

L'essentiel du Marché en France

T1 2024

Immobilier Logistique et Industriel / Messagerie

ÉDITO

« Un marché au ralenti »

La tendance à la baisse constatée sur le marché de l'immobilier logistique au 2nd semestre 2023 s'est confirmée en ce début d'année. En effet seulement 439 000 m² ont été placés ce 1^{er} trimestre 2024, un volume en baisse de 60% en comparaison avec le 1^{er} trimestre 2023. Seules 14 transactions ont été conclues, contre 46 l'an dernier à la même période. A noter que deux transactions concentrent plus de la moitié de la surface placée ce trimestre.

Le marché hors-dorsale a conservé son dynamisme et sa capacité d'attraction, avec notamment 86 000 m² signés en Normandie, l'une des plus grandes transactions de l'année 2024 réalisées à ce jour.

Le volume d'offre augmente et la tendance à la libération de surfaces se confirme. Le taux de vacance en France est de 6,4%. Celui-ci est en hausse sur la quasi-totalité des régions malgré quelques disparités.

En matière de valeurs, les loyers faciaux ont tendance à se stabiliser.

Concernant les projets de développement, les nouvelles contraintes juridiques pèsent toujours et on note une légère baisse des coûts de construction.

On constate une chute des volumes investis sur le marché de l'immobilier d'entreprise, avec 1,7 milliard d'euros investis contre près de 4 milliards d'euros au 1^{er} trimestre 2023.

Le volume trimestriel investi en logistique et en locaux d'activités, 672 millions (505 millions pour la logistique et 167 pour l'activité) dépasse le volume investi pour l'immobilier de bureaux. Cela témoigne de l'engouement des investisseurs pour l'immobilier industriel et logistique.

Le taux de rendement « prime » en immobilier logistique se stabilise voire baisse pour des opérations value-add. Il s'établit à 5% fin mars. Par ailleurs la stabilisation des taux d'intérêt et de l'inflation en Europe rassurent les investisseurs. Enfin un regain du marché est attendu d'ici la fin de l'année via la vente de plusieurs portefeuilles en cours de commercialisation.

Jean-François Mounic,
Directeur Général d'EOL

* L'analyse porte sur le marché des entrepôts sous le régime des activités classées ICPE - transactions et offres à partir de 10 000 m²

