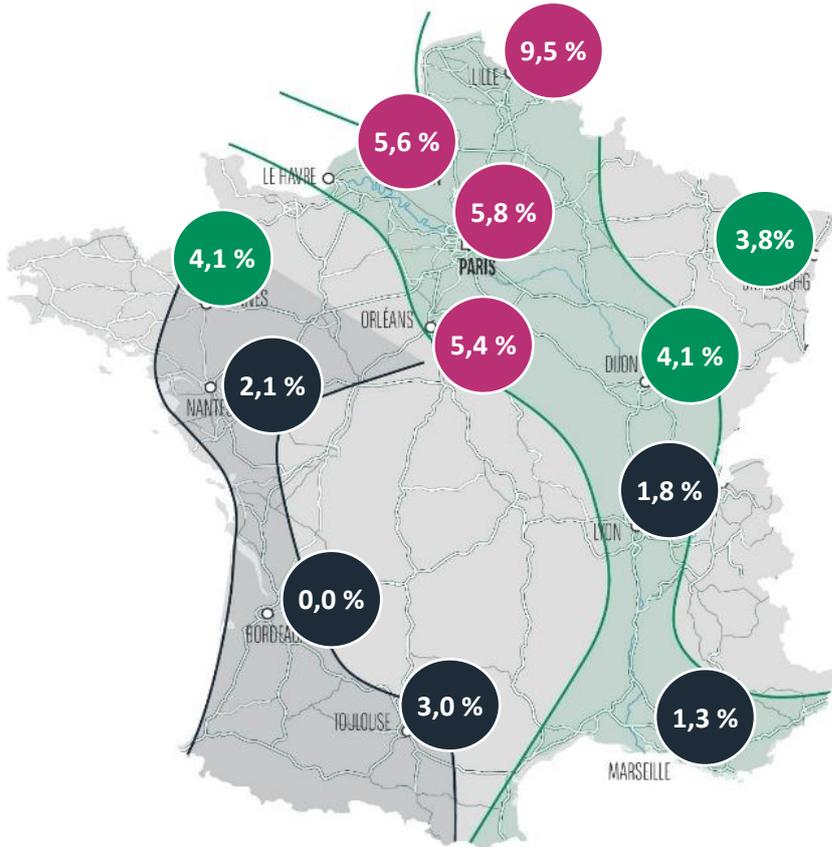
Le marché Centre-Val-de-Loire, en pleine essor depuis plus de deux ans, arrive pour la première fois sur le podium cette année. Sa demande placée enregistre la plus forte augmentation avec plus de 450 000 m² transactés. Ce territoire qui était historiquement une zone de report de l'Île-de-France, est dorénavant un marché logistique à part entière.

L'Arc atlantique, qui s'est fortement développé ces dernières années grâce à la croissance de ses bassins de consommation, enregistre plus de 300 000 m² placés, en baisse de 30%.

Enfin, les marchés Grand Est et Axe Seine, enregistrent également des performances en net retrait.

DEMANDE PLACÉE EN 2024 (classe A&B)





UN TAUX DE VACANCE EN HAUSSE

Conséquence de l'augmentation du stock d'offres, le taux de vacance¹ de l'offre immédiatement disponible augmente de près d'un point en un an. Il reste toutefois contenu (4,7%) au vu du contexte économique.

On note toutefois de fortes disparités. Rhône-Alpes, PACA ou encore l'Arc atlantique affichent des taux de vacances très faibles.

- 0,5% Taux de vacance < 3 %
- 4,0% Taux de vacance entre 3 % et 5 %
- 6,0% Taux de vacance > 5 %

