

MARKETBEAT

LOGISTIQUE

BILAN 2022

Janvier 2023

Logistique T4 2022

3,5 M
m²

Demande
placée

2,3 M
m²

Offre
immédiate

70
€/m²/an

Valeur
Prime

4,6 %

Taux de
vacance

4,9 Mds
€

Investissement

PANORAMA ECONOMIQUE

Forte résilience sur fond de choc énergétique mondial qui perdure

La France a échappé à la récession malgré les incertitudes liées à la crise de l'énergie, le ralentissement de l'activité économique mondiale et le resserrement des conditions de financement. Avec 2 trimestres négatifs mais non consécutifs (-0,2% au T1 et T4), la croissance s'établit en fin d'année selon l'INSEE à +2,5% (contre +3,3% en zone Euro), portée par le maintien de la demande et le rebond des services. Cette croissance 2022 a été amputée par le poids la facture énergétique supplémentaire (hors électricité) estimé à 1,9% du PIB par rapport à 2021 (Banque de France).

Face à une dette publique exponentielle et selon les recommandations du FMI, l'arrêt des soutiens massifs accordés aux entreprises et aux ménages met fin au « quoi qu'il en coûte », privilégiant les aides ciblées dans un contexte inflationniste encore élevé. La hausse des prix s'établit en France à +5,3% en moyenne en 2022, un niveau relativement modéré comparé à la moyenne de la zone euro à 8,4%, mais qui devrait perdurer dans les prochains mois contrairement à d'autres économies où elle commence à refluer. L'inflation continue de brider la consommation des ménages (+2,2% en 2022 vs +5,2% en 2021) qui, malgré la revalorisation de certains salaires, puisent dans leur épargne pour compenser la baisse du pouvoir d'achat (-0,6% par habitant en 2022).

La détérioration progressive des indicateurs économiques pèse sur le moral des ménages, en baisse de 13 points en moyenne par rapport à 2021 alors que le climat des affaires affiche une stabilité relative (-0,75 pts en 2022). Sur fonds de réforme des retraites et de revalorisation salariale, la grogne sociale monte graduellement et l'année 2023 pourrait connaître quelques troubles venant accentuer les problématiques existantes.

Le marché de l'emploi reste très vigoureux même si le rythme de croissance faiblit depuis 2021. Le taux de chômage se stabilise à 7,3% en fin d'année, évoluant au même rythme que la population active. En parallèle, les défaillances d'entreprises s'accroissent (+48% en 2022) principalement chez les TPE/PME, confrontées au remboursement de leur PGE et à la hausse des coûts de l'énergie.

+2,5%
▼
PIB
INSEE 2022 (p)

+5,3%
▲
Inflation
INSEE 2022 (p)

104,7
▼
Climat des
affaires
INSEE moy.2022

+2,2%
▼
Consommation
des ménages
INSEE 2022 (p)

7,3%
▶
Chômage
France (hors
Mayotte)
INSEE 2022 (p)

16,8%
▼
Taux d'épargne
INSEE 2022 (p)

DEMANDE PLACEE

Coup de frein dès le second trimestre

Malgré un recul de -14% vs 2021 de la demande placée (3,5 M m²), l'année 2022 reste un très bon cru en signant la 2^{ème} meilleure performance de la décennie, à +11% de sa moyenne décennale.

Après un début d'année exceptionnel dépassant la barre du million de m² placés, le phénomène de reprise post pandémie s'est essouffé à partir du 2^{ème} trimestre. Le conflit russo ukrainien et la progression de l'inflation ont marqué la fin de la reprise économique, et ouvert la porte à une nouvelle ère d'incertitudes. La prévision des chiffres du e-commerce - notamment B to C - en recul sur la réalisation de début d'année ainsi que les difficultés à répondre à la demande sur certains secteurs géographiques ont eu des conséquences directes sur le marché. Ainsi, le dernier trimestre (806 000 m²) conclut l'année sur une performance en retrait avec un nombre de transactions en recul de 27% vs T4 2021.

