

Le point trimestriel de Telamon
sur l'immobilier logistique, les parcs d'activités
et les locaux industriels

Logistique : dynamique positive de l'investissement dans un marché locatif attentiste

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, toutes classes d'actifs confondues, est proche de son point d'inflexion. La reprise est d'ores et déjà enclenchée sur le segment de l'investissement logistique et activité, avec des volumes d'investissement de 3 milliards d'€ sur les 9 derniers mois, en hausse de 72% par rapport à la même période en 2023.

L'amélioration de la confiance des investisseurs se reflète dans la hausse de 32% en un trimestre des constructions en blanc. Ces 683 000 m² en cours de construction, synonymes de renouvellement de l'offre future, sont cependant inégalement répartis sur le territoire. Ils devraient surtout profiter aux Hauts-de-France, à l'Île-de-France et au Centre-Val de Loire.

Le rebond de l'investissement observé au premier semestre se confirme : 3 milliards d'euros ont été investis en immobilier industriel et logistique sur les neuf premiers mois de l'année 2024 (+72%), dont 1,4 milliard au troisième trimestre, selon CBRE Research. La détente du taux directeur de la BCE crée des conditions plus favorables. La part de l'immobilier

industriel et logistique dans le total des investissements réalisés en immobilier d'entreprise atteint désormais 39% et dépasse la part des investissements bureaux.

Autre signe de la vigueur du marché, la liquidité progresse : douze transactions ont concerné des investissements compris entre 50 et 150 millions d'euros au cours des trois premiers trimestres 2024, contre seulement 4 sur la même période en 2023.

Une légère compression des taux de rendement prime est observée, à 4,90%, du fait de l'assouplissement monétaire. Ce phénomène, bien anticipé, devrait renforcer la diversification des portefeuilles et leur recentrage sur les actifs de qualité et à forte dimension ESG.

CHIFFRE CLÉ

67%

C'est la part des transactions Core+ dans le total des investissements en logistique au T3 2024, selon BNP Paribas Real Estate. Cette proportion n'a jamais été aussi élevée en cinq ans. Si le retour progressif de l'argent Core a commencé, celui-ci ne se traduit pas encore dans les statistiques des transactions réalisées à ce jour. Le marché reste principalement animé par les fonds nord-américains (60%) et Européens (29%).

Taux de rendement en France

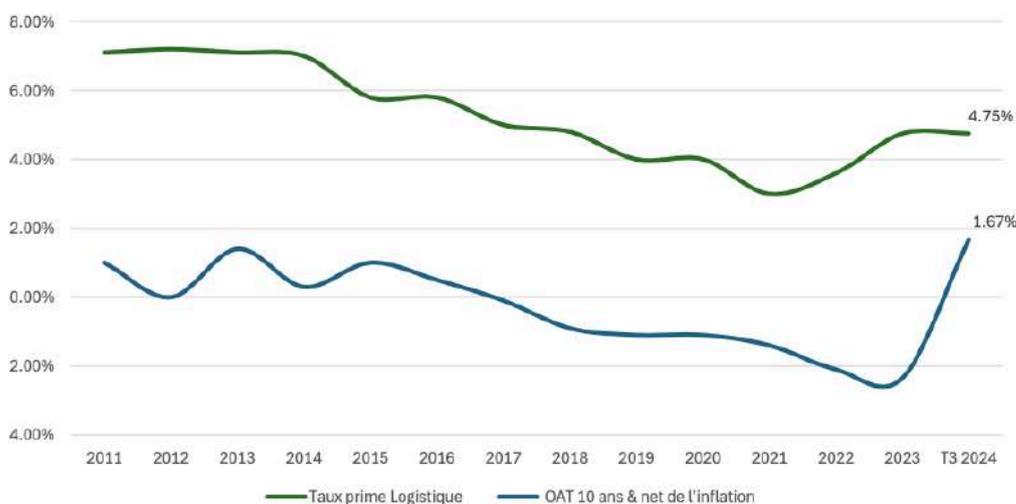


Illustration – sources : BNP Paris Real Estate, INSEE



Un marché locatif en recul

Les incertitudes liées au contexte politique et économique national et international incitent les entreprises à la prudence et pèsent sur l'activité du marché immobilier dans son ensemble. L'immobilier logistique n'échappe pas à ce ralentissement, la demande placée accusant un recul de 27% par rapport à la moyenne des cinq dernières années, et d'environ 30% sur les 9 premiers mois de 2023, pour s'établir à 2,2 millions de m² placés. Les volumes transactés se répartissent à parts quasi-égales entre logisticiens (53%) et chargeurs (47%).

