

ESSENTIEL'IMMO
EVOLIS

FRANCE

LOGISTIQUE

BILAN 2023

ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

STABILITÉ RETROUVÉE EN 2024 ?

C'est peu de dire que l'année 2023 fut mouvementée ! Les gouvernements ont dû faire face à la multiplication des conflits armés à travers le monde et à l'intensification des catastrophes météorologiques ; des phénomènes qui ont perturbé les chaînes internationales d'approvisionnement et déstabilisé les marchés financiers.

La croissance économique mondiale a largement pâti de cette configuration : la reprise espérée s'est trouvée largement contrariée par la montée de l'inflation et la persistance de tensions et risques financiers imputables au resserrement des politiques monétaires.

L'ensemble de ces éléments a naturellement eu un fort impact sur l'économie française, et par ricochet, sur la bonne santé des sociétés françaises, réduisant leur résultat et leur capacité d'investissement. Selon la note de conjoncture publiée par l'INSEE en décembre, l'investissement des entreprises non financières a nettement ralenti au troisième trimestre 2023, se réduisant à +0,5 % après +1,2 % au deuxième trimestre.

L'économie française a observé une croissance faible voire nulle de son PIB (révisée à + 0,8% sur l'ensemble de l'année 2023 selon les dernières estimations de la Banque de France).

Conséquence de la crise débutée fin 2021 où les prix de l'énergie et des matières premières avaient décollé, l'inflation s'est maintenue à un niveau élevé (à près de 5 % en 2023), avant d'amorcer une légère décrue en fin d'année.

Parallèlement, la remontée des taux directeurs (à plus de 4 %), décidée par la BCE pour tenter de juguler les effets négatifs de cette mécanique inflationniste, a considérablement pesé sur les taux d'intérêt, réduisant dans le même temps le pouvoir d'achat des ménages et la capacité d'emprunt des entreprises.

Ces facteurs couplés au ralentissement de l'activité économique ont logiquement fini par impacter le marché du travail en France. Le taux de chômage national est reparti à la hausse (une augmentation annuelle de 0,2 point, à 7,4 % de la population active en France) tandis que le moral des chefs d'entreprises reste en berne : l'indicateur du climat des affaires de décembre 2023 s'établit à 97,7 et reste au-dessous de sa moyenne de longue période (100) alors qu'il s'établissait à 102,2 en décembre 2022. ►

CROISSANCE DU PIB

- 0,1 %

T3 2023 - en baisse de 0,2 pt sur un an

Source : INSEE

TAUX DE CHÔMAGE

7,4 %

T3 2023 - en hausse de 0,2 pt sur un an

Source : INSEE

INFLATION ANNUELLE

+ 4,9 %

Décembre 2023 : indice des prix à la consommation

Source : INSEE

CLIMAT DES AFFAIRES

98

Décembre 2023 - en baisse de 4 points sur un an

Source : INSEE

ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES

Tous ces éléments ont impacté le marché de l'immobilier d'entreprise, que ce soit sur le versant du marché utilisateur, en repli par rapport à 2022, ou celui du marché de l'investissement, qui enregistre l'un de ses pires résultats annuels en 2023, toutes classes d'actifs confondues.

Pour autant, le tableau n'est pas si sombre : quelques signes de détente sont d'ores et déjà palpables depuis la fin 2023 comme en témoignent la demande résiliente des consommateurs malgré la baisse du pouvoir d'achat, les réponses politiques apporté à la crise bancaire du début de 2023 ou encore la stabilisation des prix de l'énergie.

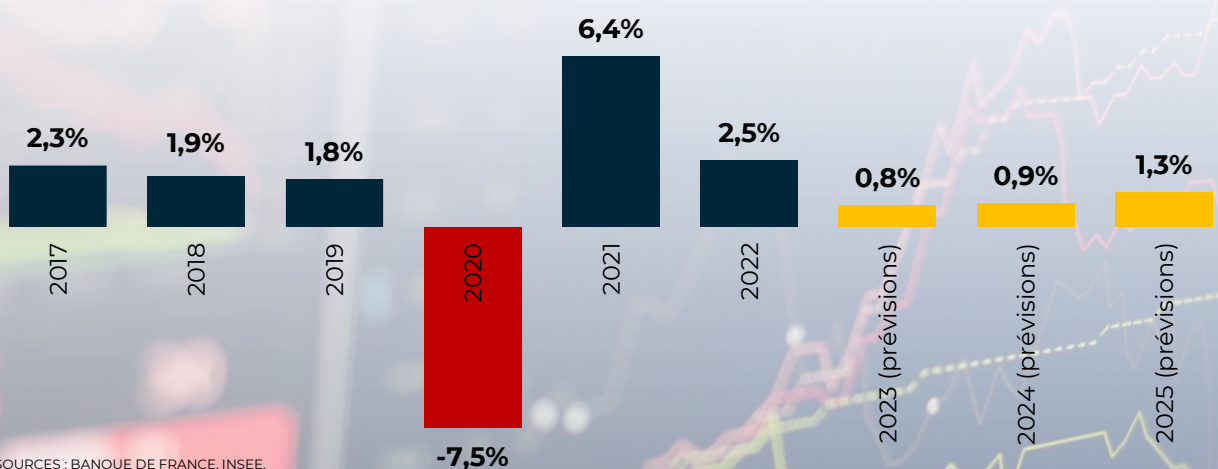
L'inflation tend à ralentir ainsi à un rythme de + 4,9 % après + 5,2 % en 2022, une détente qui pourrait avoir un impact positif sur le pouvoir d'achat et permettrait de stimuler la demande des ménages, moteur essentiel de la croissance française.

