



Bilan 2022

Immobilier logistique

Sommaire

01 ■ Contexte macroéconomique

02 ■ Analyse France

03 ■ Régions

→ 3.1 Hauts-de-France

→ 3.2 Ile-de-France

→ 3.3 Région Rhône-Alpes

→ 3.4 Région PACA

→ 3.5 Pôles secondaires

04 ■ Investissement

05 ■ Conclusion

1

Contexte macroéconomique

2022 – 2023 un contexte macroéconomique en clair-obscur

2022 – 2023 : Un contexte en clair-obscur

L'**incertitude** et
l'imprévisibilité,
nouvelles normalités ?

Une certaine
résilience de
l'économie

Entre transitions et
**changement de
paradigme**



Les **crises** et les **incertitudes** en résultant deviennent la norme

2015 / 2016 - Attentats



2018 / 2019 – Gilets jaunes



2020 / ? – Crise Covid



2022 / ? – Guerre en Ukraine et tensions géopolitiques

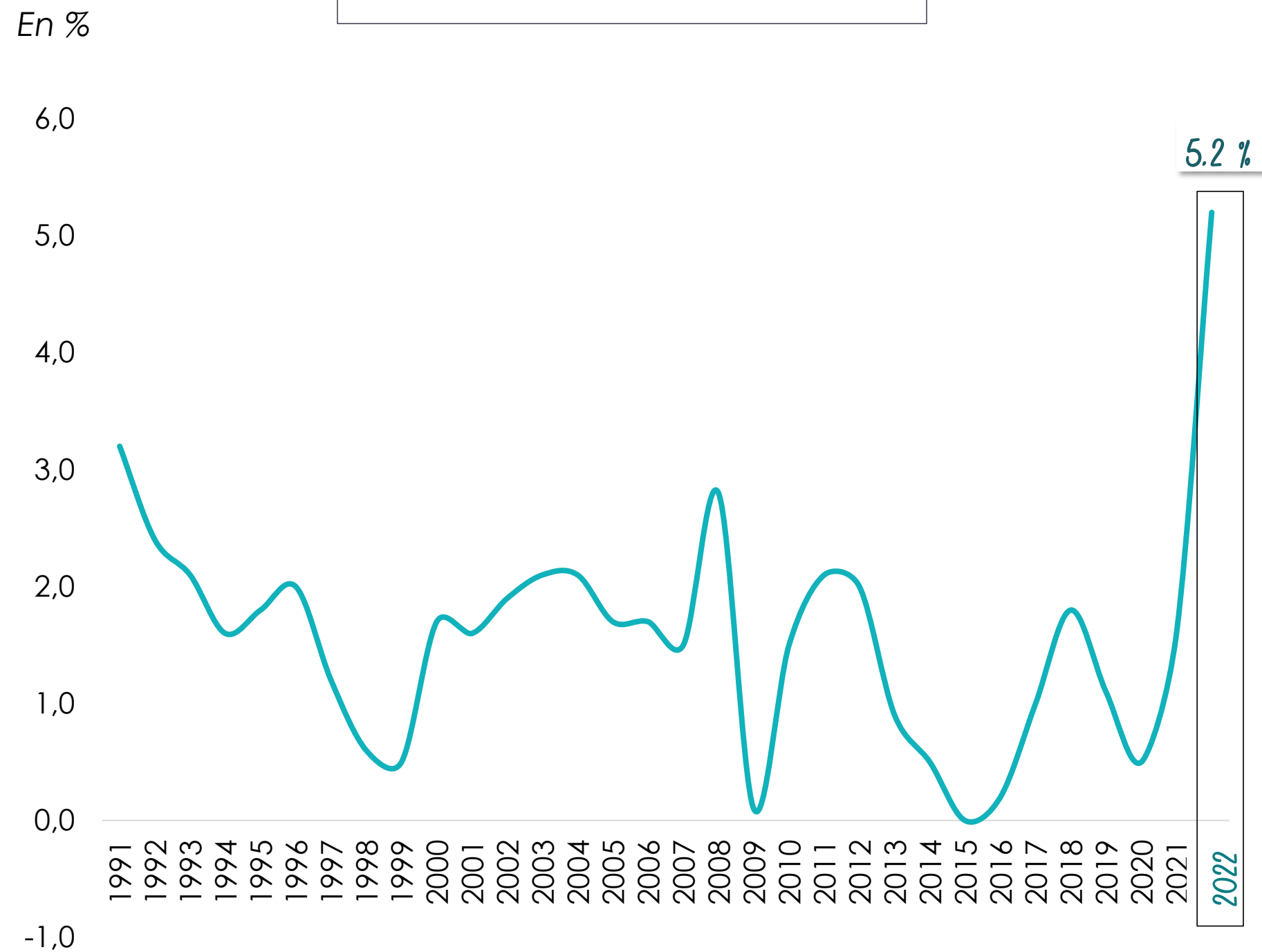


2022 / ? – Crise énergétique



Reprise post-covid, **guerre en Ukraine, crise énergétique** : une flambée de l'inflation et des coûts de construction