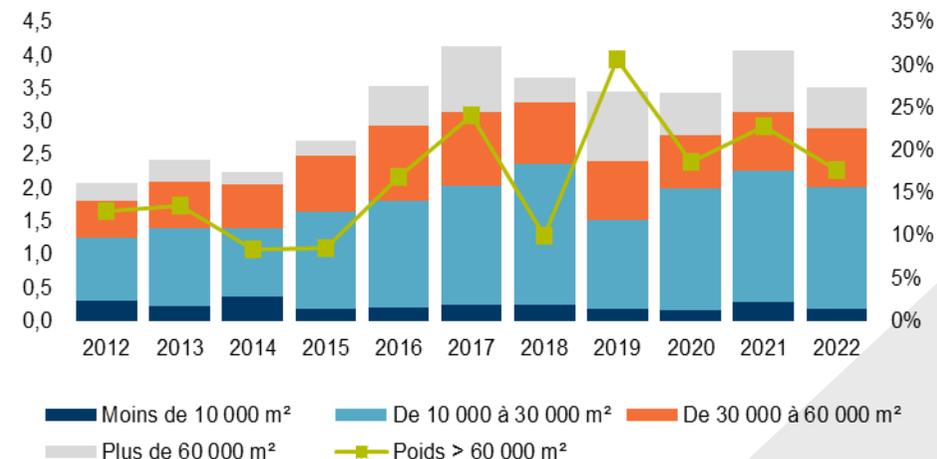
Le recul de l'activité a concerné l'ensemble des segments de surfaces, tant en nombre de transactions qu'en volume. Le poids des entrepôts XXL atteint seulement 18% du placement global avec un nombre de transactions en retrait de -33% sans que les autres segments ne prennent le relai.

Sur un plan géographique, la raréfaction de l'offre dans les zones traditionnellement recherchées de la dorsale comme Lyon et Marseille, contribue à un élargissement des zones d'implantation et, la part du hors dorsale atteint ainsi 60%. L'Île-de-France confirme cependant son hégémonie avec 30% des surfaces commercialisées en 2022 bien qu'enregistrant une baisse de 10% du volume placé par rapport à 2021.

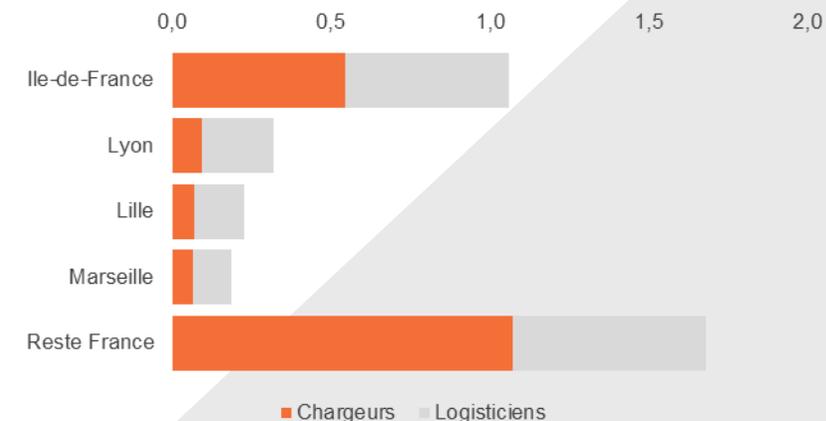
Dans ce contexte, portée par les nouvelles contraintes environnementales, l'appétence pour la 1^{ère} main reste constante, représentant 65% des surfaces commercialisées. Ce constat s'accompagne néanmoins d'un nouveau paradigme : l'inversion des tendances entre compte propre, en diminution (resserrement des conditions de crédit et remontée des taux), et clés en main, en hausse.

Enfin, les chargeurs ont animé le marché, avec plus de 50% de la demande placée à leur actif pour la 2^{ème} année consécutive.

DEMANDE PLACEE PAR SEGMENT DE SURFACE



DEMANDE PLACEE PAR MARCHÉ ET TYPE DE PRENEUR



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield
Unité : million de m²

OFFRE IMMEDIATE & TAUX DE VACANCE

Des taux de vacance au plus bas

L'offre immédiate à fin 2022 s'élève à 2,3 M m² (-1% vs 2021), soit un taux de vacance de 4,6%. C'est le niveau d'offre le plus bas enregistré depuis 2008.