Le contexte économique

Croissance

+ 0,1 %

T4 2023



Inflation

+ 2,3 %

Glissement annuel
mars 2024



Dette publique

110,6 %

du PIB T4 2024



3 101,2
milliards €
T4 2023

Chômage

7,5 %

au T4 2023



Consommation

-0,3 %

janvier 2024



ILAT

+ 5,55 %

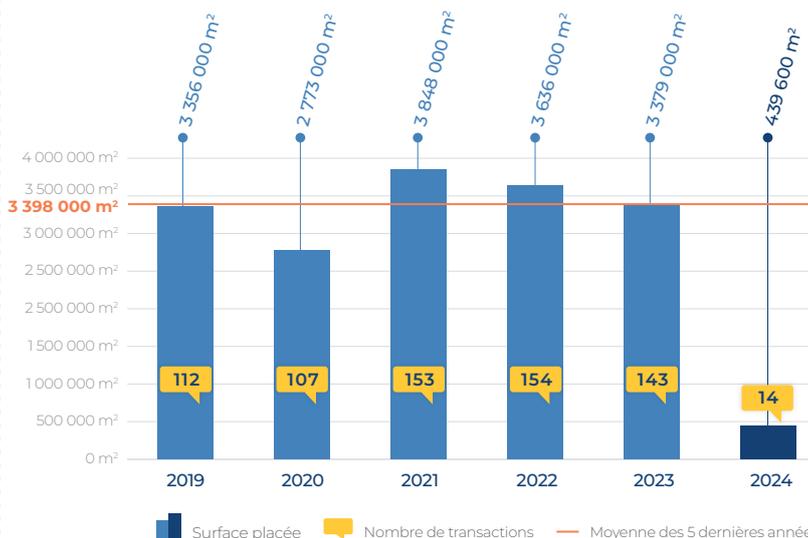
Sur 1 an

133,69
Valeur au T4 2023



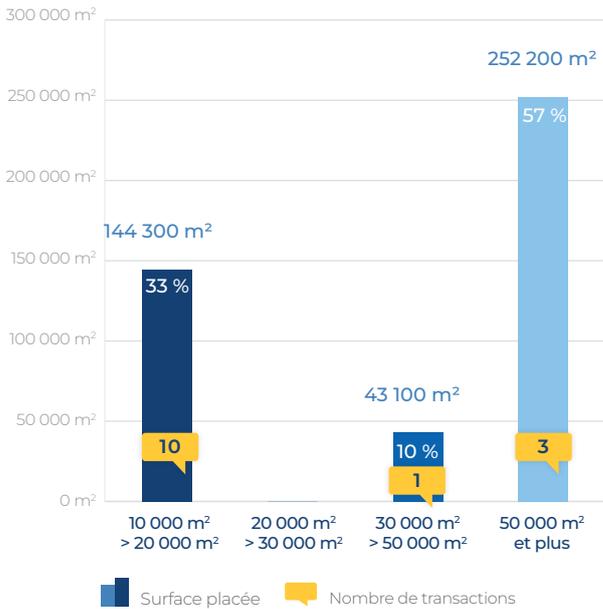
DEMANDE PLACÉE

Évolution depuis 2019

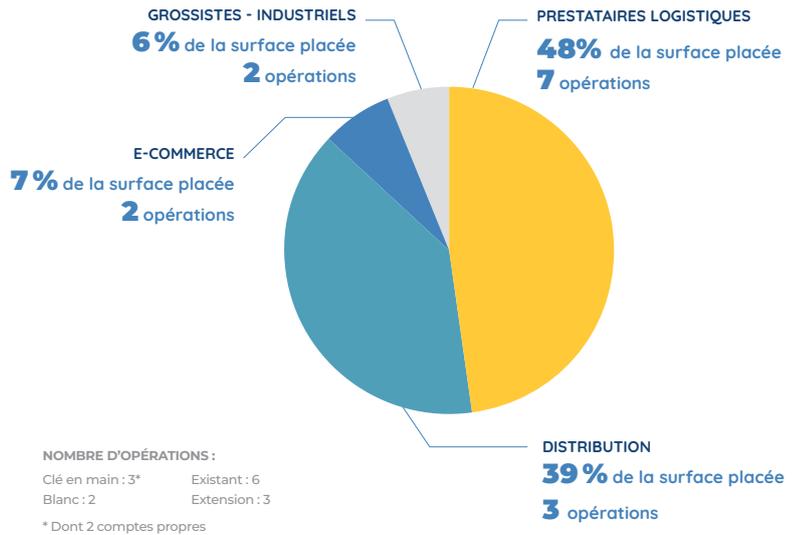


■ Surface placée ■ Nombre de transactions — Moyenne des 5 dernières années

