

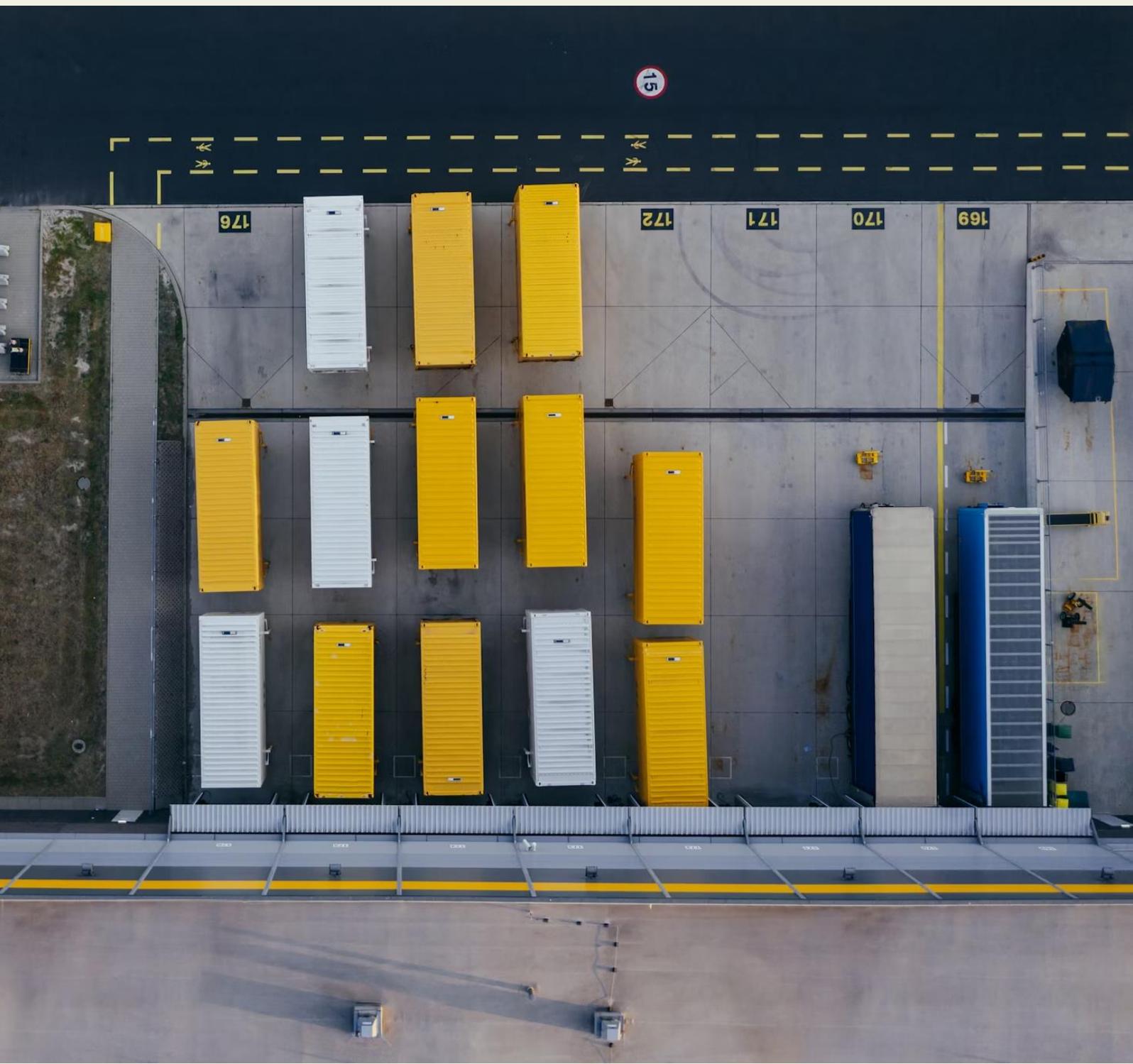
Le marché de la logistique

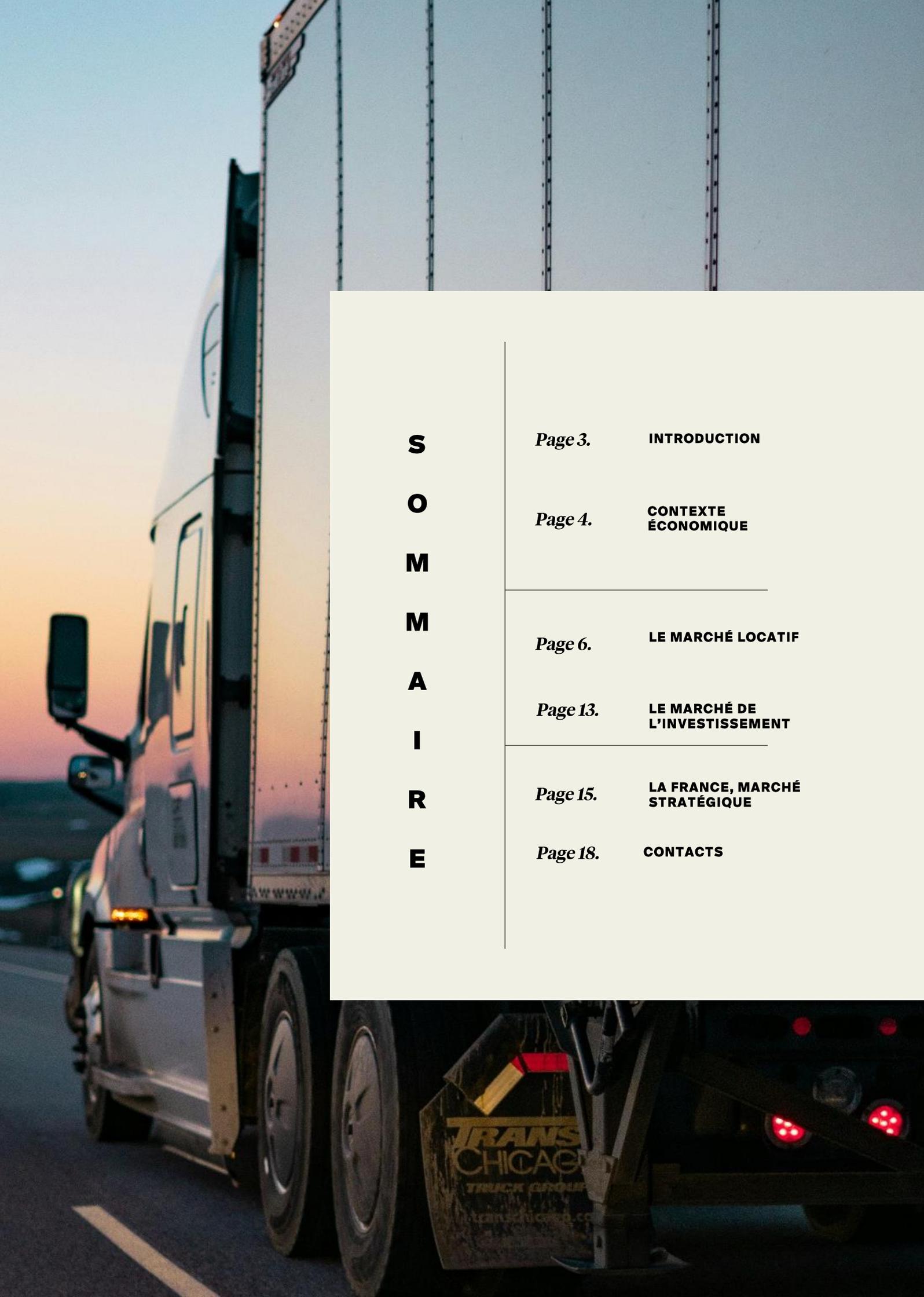
France

3^{ème} trimestre 2024

Locatif et investissement

knightfrank.fr/research





**S
O
M
M
A
I
R
E**

Page 3. **INTRODUCTION**

Page 4. **CONTEXTE
ÉCONOMIQUE**

Page 6. **LE MARCHÉ LOCATIF**

Page 13. **LE MARCHÉ DE
L'INVESTISSEMENT**

Page 15. **LA FRANCE, MARCHÉ
STRATÉGIQUE**

Page 18. **CONTACTS**

Nouvelle donne en locatif & plébiscite en investissement

Sans grande surprise compte-tenu de la morosité des indicateurs macro-économiques (contraction de la consommation, production manufacturière en repli et investissement des entreprises chahuté), le marché des surfaces logistiques marque à nouveau et assez sensiblement le pas ce trimestre. La comparaison annuelle révèle une réduction de moitié des transactions (405 200 m² au 3^{ème} trimestre) et de 26% en cumul annuel (1,8 million de m²). Les pôles logistiques de la Dorsale sont clairement en déficit de transactions (-36% en un an) soit sauf d'offres en qualité et nombre suffisants (Marseille et Lyon), soit par absence de nouveaux besoins (Ile-de-France et Hauts-de-France). Hors Dorsale, le volume des commercialisations dépasse à date le million de m² (-20% en un an), dessinant ainsi une nouvelle géographie qui place ces hubs logistiques dits secondaires sur le devant de la scène avec 62% de la demande placée au niveau national.

Dans ce contexte, les valeurs locatives prime ont peu évolué d'un trimestre sur l'autre; elles s'échelonnent de 55 à 81 €/m²/an sur les marchés de la dorsale et de 53 à 60 €/m²/an sur les pôles secondaires.

Après neuf mois d'activité, l'immobilier industriel se distingue comme la seule classe d'actifs banalisés à enregistrer une croissance annuelle des volumes investis. Au sein de ce segment, les entrepôts logistiques jouent un rôle prépondérant, représentant près de 90 % des montants engagés. À fin septembre, les investissements totalisent ainsi 2,3 milliards d'euros, un niveau équivalent à celui observé sur la même période en 2019 et 2020.

Si la plupart des deals signés et négociations en cours se situent plutôt aux alentours des 5 %, certains actifs continuent de s'échanger en-dessous de ce seuil.



Contexte économique

LA ZONE EURO RENOUE AVEC LA CROISSANCE

Les projections de croissance, révisées en septembre dernier par la Banque Centrale Européenne (BCE), anticipent une croissance annuelle de 0,8 % dans la zone euro en 2024, après + 0,6 % en 2023. Le contexte géopolitique incertain ainsi que les politiques monétaires encore restrictives impactent la confiance des marchés et les perspectives économiques globales. L'activité de la zone euro devrait se redresser plus franchement en 2025 et 2026, avec respectivement + 1,3 % et + 1,6 % attendus.

Après un ralentissement ces derniers mois, l'inflation globale devrait légèrement s'accélérer au 4ème trimestre de l'année en zone euro, avant de repartir à la baisse pour revenir à l'objectif d'inflation d'ici fin 2025. Dans l'ensemble, la hausse annuelle moyenne de l'IPCH global ralentirait à 2,5 % en 2024, 2,2 % en 2025 et 1,9 % en 2026. Toujours en zone euro et selon la BCE, le marché du travail devrait rester résilient, même si la croissance de l'emploi devrait ralentir par rapport aux dernières années

L'ÉCONOMIE FRANÇAISE STAGNE DANS LA PERSPECTIVE DU REPRISE MODEREE EN 2025

