

C. Blanquart  
P. Vilain  
M. Savy



# TABLEAU DE BORD DE LA LOGISTIQUE

*Cahier de l'immobilier logistique*

**Édition 2023 des données 2022**

# SYNTHESE DES CHIFFRES NATIONAUX DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE FRANÇAIS EN 2022

Après une forte dynamique en 2021, le marché de l'immobilier logistique se contracte en 2022 dans un climat d'incertitude économique et géopolitique

## TRANSACTIONS ET INVESTISSEMENTS<sup>1</sup> EN RECU

**3,9 millions de m<sup>2</sup>** de transactions en surfaces d'entrepôts



**4,7 milliards d'euros** investis dans des actifs logistiques



- **13,5 %** sur un an  
- **9 %** sur 5 ans

- **12 %** sur un an  
+ **67 %** sur 5 ans

Données BNP Paribas Real Estate, entrepôts > 5 000m<sup>2</sup>

## CROISSANCE IMPORTANTE DE LA CONSTRUCTION D'ENTREPOTS

**6,2 millions de m<sup>2</sup>** d'entrepôts en construction



**9,4 millions de m<sup>2</sup>** de surfaces autorisées



+ **24,2 %** sur un an  
+ **60,4 %** sur 5 ans

Données Sital2

+ **10,1 %** sur un an  
+ **38,2 %** sur 5 ans

## VALEURS LOCATIVES DES ENTREPOTS<sup>2</sup> EN HAUSSE

	Euros/m <sup>2</sup> /an	Evolution 2021/2022
Paris	63	+ 5 %
Marseille	58	+ 16 %
Lille	50	+ 8,7 %
Lyon	60	+ 9,1 %

Données BNP Paribas Real Estate, entrepôts > 5 000m<sup>2</sup>

## TAUX DE VACANCE CRITIQUE DES ENTREPOTS<sup>3</sup>

Taux satisfaisant

Taux insatisfaisant

Taux critique

**4 %** le taux de vacance moyen de l'immobilier logistique en France

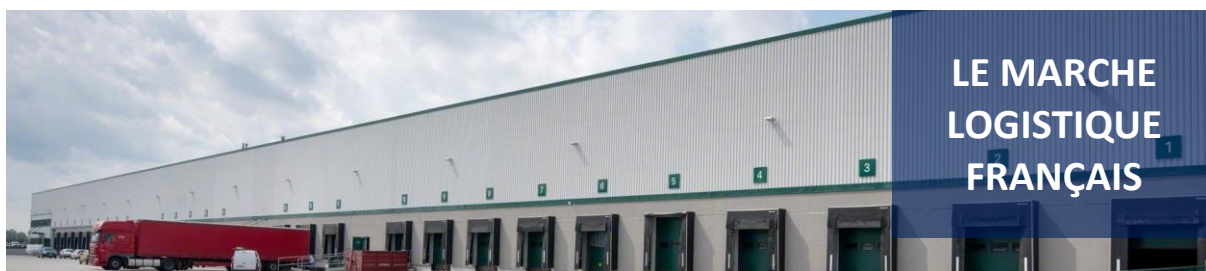
- **0,4 %** sur un an

Données EOL, entrepôts > 10 000 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Volume de transaction sur 15 marchés français, entrepôts > 5 000 m<sup>2</sup>