Par tranches de surface T1 - 2024

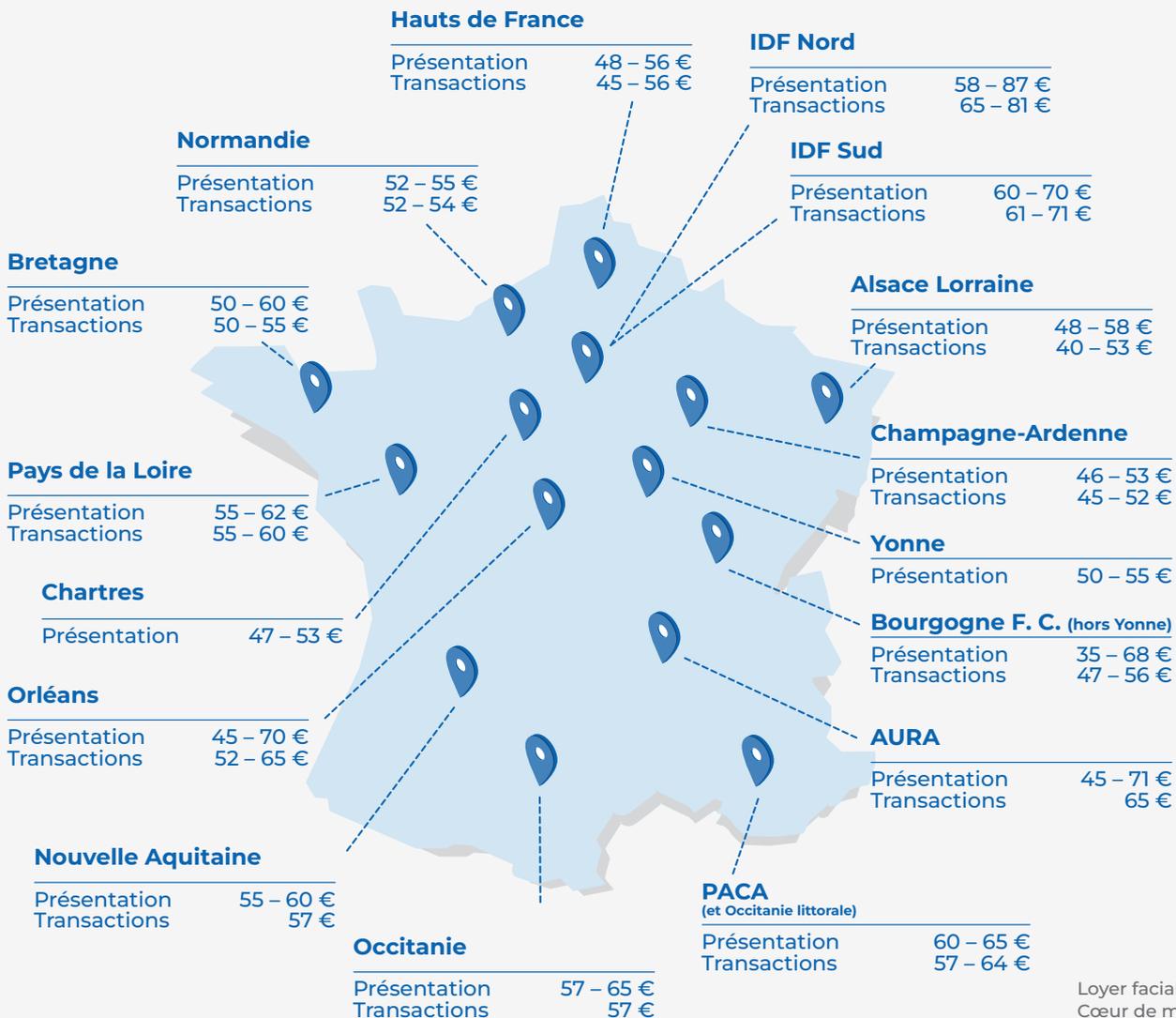


Par secteurs d'activités



LES VALEURS LOCATIVES

- Présentation : valeurs du T2 2024
- Valeurs des dernières transactions

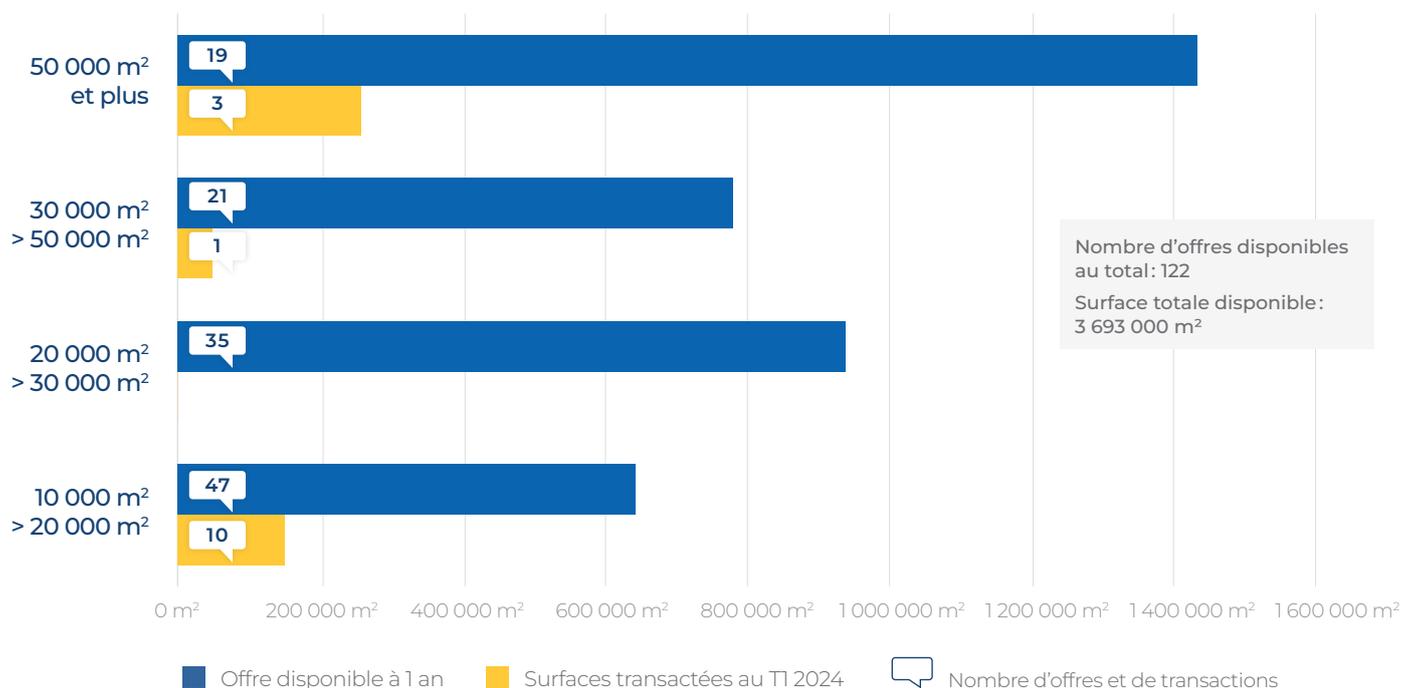


Loyer facial (HT-HC /an/m²)
Cœur de marchés

Au 31 mars 2024

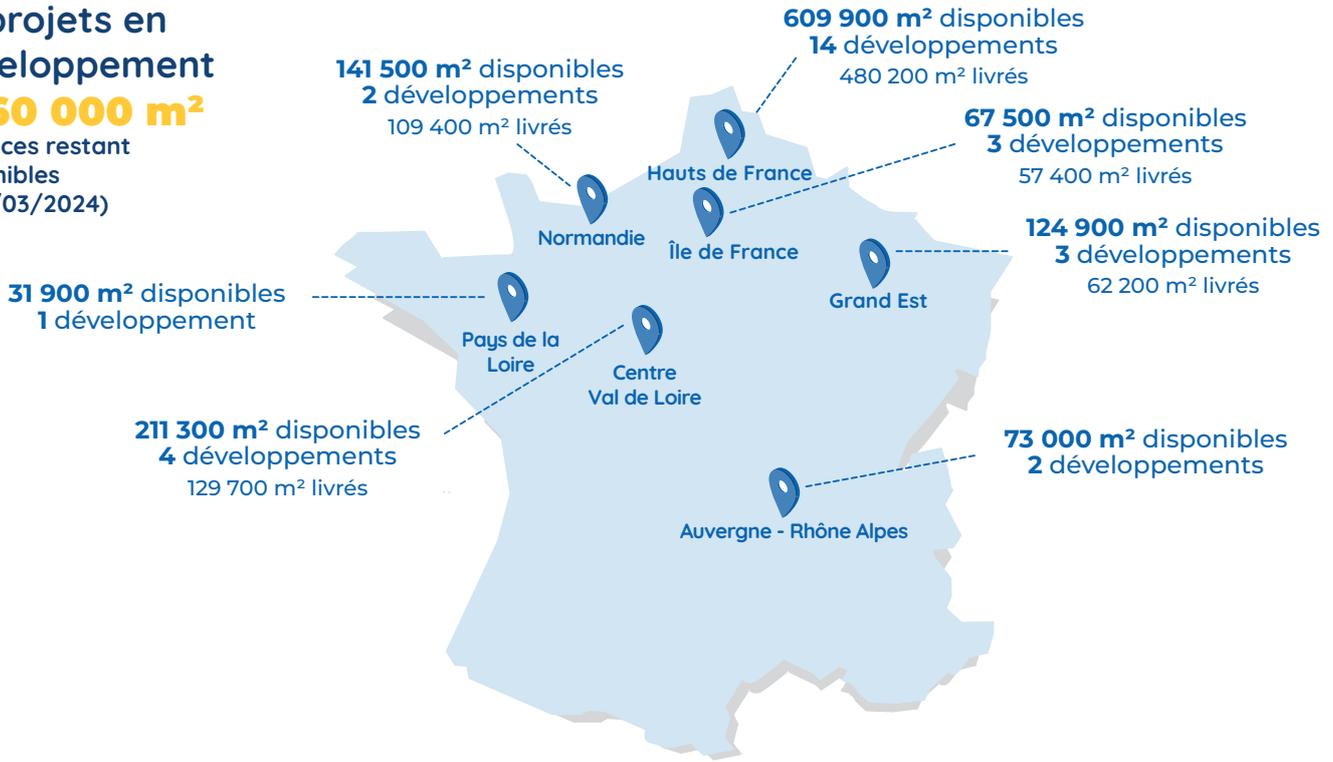
Taux de vacance		Régions	Offre disponible à 1 an	Offre future PC Obtenu	Offre future PC en cours d'instruction	Absorption annuelle (moyenne des m ² transactés des 3 dernières années)	Indice de tension (offre disponible/ Absorption annuelle)