L'effet JO de cet été n'aura été que de faible durée et les perspectives de croissance de l'économie française s'assombrissent à mesure que le climat politique des plus chaotiques apporte son lot d'incertitudes tant pour les ménages que pour les entreprises. Dans ce contexte, la croissance du PIB atteindrait ainsi + 1,1 % en moyenne annuelle et serait surtout tirée par le commerce extérieur, mais freinée par des phénomènes de déstockage. La consommation resterait en effet atone, en dépit des gains de pouvoir d'achat des revenus salariaux qui viennent abonder une épargne de précaution déjà élevée.

Après avoir atteint 5,7 % sur l'ensemble de l'année 2023, l'inflation devrait nettement ralentir en 2024 pour atteindre 2,5 %, avant de se stabiliser à 1,5 % en 2025 et 1,7 % en 2026. Ce reflux de l'inflation, après deux années au plus haut, va positivement impacter la demande des ménages en restaurant une partie de leur pouvoir d'achat.

Évolution de l'inflation en France

En %



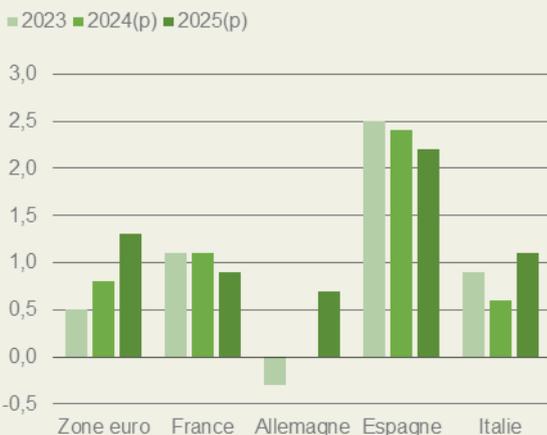
Source : Banque de France / (p) projections

La relative bonne surprise des chiffres du taux de chômage au 3ème trimestre avec une hausse de seulement 0,1% pour atteindre 7,4%, ne doit pas laisser espérer une quelconque accalmie sur le front de l'emploi. La succession des annonces de plans sociaux et les derniers chiffres de défaillances d'entreprises (66 000 en données glissantes sur 12 mois) devraient mécaniquement conduire à une augmentation du taux de chômage en 2025 et 2026 (entre 7,7% et 7,8%).

Ces projections sont entourées d'aléas importants et de plus en plus nombreux. En premier lieu, l'incertitude politique actuelle en France fait peser un aléa sur les hypothèses de finances publiques (non-maitrise du déficit, et impact sur la notation de la dette française) et sur le comportement plus ou moins attentiste des entreprises et des ménages. En second lieu s'ajoutent les risques géopolitiques (guerre en Ukraine, situation au Proche-Orient, tensions commerciales, etc.) et leurs effets sur les prix des matières premières et le commerce international.

Évolution du PIB

En %, moyenne annuelle



Sources: OCDE, Banque d'Espagne pour prévisions 2025

Indicateurs économiques de la France

En % des variations annuelles	2022	2023	2024 (Prévisions)	2025 (Prévisions)	2026 (Prévisions)
PIB France	2,6 %	1,1 %	1,1%	0,9%	1%
PIB Zone Euro	3,6 %	0,6 %	0,8%	1,3%	1,5%
Consommation des ménages	2,1 %	0,6 %	0,8%	1,2%	1,5%
Défaillances d'entreprises ('000)	41,3	56,6	66,0 (Sept.)	-	-
Taux de chômage	7,3 %	7,3 %	7,5%	7,6%	7,3%
Inflation	5,9 %	5,7 %	2,5%	1,5%	1,7%
Production manufacturière (Evol. des 4^e trimestres)	2,6 %	1,2 %	- 0,4 % (3 ^e me trim.)	-	-
Investissement des entreprises	3,9 %	2,6 %	0,6 %	1,4 %	2,4 %
CA du e-Commerce (milliards d'euros)	146,9	159,9	128,0 (T1-T3)	-	-
Exportations	7,4 %	1,8 %	1,6%	1,4%	2,2%
Importations	8,8 %	- 0,2 %	-1,4%	0,7%	2,0%

Sources : Banque de France, BCE, OCDE, Insee, ministère des Finances, données FEVAD pour le CA du e-commerce, BPCE pour les prévisions des défaillances

Le marché locatif

RALENTISSEMENT CONTINU DE LA DEMANDE PLACÉE

Dans la continuité d'un 2^{ème} trimestre marqué par un ralentissement de la consommation de surfaces logistiques, le marché des entrepôts marque à nouveau le pas au 3^{ème} trimestre avec seulement 405 200 m² commercialisés, soit un recul de 31% d'un trimestre sur l'autre et de 53% en un an. Alors qu'il avait semblé se redresser, le marché francilien affiche un volume de commercialisation assez faible, de l'ordre de 73 600 m² placés ce trimestre. Les régions, quant à elles, signent une performance très en-deçà de leurs standards habituels avec 331 600 m² consommés.