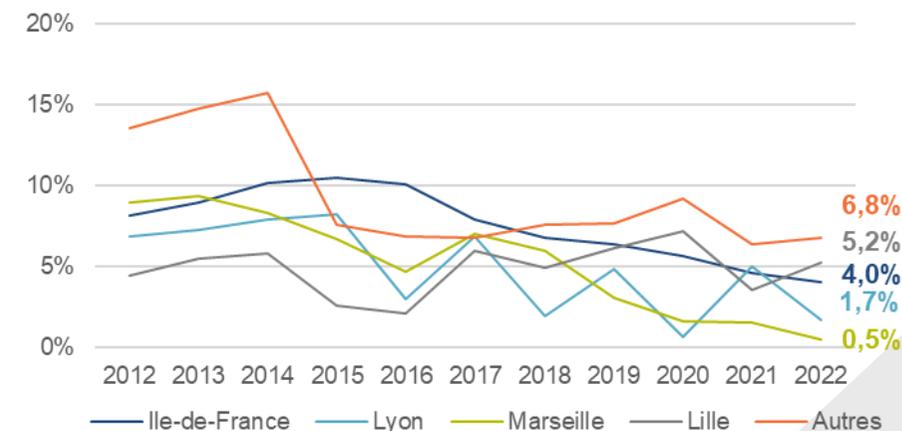
A l'exception de Lille (+53%), les principaux secteurs enregistrent un recul de leur stock disponible sur un an, de -67% et -64% respectivement à Lyon et Marseille, les plus fortement impactés, à -10% en Île-de-France.

Les autres territoires peuvent constituer une solution de repli, avec une offre en progression de 10%. Cependant la situation est contrastée : si le Centre Val de Loire comme la Picardie et le Nord Pas de Calais ont vu leur stock augmenter, d'autres régions, comme la Bourgogne Franche Comté, le Bordelais, le Languedoc ou le Grand Est enregistrent une baisse significative.

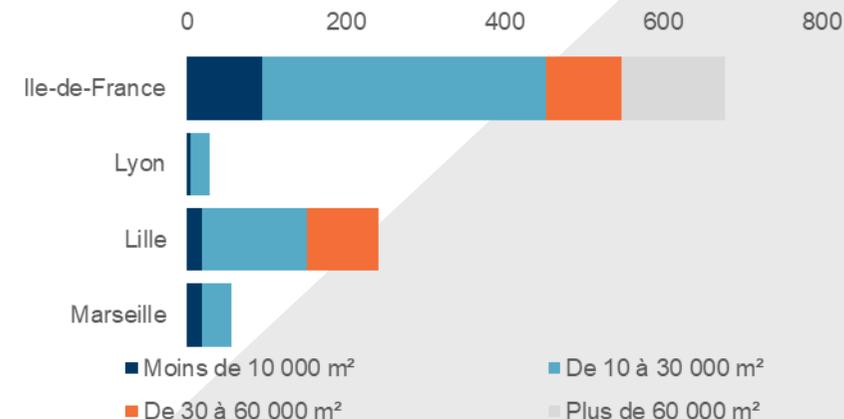
Le reflux global de l'offre immédiate s'accompagne toutefois d'une progression de l'offre de 1^{ère} main : +16% sur un an, tandis que l'offre de 2^{nde} main régresse de -6%.

Les gros gabarits (> à 60 000 m²) se font rares. Seule l'Île-de-France, en Seine-et-Marne, est à même de proposer deux offres immédiates de grande taille, auxquelles se rajoutent au Sud, une offre à Cavaillon, et au Nord, une offre à Cambrai. C'est au final le segment 10 000 à 30 000 m² qui est le plus fourni, avec 32 offres (dont 21 en Île-de-France).

TAUX DE VACANCE PAR REGION



OFFRE IMMEDIATE PAR REGION ET PAR TRANCHE DE SURFACE, en milliers de m²



OFFRE FUTURE & PROJETS

L'avenir se jouera-t'il hors dorsale ?

Représentant 36% pour les offres en chantier et 40% pour les projets disposant d'un permis de construire, la dorsale peine à générer un renouvellement de son offre, et la proportion de projet sans permis déposé ne vient pas faire exception (38%).