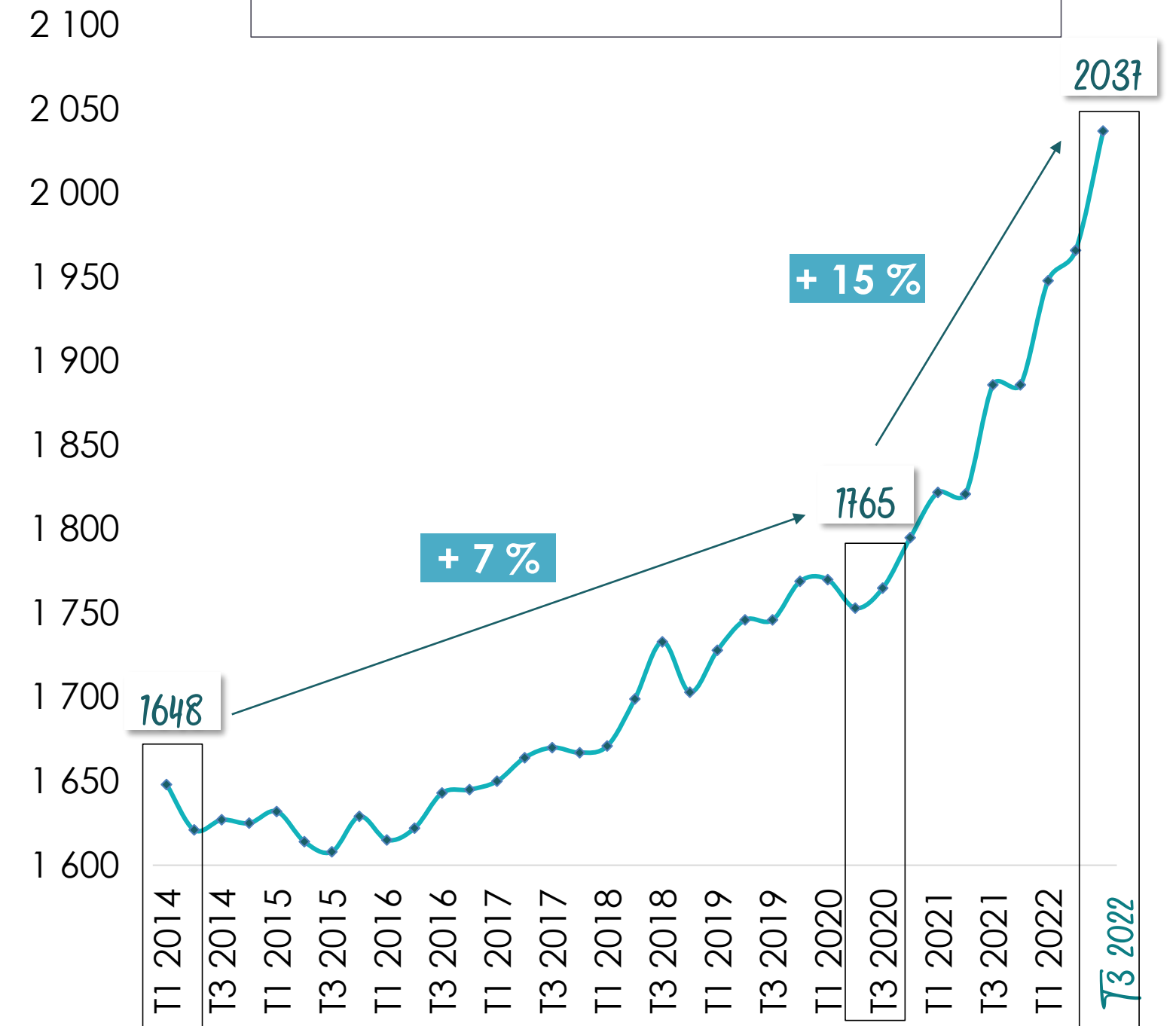
Évolution de l'inflation en France



Source : Arthur Loyd, d'après Insee

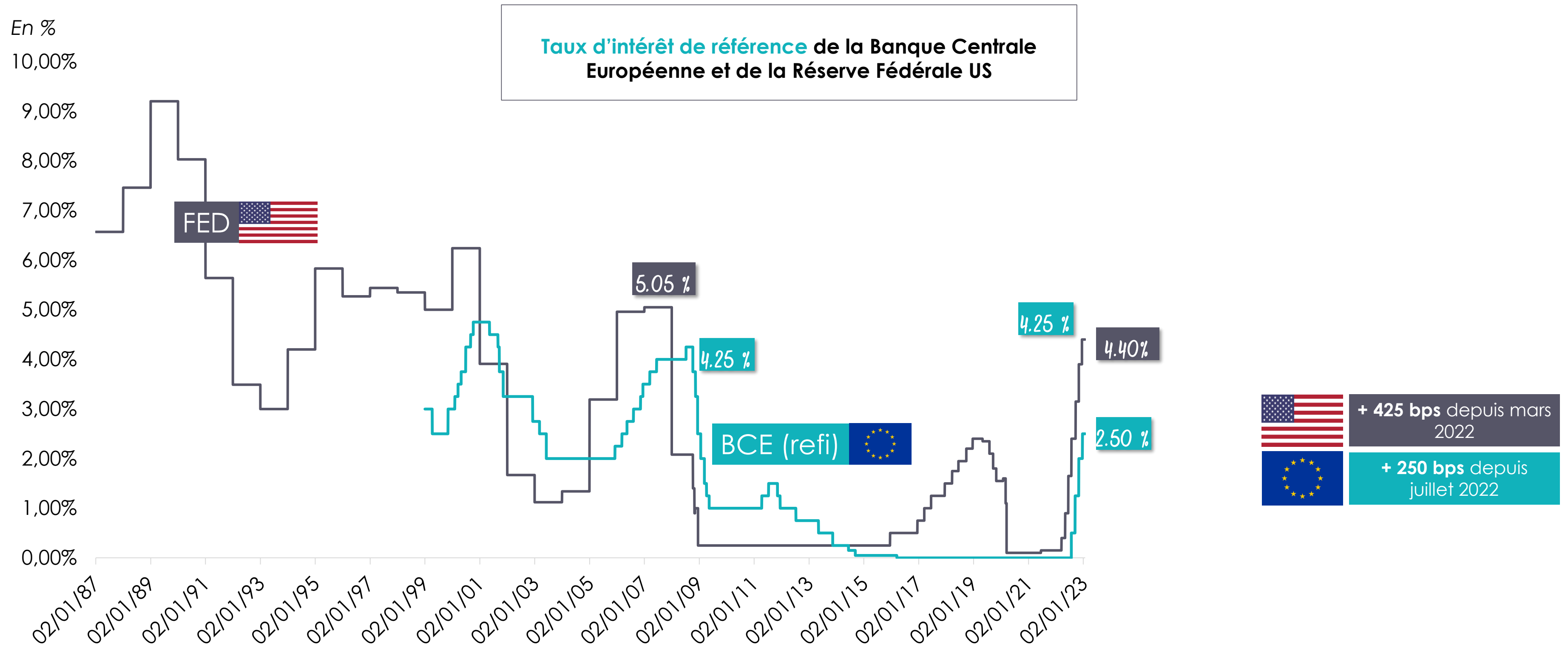
Reference 100 –
4e trimestre 1953

Indice du coût de la construction en France



Source : Arthur Loyd, d'après Insee

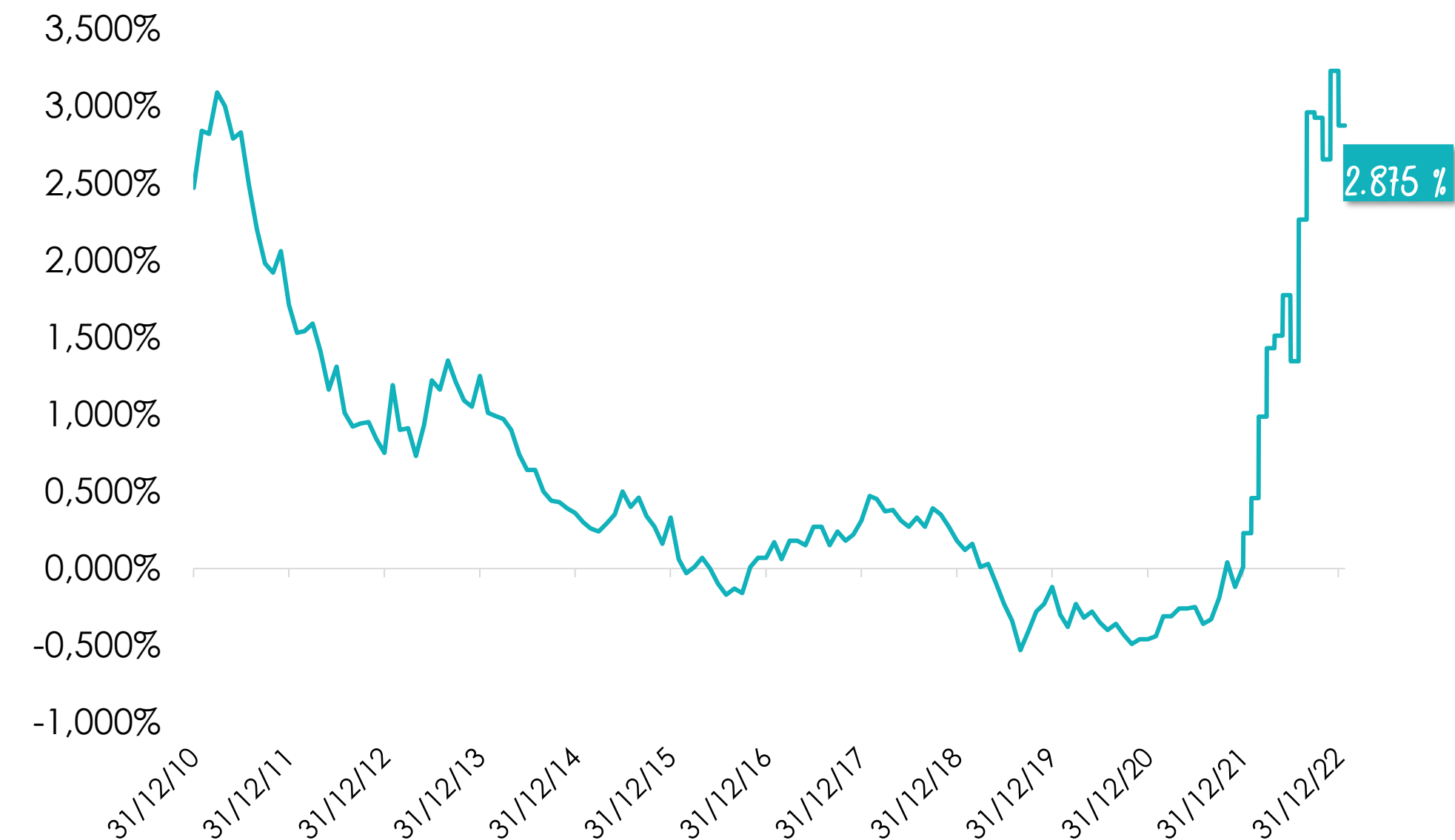