A l'aube du 4^{ème} trimestre, le marché de la logistique score donc autour d'1,7 million de m², en repli de 27% d'une année sur l'autre. La perspective d'une performance annuelle proche de 3 millions de m² s'éloigne donc et laisse place au mieux à une demande placée de l'ordre de 2,5 millions de m² au mieux.

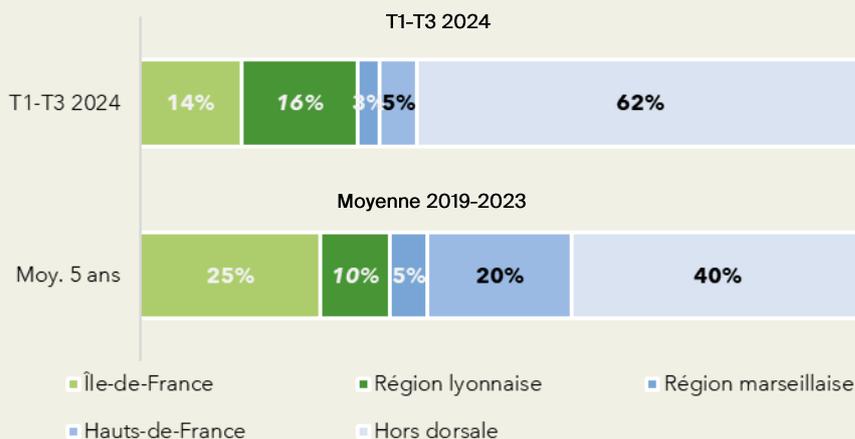
Évolution de la demande placée En France, en m²



Source : Immostat / Knight Frank

Répartition géographique de la demande placée en France

En % du volume total



Source : Knight Frank

ATTRAIT CONFIRMÉ POUR LES PÔLES SECONDAIRES

Le recalibrage de la demande placée en faveur des pôles secondaires, déjà identifié au 1^{er} semestre 2024, s'est confirmé et même accentué au 3^{ème} trimestre. En effet, les marchés situés hors de la dorsale captent désormais plus de 62% de la demande placée totale à date (après 52% relevés à mi-année), quand ils ne représentaient en moyenne que 37% des volumes ces cinq dernières années. Près d'1,1 million de m² ont ainsi été consommés depuis le début de l'année au sein des pôles secondaires, qui tirent profit du ralentissement de l'activité locative dans la dorsale, en proposant des entrepôts logistiques de qualité, de grand gabarit et à des prix plus attractifs.

La région Centre-Val de Loire capte l'essentiel de la demande placée hors dorsale, en raison de sa proximité avec la région parisienne, de ses nombreuses disponibilités de tailles variées et de valeurs locatives bien plus abordables que la région francilienne.

OFFRE DISPONIBLE EN HAUSSE

Alors que le stock d'offres disponibles au sein de la dorsale s'était fortement réduit ces trois dernières années, en réponse à l'intense activité transactionnelle liée à la pandémie, ce dernier s'oriente désormais à la hausse de façon continue depuis plusieurs trimestres. On recense aujourd'hui un peu plus de 3 millions de m² vacants sur l'ensemble du territoire dont près d'un million respectivement en Ile-de-France et sur la région des Hauts-de-France. Il en ressort des taux de vacance très contrastés entre pénurie long terme avérée à Lyon ou Marseille, et sur offre au Nord de la Dorsale.

Au-delà du volume d'offres disponibles, c'est la qualité des surfaces qui peut interroger à l'heure où la rationalisation des coûts passe, entre autres, par une qualité de bâtiment sobre énergétiquement et permettant le déploiement d'équipements robotiques ou d'automatisation de la *supply chain*.

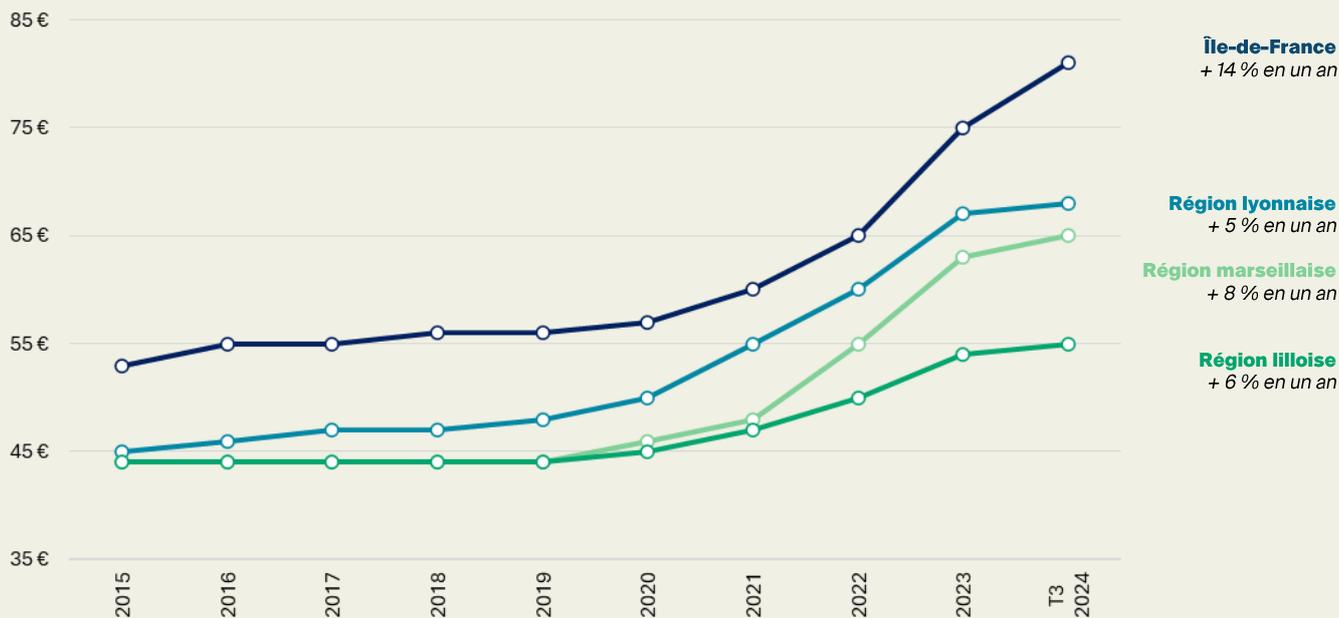
MODÉRATION DE LA HAUSSE DES VALEURS LOCATIVES

La hausse des disponibilités et le ralentissement de l'activité au sein des marchés de la dorsale a permis de relâcher les tensions sur les valeurs locatives à la fin du 3^{ème} trimestre 2024. Celles-ci sont restées stables par rapport au trimestre précédent. Elles sont toutefois supérieures aux valeurs enregistrées en 2023 à la même période.

