

TABLEAU DE BORD DE LA LOGISTIQUE

Cahier de l'immobilier logistique

Données 2023

En 2023, le marché de l'immobilier logistique se contracte, poursuivant la tendance baissière entamée en 2022. Cette baisse est d'autant plus marquée que les années précédentes avaient enregistré des performances exceptionnelles, portées par une forte activité dans les secteurs de la distribution et du e-commerce.

Chute des transactions et des investissements¹

3,6 millions de m² la demande placée en surfaces d'entrepôts

1,9 milliards d'euros investis dans des actifs logistiques



- 6,5 % sur un an
- 8,7 % sur 5 ans



- 61 % sur un an
- 60 % sur 5 ans

Données BNP Paribas
Real Estate, entrepôts
> 5 000m²

Ralentissement des constructions d'entrepôts



4,7 millions de m²
d'entrepôts en construction

8,6 millions de m² de
surfaces autorisées

Données SDES, Sitadel2

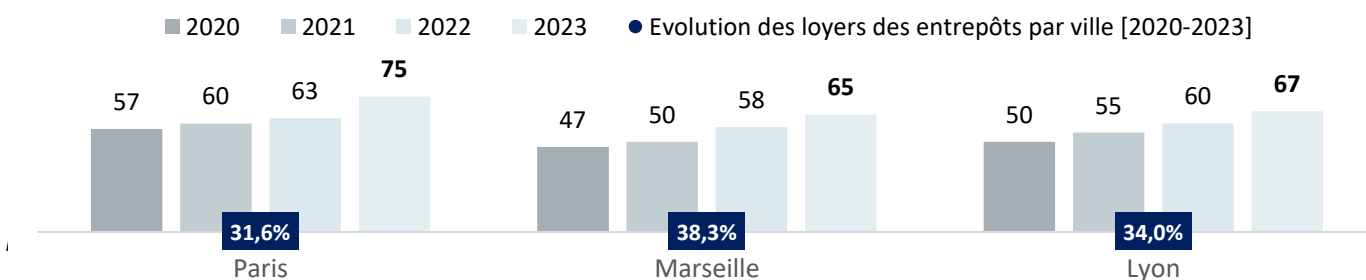


- 23,8 % sur un an
- 16,8 % sur 5 ans



- 7,6 % sur un an
- 4,8 % sur 5 ans

Des loyers logistiques² qui flambent sur la dorsale historique



Un taux de vacance des entrepôts qui reste problématique³

Taux satisfaisant

Taux insatisfaisant

Taux critique

3,8 % le taux de vacance moyen de
l'immobilier logistique en France

Données BNP Paribas Real Estate, entrepôts > 5 000m²

+ 1 % sur un an
- 0,2 % sur 5 ans



¹ Volume de transaction sur 15 marchés français, entrepôts > 5 000 m²

² Valeur moyenne haute des dernières valeurs locatives constatées sur le marché au T4 de chaque année

³ Offre immédiatement disponible et chantiers en cours sur des entrepôts > 5 000m²

Un marché en repli

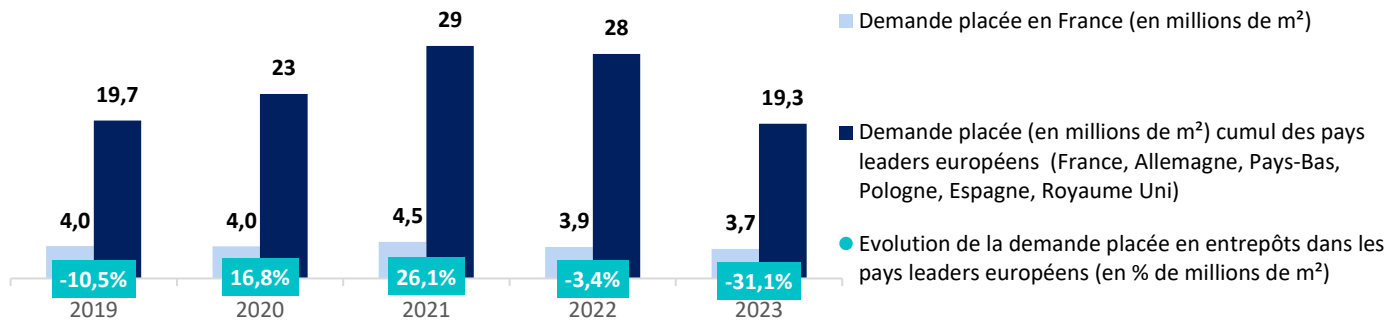
En 2023, le marché de l'immobilier logistique continue de faire face à d'importants défis. En France, la demande placée⁴ sur les entrepôts de plus de 5 000 m²⁵ a reculé de **6,5 %** par rapport à 2022, atteignant 3,7 millions de m². Cette diminution s'inscrit dans une tendance baissière amorcée en 2022, où la demande avait déjà chuté de **13,5 %**. Cette tendance se reflète également en Europe, avec un important déclin de la demande placée en 2023 (- **31,1 %**) parmi les six principaux pays du secteur⁶ (Figure 1).