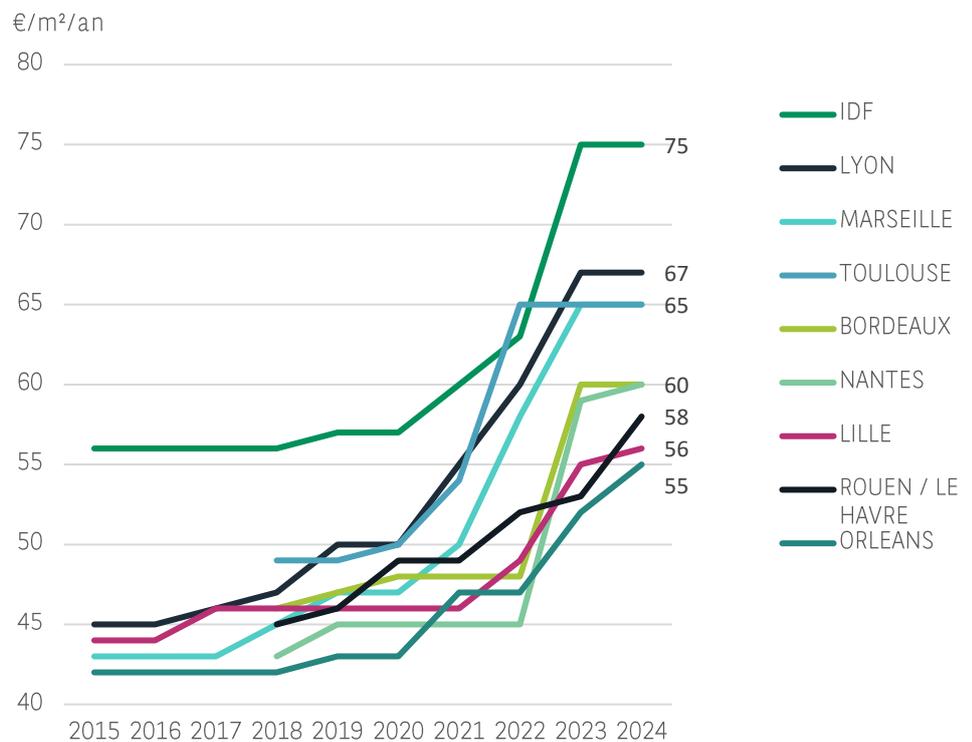
(1) Taux de vacance calculé sur l'offre immédiatement disponible (hors chantiers en cours et hors libérations à venir).

STABILISATION DES VALEURS LOCATIVES

Après une forte augmentation durant ces trois dernières années (+20 % sur les principaux marchés), les loyers primes se stabilisent. Le recul de la demande placée, couplé à l'augmentation de l'offre disponible, en sont les principales explications concernant les plateformes existantes. Une meilleure maîtrise des coûts de construction, ainsi que la baisse des taux de crédit expliquent la stabilisation constatée pour les projets en développement.

Notons tout de même que quelques marchés voient leurs valeurs locatives primes progresser au cours des trois derniers mois. C'est le cas d'Orléans où le loyer prime atteint 55 €/m² (+3€/m² par rapport au T3 2024), et Rouen : 58 €/m² (+3€/m² vs T3 2024).

Enfin, il est important de souligner que les mesures d'accompagnements, contrairement à d'autres classes d'actifs, restent toujours très mesurées.



INVESTISSEMENT : LES VOLUMES INVESTIS EN FORTE HAUSSE

Alors que les volumes investis en immobilier d'entreprise sont restés stables par rapport à 2023, le marché de la logistique voit quant à lui son volume doubler. Il représente ainsi 26 % des montants investis, juste derrière le bureau (32 %).

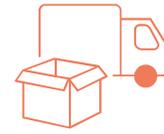
Les bonnes performances de ce marché sont la conséquence directe de deux facteurs :

- d'une part de meilleures conditions de financement,
- d'autre part des investisseurs qui ont acté un point bas de la valeur des actifs.

Avec la compression des taux, les nouvelles SCPI parviennent plus difficilement à acquérir sur l'Hexagone et privilégient davantage le reste de l'Europe. Les investisseurs français ne représentent plus que 14%. Ce sont les fonds nord-américains, majoritairement au profil Core +, qui dominent le marché (57%).

La dorsale logistique a capté environ 75% des investissements. Elle est en effet très recherchée par les investisseurs, quel que soit leur profil. Néanmoins, certains acteurs opportunistes se tournent désormais vers des secteurs logistiques secondaires afin de tirer profit d'un marché actuellement sous valorisé.

Le taux prime s'établit à 4,90 % à fin 2024. En raison d'un marché sous offreur ainsi que des conditions d'accès au crédit qui devraient encore s'améliorer, nous anticipons en 2025 une compression des taux de rendement de l'ordre de 25 à 50 bps minimum.