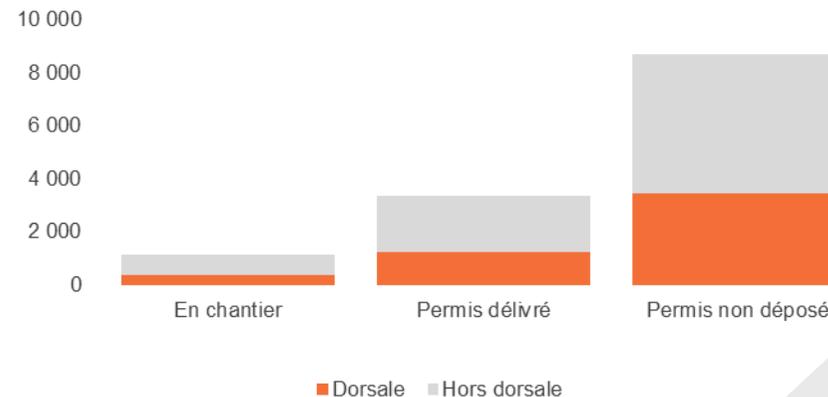
Peu de projets en chantier offrant des surfaces disponibles sur les zones en tension de Lyon et de Marseille, un constat quasi identique à l'échelle de l'Île-de-France : la solution se trouverait elle hors dorsale pour les nouvelles implantations ?

Outre les contraintes de proximité ne permettant pas de délocaliser à n'importe quelles conditions le stockage, les difficultés sont nombreuses sur la route des projets logistiques sur tout le territoire nationale : trouver du foncier à proximité des axes de circulation et des bassins d'emplois, répondre aux contraintes réglementaires et environnementales, convaincre les réticences ...

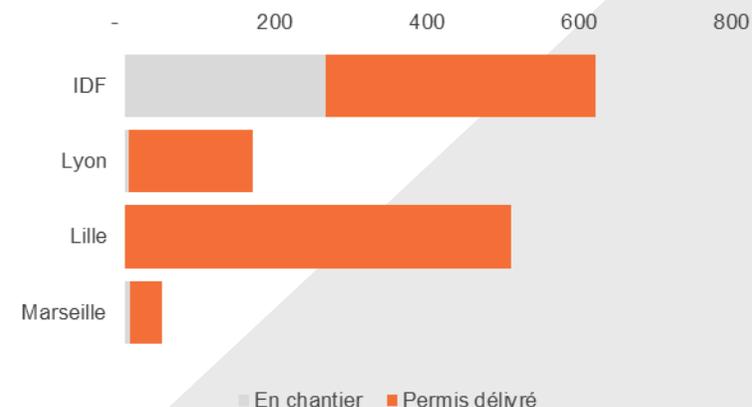
En tout état de cause, ces difficultés ne vont pas dans le sens de la fluidité dont à besoin le marché, dans un contexte de tensions sur l'offre immédiate, et pourraient générer des conséquences sur le volume à venir de la demande placée.

En attendant, sur 13,1 M m² d'offres futures disponibles, seuls 9% sont actuellement en chantier et 25% disposent d'un permis de construire délivré. Dans ce contexte, les valeurs locatives devraient continuer de progresser, d'autant que les coûts de construction subissent eux aussi les effets de l'inflation.

OFFRE FUTURE PAR ETAT D'AVANCEMENT, en milliers de m²



OFFRE FUTURE PAR REGION, en milliers de m²



VALEURS LOCATIVES

Coup de chaud sur les valeurs *prime*

L'année 2022 entérine « l'envolée » des valeurs *prime* amorcée en 2021. La progression est très marquée principalement en Ile de France et Marseille, mais au final généralisée à toutes les régions.

Le contexte de raréfaction de l'offre, la difficulté d'initier de nouveaux projets et le renchérissement des coûts de construction conduisent à des augmentations de valeurs tant en 1^{ère} qu'en 2^{de} main. Ainsi l'écart entre la moyenne des valeurs de 1^{ère} et de 2^{de} main est dorénavant quasi inexistant après avoir atteint 10 €/m² en 2016.