Figure 1 : Évolution des transactions sur l'immobilier logistique entre 2019 et 2023



Chute de la demande placée sur l'immobilier logistique en France et en Europe

Graphique selon données BNP Paribas Real Estate, entrepôts > 5 000m²



La contraction de la demande placée s'explique en partie par le ralentissement économique, qui se manifeste notamment par la baisse de la consommation des ménages⁷. Ce contexte économique défavorable a entraîné une baisse significative de la demande placée par certains utilisateurs majeurs des grandes plateformes logistiques, notamment les acteurs de la grande distribution (Figure 2). Entre 2021 et 2023, cette baisse s'est traduite par une diminution de leur part de marché, passant de 21 % à 15 %, et par un recul du nombre de biens transactés sur les entrepôts de plus de 10 000 m² reflétant un ajustement du marché face à la baisse de la consommation.

Figure 2 : Évolution de la répartition de la demande placée d'entrepôts par secteur d'activité en France



Les prestataires logistiques occupent une part majoritaire de la demande placée en entrepôt en 2023

Graphique selon données EOL, répartition de la demande placée en % de m² par secteur Bâtiments >10 000 m² sous le régime des activités classées ICPE, situés

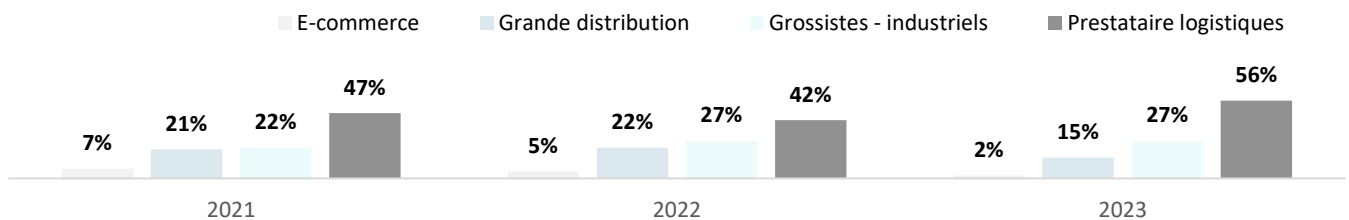
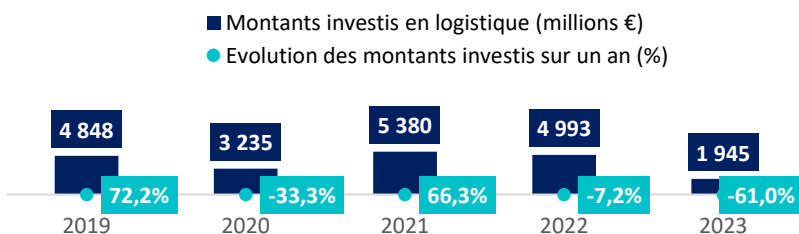


Figure 3 : Évolution des montants investis sur l'immobilier logistique en France métropolitaine



Important déclin de l'investissement sur l'immobilier logistique en France

Graphique selon données BNP Paribas Real Estate, entrepôts > 5 000m²



Ce recul de la demande s'accompagne d'une réduction marquée des volumes d'investissement dans l'immobilier logistique.

Les montants investis⁸ chutent, passant de 4,9 milliards en 2022 à seulement 1,9 milliard d'euros en 2023 (- **61 %**) (Figure 3).

⁴ Une demande placée correspond à une recherche de bien par un particulier, professionnel ou institution ayant trouvé une offre satisfaisante, menant à la signature d'un contrat de vente ou de bail

⁵ Ensemble de la demande placée sur l'année (locations ou ventes à l'occupant) portant sur des entrepôts de plus de 5 000 m² en France métropolitaine selon l'agrégation de 15 secteurs français