30/09/2023	31/12/2023						
10,5 %	10 %	HAUTS DE FRANCE	921 000 m ²	931 000 m ²	819 000 m ²	802 733 m ²	1,2
7 %	10 %	NORMANDIE	245 000 m ²	289 000 m ²	88 000 m ²	183 567 m ²	1,3
1 %	2,3 %	BRETAGNE - PAYS DE LA LOIRE	127 000 m ²	167 000 m ²	602 000 m ²	203 100 m ²	0,6
8,6 %	7,4 %	CENTRE VAL DE LOIRE	357 000 m ²	1 233 000 m ²	525 000 m ²	371 267 m ²	1,0
4,3 %	6,6 %	ÎLE DE FRANCE	896 000 m ²	532 000 m ²	185 000 m ²	739 467 m ²	1,2
4,7 %	5,7 %	IDF Nord	291 000 m ²	482 000 m ²	80 000 m ²	293 800 m ²	1,0
4,1 %	6,5 %	IDF Sud	554 000 m ²	50 000 m ²	105 000 m ²	445 667 m ²	1,2
4,9 %	5,1 %	GRAND EST	221 000 m ²	510 000 m ²	250 000 m ²	246 667 m ²	0,9
9,7 %	15,1 %	BOURGOGNE FRANCHE COMTE	172 000 m ²	82 000 m ²	451 000 m ²	116 400 m ²	1,5
3,3 %	5,3 %	AUVERGNE RHÔNE ALPES	349 000 m ²	322 000 m ²	50 000 m ²	433 567 m ²	0,8
2,6 %	2,8 %	PACA	145 000 m ²	152 000 m ²	202 000 m ²	328 033 m ²	0,4
0,3 %	5,4 %	NOUVELLE AQUITAINE - OCCITANIE	249 000 m ²	133 000 m ²	351 000 m ²	174 800 m ²	1,4