En réaction, les banques centrales opèrent un **resserrement monétaire inédit**



Source : Arthur Loyd, d'après Réserve fédérale des Etats-Unis et BCE

Par ricochet, une augmentation sensible des **coûts d'emprunt** et de l'**OAT 10 ans**

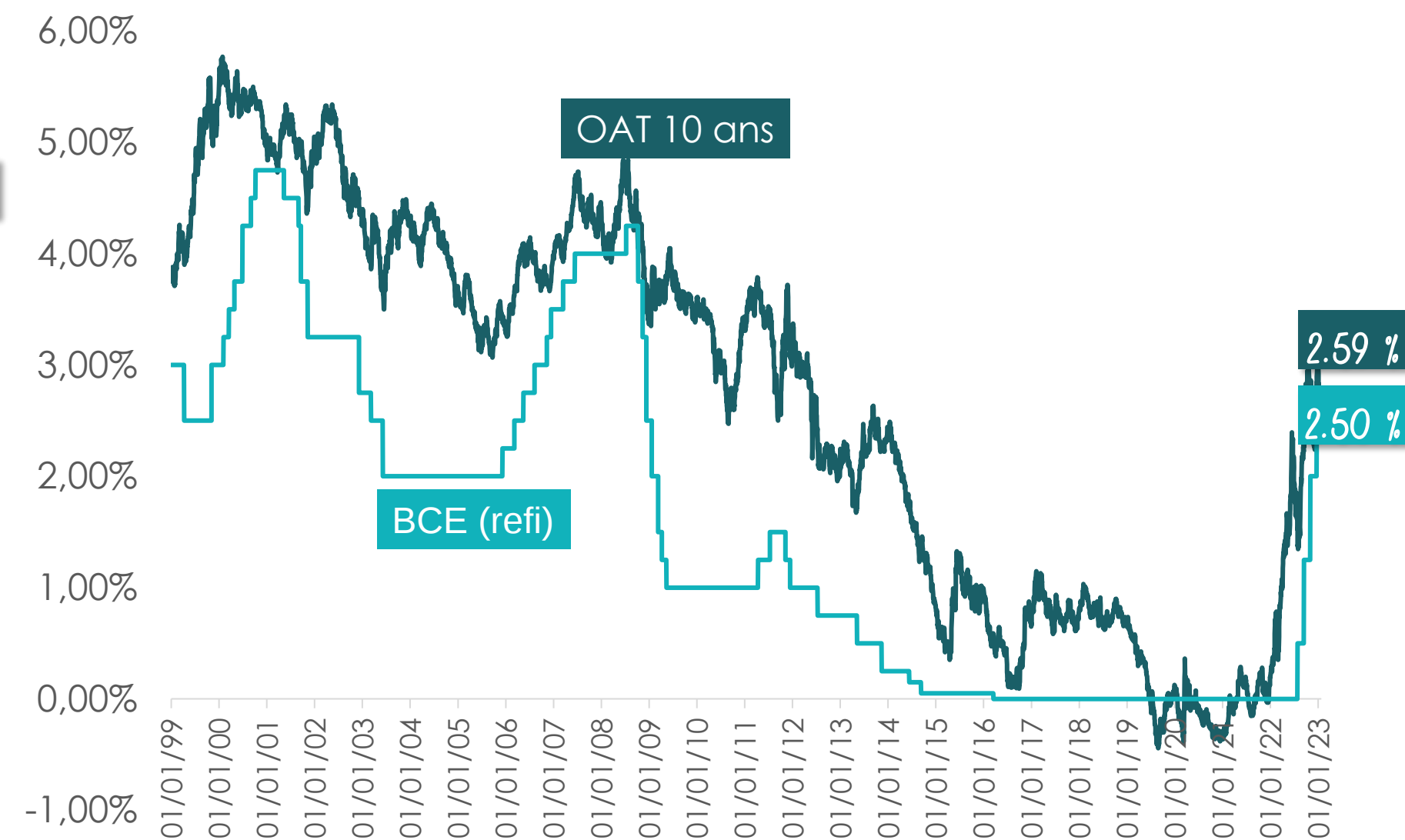
Taux sur les marchés de capitaux (Taux de swap 5 ans)