La politique monétaire de la BCE se veut très réactive : après avoir augmenté ses taux de manière abrupte, elle n'exclut pas d'assouplir sa politique restrictive au cours de la seconde moitié de l'année 2024, si l'inflation maintient sa trajectoire baissière. La prudence reste de mise, mais les signaux envoyés aux marchés se veulent plus rassurants qu'en 2023. La baisse des taux d'intérêt serait ainsi une bonne nouvelle pour le dynamisme de l'économie française.

La croissance devrait rester faible, mais positive autour de 1 %, au cours du premier semestre. Les analystes les plus optimistes optent pour un redémarrage plus accentué sur la seconde partie de l'année.

SOURCES : BANQUE DE FRANCE, INSEE, EVOLIS.

ÉVOLUTION DU PIB EN FRANCE



SOURCES : BANQUE DE FRANCE, INSEE.

L'INVESTISSEMENT

UNE ANNÉE SUSPENDUE À L'ÉVOLUTION DES TAUX

Après avoir procédé à dix hausses successives entre juillet 2022 et septembre 2023, la Banque centrale européenne a maintenu ses taux inchangés lors de ses deux dernières réunions mensuelles, en réponse au ralentissement de l'inflation. À 4,00 %, son principal taux directeur – le taux de dépôt – demeure néanmoins à un niveau historiquement élevé, le plus haut depuis la création de la zone Euro.

Dans ces conditions, les rendements obligataires ont également connu une année mouvementée : l'OAT à 10 ans a ainsi progressé pendant une large partie de l'année jusqu'à dépasser 3,500 % à la mi-octobre. En dépit d'un reflux en fin d'année, l'équilibre reste fragile, comme en témoigne la nouvelle tendance haussière enregistrée sur la première dizaine de janvier, passant ainsi de 2,409 % au 27 décembre à 2,724 % au 9 janvier. Corollaire logique de cette instabilité, l'État a tout au long de l'année relevé son taux d'usure jusqu'à atteindre, au 1^{er} janvier 2024, 6,01 % pour les prêts d'une durée comprise entre 10 et 20 ans, un niveau en hausse de 177 points de base sur un an.

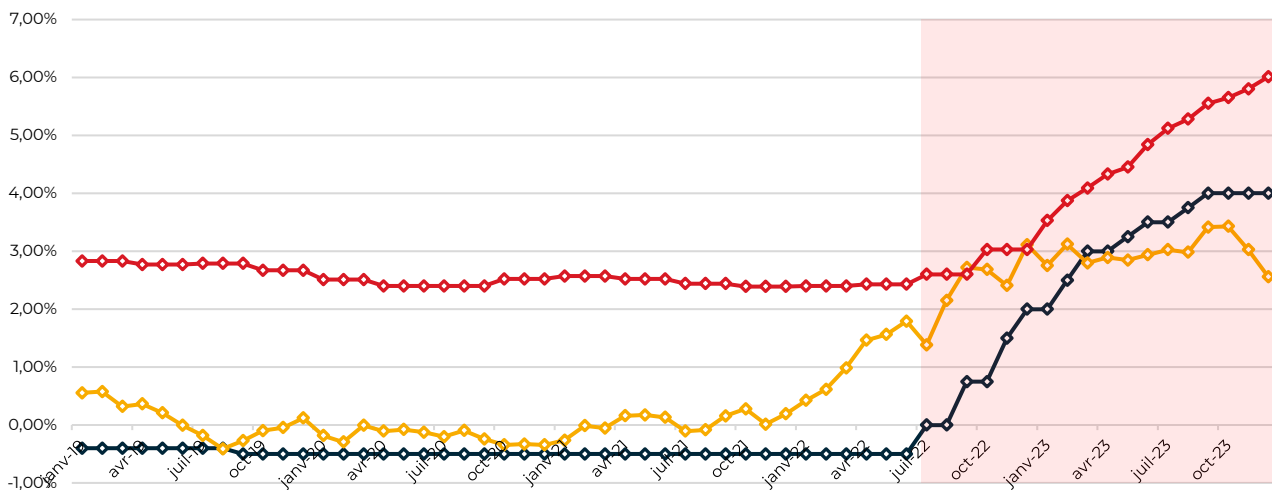
Cette dégradation de la conjoncture monétaire s'est accompagnée d'une série d'éléments contraires au bon dynamisme du marché de l'investissement. Par exemple, la collecte nette des