À fin septembre 2024, le loyer prime francilien atteint ainsi 81 €/m²/an, soit une hausse de 14 % en un an. Les loyers se maintiennent également en comparaison au trimestre précédent au sein des autres pôles de la dorsale, affichant notamment 55 €/m²/an en région lilloise, 65 €/m²/an en région marseillaise (+ 8 % en un an) ainsi que 68 €/m²/an en région lyonnaise (+ 5 %).

Quant aux valeurs locatives au sein des marchés secondaires, elles se stabilisent et sont comprises entre 60 €/m²/an à Nantes, 57 €/m²/an à Toulouse ou bien 55 €/m²/an à Rennes et Orléans par exemple.

Valeurs locatives prime au sein des pôles de la dorsale
En €/m²/an pour des actifs de classe A, à fin de période



Source : Knight Frank

Le marché locatif en Île-de-France



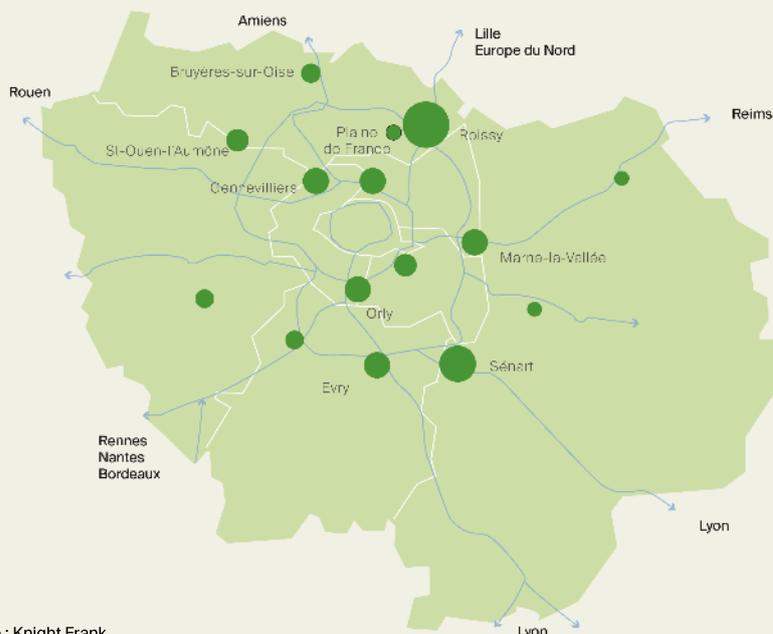
Dans la continuité d'une année 2023 qui avait déjà vu la demande placée se contracter fortement (-60% en un an), le marché de la logistique reste très chaotique en Île-de-France en 2024. Après une entame calamiteuse, le sursaut de l'activité locative observé au printemps (142 000 m² commercialisés) n'a pas survécu à l'été. On ne compte en effet que 73 600 m² de surfaces transactées au cours du 3^{ème} trimestre, soit un cumul d'à peine 248 200 m² depuis le début de l'année (-16% d'une année sur l'autre). C'est peu pour un marché qui fleurissait avec la barre des 600 000 à 800 000 m² commercialisés à cette période de l'année sur la période 2018-2022. Les signatures sont à l'évidence nettement moins nombreuses et portent sur des gabarits inférieurs à 30 000 m².

L'offre disponible de surfaces d'entreposage est pourtant assez fournie dans la région capitale avec près d'un million de m² vacants, présentés à des valeurs locatives relativement élevées.



À fin septembre 2024, le loyer prime pour des entrepôts franciliens de grade A se stabilise en comparaison au 1^{er} trimestre. Il est cependant en hausse de 14 % sur un an, atteignant 81 €/m²/an. Les tensions sur les loyers se maintiendront dans les prochains mois en raison du nombre limité d'actifs de classe A disponibles, ce qui devrait inciter les mouvements de report vers des régions limitrophes disposant de loyers plus abordables.

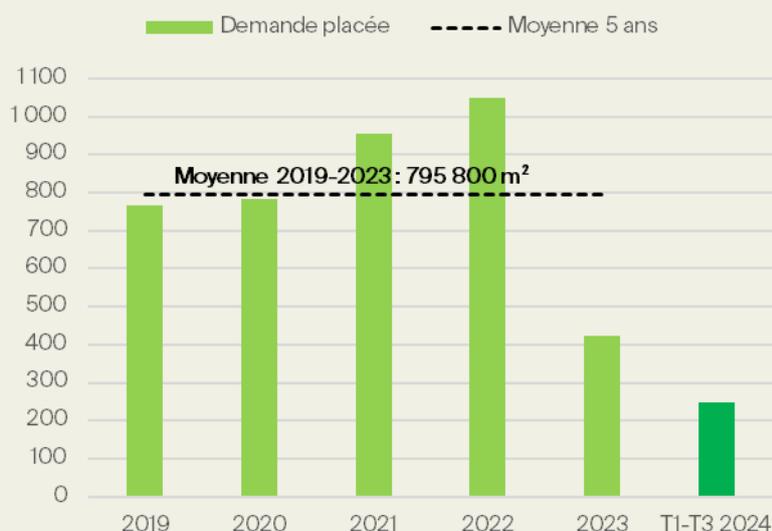
Localisation des principales aires logistiques en Île-de-France



Source : Knight Frank

Évolution de la demande placée d'entrepôts en Ile-de-France

En milliers de m²



Sources : Immostat, Knight Frank

Le marché locatif en région lyonnaise



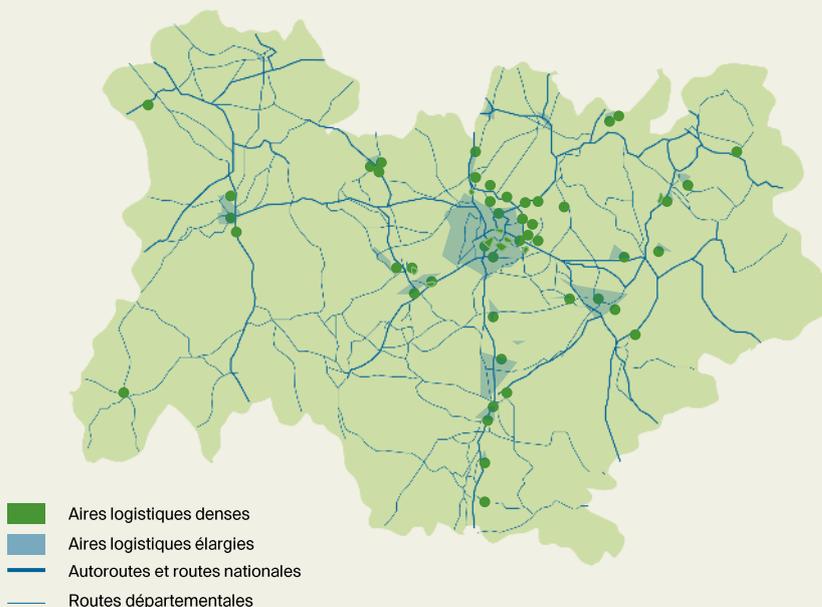
Aucune nouvelle transaction logistique n'est venue animer le marché locatif de la région lyonnaise au cours du 3^{ème} trimestre 2024. La demande placée reste donc inchangée à 51 300 m² au cumul de l'année, au travers de 3 signatures seulement (prise à bail de 21 000 m² à Toussieu dans l'Est Lyonnais pour CORA DISTRIBUTION, à Saint-Quentin-Fallavier dans le Nord-Isère sur 17 300 m² ainsi que de 13 000 m² à Saint-Priest par HM VERPLOEGEN).