4 Mds €

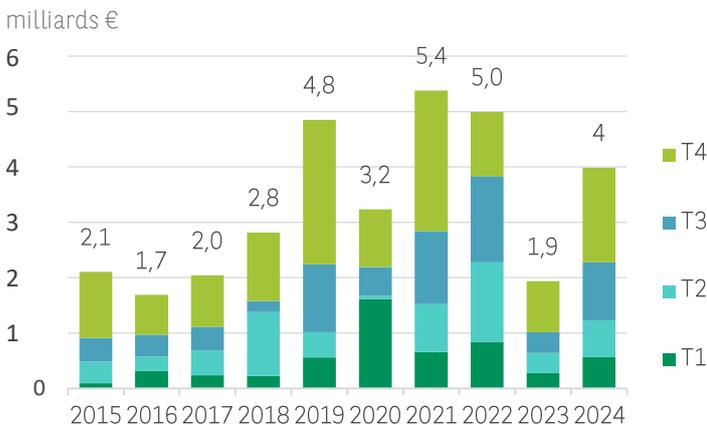
investis en logistique
(en 2024)



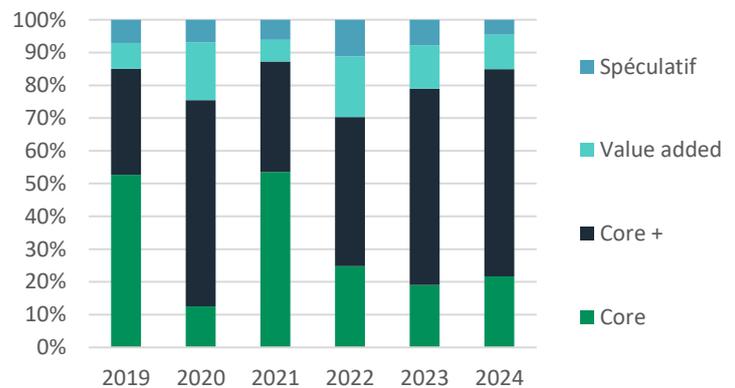
4,90 %

Taux prime

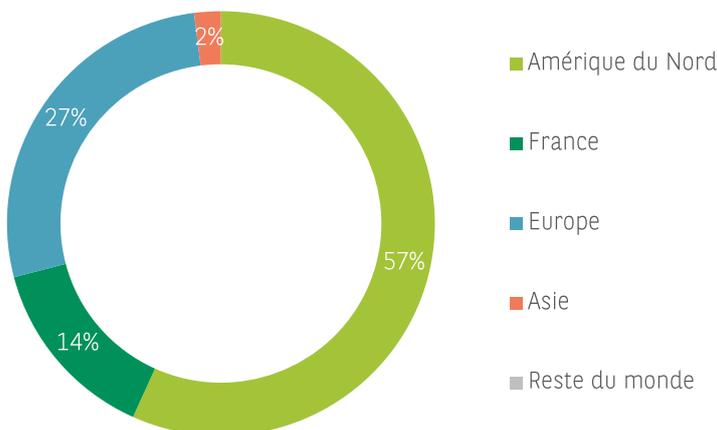
Investissement en logistique



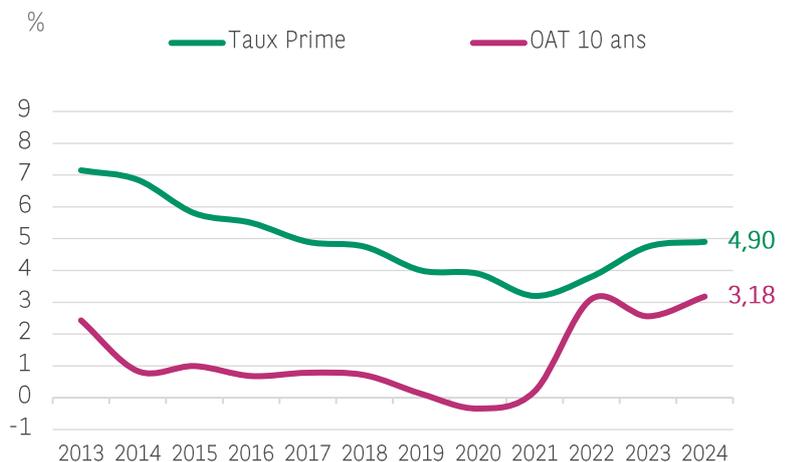
Investissement en logistique



Nationalité des investisseurs - T4 2024



Taux de rendement en France



IMPLANTATIONS

CONTACT

SIÈGE SOCIAL

50, cours de l'Île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne Billancourt
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