Source : Arthur Loyd, d'après Investing.com

Rappel Taux de Swap 5 ans : Produit financier dérivé, basé sur un taux fixe, reflétant les coûts de financement interbancaires sur les marchés européens

Taux BCE et obligations d'Etat français à 10 ans

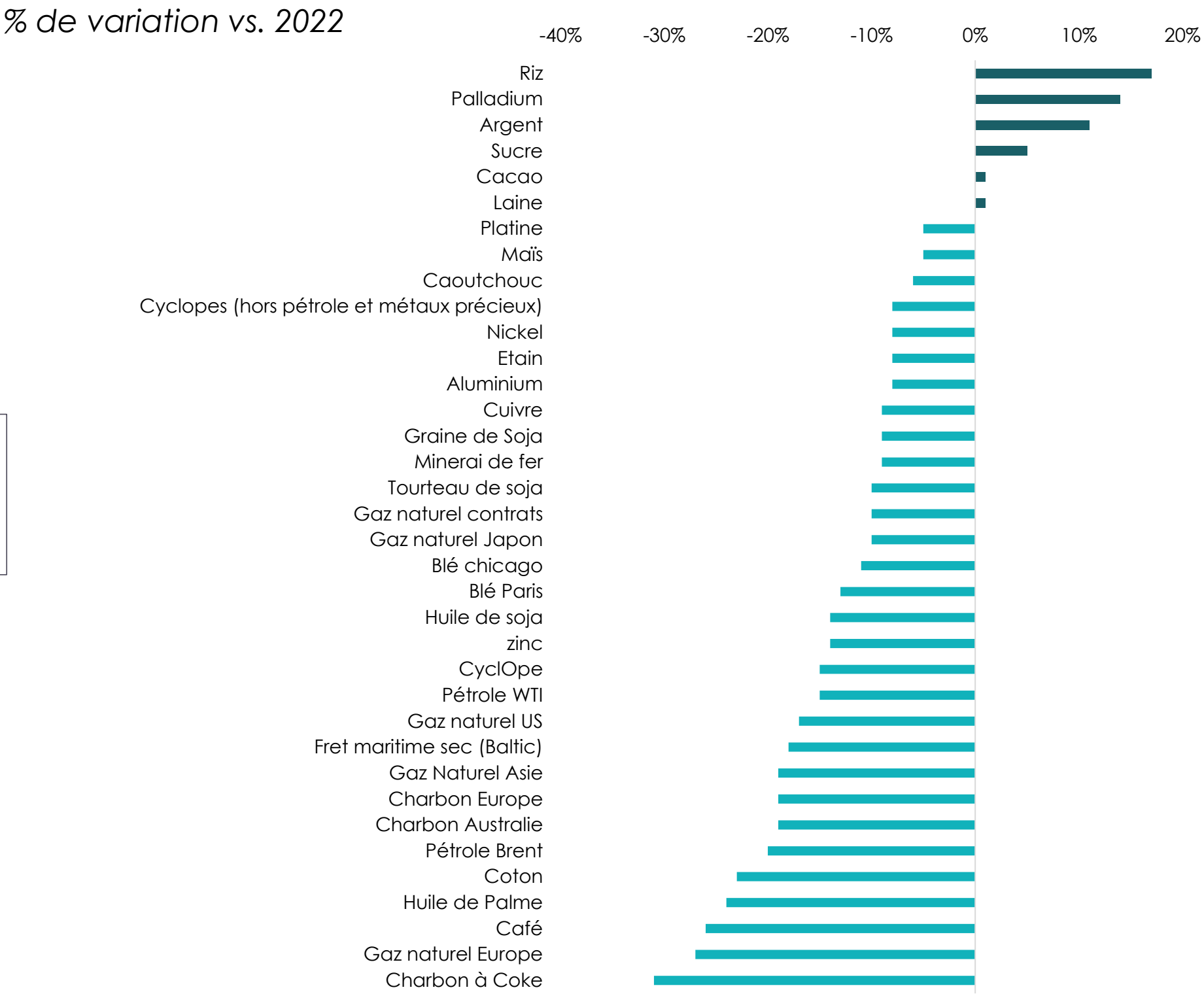


Source : Arthur Loyd, d'après Banque de France et BCE

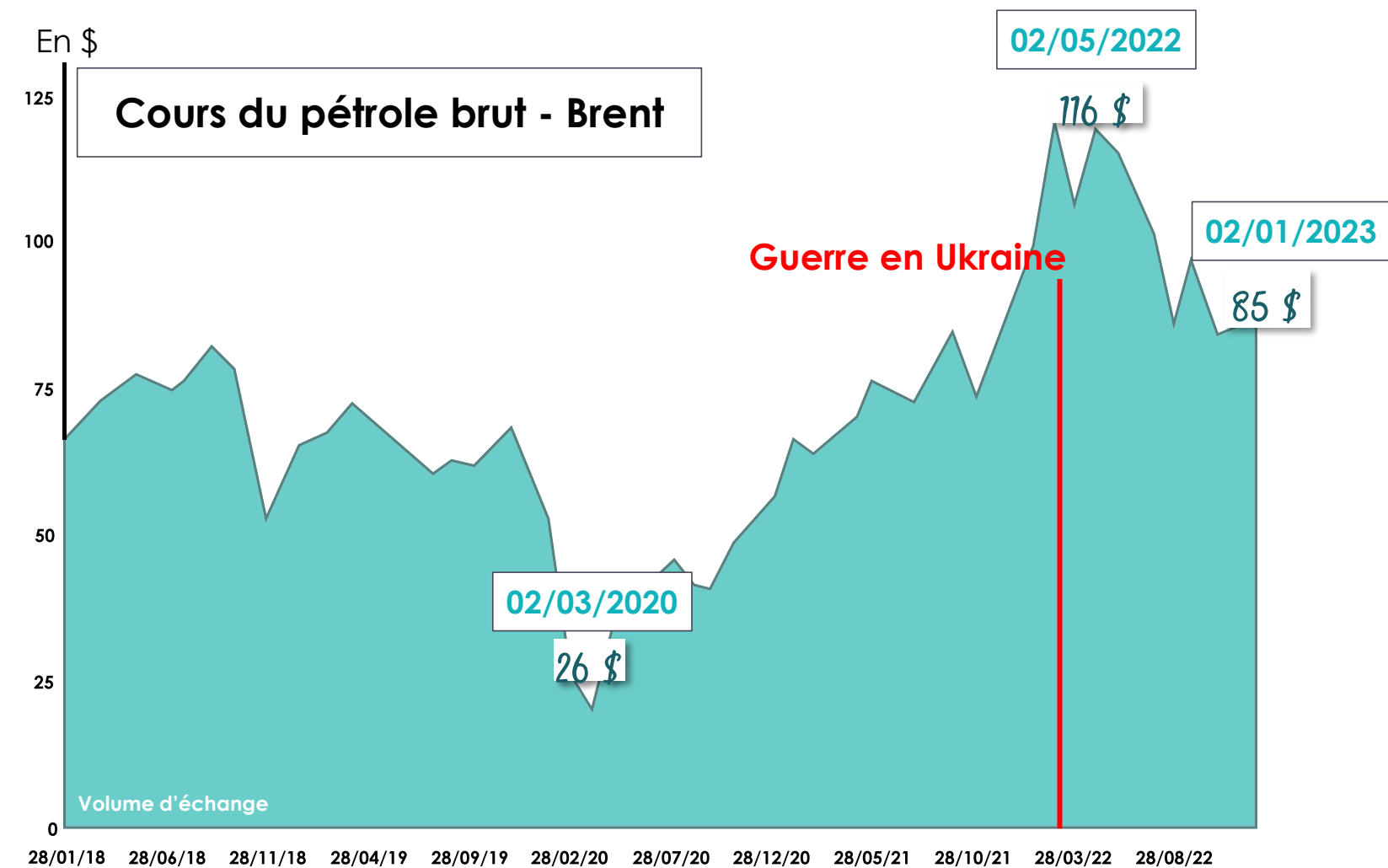