En dépit de cette conjoncture contraire, certains segments résistent mieux. C'est le cas notamment des plateformes dites « XXL », d'une surface supérieure ou égale à 50 000 m², dont le retrait se limite à 14%. Elles représentent 32% du volume de transactions, pour 11 opérations, totalisant 700 000 m². La part des plateformes neuves a représenté 70% de la demande placée au troisième trimestre 2024, contre 50% en moyenne.

Cette performance s'explique en partie par le poids des transactions XXL. Elle témoigne de l'attractivité des plateformes de dernière génération conjuguant efficacité énergétique et certifications environnementales.

Légère remontée du taux de vacance

L'offre disponible est en augmentation. Elle atteint 3,2 millions de m² (+4% en un trimestre et +47% en un an). Deux phénomènes nourrissent la tendance : l'accroissement de la libération de surfaces en état d'usage et la baisse de la demande placée. L'offre immédiate de bâtiments de seconde main atteint 2,3 millions de m², un chiffre en augmentation de 65%. Un tiers de cette surface concerne des bâtiments de classe B qui présentent un risque d'obsolescence accrue, soulignant un marché à deux vitesses.

Le taux de vacance mesuré à l'échelle nationale remonte pour s'établir à 4,5%. Ce chiffre qui reste faible recouvre cependant toujours de fortes disparités : 8% dans les Hauts-de-France, 5% en Île-de-France, moins de 1,5% pour le pôle marseillais et 2,8% dans la région lyonnaise.

La consolidation des valeurs locatives, perceptible depuis un trimestre, se poursuit dans la plupart des métropoles, sauf à Lille (loyer prime de 56€/m², +1€), à Metz (51€/m², +3€) et à Tours (53€/m², +6€), orientés à la hausse.

Sources : BNP Paribas Real Estate, CBRE Research, JLL



2 questions à Vincent Tissandier Responsable Acquisitions

La demande placée est en recul de 27% au troisième trimestre. Toutes les régions sont-elles concernées ?

Non, l'Orléanais est en progression (+13% par rapport à la moyenne quinquennale). Et le phénomène est moins marqué dans les régions de l'Arc Atlantique (14% de la demande placée), où le retrait se limite à 7%, avec un taux de croissance historiquement bas sur l'Arc Atlantique. Les régions lyonnaises et PACA affichent des retracements supérieurs à 50%, tout comme l'Île-de-France, où la demande placée s'est établie à 345 000 m², en baisse de 46%. Il y a deux explications à cela : l'absence de grandes transactions au troisième trimestre, mais aussi, plus structurellement, une tendance des utilisateurs à privilégier désormais les départements limitrophes de la « 4ème couronne », où la congestion autoroutière et le poids des loyers et de la fiscalité sont moindres. Les Hauts-de-France, avec 405 000 m² en demande placée au T3 2024, s'imposent à nouveau comme le premier marché.

Des segments résistent-ils mieux que d'autres ?

Même s'il se situe encore en repli de 28% par rapport à sa moyenne quinquennale, le segment dit XXL, avec des surfaces supérieures à 50 000 m², est celui qui résiste le mieux, porté par la progression du e-commerce. Le secteur du e-commerce a augmenté de 30% sur ces cinq dernières années, sous l'effet du changement des habitudes de consommation. Pour ce qui concerne le marché de l'investissement, les transactions supérieures à 50 millions d'euros ont représenté 67% des volumes investis depuis le début de l'année.

Telamon
PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

36, rue Beaujon
75008 Paris
Tel. 01 42 56 26 46



Benoit Méon
Directeur
Relations Investisseurs

benoit.meon@telamon-groupe.com



Alixane Bouhours Vitel
Responsable
Relations Investisseurs

alixane.bouhours@telamon-groupe.com