fonds immobiliers non cotés (SCPI, OPCI et sociétés civiles) des neuf premiers mois enregistre un recul annuel de plus de 70 % (à période comparable). Cette baisse s'explique tant par le ralentissement de la collecte nette des SCPI que par un phénomène de décollecte pour les sociétés civiles et les OPCI. En effet, les incertitudes économiques et la remontée des taux ont conduit un certain nombre de porteurs à racheter leurs parts afin de récupérer des liquidités et d'éviter des décotes trop abruptes dans un contexte de correction des valeurs.

Ce phénomène de *repricing* continue de brider l'activité du fait, d'une part, du refus de certains vendeurs – en particulier les acteurs privés - de revoir à la baisse la valorisation de leurs actifs, et, d'autre part, de l'apparition de problématiques liées au manque de rendement pour certaines opérations. La rapide dégradation de l'environnement économique a également perturbé les projets de promotion établis en amont de cette crise. N'étant plus adaptés à la conjoncture actuelle, ces derniers nécessitent d'être retravaillés afin de dégager des sources additionnelles de rendement. Enfin, les difficultés du marché locatif des bureaux, en particulier dans les territoires situés en dehors des principaux pôles tertiaires, interrogent quant au devenir de certains actifs. ►

ÉVOLUTION DES TAUX (À FIN DE PÉRIODE)

◆ Taux de Dépôt (BCE) ◆ OAT 10 ans ◆ Taux d'usure (10- 20 ans)



SOURCES : BANQUE DE FRANCE, BANQUE CENTRALE EUROPEENNE.

L'INVESTISSEMENT

Ces conditions pèsent sur le marché de l'investissement français. Moins de 11,6 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, locaux d'activités, logistique) en 2023, un résultat en très forte baisse annuelle de plus de 55 % et significativement inférieur de 60 % à la moyenne décennale. Période traditionnellement faste pour les investisseurs, moins de 2,6 milliards d'euros ont été investis au cours du dernier trimestre. Ce résultat aurait même pu être encore plus faible sans la finalisation de plusieurs opérations d'envergure telles que l'arbitrage du centre commercial Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer au profit de FREY, l'acquisition par CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER de l'immeuble de bureaux Cortis dans le 17^{ème} arrondissement de Paris ou encore la signature de plusieurs portefeuilles logistiques.

Si les acteurs institutionnels et autres investisseurs traditionnels se sont montrés prudents en 2023, les acteurs privés disposant de réserves conséquentes de fonds propres ont su tirer leur épingle du jeu, ces réserves leur permettant notamment de lisser l'impact des taux sur le coût total des acquisitions. Ainsi, les acteurs du luxe ont réalisé plusieurs opérations d'envergure tout au long de l'année avec, en apothéose, l'acquisition du 150 Champs Elysée par LVMH pour près d'un milliard d'euros. S'agissant majoritairement de ventes utilisateurs, ces signatures ne sont naturellement pas comptabilisées dans les résultats de l'investissement, mais témoignent des opportunités existantes dans cette configuration de marché.

De manière générale, les perspectives économiques se sont légèrement améliorées pour 2024. En effet, le statu quo décidé par la Banque centrale européenne s'est accompagné de premières annonces sur une future baisse des taux directeurs, avec pour objectif à atteindre un taux de dépôt de 2,75 % en fin 2024. Ces déclarations offrent aux investisseurs davantage de visibilité sur les mois à venir et devraient permettre une première reprise de l'activité dès l'été.



11,6 milliards €

Montant investi en France en 2023
(tous types d'actif)

- 57 %
Évolution annuelle

22 %

Part des locaux industriels & logistiques
(soit 2,6 milliards d'€)



664 millions €

Montant investi en Île-de-France

- 74 %
Évolution annuelle

1 094 millions €

Montant investi en région
(Hors portefeuilles nationaux et régionaux)

- 58 %
Évolution annuelle

821 millions €

Montant investi en portefeuilles
(régionaux et nationaux)

- 53 %
Évolution annuelle

SOURCES : IMMSTAT, EVOLIS.

En outre, de nombreux acteurs ont d'ores et déjà pris le parti de privilégier des stratégies portant sur un nombre plus élevé d'opérations de taille réduite afin de mieux diluer les risques. Ces comportements d'investissement devraient aussi contribuer au redémarrage du marché.