Rappel OAT 10 ans : obligation d'Etat à 10 ans considérée sans risque et comme driver de référence pour toutes les autres classes d'actifs (obligation corporate, immobilier...)

Le durcissement de la politique monétaire commence à produire ses effets sur **les prix des matières premières et commodités**

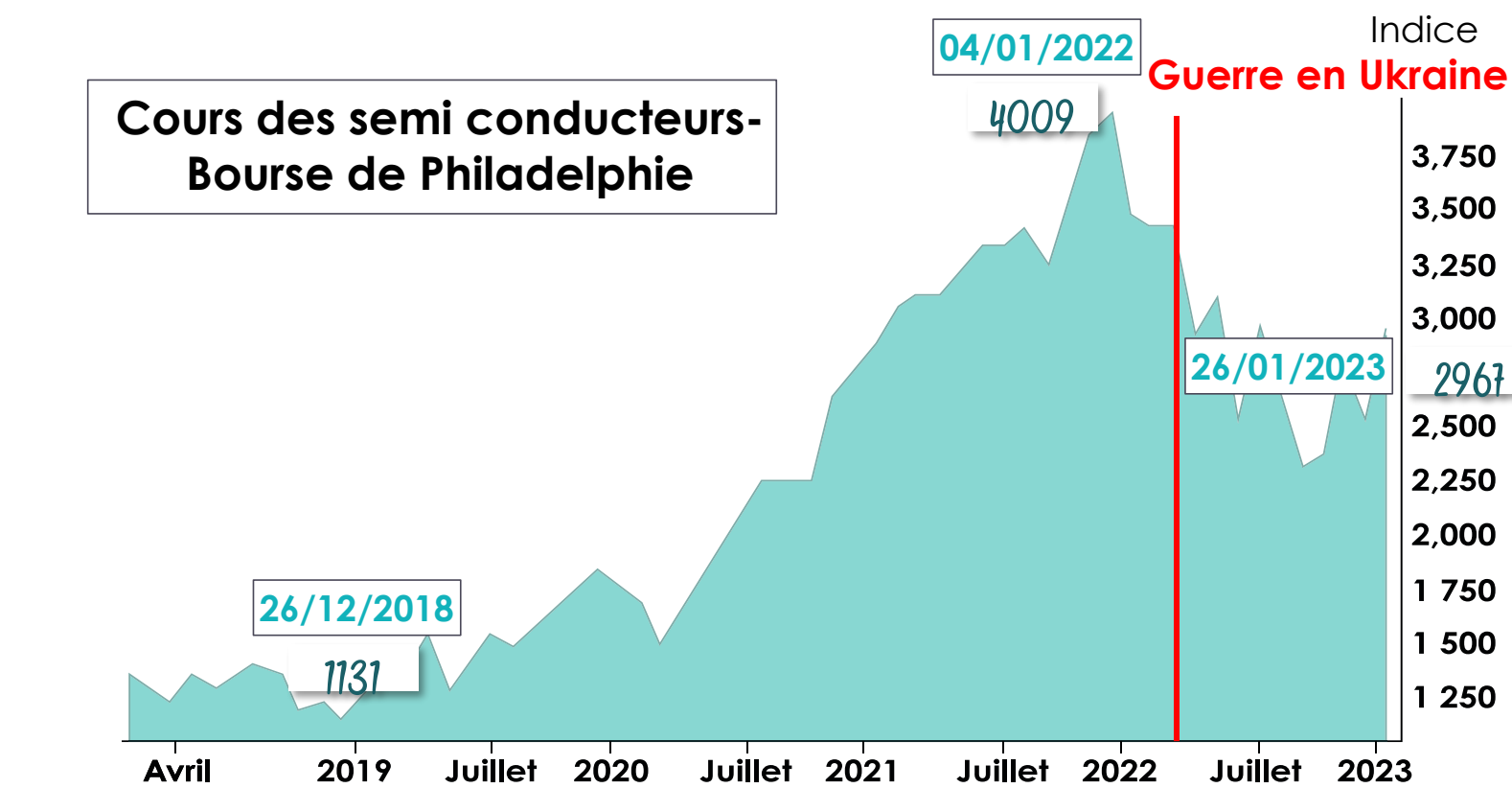
Projections Cyclope de tensions sur les matières premières en 2023