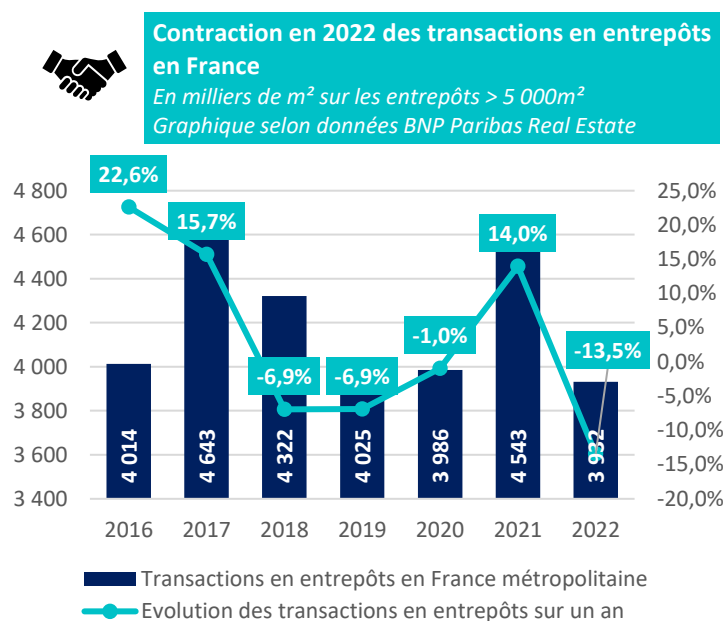
<sup>2</sup> Valeur moyenne haute des dernières valeurs locatives constatées sur le marché

<sup>3</sup> Estimation sur 7 principaux marchés (Lille, Ile-de-France, Lyon, Marseille, Orléans, Bordeaux, Toulouse) sur les biens de plus de 10 000m<sup>2</sup>



## 1. UN MARCHE EN CONTRACTION MAIS QUI DEMEURE ATTRACTIF

Figure 1 : Evolution des transactions en entrepôts en France métropolitaine



Dans un contexte d'incertitude économique et géopolitique, **le marché de l'immobilier logistique a connu une contraction en 2022**, enregistrant son niveau le plus bas depuis 2016 (**Figure 1**) (-13,5 % sur un an ; - 9 % sur 5 ans).

Malgré cette tendance, **l'Ile-de-France reste attractive, représentant près d'un tiers des transactions<sup>4</sup> en superficie** (28,3 %) et demeurant en 2022 le principal territoire des transactions en termes de surfaces, comme pour les années précédentes.

Dans ce contexte d'incertitude, les investissements<sup>5</sup> ont également connu une baisse en 2022 (-12 % sur un an). Cependant, **le marché**

**demeure très attractif, avec un investissement dans les actifs logistiques enregistrant une hausse significative de plus de 67 % au cours des cinq dernières années (Figure 2).**

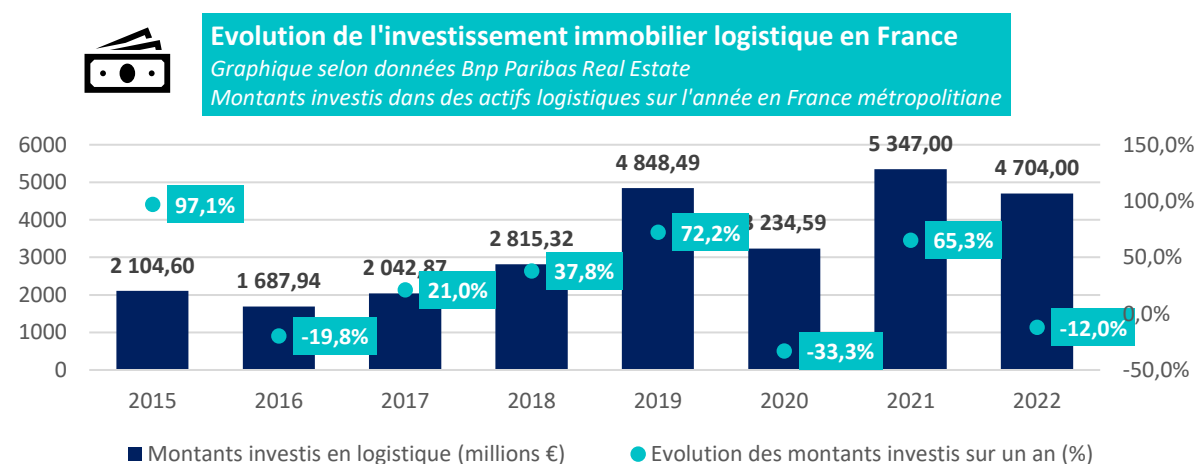


Figure 2 : Evolution des montants investis dans l'immobilier logistique en France