L'étroitesse de l'offre disponible sur la région (2% de taux de vacance) et l'absence chronique de surfaces neuves brident l'expression de la demande sur un secteur qui cumule pourtant un bassin de consommation de premier rang et un tissu industriel très dynamique. Le marché s'éloigne donc graduellement de ses niveaux antérieurs, proches de 300 à 400 000 m² placés entre 2020 et 2022.



La hausse des valeurs locatives en région lyonnaise ces derniers mois a également eu pour effet de limiter les mouvements des utilisateurs. Celles-ci se sont stabilisées en comparaison au précédent trimestre, mais progressent toutefois de + 5 % en un an pour des actifs de classe A et de près de + 40 % en cinq ans. Le loyer prime lyonnais affiche ainsi 68 €/m²/an à la fin du 3^{ème} trimestre 2024; les 3 signatures de l'année affichant des loyers compris entre 64 et 68 €/m²/an.

Localisation des principales aires logistiques en région lyonnaise



Source : Knight Frank

Évolution de la demande placée d'entrepôts en région lyonnaise

En milliers de m²



Sources : CECIM, Knight Frank

Le marché locatif en région marseillaise



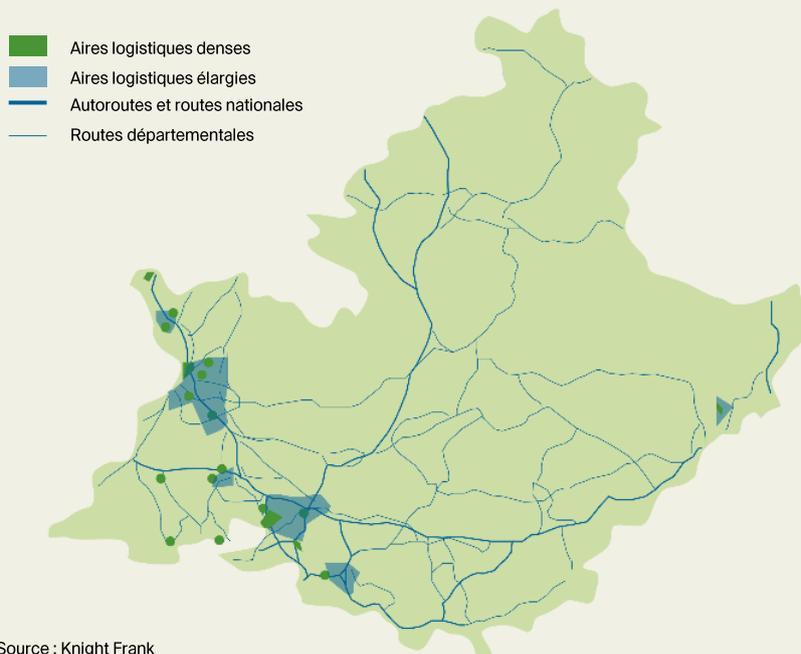
Deux années consécutives particulièrement riches en termes de transactions (2022 et 2023) ont asséché le stock d'entrepôts en région PACA, limitant de facto l'activité du marché en 2024. A date, on compte moins de 95 000 m² placés, dont seulement 7 500 m² au cours du 3^{ème} trimestre, soit une baisse de 47% par rapport au même cumul un an plus tôt. La fin de l'année devrait être un peu plus dynamique avec la signature par ADEO (ex LEROY MERLIN) auprès de P3 de 36 300 m² sur le Parc EuroMéditerranée, une plateforme logistique située dans la zone industrielle de la Feuillane à Fos-sur-Mer.

Le stock reste particulièrement faible en région marseillaise, voire inexistant au sein de certains sous-secteurs logistiques. Les disponibilités resteront durablement limitées compte tenu de la faiblesse des développements attendus ces prochains mois.



À fin septembre 2024, les valeurs locatives se stabilisent en région marseillaise en comparaison au précédent trimestre. Elles affichent 65 €/m²/an pour des entrepôts de Grade A. Il s'agit toutefois d'une hausse de 8 % sur un an et 48 % en cinq ans. Celles-ci devraient se maintenir dans les prochains mois.

Localisation des principales aires logistiques en région PACA



Source : Knight Frank

Évolution de la demande placée d'entrepôts en région marseillaise

En milliers de m²



Source : Knight Frank

Le marché locatif en région Hauts-de-France



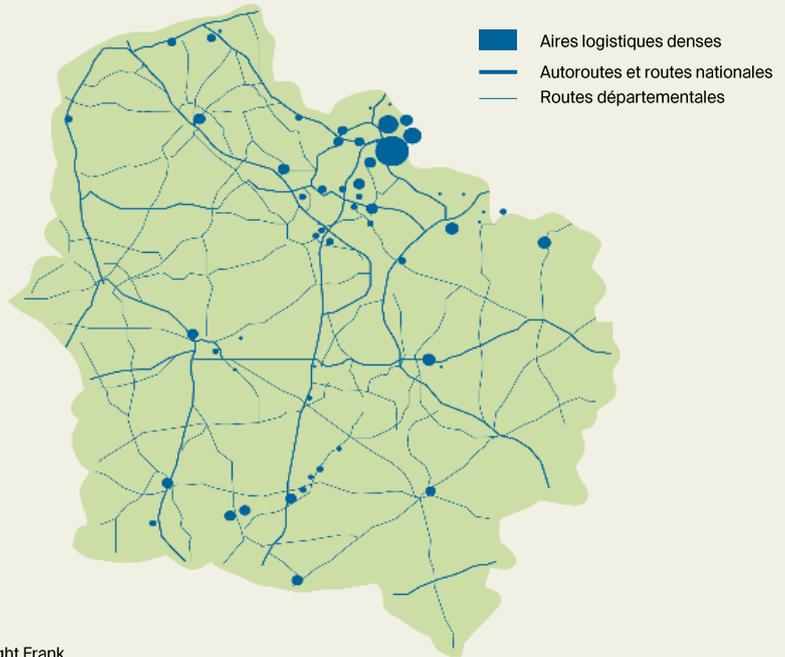
Les méga transactions qui avaient animé le marché sur le 1^{er} semestre 2024 sur les Hauts-de-France (84 000 m² par ID LOGISTICS à Saint-Sauveur dans la Somme ou bien 80 000 m² du logisticien MAERSK à Denain dans le Nord pour le compte exclusif d'AMAZON) ne se sont pas répétées au cours du 3^{ème} trimestre. Il en ressort à date un volume de commercialisation proche des 290 000 m², soit un recul très net par rapport aux ratios usuels de ce marché (638 000 m² placés en moyenne chaque année entre 2019 et 2023).

A l'inverse d'autres marchés de la Dorsale (Lyon et Marseille tout particulièrement), ce coup d'arrêt des transactions ne peut s'expliquer par une quelconque pénurie d'offres disponibles. Le secteur frôle en effet la barre du million de m² vacants, pour un taux de vacance de près de 8%, le plus élevé sur le territoire. La structure même des utilisateurs dans les Hauts-de-France – *retailers* essentiellement – rend la région très sensible aux aléas conjoncturels actuels.



À fin septembre 2024, les valeurs locatives prime se stabilisent par rapport au trimestre précédent. Elles affichent 55 €/m²/an pour des actifs de Grade A en région lilloise, soit un niveau similaire à l'an passé à la même période mais en hausse de 25 % en cinq ans. Les loyers devraient continuer à se maintenir dans les mois à venir compte tenu du stock disponible.