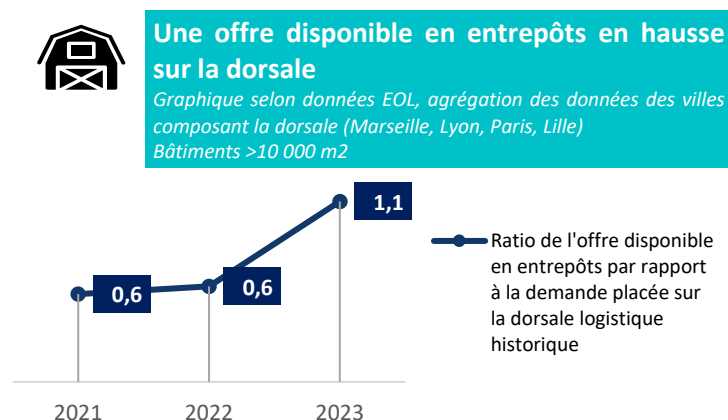
⁶ France, Allemagne, Pays-Bas, Pologne, Espagne, Royaume-Uni

⁷ En 2023, la dépense de consommation des ménages s'élève à 1 301,3 Md€ en volumes chaînés base 2020, soit 3,1 % de moins que si elle avait suivi sa tendance 2015-2019 en volume, où elle aurait atteint 1 342,5 Md€, INSEE

⁸ Ensemble des montants investis dans des actifs logistiques sur l'année en France métropolitaine

Des tensions persistantes en raison du manque de disponibilité

Figure 4 : évolution du ratio de l'offre immédiate par rapport à la demande placée sur la dorsale logistique historique



En 2023, la contraction du marché a augmenté la disponibilité des entrepôts le long de la dorsale logistique, mettant fin à la situation de sous-offre avec un ratio de l'offre immédiate supérieur à la demande⁹ (Figure 4).

Cependant, cette amélioration est surtout due à une baisse de la demande sur les marchés de la dorsale (baisse de la demande en m² de 63 % en Ile-de-France, et de 21,8 % en région AURA en 2023) plutôt qu'à un réel développement de l'offre. Ainsi, une fois l'effet de conjoncture passée, le marché pourrait revenir très rapidement à une situation de sous-offre.

À l'exception de quelques marchés comme Lille, où l'offre disponible s'est réellement développée (+ 30 % en 2023 et + 41,5 % sur les quatre dernières années), depuis 2020, la disponibilité en entrepôts suit une tendance baissière sur le reste du territoire (Tableau 1). En Île-de-France et à Marseille, l'offre a respectivement chuté de 46 % et 42,4 % entre 2020 et 2023, maintenant ces marchés en sous-offre. Cette pénurie d'espace le long de la dorsale logistique pousse à une expansion de l'offre en périphérie, comme en région Centre-Val de Loire, où le marché d'Orléans continue de présenter une disponibilité élevée et stable avec toutefois une tension croissante observée.

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

Évolution de l'offre disponible en entrepôts en m ²						
Au 31/12/n	2020	2021	2022	2023	Indice tension 2022 ¹⁰	Indice tension 2023
Lille (Hauts de France)	686 000	450 000	755 000	971 000	1,1	1,2
Ile-de-France	1 088 000	734 000	580 000	586 000	0,7	0,8
Lyon (Auvergne Rhône Alpes)	217 000	102 000	101 000	220 000	0,2	0,5
Marseille (PACA)	236 000	170 000	99 000	136 000	0,3	0,4
Orléans (Centre Val de Loire)	357 000	422 000	436 000	413 000	1,4	1,1
Bordeaux (Nouvelle Aquitaine)	43 000	17 000	-	13 000	0,0	0,1

Tableau selon données EOL, Offre disponible à 1 an, Bâtiments >10 000 m² sous le régime des activités classées ICPE

La rareté de l'offre exerce une pression significative sur le marché de l'immobilier logistique, avec des taux de vacance particulièrement faibles en 2023, soulignant une demande toujours forte, même si en contraction conjoncturelle (Tableau 2). Parmi les sept territoires analysés, cinq se trouvent en situation critique en raison de taux de vacance très bas : Lyon (3,3 %), Marseille (2,6 %) et Bordeaux (0,3 %). En revanche, Lille, avec un taux de vacance de 10,5 %, et Orléans, à 8,6 %, affichent des taux satisfaisants, offrant une meilleure disponibilité par rapport aux autres marchés.

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

Taux de vacance des entrepôts					
Au 31/12/n	2020	2021	2022	2023	Tension foncière en 2022 selon le taux de vacance ¹¹
Lille (Hauts de France)	11%	6%	9%	10,5 %	Taux satisfaisant
Ile-de-France	8%	5%	4%	4,3 %	Taux critique
Lyon (Auvergne Rhône Alpes)	4%	2%	2%	3,3 %	Taux critique
Marseille (PACA)	5%	4%	2%	2,6 %	Taux critique
Orléans (Centre Val de Loire)	9%	9%	8%	8,6 %	Taux satisfaisant
Bordeaux (Nouvelle Aquitaine)	3%	1%	0%	0,3 %	Taux critique

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

⁹ Un ratio faible indique un marché sous-offreur là ou un ratio élevé est signe d'un marché où la demande peut peiner à absorber l'offre.