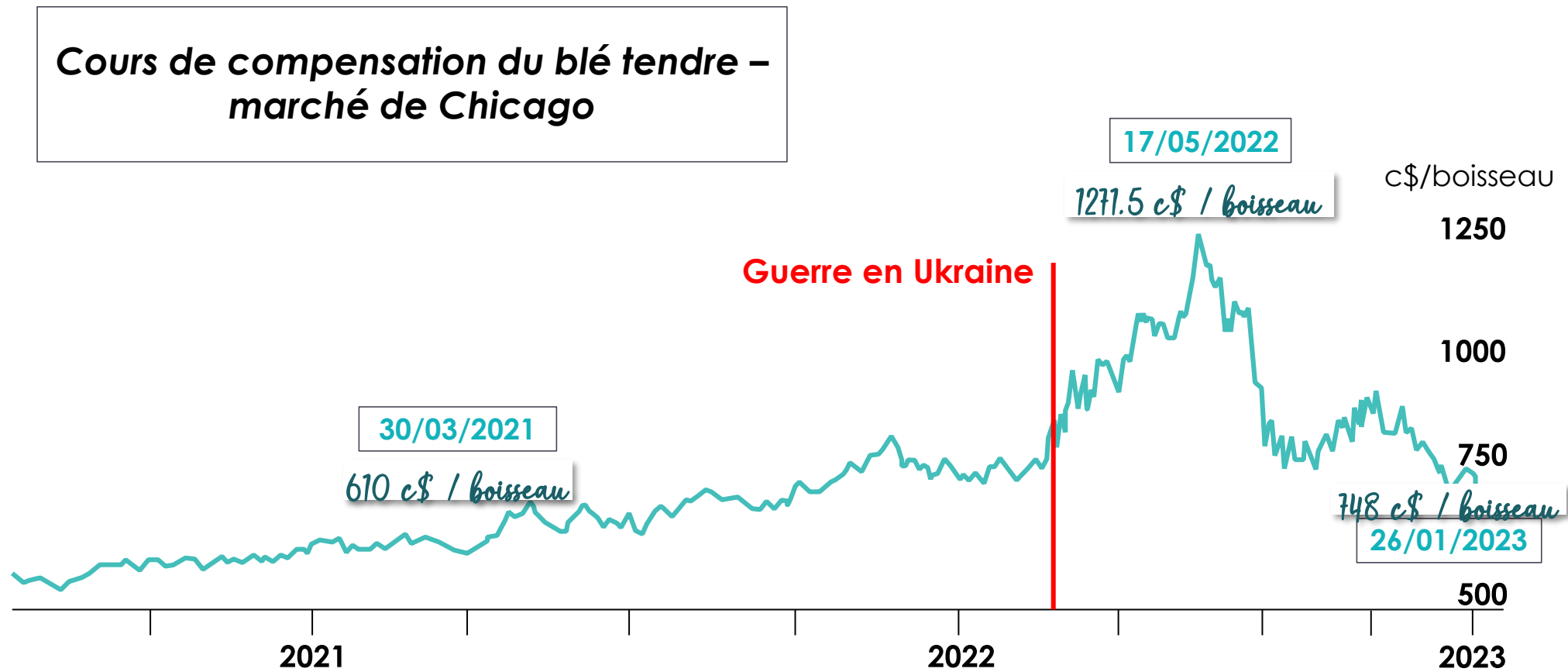
Source : Arthur Loyd, d'après Cyclope – Les Echos



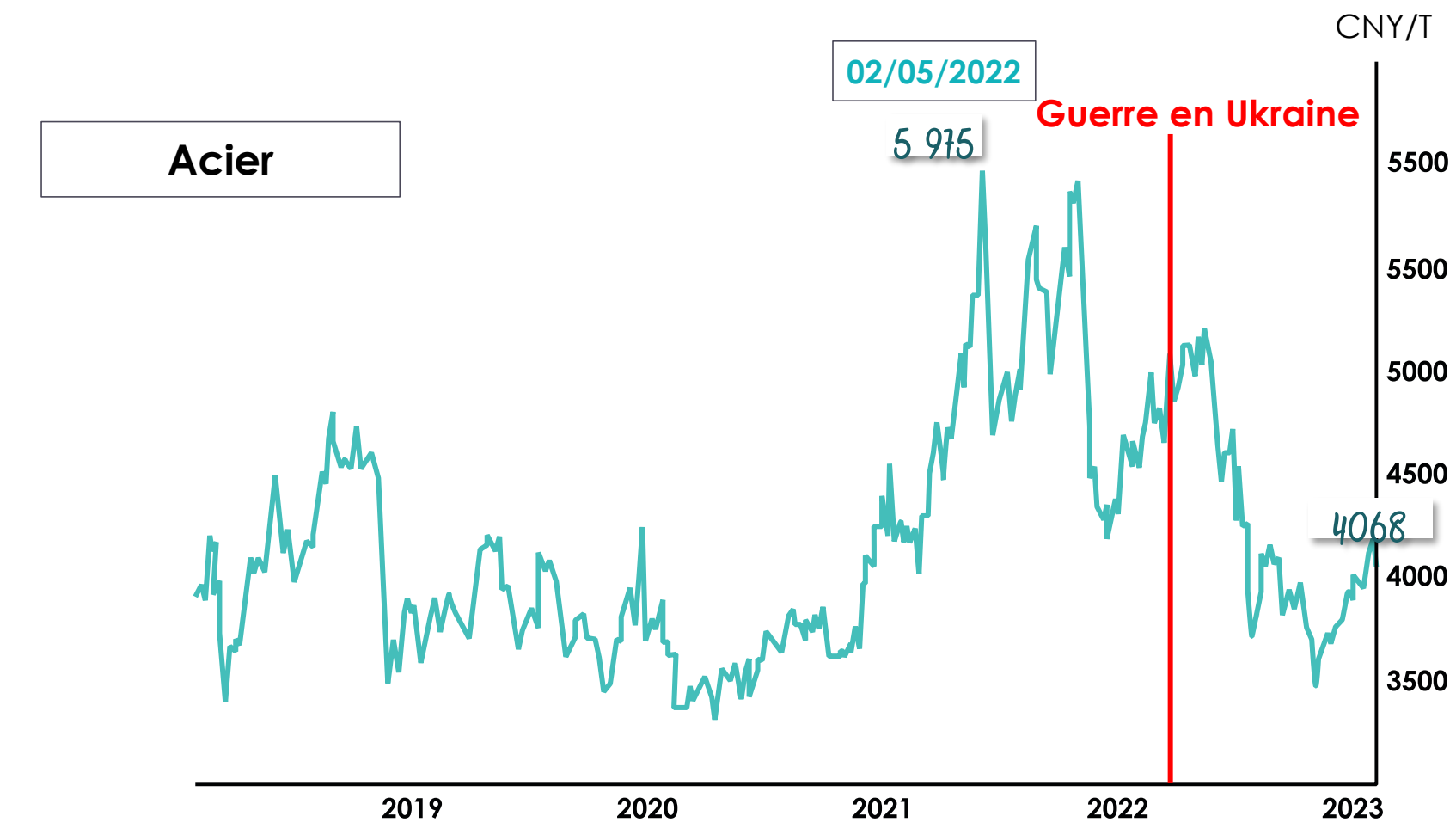
Source : Arthur Loyd, d'après Les Echos Investir