Localisation des principales aires logistiques en région Hauts-de-France



Source : Knight Frank

Évolution de la demande placée d'entrepôts en région Hauts-de-France

En milliers de m²



Source : Knight Frank

Le marché locatif dans les pôles secondaires

Le marché des entrepôts logistiques hors Dorsale confirme sa bonne tenue et sa prise de poids : à date en 2024, le volume des transactions dépasse le million de m², un résultat remarquable par comparaison au 1,3 million de m² placé en moyenne en année pleine sur la période 2019-2023. Ces marchés dits secondaires se taillent la part du lion et concentrent plus de 60% du volume total de transactions recensées (à comparer à 40% en moyenne sur les 5 dernières années).

Des transactions de toutes tailles et dans des géographies variées sont venues soutenir cette bonne performance avec une mention spéciale pour le Centre Val de Loire, une destination clairement plébiscitée par les chargeurs et les logisticiens. Le renchérissement des valeurs locatives sur la région capitale (81 €/m²/an pour les surfaces les plus prime) vient renforcer une attractivité déjà bien établie (5 millions de m² de surfaces existantes).

À la fin du 3^{ème} trimestre 2024, les valeurs locatives prime sont restées stables par rapport au précédent trimestre. Elles s'orientent néanmoins à la hausse en comparaison à l'an passé à la même période (+ 7 % sur un an en moyenne). Elles offrent des opportunités d'implantation à des valeurs comprises entre 53 et 60 €/m²/an selon les localisations alors que les chargeurs et logisticiens repensent leur schéma d'implantation dans une logique d'implantation au plus près des clients finaux. Concernant les valeurs locatives du Centre Val de Loire, ces dernières pourraient augmenter dans les prochains mois en raison de la forte demande des utilisateurs pour ces pôles et d'un différentiel avec l'Ile-de-France au plus haut.

Évolution de la demande placée d'entrepôts hors Dorsale
En milliers de m²



Source : Knight Frank

Valeurs locatives prime à la fin du 3^{ème} trimestre 2024
Hors de la dorsale, en €/m²/an pour des actifs de classe A



Source : Knight Frank

Le marché de l'investissement

UNE ANNÉE 2024 DYNAMIQUE

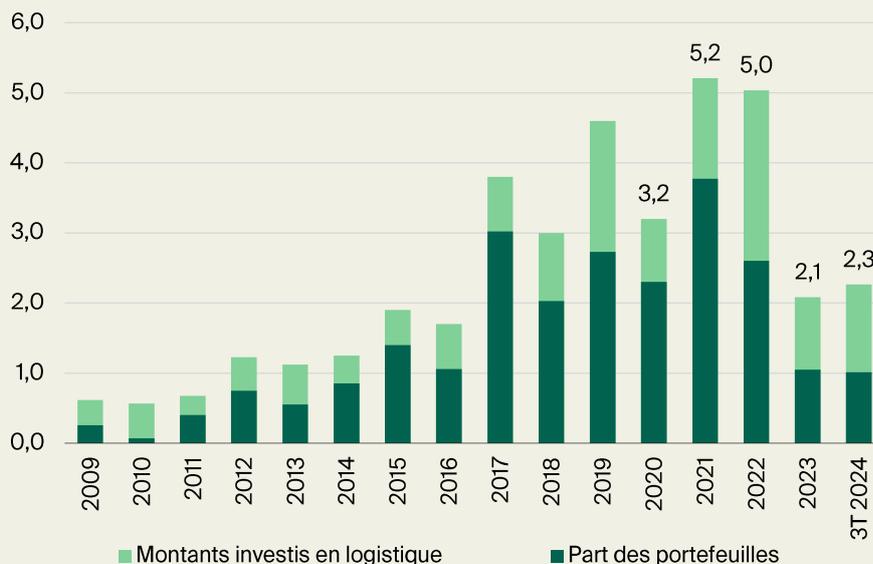
À la fin du 3^{ème} trimestre 2024, les investissements en immobilier industriel (entrepôts logistiques & locaux d'activité) affichent une croissance annuelle de plus de 50 %. Avec 2,7 milliards d'euros engagés à fin septembre, les volumes sont comparables à ceux observés en 2019 et 2020 à la même période. Pour l'année 2024, on s'attend à ce que le total des investissements se situe entre 3,5 et 4 milliards d'euros.

Les entrepôts logistiques restent le pilier central du marché de l'immobilier industriel, représentant près de 85 % des montants engagés, soit 2,3 milliards d'euros à date en 2024. Si les transactions unitaires continuent d'alimenter le dynamisme du secteur, quelques portefeuilles majeurs ont également marqué l'année, à l'image du portefeuille Montclair, acquis par Ares Management pour plus de 350 millions d'euros auprès du fonds américain Blackstone. Parallèlement, ce dernier s'est distingué en se positionnant sur un portefeuille pan-européen cédé par Burstone Group, avec une part d'actifs français évaluée à environ 200 millions d'euros.

Alors que de nombreux investisseurs institutionnels réorientent leurs stratégies d'investissement en immobilier, les entrepôts logistiques s'imposent comme une classe d'actifs particulièrement attractive pour capter ces flux de capitaux. En effet, le positionnement stratégique de la France au cœur de l'Europe, associé à la qualité de son réseau routier, en fait un choix privilégié pour les opérateurs logistiques et les acteurs du e-commerce. Par ailleurs, le contrôle maîtrisé de l'offre, notamment via la réglementation ZAN (Zéro Artificialisation Nette), offre aux investisseurs des perspectives prometteuses en termes de croissance des revenus locatifs.

Volumes investis en entrepôts logistiques en France

En milliards d'euros



Source : Knight Frank

LOGISTIQUE, CLASSE D'ACTIF PRÉFÉRÉE DES CAPITAUX ÉTRANGERS

Les investisseurs non Européens – Amérique du Nord essentiellement – renforcent leur présence dans l'immobilier logistique français, représentant 45 % des montants engagés durant les neuf premiers mois de l'année 2024. La résilience de l'économie nationale, l'efficacité du réseau routier et les perspectives de réversion locative attisent leur intérêt pour cette catégorie d'actifs, avec une

forte présence sur les cessions de portefeuilles. Les acteurs européens - fonds allemands ou hors zone Euro - principalement - se sont montrés plus entreprenants avec une part de marché de 40% alors que les acteurs investisseurs domestiques se montrent plus discrets sur le compartiment logistique avec des engagements ne dépassant pas les 30 millions d'euros par opération.