SOURCES : BANQUE DE FRANCE, ASPIM, IMMSTAT, EVOLIS.

L'INVESTISSEMENT – INDUSTRIE & LOGISTIQUE

L'ESQUISSE D'UN REDÉMARRAGE ?

Avec seulement 2,6 milliards d'euros échangés en France en 2023, le marché des locaux industriels et logistiques pâtit pleinement de cette conjoncture défavorable et accuse une régression annuelle supérieure à 60 %.

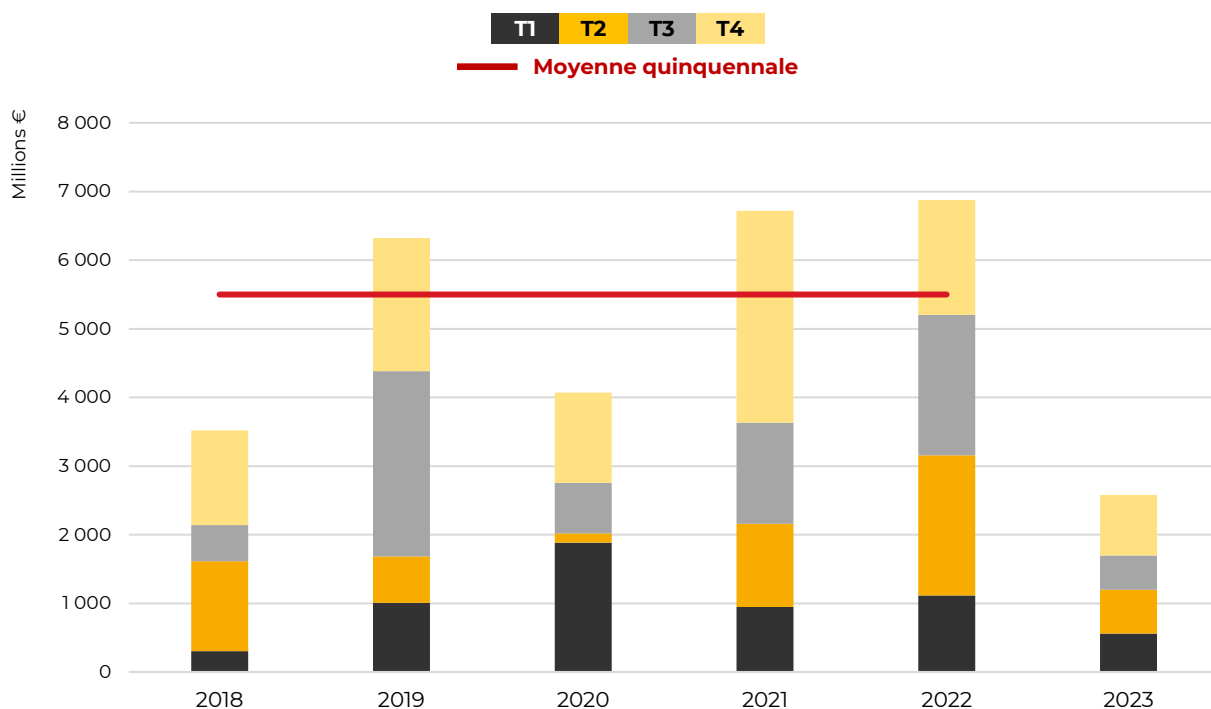
Ce résultat aurait pu être encore plus négatif sans les signatures au second semestre d'un ensemble d'opérations d'envergure. En effet, après la cession du portefeuille Camélia au 3^{ème} trimestre au profit de P3 LOGISITIC PARKS, la fin d'année a été animée par les acquisitions des portefeuilles Olympe par AXA IM et Daisy par BOREAL IM. Au final, le 4^{ème} trimestre concentre plus d'un tiers des sommes investies en 2023.

Les portefeuilles (nationaux et régionaux) constituent la première cible des investisseurs : ils concentrent 32 % de l'investissement industriel et logistique national, soit un peu plus de 820 millions d'euros.

Avec près de 665 millions d'euros investis, l'Île-de-France est la seule région à enregistrer un résultat > 500 M€. Les locaux industriels participent pour 58 % à ce volume grâce aux acquisitions réalisées par PRINCIPAL REAL ESTATE (site de R&D d'ALCATEL SUBMARINE NETWORKS aux Ulis), FONCIERE INÉA (parc INNOVSPACE de Chalifert) ou encore VAL BRIE PICARDIE INVESTISSEMENT (bâtiment neuf de 20 000 m² situé à Croissy-Beaubourg).