Source : Arthur Loyd, d'après Investing.com



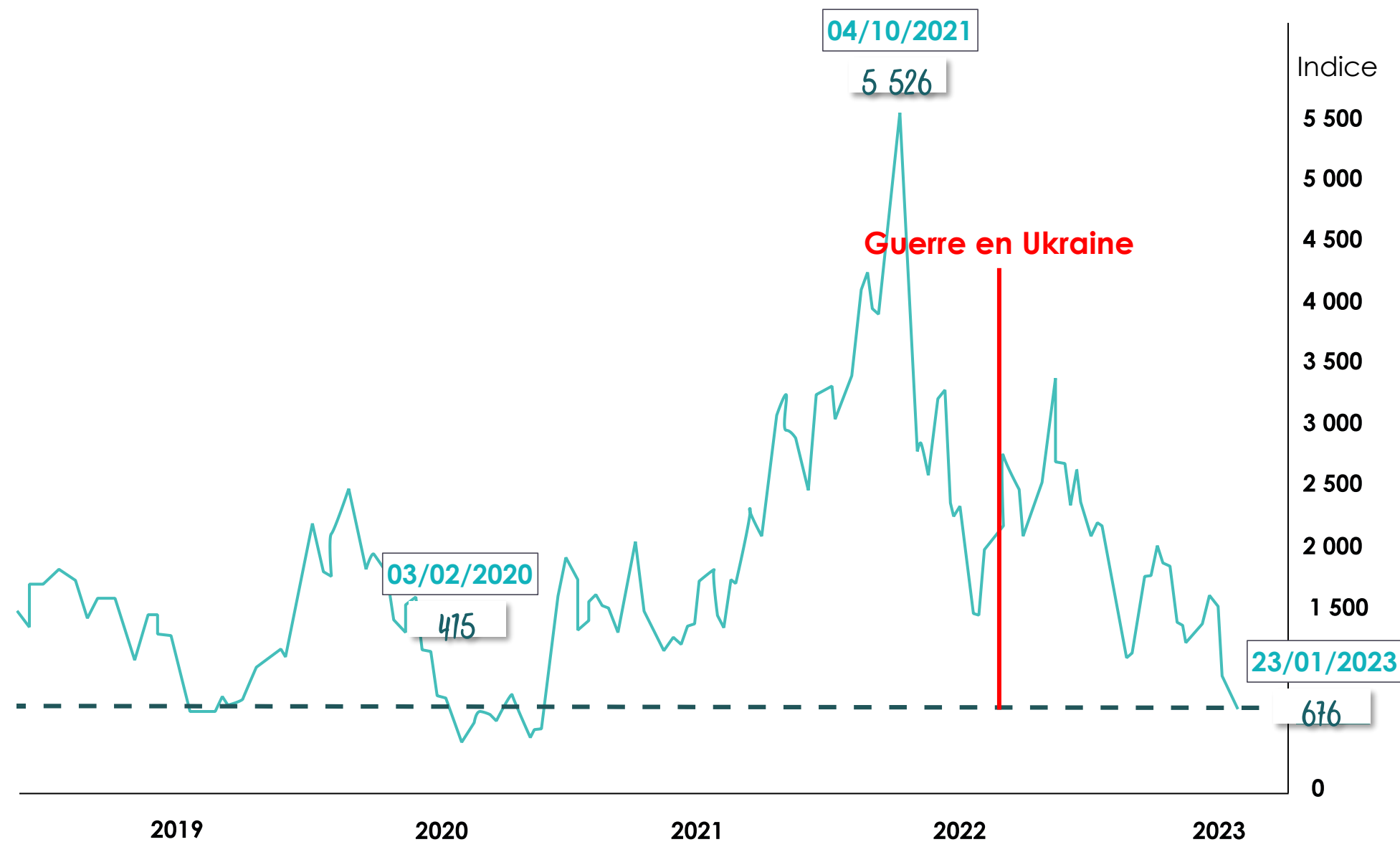
Source : Arthur Loyd, d'après Terre-net.fr