Volumes investis en entrepôts logistiques par nationalité d'acquéreur

En France, à fin 3^{ème} Trimestre 2024, % du volume total



DES TAUX PRIME EN PHASE DE STABILISATION

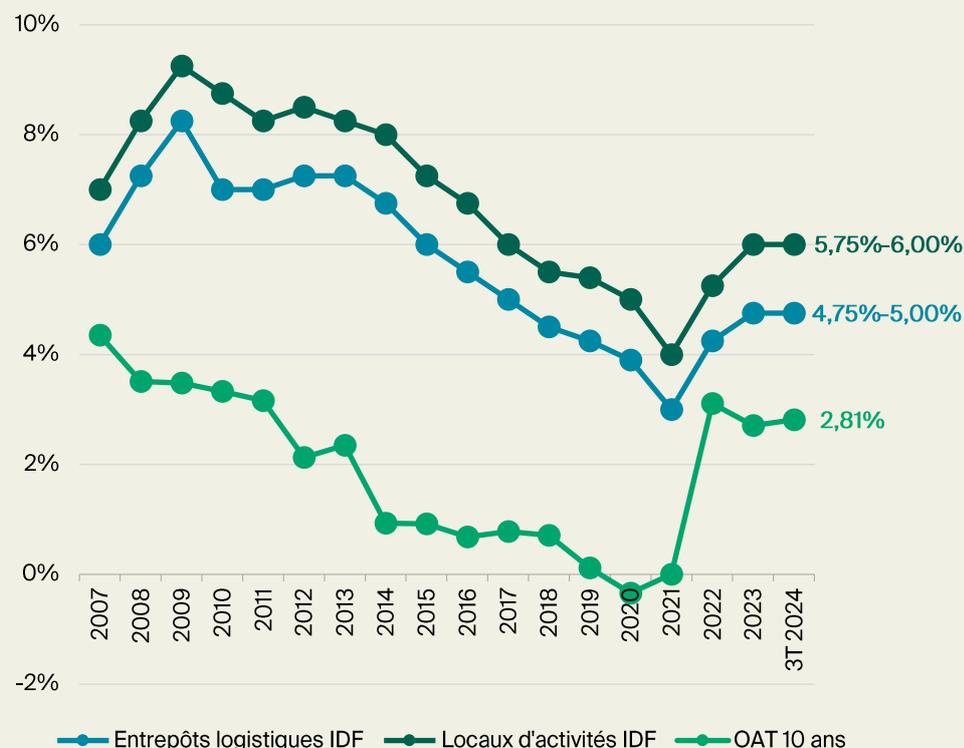
Après une correction sévère en 2022 et une poursuite de leur hausse sur un rythme plus mesuré en 2023, les taux de rendement prime en immobilier industriel semblent avoir atteint un point de stabilité depuis le début de l'année 2024.

Alors qu'une grande partie des transactions conclues et des négociations en cours supérieures à 100 millions d'euros gravitent autour de 5,00%, les actifs les plus attractifs, bénéficiant d'un potentiel de réversion locative, continuent de s'échanger à des taux inférieurs à ce niveau.

L'intense compétition entre les candidats acquéreurs sur fond d'opportunités d'acquisitions en nombre limité et d'attractivité croissante de la classe d'actifs logistiques pourrait conduire à une compression des taux de rendement prime dans les prochains trimestres, sous réserve de la poursuite de la détente des taux par la BCE et du maintien sous contrôle du rendement des obligations d'Etat.

Taux de rendement prime des actifs industriels en France

En %



Source : Knight Frank

Exemples de transactions investissement entrepôts logistiques à fin septembre 2024

Adresse / Actif	Unitaire/ Portefeuille	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille Project Montclair	Portefeuille	France	BLACKSTONE	ARES MANAGEMENT	> 200M€
Part française du portefeuille Burstone	Portefeuille	France	BURSTONE GROUP	BLACKSTONE	> 200M€
Entrepôt Zalando	Unitaire	Montereau-sur-le-Jard (77)	GEMFI	DEKA	100-200M€
Portefeuille Paris	Unitaire	Ile-de-France, Hauts-de-France	CBRE IM	BOREAL IM	100-200M€
Plateforme Easydis	Unitaire	Corbas (69)	BNP PARIBAS REIM	PROLOGIS	100-200M€
Péripark	Unitaire	Gennevilliers (92)	BLEECKER	MELCOMBE PARTNERS	100-200M€
Portefeuille Podium	Portefeuille	France	BLACKSTONE	PICTET GROUP	100-200M€
Entrepôt Darty	Unitaire	Mitry-Mory (77)	DARTY	PGIM	50-100M€

< 50M€
 50-100M€
 100-200M€
 > 200M€

Source : Knight Frank

La France, marché stratégique

DES ATOUTS INHÉRENTS À L'HEXAGONE

Avec un parc estimé à 83 millions de m² d'entrepôts de plus de 5 000 m², dont 15,3 millions de m² recensés en Île-de-France, la France est l'un des principaux marchés de l'immobilier logistique en Europe. Sa position géographique centrale et ses nombreuses infrastructures en font une plaque tournante incontournable du transport de marchandises.

La crise sanitaire a mis en lumière le rôle stratégique de la filière qui, en raison de son poids (10 % du PIB national et plus de 150 000 entreprises selon France Logistique), a joué un rôle majeur pour la relance économique du pays. Le secteur doit désormais faire face à de nouveaux enjeux économiques et environnementaux : réduire son empreinte carbone, assurer un service en un minimum de temps, renforcer le maillage territorial pour accompagner la hausse de la demande (notamment celle liée à la croissance des e-commerçants), etc. Les conséquences de la pandémie ont bousculé la filière logistique française et européenne : pénurie de matières premières, hausse des prix de l'énergie et des matériaux de construction, problématiques accrues de recrutement, etc. Des difficultés qui s'estompent progressivement mais qui restent toujours d'actualité dans un contexte géopolitique incertain.

La filière du transport et de la logistique est le 5^e employeur en France (2 millions d'emplois, soit 10 % de l'emploi salarié en France) tandis que plus de 500 000 postes seraient à pourvoir d'ici 2025.

DIVERSIFICATION DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE FRANÇAIS

Si les entrepôts de grand gabarit conservent un rôle central dans les chaînes d'approvisionnement, l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) réitéré dans la loi Climat et résilience d'août

2021, limitera encore davantage le foncier disponible pour de nouvelles opérations malgré des besoins croissants. Les acteurs de la logistique tendent également à se rapprocher des pôles de destination finale en développant des hôtels logistiques multimodaux (« Chapelle International » dans le 18^e arr. de Paris par exemple) ou des sites relais de petite taille (< 5 000 m²), principalement implantés à proximité des zones urbaines denses. Ce rapprochement des logisticiens est motivé par un gain de réactivité et le déploiement de solutions plus vertueuses pour le transport du dernier kilomètre (cyclo-logistique, *cross-docking*, etc.).

Cette tendance s'accroîtra avec la généralisation des zones à faibles émissions (ZFE). Fin 2024, la France devrait en compter plus d'une quarantaine, tandis que onze sont déjà effectives (Métropole du Grand Paris, Eurométropole Strasbourg, Grand Lyon Métropole, etc.).