<sup>4</sup> Ensemble de la demande placée sur l'année (locations ou ventes à l'occupant) portant sur des entrepôts de plus de 5 000 m<sup>2</sup> en France métropolitaine selon l'agrégation de 15 secteurs français

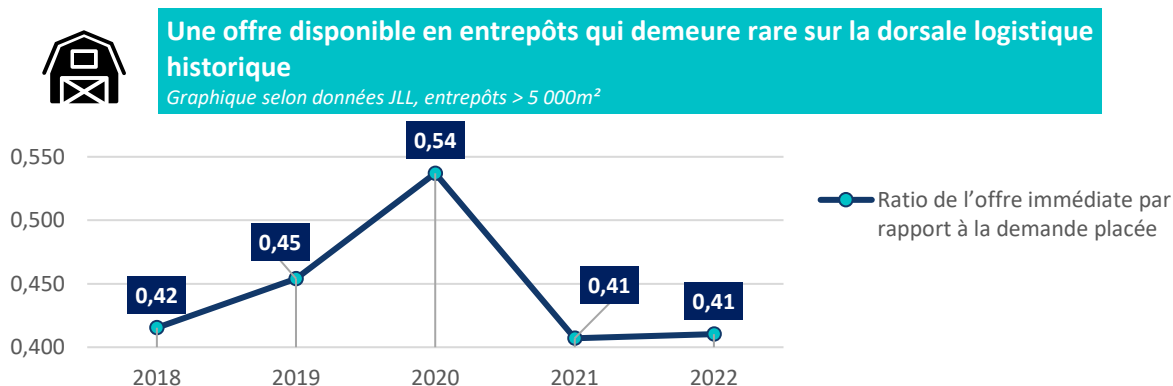
<sup>5</sup> Ensemble des montants investis dans des actifs logistiques sur l'année en France métropolitaine



## 2. DES TENSIONS PERSISTANTES DÛES AU MANQUE DE DISPONIBILITE

Cette contraction observée en 2022 renforce les tensions, **l'offre disponible en entrepôts demeurant rare**. Indicateur de la tension sur le marché, le ratio de l'offre immédiate par rapport à la demande placée<sup>6</sup> indique un marché qui demeure sous-offreur sur la dorsale logistique historique, restant à son niveau le plus bas depuis cinq ans (0,41 en 2022), et soulignant la rareté persistante de l'offre par rapport à la demande.

Figure : 3 Evolution du ratio de l'offre immédiate par rapport à la demande placée sur la dorsale logistique historique



A l'exception de Lille, où l'offre augmente de près de 68 % en 2022, **la disponibilité en entrepôts diminue sur l'ensemble des territoires (Tableau 1)**. La pénurie d'espace pour le foncier logistique sur la dorsale logistique incite à l'expansion de l'offre en périphérie à l'image d'Orléans. Sur les marchés de Lille et d'Orléans, l'offre disponible est en mesure de répondre à la demande en 2022, tandis que la tension persiste sur le reste des territoires.

**37 % des surfaces logistiques disponibles à Lille en 2022**

Tableau 1 : Evolution de l'offre disponible en entrepôts sur les principaux marchés en France métropolitaine

Evolution de l'offre disponible en entrepôts en m <sup>2</sup>					
Au 31/12/n	2020	2021	2022	2021/2022	Indice de tension en 2022 <sup>7</sup>
Lille	686 000	450 000	755 000	67,8%	1,1
Ile-de-France	1 088 000	734 000	580 000	-21,0%	0,7
Lyon	217 000	102 000	101 000	-1,0%	0,2
Marseille	236 000	170 000	99 000	-41,8%	0,3
Orléans	357 000	422 000	436 000	3,3%	1,4
Bordeaux	43 000	17 000	-	-100,0%	0,0
Toulouse	100 000	60 000	43 000	-28,3%	0,6

Tableau selon données EOL, Bâtiments >10 000 m<sup>2</sup> sous le régime des activités classées ICPE

<sup>6</sup> Un ratio faible indique un marché sous-offreur là où un ratio élevé est signe d'un marché où la demande peut peiner à absorber l'offre.