Selon les tranches de surface



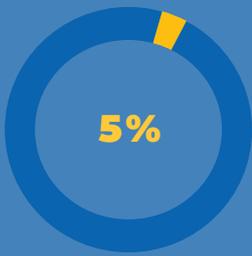
LES DÉVELOPPEMENTS EN BLANC EN FRANCE

29 projets en développement
1 260 000 m²
 (surfaces restant disponibles au 31/03/2024)



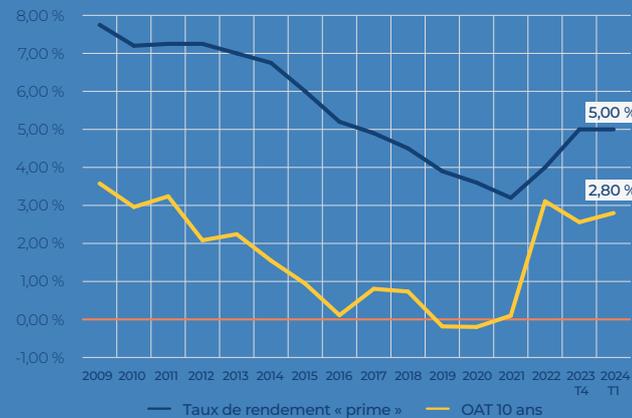
CAPITAL MARKETS FRANCE

Taux de rendement prime

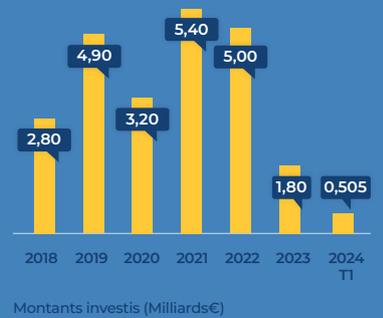


505 M€
 Cumul investi au 31/03/2024

Évolution du taux de rendement prime et de l'OAT 10



Évolution des montants investis en immobilier logistique



MESSAGERIE

Les essentiels

51 offres sont identifiées en France (51 % sur la dorsale) au 31/03/2024

Un taux de vacance d'environ **3,8 %**

Taux de rendement « prime » : **5,25 %**
 au T1 2024, celui-ci est stable par rapport au T4 2023

des valeurs locatives **plutôt stables** par rapport à fin 2023 après une hausse constante observée ces dernières années

Le parc : **4,5M m²** environ

32 offres disponibles à 1 an pour environ **173 000 m²**

L'offre disponible et à venir au T1 2024

Offre disponible	Offre Future PC Obtenu	Offre Future PC en cours d'instruction
32 offres 66% sur la dorsale	8 offres	11 offres
173 000 m ²	55 400 m ²	136 300 m ²

Loyers observés sur les régions de la dorsale pour des bâtiments de messagerie au T1 2024

Valeurs constatées sur des bâtiments existants et de dernière génération (HT-HC/an/m²)

70 à 120 €
 Hauts-de-France

135 à 180 €
 Île-de-France

110 à 120 €
 AURA

130 à 140 €
 PACA

Pour obtenir le Point Marché, nous vous invitons à contacter pcoiffier@eol.fr

www.eol.fr

Société par Actions Simplifiée au capital de 38 000 € / Siège social : 10 quai de Bercy - 94220 Charenton-le-Pont • 01 41 79 77 77 • info@eol.fr