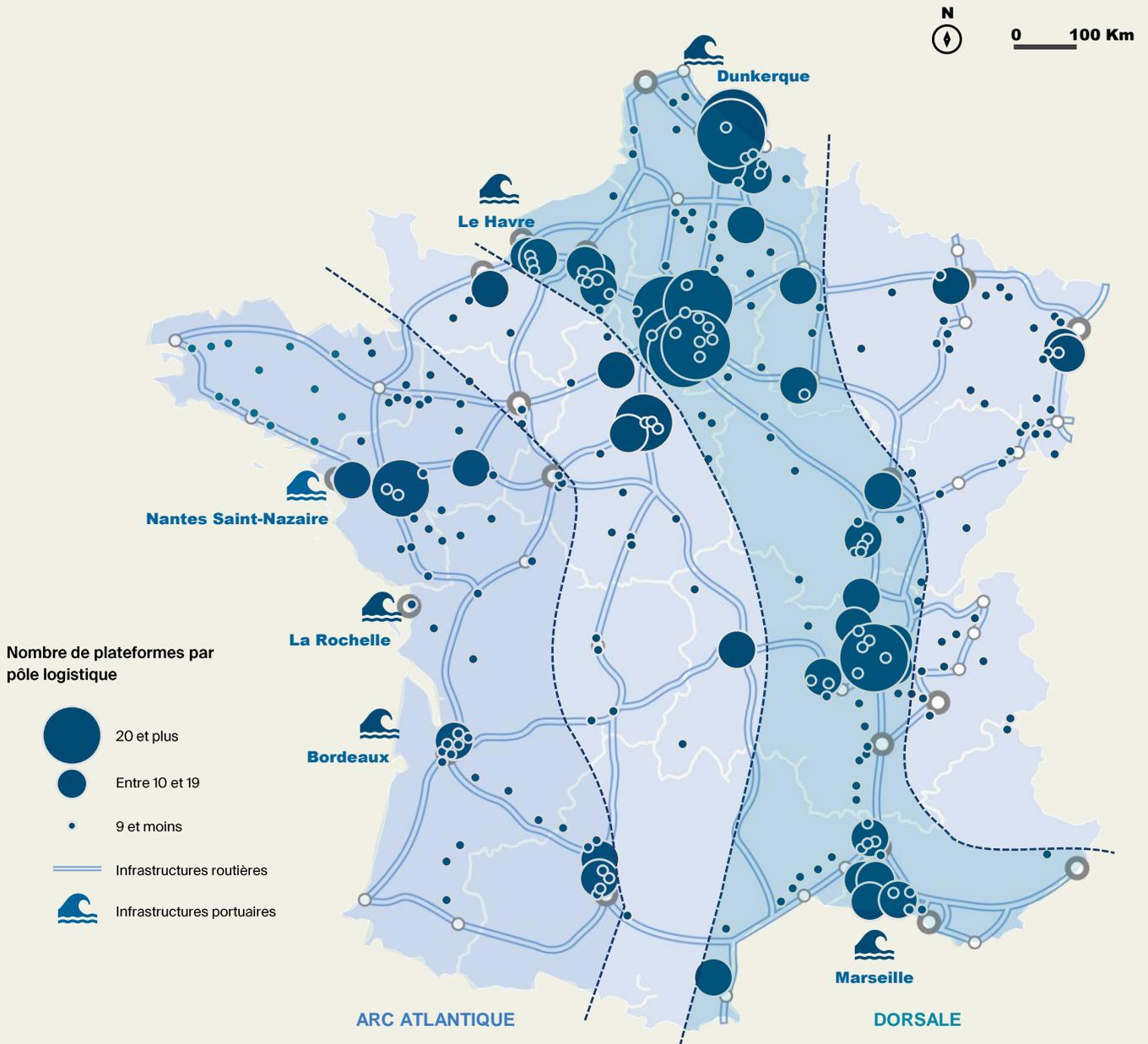
VERS UNE FILIÈRE LOGISTIQUE DÉCARBONÉE ET INNOVANTE

L'Etat, France Logistique et France Stratégie ont signé des chartes d'engagement avec certains acteurs du e-commerce et de la logistique pour une filière plus durable et écologique. Un enjeu de taille pour le secteur du transport qui générerait 21 % des émissions mondiales de CO₂ selon l'Agence internationale de l'énergie. Le comité interministériel de la logistique (CILOG) a également annoncé fin 2022 la mise en œuvre d'une stratégie nationale afin d'accompagner la transformation de la filière, notamment sur la transition énergétique.

Dans cet objectif, les initiatives se multiplient pour allonger la durée de vie des plateformes et leur optimisation, tant au niveau technologique (chaînes robotisées, etc.) qu'écologique (panneaux solaires, rénovation énergétique, etc.).



Répartition des grands pôles logistiques en France
En nombre de plateformes par aire logistique



Source : SOeS, Creram, IAU IdF

CLASSIFICATIONS ET TYPOLOGIES D'ENTREPOTS

Selon la grille « TLOG » (ex « CELOG ») définie par l'association AFILOG, cinq classes d'entrepôts se distinguent en France. Ceux de classes A et B, qui représentent une très grande partie des actifs, correspondent à des bâtiments efficients et répondant à des normes élevées (13 critères obligatoires pour les entrepôts de catégorie A et 10 pour la B). Le classe A constitue ainsi la catégorie la plus recherchée par les logisticiens en raison de la grande hauteur (plus de 9,3

mètres), d'une aire de manœuvre confortable d'au moins 35 mètres, d'un quai pour 1 000 m² ou bien d'une résistance au sol supérieure à 5 tonnes/m² par exemple.

D'autres classes existent : les actifs de classe C, soit ceux ne répondant pas aux standards des grades A ou B, les sites frigorifiques ainsi que les messageries (principalement des bâtiments de taille intermédiaire).



Les différents concepts de la logistique urbaine



Hôtel logistique du port Edouard-Herriot à Lyon dont la livraison est prévue au 3^e trimestre 2023 (29 000 m² dont 9 000 m² pris à bail par URBYS et DPD)

Hôtel logistique : entrepôt vertical de taille intermédiaire voire importante (supérieur à 10 000 m²), s'articulant sur plusieurs étages pour optimiser les flux et les besoins, en facilitant notamment le *cross-docking*. Il est implanté en zone urbaine dense et intègre une mixité des usages (logistique, bureaux, commerces, etc.).

Entrepôt du dernier kilomètre : site de petite taille (entre 1 000 et 5 000 m²) dédié à la logistique urbaine et permettant de gagner en rapidité de livraison. Il peut regrouper les stocks de plusieurs transporteurs afin de mutualiser la livraison pour un gain d'efficacité et une réduction des coûts de transport.



Sous-sol de l'ancien centre de tri du Louvre dans le 1^{er} arrondissement de Paris dédié à la **logistique du dernier kilomètre** (2 900 m²) de La Poste

Micro-hub ou hub de proximité : petit site (< 2 000 m²) implanté dans les hypercentres en lieu et place de lieux délaissés (commerces, locaux techniques ou parkings par exemple). Il est dédié à la livraison du dernier kilomètre et ce de plus en plus grâce à une mobilité décarbonée (cyclo-logistique, véhicules électriques, etc.) dans les zones à faibles émissions (ZFE). Le *hub* peut être partagé par plusieurs transporteurs sans pour autant avoir de mutualisation des livraisons.

Dark store : sur le même principe que le *micro-hub* (petit format en zone urbaine dense), le *dark store* est dédié au « quick commerce » (nombre limité de références en stock, principalement de l'alimentaire) et à la livraison ultra rapide en centre-ville.



Micro-hub de cyclo-logistique développé par SOGARIS et implanté boulevard Beaumarchais à Paris

Micro-hub de cyclo-logistique : très petit site de stockage implanté sur la voirie. Il s'agit d'une structure légère, sécurisée et conçue comme « des modules de stockage tampon servant de point d'appui aux cyclogisticiens » selon les termes de Sogaris, à l'initiative de l'expérimentation parisienne. Une nouvelle phase de déploiement est attendue.

Sources : Knight Frank, Sogaris, L. Dablanç

PUBLICATIONS RÉCENTES



Le marché des bureaux d'Ile-de-France

Juillet 2024



Le marché de l'investissement | France

Juillet 2024



Le marché des commerces parisiens | Focus Avenue des Champs-Élysées

Juin 2024



Le marché de l'immobilier d'enseignement

Juin 2024

CONTACTS



Vincent Bollaert
CEO France
+33 1 43 16 88 90
vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Magali Marton
MRICS, Head of Research
+33 6 12 17 18 94
magali.marton@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon
Head of Capital Markets
+33 1 43 16 88 70
antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Annabelle Vasseur
Deputy Head of Research
+33 6 43 64 76 88
annabelle.vasseur@fr.knightfrank.com



Kate Begg
MRICS, Partner Capital Markets
+33 7 86 58 94 13
kate.begg@fr.knightfrank.com



Clément Rabenandrasana
Research Senior Analyst
+33 1 43 16 55 96
clement.rabenandrasana@fr.knightfrank.com



Victor Ragueneau
Associate Capital Markets
+33 6 03 63 20 32
victor.ragueneau@fr.knightfrank.com

© Knight Frank SNC2024

Études disponibles sur knightfrank.fr/research



Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les études de Knight Frank sont disponibles sur le site KnightFrank.fr. Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité, telles que l'INSEE, la Banque de France ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.