<sup>7</sup> Offre disponible/Absorption annuelle

**La rareté de l'offre exerce une pression significative sur le marché.** Les taux de vacance (**Tableau 2**) connaissent une baisse continue et atteignent des niveaux historiquement bas. En 2022, Bordeaux se distingue avec une pénurie totale de l'immobilier logistique disponible. Dans l'ensemble, parmi les sept territoires étudiés, **six présentent des taux de vacance critiques**, entravant la capacité des entreprises à étendre leurs activités.

Tableau 2 : Evolution du taux de vacance des entrepôts sur les principaux marchés français

Taux de vacance des entrepôts				
Au 31/12/n	2020	2021	2022	Tension foncière en 2022 selon le taux de vacance <sup>8</sup>
Lille	11%	6%	9%	Taux satisfaisant
Ile-de-France	8%	5%	4%	Taux critique
Lyon	4%	2%	2%	Taux critique
Marseille	5%	4%	2%	Taux critique
Orléans	9%	9%	8%	Taux insatisfaisant
Bordeaux	3%	1%	0%	Taux critique
Toulouse	6%	4%	3%	Taux critique

Tableau selon données EOL, Bâtiments >10 000 m2 sous le régime des activités classées ICPE

**Cette faible vacance entraîne une pression significative sur l'immobilier existant**, ce qui se traduit par une augmentation des loyers, en particulier le long de la dorsale logistique historique (**Tableau 3**).

Tableau 3 : Evolution du loyer prime des entrepôts sur les principaux marchés en France et en Europe

	T4 2021	T4 2022	T4 2021/T4 2022
	En Euro/m <sup>2</sup> /an	En Euro/m <sup>2</sup> /an	% d'évolution
<b>Paris</b>	<b>60</b>	<b>63</b>	<b>5,0%</b>
<b>Lyon</b>	<b>55</b>	<b>60</b>	<b>9,1%</b>
<b>Lille</b>	<b>46</b>	<b>50</b>	<b>8,7%</b>
<b>Marseille</b>	<b>50</b>	<b>58</b>	<b>16,0%</b>
Rome	57	60	5,3%
Londres	197	309	56,9%
Barcelone	87	90	3,4%
Berlin	90	94	4,4%
Vienne	86	90	4,7%
Oslo	135	164	21,5%
Prague	69	102	47,8%

Tableau selon données Bnp Paribas Real Estate, entrepôts > 5 000m<sup>2</sup>

Cette tendance se reflète dans la hausse moyenne des loyers prime en France pour l'année 2022, qui s'établit à + 9,7 %, **dépassant notablement le taux d'inflation** de +5,2 %<sup>9</sup>.

**+ 9,7 % la hausse moyenne des valeurs locatives sur la dorsale en 2022**

Cependant, malgré cette augmentation, **la France maintient une compétitivité notable sur le critère de la valeur locative des entrepôts**. En comparaison avec ses voisins européens, elle affiche des loyers logistiques relativement bas, (**Tableau 3**) consolidant ainsi son attractivité pour les entreprises opérant dans le secteur de la logistique.