Seuls quatre marchés régionaux enregistrent un volume global > 100 M€ : l'Auvergne-Rhône-Alpes (environ 310 M€), les Hauts-de-France (220 M€), la Provence-Alpes-Côte d'Azur (130 M€) et le Grand Est (125 M€). Parmi les transactions significatives enregistrées en région figurent l'acquisition par LA FRANÇAISE REM d'une plateforme logistique de 50 000 m² à Point-Ain et l'arbitrage en faveur d'ALDERAN d'un parc de 12 locaux industriels et logistiques de 47 000 m² à Creil. ▶

ÉVOLUTION DES MONTANTS INVESTIS EN ÎLE-EN-FRANCE



SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

L'INVESTISSEMENT – INDUSTRIE & LOGISTIQUE

Ce sursaut de l'activité enregistrée en cette fin d'année témoigne de l'appétence toujours forte des investisseurs pour cette classe d'actif.

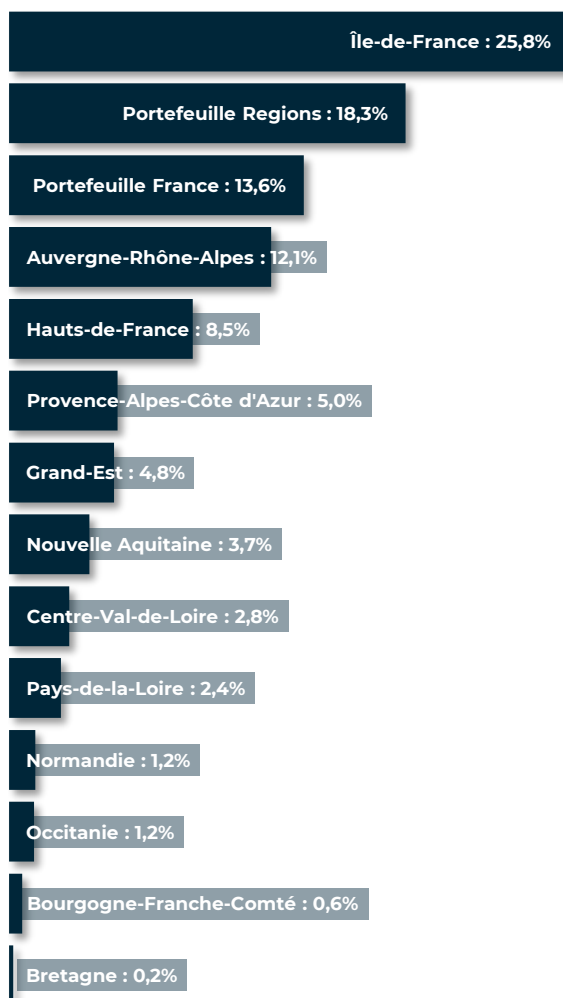
Contrairement à d'autres segments de marché ayant entamé plus tardivement leur phase de correction des valeurs, ce segment profite de taux de marché relativement établis. Le taux de rendement *prime* des entrepôts logistiques atteint 5,00 % en fin d'année (+ 15 points de base sur un trimestre) quand celui des locaux d'activités progresse trimestriellement de 20 points de base pour afficher 7,00 %. Dans ce contexte, la reprise de l'activité pourrait s'amplifier dans les prochains trimestres.

Cependant, il convient de rappeler que le marché des locaux industriels et logistiques reste confronté à un ensemble de contraintes structurelles. En effet, il souffre d'une pénurie de l'offre existante et d'une raréfaction des réserves foncières adéquates à de nouveaux développements. Ces derniers sont également limités par le renforcement des normes environnementales visant à lutter contre l'artificialisation des sols. Pour répondre à ce cahier des charges plus contraignant, limitant l'étalement au sol, les promoteurs se tournent de plus en plus vers la construction en étage et la végétalisation des bâtiments.

Ces projets, plus coûteux du fait des techniques employées, s'inscrivent dans un contexte général d'explosion des coûts de promotion (hausse du prix des matériaux, développement de prestations additionnelles pour répondre aux nouvelles exigences des utilisateurs...). En l'état actuel du marché, cette hausse complique l'équation entre le bilan du promoteur, le rendement de l'investisseur et le loyer de l'utilisateur final.

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES MONTANTS INVESTIS EN FRANCE



SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS



LES ENTREPÔTS LOGISTIQUES

LA DORSALE AU RALENTI

À l'aune d'une conjoncture économique toujours incertaine, de nombreuses entreprises ont privilégié des postures prudentes en 2023, allant jusqu'à, dans certains cas, reporter leur projet immobilier à une période ultérieure.

Dans ces conditions, le marché des entrepôts logistiques marque le pas : seulement 3 530 000 m² ont été commercialisés en France en 2023, un résultat en recul annuel de 24 % et inférieur de 11 % à la moyenne décennale.