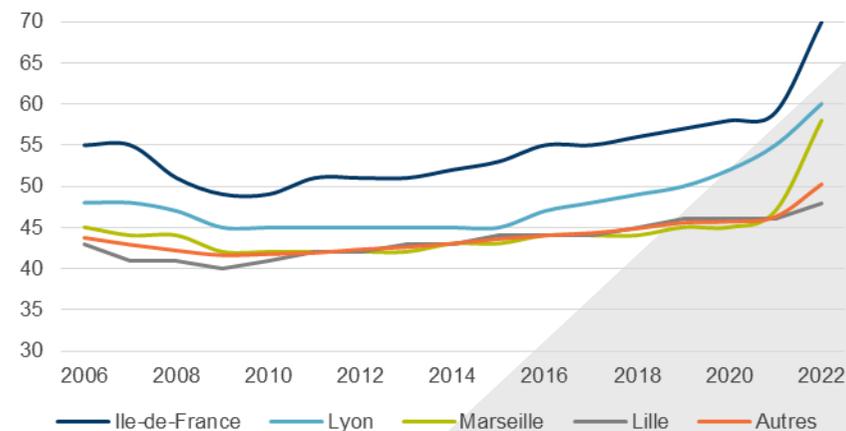
Si les valeurs *prime* s'emballent, la progression globale des loyers moyens s'inscrit cependant de façon plus linéaire et progressive, symbole d'un marché qui s'adapte en douceur à de nouvelles contraintes. Le temps des valeurs locatives peu élevées et flats est terminé, et l'acceptabilité de valeurs plus hautes s'ancre dans l'équation économique des utilisateurs.

Une réalité nuancée selon les marchés.

Ainsi, les loyers sur la région lilloise, où le stock a pu se reconstituer, se sont stabilisées en moyenne à 46 €/m² pour la 1^{ère} main et 43 €/m² pour la 2^{de} main, quand les valeurs de Lyon et Marseille, marchés particulièrement en tension au niveau de l'offre immédiate et future, enregistrent une augmentation respective de +10% et +23% pour la 1^{ère} main (55 €/m² et 56 €/m² en moyenne) et de +7% et +2% pour la 2^{de} main (52 €/m² et 49 €/m² en moyenne).

Dans le même temps, les valeurs en Île-de-France continuent leur progression (+ 2% pour la 1^{ère} main et +8% pour la 2^{de} main vs moyenne quinquennale), alors que les valeurs des secteurs hors dorsale restent stables sur un an.

VALEURS LOCATIVES PRIME * - €/m²



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield

* Valeurs les plus élevées constatées sur les transactions de l'année



TOP DEALS UTILISATEURS 2022

Preneur	Localisation		Surface	Classe	Etat	Type de contrat
ZALANDO	MONTEREAU SUR LE JARD (77)	Dorsale	140 356 m ²	A	1 ^{ère} main	CLE EN MAIN
SED LOGISTIQUE	NANTEUIL LE HAUDOIN (60)	Dorsale	93 470 m ²	A	1 ^{ère} main	LOCATION
LIDL	DONZERE (26)	Dorsale	73 119 m ²	A	1 ^{ère} main	CLE EN MAIN
LIDL	VAUX LE PENIL (77)	Dorsale	69 659 m ²	A	2 ^{de} main	LOCATION
INTERMARCHÉ	ABLAINCOURT PRESOIR (80)	Dorsale	63 000 m ²	A	1 ^{ère} main	CLE EN MAIN
CDISCOUNT	SURY LE COMTAL (42)	Hors dorsale	61 653 m ²	A	1 ^{ère} main	CLE EN MAIN

INVESTISSEMENT

La pause est désormais enclenchée, dans l'attente d'une stabilisation de l'environnement financier

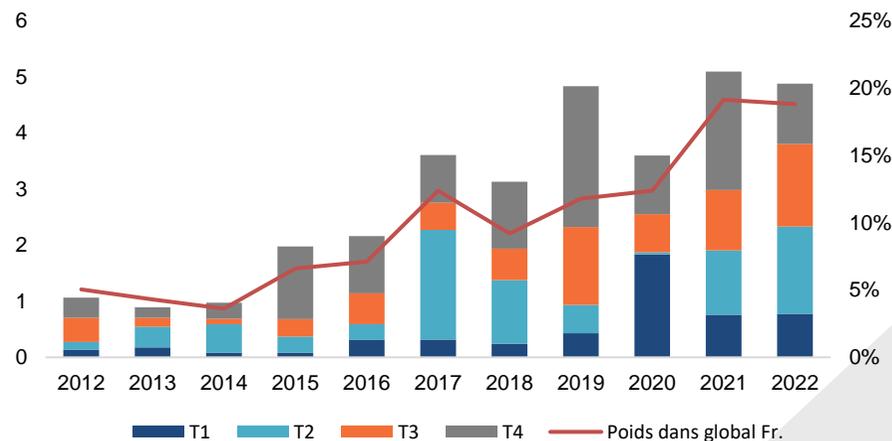
Sur le front de l'investissement, la fin d'année a également marqué un net ralentissement : seuls 1,1 Md € d'engagement ont été recensés au 4^{ème} trimestre, un volume divisé de moitié sur 12 mois. Mais qui porte tout de même la performance annuelle à près de 5 Mds €, un niveau qui atteste de la nouvelle dimension acquise par la classe d'actifs logistique auprès des investisseurs.