¹⁰ Offre disponible/Absorption annuelle

¹¹ Selon Afilog : <5% = taux critique ; 5%>8% = taux insatisfaisant ; > 8 % taux satisfaisant

Cette faible vacance entraîne une pression significative sur l'immobilier existant, se traduisant par une hausse continue des loyers, sur le long de la dorsale logistique historique en France, mais également dans l'ensemble des principales villes européennes (Tableau 3).

Cette tendance se reflète dans la hausse moyenne des loyers prime en France (+ 14,3% en 2023¹²) qui surpasse largement le taux d'inflation de + 4,9 %¹³ cette même année. Malgré cette hausse, 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.

Tableau 3 : Évolution du loyer prime¹⁴ des entrepôts sur les principaux marchés en France et en Europe

	T4 2020	T4 2021	T4 2022	T4 2023	T4 2020/T4 2023
	En Euro/m ² /an	En Euro/m ² /an	En Euro/m ² /an	En Euro/m ² /an	Évolution (en % en Euro/m ² /an)
Paris	57	60	63	75	+ 31,6%
Lyon	50	55	60	67	+ 34,0%
Marseille	47	50	58	65	+ 38,3%
Rome	57	57	60	65	+ 14,0%
Londres	179	197	309	310	+ 73,2%
Barcelone	84	87	90	96	+ 14,3%
Berlin	86	90	94	96	+ 11,6%
Vienne	82	86	90	90	+ 9,8%
Oslo	121	135	164	172	+ 42,1%
Prague	59	69	102	93	+ 57,6%

Tableau selon données Bnp Paribas Real Estate, entrepôts > 5 000m²

Une offre d'entrepôts à venir également en contraction

En 2023, l'offre à venir en entrepôts se contracte significativement après des niveaux records en 2022 (Figure 5).

Les surfaces de plancher commencées ont chuté de près de 24 %, passant de 6 199 584 m² en 2022 à 4 725 170 m² en 2023, annulant la dynamique de croissance observée entre 2018 et 2022 (+ 58,8 %). Cette diminution est à mettre en miroir du ralentissement des transactions et d'un climat d'investissement plus prudent. Bien que les surfaces de plancher autorisées restent élevées à 8 653 738 m², elles ont également reculé par rapport à 2022 (- 7,6 % sur un an ; -4,8 % sur cinq ans).

Ces données indiquent une contraction dans les commencements de construction d'entrepôts, tandis que les autorisations demeurent robustes, suggérant une planification continue des constructions.

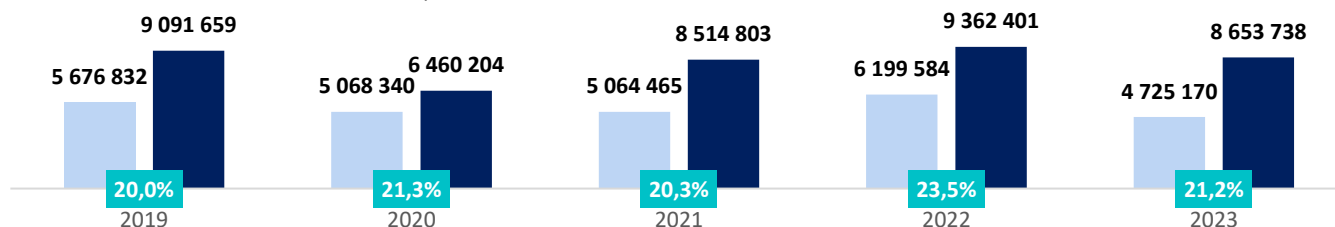
Figure 5 : Évolution des surfaces autorisées et commencées en entrepôts en France métropolitaine



Une offre à venir en entrepôt en France en baisse après avoir atteint des records en 2022

Graphique selon données SDES, base Sitadel2

- Surfaces de plancher commencées en m² d'entrepôt
- Surfaces de plancher autorisées en m² d'entrepôt
- Part des entrepôts dans les surfaces totales de locaux non résidentielles commencées en France



¹² Moyenne de la hausse des valeurs locatives prime sur les villes de Paris, Marseille et Lyon

¹³ Selon INSEE

¹⁴ Valeur moyenne haute des dernières valeurs locatives