Avec moins de 1 850 000 m² commercialisés, ce ralentissement est encore plus marqué pour les quatre principaux marchés de la dorsale (Hauts-de-France, Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur), en baisse annuelle de 38 %. Cette tendance résulte tant de l'extrême raréfaction de l'offre dans le quart sud-est - avec des taux de vacance avoisinant 1 %, voire inférieurs - que de l'inertie du marché des très grandes transactions dans les régions lilloise et parisienne.

Cette inertie s'explique notamment par le relatif attentisme des utilisateurs-chargeurs, en particulier les acteurs de la grande distribution et du e-commerce (moteurs traditionnels de cette demande). En effet, contrairement aux exercices précédents où plusieurs deals XXL avaient été recensés telles les futures plateformes de LIDL à Ablis et de ZALANDO à Montereau-sur-le-Jard, aucune signature de cette envergure n'a été enregistrée en 2023. ▶

3 530 000 m²

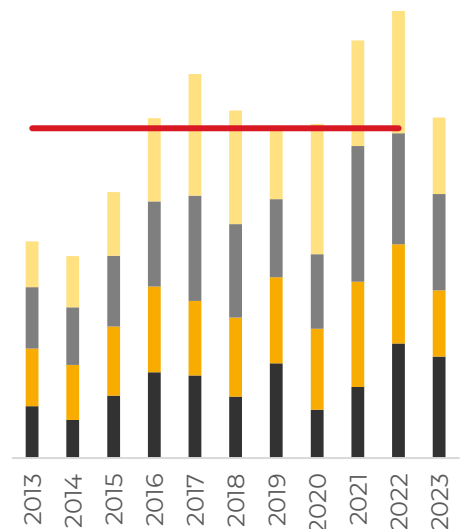
Demande placée en 2023

- 11 %

par rapport à la moyenne décennale

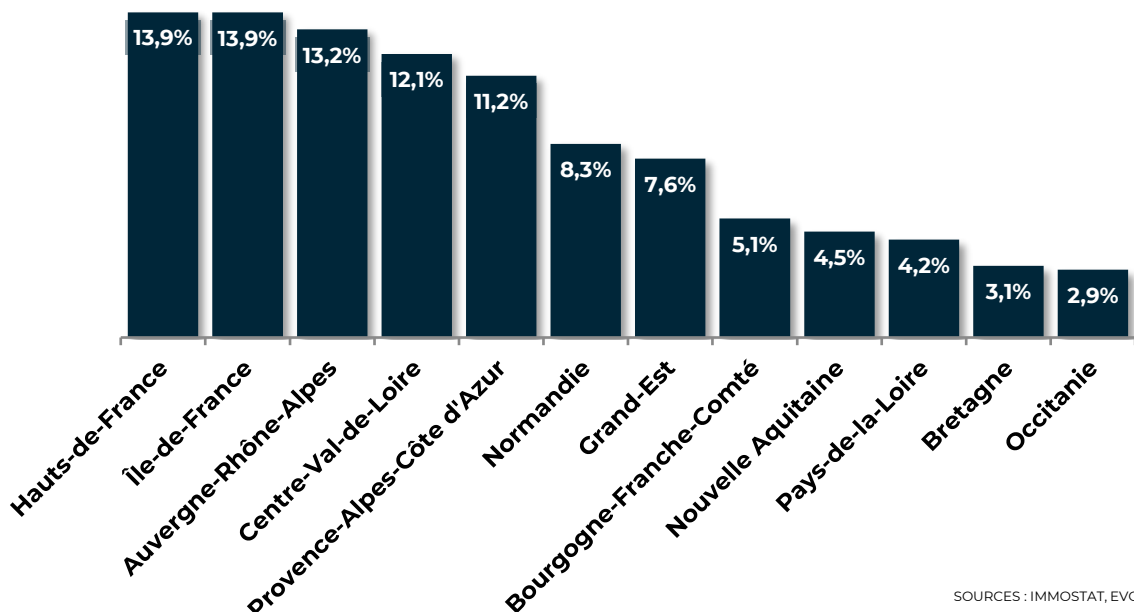
ÉVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE

T1 T2 T3 T4
— Moyenne décennale



SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DE LA DEMANDE PLACÉE



SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

LES ENTREPÔTS LOGISTIQUES

De manière générale, le manque de visibilité économique, couplé aux difficultés structurelles de certains acteurs, a largement participé au recul de la part des chargeurs. Certains ont même fait le choix de confier leurs projets logistiques à des prestataires. Conséquence logique, les logisticiens ont été les acteurs les plus dynamiques en 2023 : ils concentrent plus de 60 % de la demande placée nationale.