Face à la forte remontée des taux enclenchée depuis la mi-2022, les investisseurs se trouvent confrontés à une vraie problématique de risques et de coût de l'argent, en particulier pour les gros volumes, qui ne peuvent pas se faire en *full equity*. Certains, en particulier internationaux, se sont mis en pause, dans un mouvement de *back to home* traditionnel, et face à la difficulté pour les acteurs *leveragés* de se positionner en raison de l'évolution très rapide des coûts de financement.

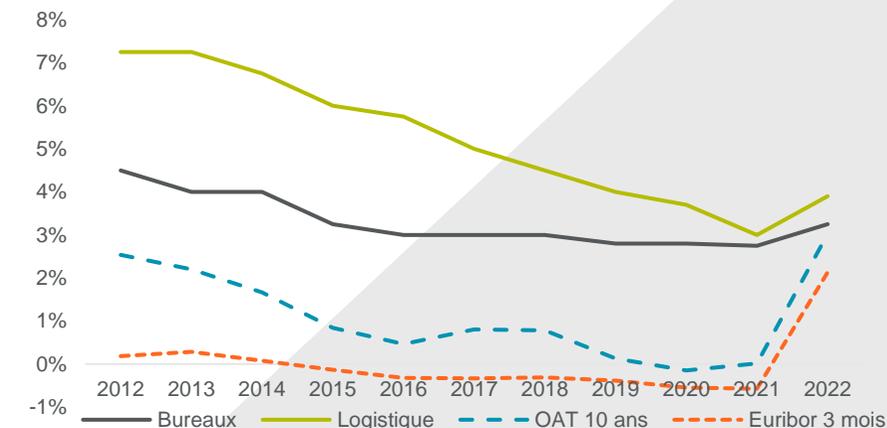
Dans ce contexte, les taux de rendement ont enclenché leur décompression rapide : +90 pbs sur 9 mois, portant le *prime* à 3,90% fin 2022. Et certains investisseurs *Value Add* cherchent désormais à arbitrer, pour anticiper toute nouvelle dégradation des valorisations. En face, des *equity players* type SCPI, qui cherchent à s'exposer davantage à la logistique mais avaient du mal à se montrer concurrentiels au vu de leurs exigences incompressibles de rendement, ont désormais une carte à jouer.

Car, rappelons-le, les fondamentaux locatifs de la logistique restent bons : outre le soutien offert par la solidité du potentiel de progression des loyers, le marché dispose de relais de croissance, comme les opérations portant sur la logistique du dernier Km, les projets de développement sur des friches industrielles ou la restructuration d'existant pour se conformer aux critères ESG. Sans compter que le marché ne se trouve pas totalement à l'arrêt faute de liquidités, comme en 2008-2009. Mais les gros portefeuilles vont manquer à l'appel pour *booster* les volumes, au moins sur le 1^{er} semestre 2023.

VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE, en Mds €



TAUX DE RENDEMENT PRIME





TOP DEALS INVESTISSEMENT 2022

Acquéreur	Localisation	Vendeur	Surface
PROLOGIS	PORTEFEUILLE IDF	CROSSBAY	200 000 m ²
GLP	PORTEFEUILLE TRIO	BLACKSTONE	307 295 m ²
AEW CILOGER	PORTEFEUILLE CORNERSTONE	ABERDEEN	147 918 m ²
REALTERM LOGISTICS	PORTEFEUILLE MATRIX	KKR / ETCHE	73 806 m ²
DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT	MONTEREAU SUR LE JARD (77) IDF	GEMFI	140 846 m ²
BROOKFIELD	PORTEFEUILLE LYRA	AXA IM	76 498 m ²

DEFINITIONS

Cette étude porte sur des surfaces d'entreposage de plus de 5 000 m² en Île-de-France et de plus de 10 000 m² en région.

