

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

#2
Juillet 2024

La logistique confirme son attractivité en investissement au premier semestre 2024

Au premier semestre 2024, l'immobilier logistique totalise 1,3 milliard d'€ d'investissements, une hausse de 85% par rapport aux volumes observés en juin 2023. L'immobilier logistique représente 29,5% des investissements réalisés en immobilier au premier semestre 2024 et confirme l'augmentation de son poids relatif dans les allocations.

Au regard des investissements en immobilier d'entreprise, la logistique reste, avec l'hôtellerie, la seule classe d'actifs à tirer son épingle du jeu et à connaître une progression des volumes investis. La stabilisation des valeurs locatives débutée au T4 2023 s'est poursuivie à la fin du premier semestre 2024, sous l'effet de l'augmentation de l'offre disponible (+28% par rapport à fin 2023), une première depuis 30 ans.

Cette tendance est principalement portée par l'offre de la classe A de seconde main, qui augmente de 54% en volume. Les loyers se stabilisent au niveau le plus haut enregistré pour la classe d'actifs, après une progression rapide sur 5 ans.

Cette stabilisation ne remet pas en cause nos estimations d'une nouvelle augmentation sur le moyen-long terme.

Les valeurs locatives du secteur industriel et logistique sont indexées à l'ILAT, l'indice des loyers tertiaires, d'une valeur de 5,09% en mars 2024. Cette indexation devrait rester encore supérieure aux niveaux d'inflation, qui sont attendus en net repli et pourraient redescendre à la fin de l'année sous la barre des 2%, l'objectif-cible de la BCE. Les loyers offrent ainsi aux investisseurs une protection tangible contre l'inflation.

CHIFFRE CLE

88%

C'est la part des investisseurs étrangers en immobilier logistique au premier semestre 2024. Le marché est principalement animé par les fonds nord-américains (65%), qui s'attendent à des hausses généralisées des loyers et anticipent une compression des taux de sortie en raison de l'amélioration des taux de financement. Les Français ne représentent que 12% des investisseurs de la classe d'actifs, les Européens dans leur ensemble 35%.

Valeurs locatives prime des transactions d'entrepôts logistiques en €/m2/an



Transactions locatives

Au deuxième trimestre 2024, l'immobilier logistique, comme les autres classes d'actifs, subit le contexte géopolitique et économique incertain. Il enregistre une baisse de ses volumes placés de l'ordre de 1,4 million de m², soit 25% de moins qu'en juin 2023. Le principal moteur du marché de la logistique repose sur les transactions XXL, avec 9 réalisations livrées depuis le début d'année, soit 41% du volume placé. Les transactions de taille moyenne sont quant à elles en repli. Cette inertie peut s'expliquer par la rareté de l'offre disponible sur cette typologie de surfaces, notamment sur les nœuds logistiques historiques qui enregistrent des taux de vacances en dessous de 1%.

Une classe d'actifs toujours aussi appréciée des investisseurs

Le taux prime s'est figé aux alentours de 4.90%, ce qui prouve la robustesse de la classe d'actifs. Utilisateurs comme investisseurs sont convaincus des perspectives structurelles : croissance du e-commerce et relocalisation des processus industriels. Le spread entre taux prime bureau et logistique ne fait que diminuer, et n'est plus que de 50 points de base contre 250 auparavant.

Preuve supplémentaire de l'attractivité du secteur, les prêteurs immobiliers sont très friands de cette typologie d'actifs : 83% des prêteurs souhaitent financer des actifs alternatifs, avec en tête les secteurs industriels et logistique. Les LTV offertes sont d'ailleurs les plus favorables, comprises entre 55% et 60%.

Il est clair que les investisseurs ont su voir un point d'entrée sur la classe d'actifs. La logistique bénéficie d'une demande soutenue, d'une offre disponible contrainte et de loyers prévisibles. Les actifs sont très liquides sur le marché de l'investissement et justifient ainsi d'une moindre prime de risque.

La performance attendue en fin d'année 2024 devrait être supérieure à la performance 2023.

Au sein d'un marché plus vaste pour les utilisateurs, la prime liée à la qualité technique des bâtiments et à sa localisation fera la différence sur le marché de l'investissement. Il sera essentiel de disposer d'une connaissance fine des utilisateurs et de leurs besoins pour opérer des investissements sur cette classe d'actifs, permettant de capter une prime sur le long terme réservée aux spécialistes.

Sources: BNP REIM, CBRE, JLL, INSEE, Fevad



2 questions à Jean-Michel Frammery Directeur du Développement Logistique

Quels sont les critères recherchés par les utilisateurs dans un marché plus ouvert ? Y a-t-il réellement une prime à la qualité du bâtiment ?

Les fondamentaux restent les mêmes : l'élargissement de l'offre profitera aux projets bénéficiant des meilleures certifications, ceux qui ont le mieux intégré dans leur équation une accessibilité autoroutière de qualité, ainsi que la proximité d'un bassin de consommation des produits distribués et un bassin d'emploi suffisant. Enfin, n'oublions pas qu'une des composantes essentielles du coût logistique est celle du coût du transport, le coût d'exploitation de l'immeuble (loyer et charges) ne représentant pas plus de 20% du coût total.

Pensez-vous que les loyers continueront leur stabilisation ?

Il faut considérer la hausse des loyers observée depuis 4 ans environ comme un phénomène de rattrapage. De façon assez étonnante, les loyers ont été particulièrement stables pendant près d'un quart de siècle. Les hausses ont été le marqueur de la période Covid et de la guerre en Ukraine, deux crises qui ont généré beaucoup d'inflation et mécaniquement poussé les loyers à la hausse. Un autre facteur de la hausse des loyers est la prise de conscience de la rareté croissante des fonciers à urbaniser pour de la logistique. La stabilisation sera différente selon les taux de vacance propres à chaque marché. On pourra donc s'attendre à des corrections dans les zones où l'offre disponible est supérieure à la demande. Mais de façon structurelle, la France est très en retard en matière de surfaces logistiques dédiées au e-commerce. Ce secteur a encore enregistré une croissance de 7,5% au T1 2024, comparativement au T1 2023, et la croissance du nombre de site de e-commerce s'est accélérée, à +10% sur cette même période. Voilà certainement le driver de la bonne santé future de l'immobilier logistique.

Telamon
PORTEUR D'UN AVENIR MEILLEUR

10, rue Roquépine
75008 Paris
Tel. 01 42 56 26 46



Benoit Méon
Directeur
Relations Investisseurs

benoit.meon@groupe-telamon.com



Alixane Bouhours
Responsable
Relations Investisseurs

alixane.bouhours@groupe-telamon.com