Parmi les transactions significatives figurent la prise à bail par LOG'S d'un entrepôt de plus de 80 000 m² sur l'ancien site de GOODYEAR à Amiens. Outre cette signature d'envergure, plusieurs acteurs nationaux et internationaux, tels XPO LOGISTICS ou le GROUPE ALAINÉ, ont continué de renforcer leur maillage territorial avec de nouveaux sites.

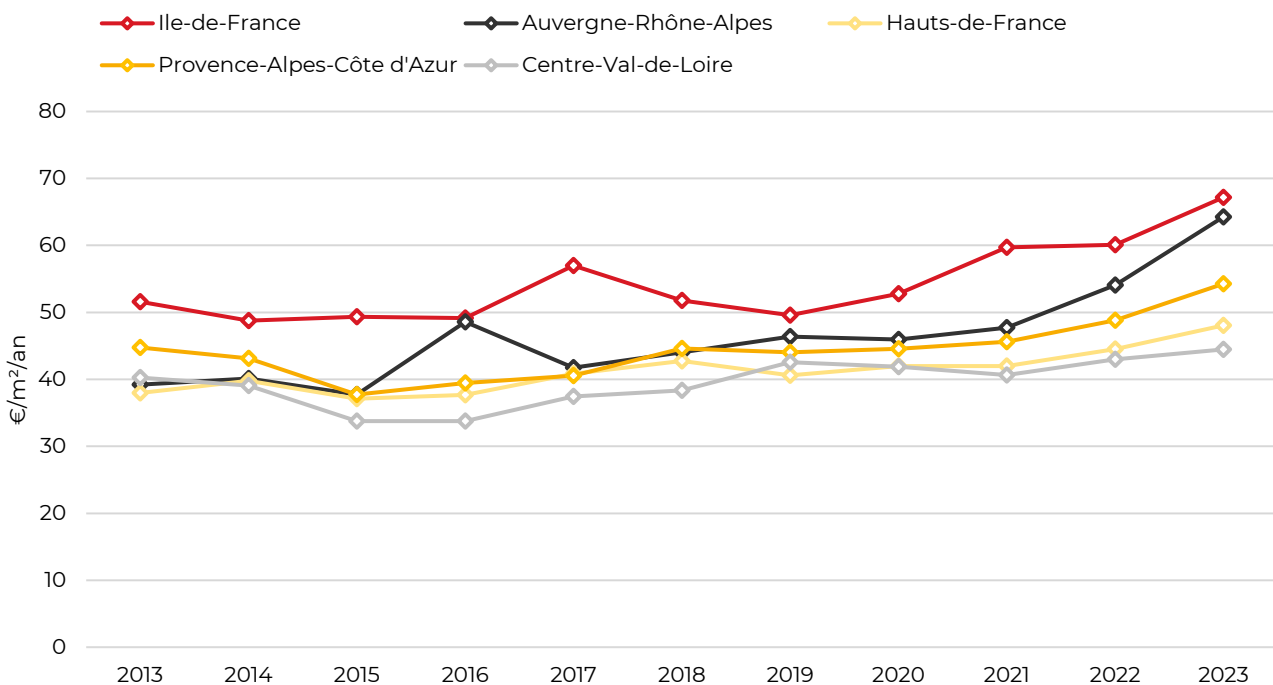
A *contrario* du ralentissement enregistré dans les quatre principaux marchés, certains secteurs périphériques ont été particulièrement dynamiques en 2023 : avec près de 430 000 m², le Centre-Val-de-Loire confirme, dans la lignée des exercices précédents, sa place grandissante sur le marché logistique national.

Profitant de leur positionnement à proximité des grands axes nationaux et d'une offre disponible plus importante, les régions Bourgogne-Franche-Comté et Normandie établissent des performances très nettement au-delà des moyennes quinquennales (respectivement + 110 % et + 84 %).

Dans ces conditions, les valeurs locatives poursuivent leur ascension. En Île-de-France, le loyer moyen affiche ainsi une progression annuelle de l'ordre de 12 % et atteint 67 €/m²/an. Les régions Hauts-de-France et Provence-Alpes-Côte d'Azur enregistrent des hausses comparables (respectivement + 8 % et + 11 %). Cette tendance est encore plus prononcée pour le marché auralpin : le loyer moyen atteint désormais 64 €/m²/an contre seulement 54 €/m²/an en fin d'année 2022, soit une croissance de 19 %

SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS

ÉVOLUTION DES LOYERS MOYENS FACIAUX



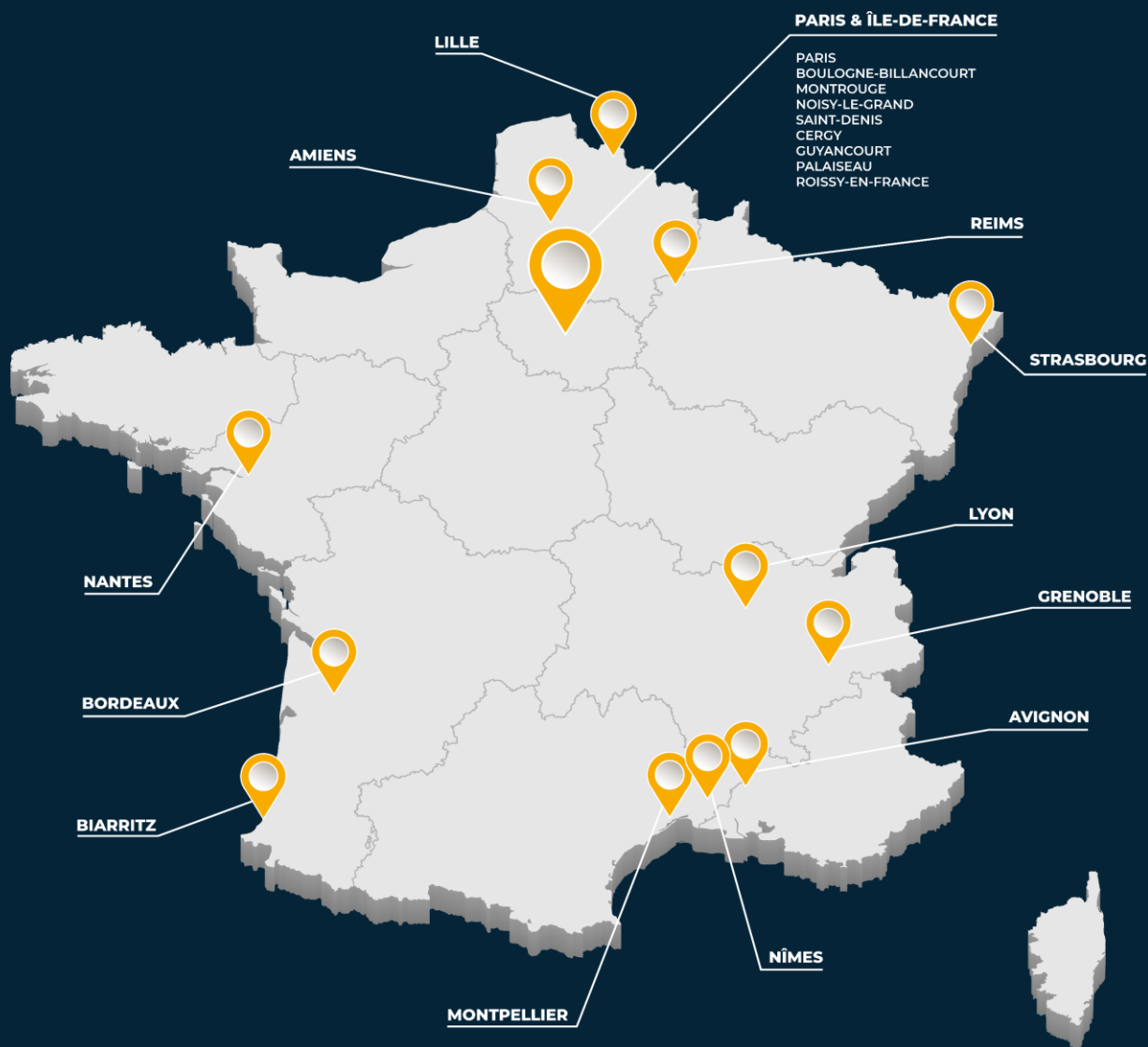
SOURCES : IMMOSTAT, EVOLIS.

20 400

CLIENTS DÉJÀ INSTALLÉS

21 AGENCES

9 EN ILE-DE-FRANCE ET 12 EN RÉGION



+ de 7 000

OFFRES A VOUS PROPOSER

22 ANS

D'EXPÉRIENCE

LOUEZ
ACHETEZ ET OCCUPEZ VOS LOCAUX
VENDEZ, CÉDEZ
METTEZ-EN (SOUS) LOCATION
INVESTISSEZ
FAITES GÉRER
AMÉNAGEZ

EVOLIS

www.evolis.fr10

COMMUNICATION ET MARKETING ÉTUDES

Quentin GRAFF
Directeur Études

Email : qgraff@evolis.fr

Emilie RENTE
Chargée d'Études & de Veille

Email : erente@evolis.fr

Céline PLOUVIEZ-HOUP
Chargée de Communication

Email : cplouviez@evolis.fr

Laure CORMONT
Directrice Marketing & Communication

Email : lcormont@evolis.fr

Denny ABDUL PEÑA
Chargé de Communication

Email : dabdulpena@evolis.fr