ICPE : Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement est d'une manière générale, toute installation exploitée ou détenue par une personne physique ou morale, publique ou privée qui peut présenter des dangers ou des inconvénients concernant les pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Autorisations d'exploiter : Autorisations requises pour exploiter un bâtiment de stockage. Elles se déclinent en une centaine d'autorisations, les plus fréquentes sont la 1510 (Entrepôts couverts), la 1530 (Dépôts de bois, papier), la 2662 (Stockage de matières plastiques à l'état alvéolé), la 2663 (Stockage de matières plastiques à l'état manufacturé, pneus), les 4310, 4320, 4321, 4330 et 4331 (Stockage d'aérosols et de liquides inflammables).

Classification : Les entrepôts sont classés selon leurs caractéristiques techniques (résistance au sol, hauteur libre, etc.), leur accessibilité (distance de l'autoroute, non enclavement dans une zone urbaine) et leur évolutivité (adaptation aux normes ICPE actuelles et futures, et aux contraintes des assureurs).

Clé-en-main (locatif) : Immeuble dont la construction est lancée après engagement définitif d'un utilisateur/ locataire, même si un projet de promoteur existait auparavant sans que les travaux aient démarré. Ces opérations sont comptabilisées dans la demande placée uniquement lorsque les conditions suspensives ont été levées (obtentions autorisations et financement).

Compte propre : Immeuble dont l'utilisateur est le propriétaire occupant.

Demande placée : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs, y compris les pré commercialisations, les clés-en-main locatifs et les opérations pour compte propre.

Dorsale logistique / corridor logistique: Marchés de Lille, Paris, Lyon, Marseille ou en prise avec les infrastructures routières qui suivent cet axe Nord-Sud (A1 ; A6 ; A7).

Entrepôt : Bâtiment destiné aux activités de stockage, de distribution, voire d'assemblage léger. Ces locaux sont répartis en différentes

Catégories : Classe A pour un entrepôt de haute fonctionnalité, entrepôt dit de «nouvelle génération», Classe B pour un bâtiment correspondant aux standards d'un entrepôt moderne et Classe C qui réunit le reste des bâtiments. L'appartenance à ces différentes classes répond à un certain nombre de critères tels que la date de construction du bâtiment, la hauteur sous plafond, l'aire de manœuvre, le niveau de sécurité incendie, la résistance au sol.

Core : Actif bénéficiant d'une localisation géographique de premier plan et assurant des rendements locatifs sûrs en raison de la qualité des locataires, de la durée des baux, du faible taux de vacance et d'une faible rotation locative.

A PROPOS DE CUSHMAN & WAKEFIELD

Leader mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield accompagne investisseurs, propriétaires et entreprises dans tous leurs enjeux immobiliers, de la réflexion stratégique à la gestion et la valorisation de leurs actifs. En transformant les idées en actions, en combinant perspectives mondiales et expertises locales à une plateforme complète de solutions immobilières, le groupe apporte à ses clients une valeur ajoutée unique.

NOS SERVICES

- Agency Leasing
- Asset Services
- Capital Markets
- Facility Services
- Global Occupier Services
- Investment & Asset Management
- Project & Development Services
- Tenant Representation
- Valuation & Advisory



DANS LE MONDE

400 bureaux

60 pays

50 000 collaborateurs

\$9,39 Mds* USD de CA en 2021

EN FRANCE

16 bureaux

+ 500 COLLABORATEURS

CHRISTELLE BASTARD

Directrice des Etudes France
Tel: +33 (0) 1 53 76 80 15
christelle.bastard@cushwake.com

PATRICIA VEVAUD

Chargée d'études Logistique & Région
Tel: +33 (0) 1 53 76 80 46
patricia.vevaud@cushwake.com

BARBARA KORENIOUGUINE

CEO France
Tel: 33 (0)1 53 76 80 29
barbara.koreniouguine@cushwake.com

ALEXIS BOUTEILLER

Directeur Logistique - Utilisateurs
Tel: +33 (0)1 86 46 10 32
alexis.bouteiller@cushwake.com

ROMAIN NICOLLE

Directeur Logistique - Investissement
Tel: +33 (0)4 72 74 08 91
romain.nicolle@cushwake.com

CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

©2023 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

cushmanwakefield.com

LIFE IS
WHAT
WE
MAKE
IT