<sup>8</sup> Selon Voxlog : <5% = taux critique ; 5%>8% = taux insatisfaisant ; > 8 % taux satisfaisant

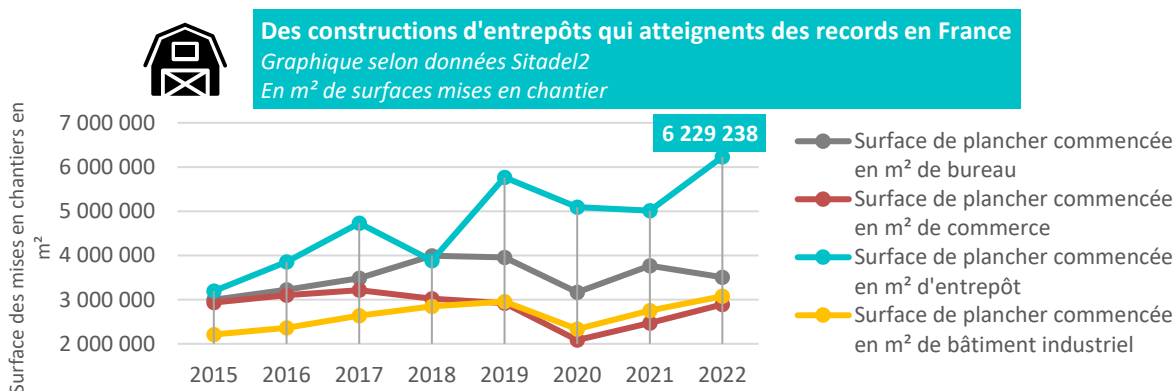
<sup>9</sup> Donnée INSEE ; Taux d'inflation Données annuelles de 1991 à 2022



### 3. UNE OFFRE A VENIR EN ENTREPOTS QUI ATTEINT DES RECORDS

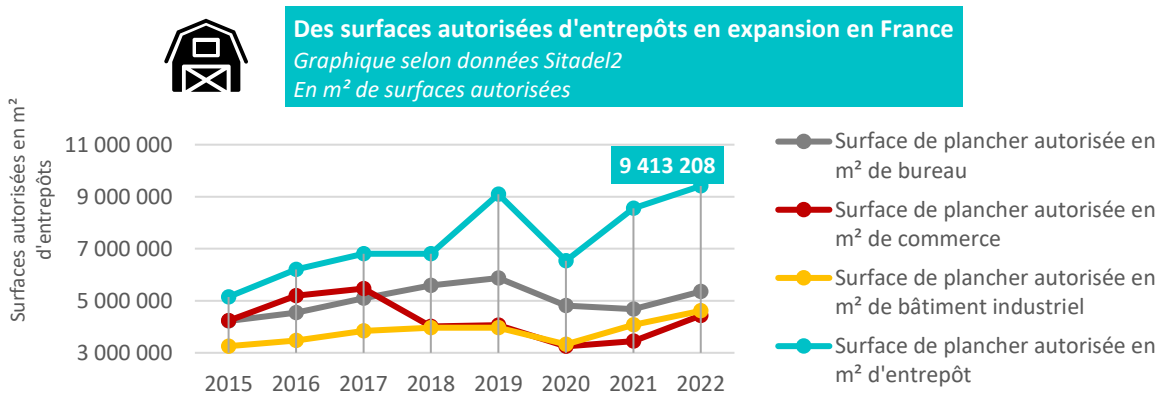
L'offre à venir en entrepôts suit une trajectoire ascendante. En 2022, les constructions d'entrepôts atteignent des niveaux records (Figure 4), surpassant de manière significative celles des autres locaux non résidentiels<sup>10</sup> depuis plusieurs années. La croissance du volume de construction d'entrepôts est robuste, avec une hausse de 24,2 % sur un an et de 60,5 % sur cinq ans des surfaces en construction en m<sup>2</sup>.

Figure 4 : Evolution des mises en chantier d'entrepôts et des autres locaux non résidentiels en France



Les surfaces autorisées (Figure 5), suivent une tendance à la hausse similaire et ont également atteint des niveaux records en 2022.

Figure 5 : Evolution des surfaces autorisées en entrepôts et des autres locaux non résidentiels en France



Cette tendance à la hausse dans la construction d'entrepôts, combinée à des niveaux records d'autorisations, contribuera non seulement à répondre à la demande croissante mais pourrait également jouer un rôle crucial dans la réduction des tensions actuelles sur les loyers logistiques.

<sup>10</sup> Commerces, bureaux, bâtiments industriels