ÎLE-DE-FRANCE AUBERVILLIERS

Parc des Portes de Paris
40 rue Victor Hugo
Bât 264 / 4ème étage
93300 Aubervilliers
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

ERAGNY

Immeuble Tennessee
8 allée Rosa Luxembourg
BP 30272 Eragny
95615 Cergy Pontoise Cedex
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

RÉGIONS

AIX-EN-PROVENCE

Parc du Golf - Bât 33
350, rue Jean René Guillibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

ANNECY

PAE Des Glaisins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Annecy-le-Vieux
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

BIARRITZ

26 Allée Marie Politzer
64200 Biarritz
Tél. : +33 (0)5 59 22 62

BORDEAUX

Immeuble Opus 33
61-64, quai de Paludate
33800 Bordeaux
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

DIJON

Immeuble Le Richelieu
10, boulevard Carnot
21000 Dijon
Tél. : +33 (0)3 80 67 3

GRENOBLE

285 rue Lavoisier
38330 Montbonnot
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

LILLE

100, Tour de Lille
Boulevard de Turin
59777 Eurallille
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

LYON

Silex 1
15 rue des Cuirassiers
69003 Lyon
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

MARSEILLE

44, boulevard de Dunkerque
CS11527-13235 Marseille
Cedex 2
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

METZ

WTC-Technopôle de Metz
2, rue Augustin Fresnel
57082 Metz cedex 3
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

MONTPELLIER

Immeuble Le Triangle
26, allée Jules Milhau
CS 89501
34265 Montpellier Cedex 02
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

MULHOUSE

Beverly Plaza
15, rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

NANCY

Immeuble Quai Ouest
35 avenue du XX^{ème} Corps
54000 Nancy
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

NANTES

14, mail Pablo Picasso
BP 61611
44016 Nantes Cedex 1
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

NICE

Immeuble Phoenix - Arénas
455, promenade des Anglais
06285 Nice Cedex 3
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

ORLÉANS

16, rue de la république
45000 Orléans
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

RENNES

Centre d'affaires Athéas
11, rue Louis Kerautret-Botmel
35000 Rennes
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

ROUEN

Immeuble Europa
101 Boulevard de l'Europe
76100 Rouen
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

STRASBOURG

Beverly Plaza
15 rue de Copenhague
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

TOULOUSE

Immeuble Elipsys
8/10 rue des 36 Ponts
CS 84216
31432 Toulouse Cedex
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

TOURS

29, rue de la Milletière
37100 Tours
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58

RESEARCH FRANCE

Pierre-Adrien FORTIN
Analyste Logistique et Activité
pierre-adrien.fortin@realestate.bnpparibas

Lucie MATHIEU
Directrice Etudes & Data
lucie.mathieu@realestate.bnpparibas

TRANSACTION

Laurent BOUCHER
Président Directeur Général
Advisory France
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 35
laurent.boucher@realestate.bnpparibas

Franck POIZAT
Co-directeur du Pôle Logistique
et Activité France
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 34
franck.poizat@realestate.bnpparibas

Elodie MARCHAND-SIGORELLI
Co-directrice du Pôle Logistique
et Activité France
Tél. : +33 (0)1 55 65 26 57
elodie.marchand@realestate.bnpparibas

Arthur RODRIGUEZ
Directeur du Pôle Logistique
Tél. : +33 (0)6 38 72 40 87
arthur.rodriguez@realestate.bnpparibas

TOUTE L'ACTUALITÉ DE BNP PARIBAS REAL ESTATE OÙ QUE VOUS SOYEZ

#BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com



BNP PARIBAS REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis, ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 383 071 696 euros, dont le siège social est 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692 012 180 - Code APE 7010 Z - Identifiant CE TVA FR 66692012180. Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS 50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04 - Fax : +33 (0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.fr. BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70).

N° ADEME : FR200182_01XHW