Source : Arthur Loyd, d'après Trading Economics

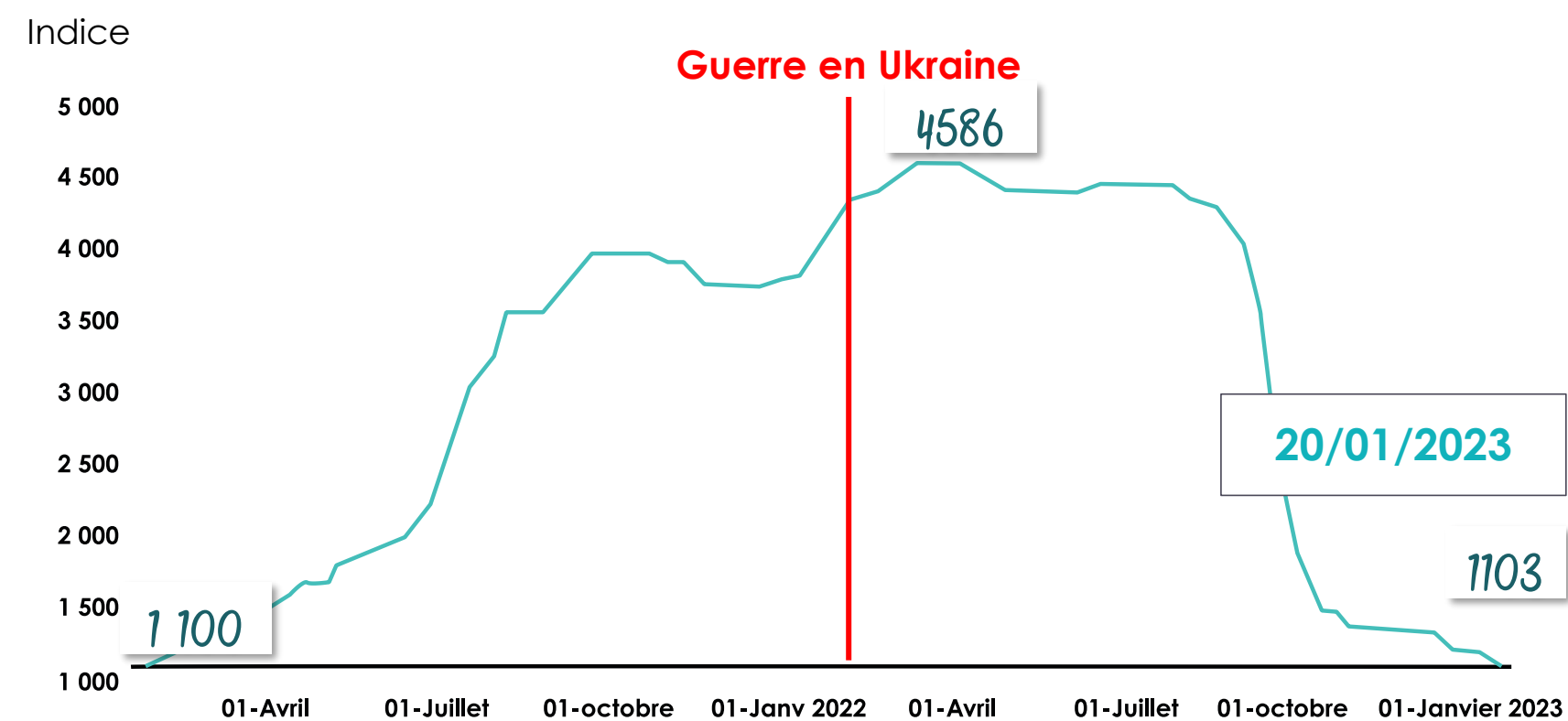
Détente du marché **de transport maritime**

Baltic Dry index - tensions sur le transport maritime de vrac sec



Source : Arthur Loyd, d'après Trading Economics

Harper Petersen index - tensions sur le marché des porte-conteneurs

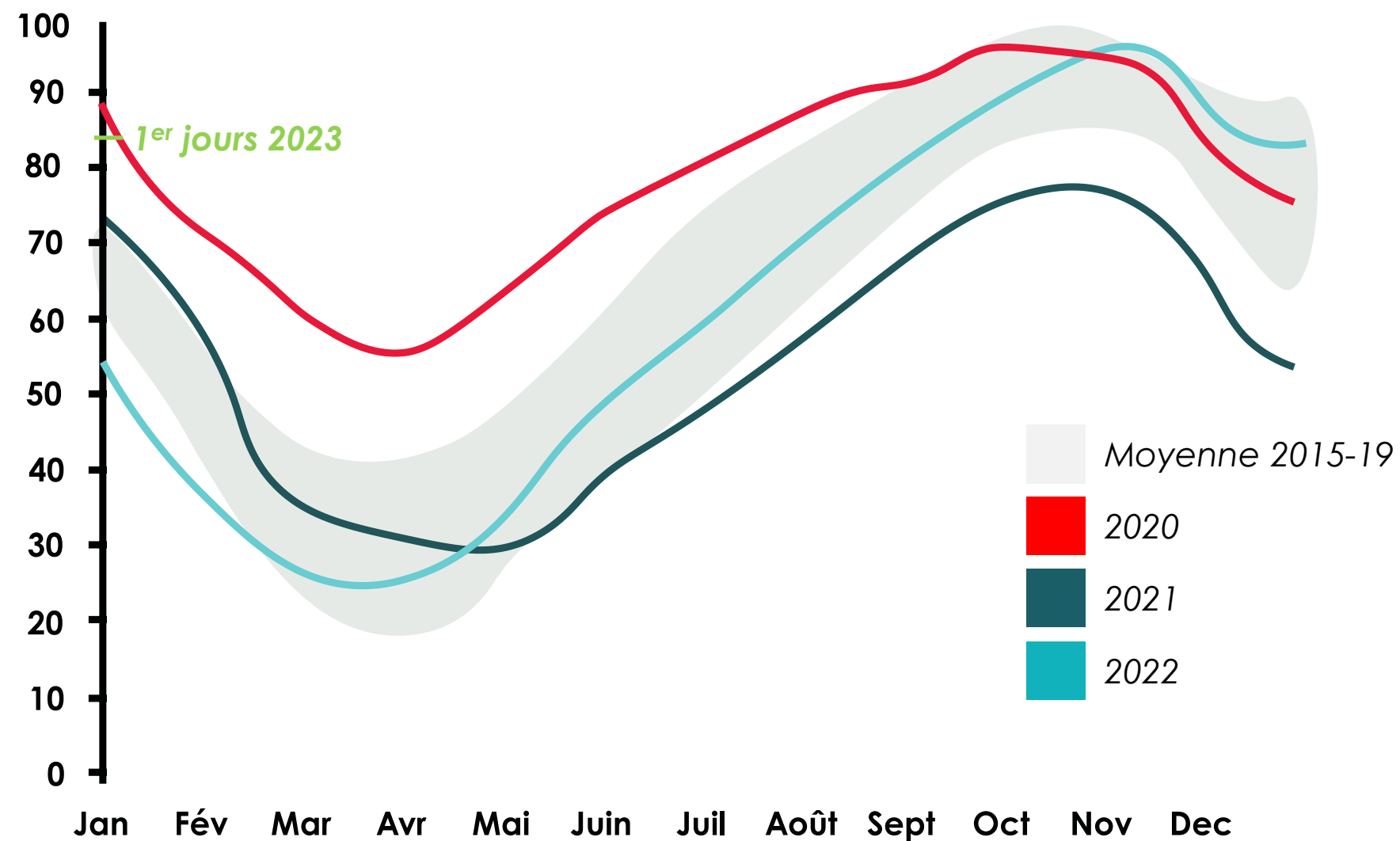


Source : Arthur Loyd, d'après Harper Petersen & Co

Approvisionnement énergétique : des tensions moins fortes sur l'approvisionnement en gaz... mais jusqu'à quand ?

UE 27 : réserves en gaz

Capacité par jour %



Source : Arthur Loyd, d'après Oxford Economics / Haver analytics

Évolution des prix du gaz aux Pays-Bas

€/MWH

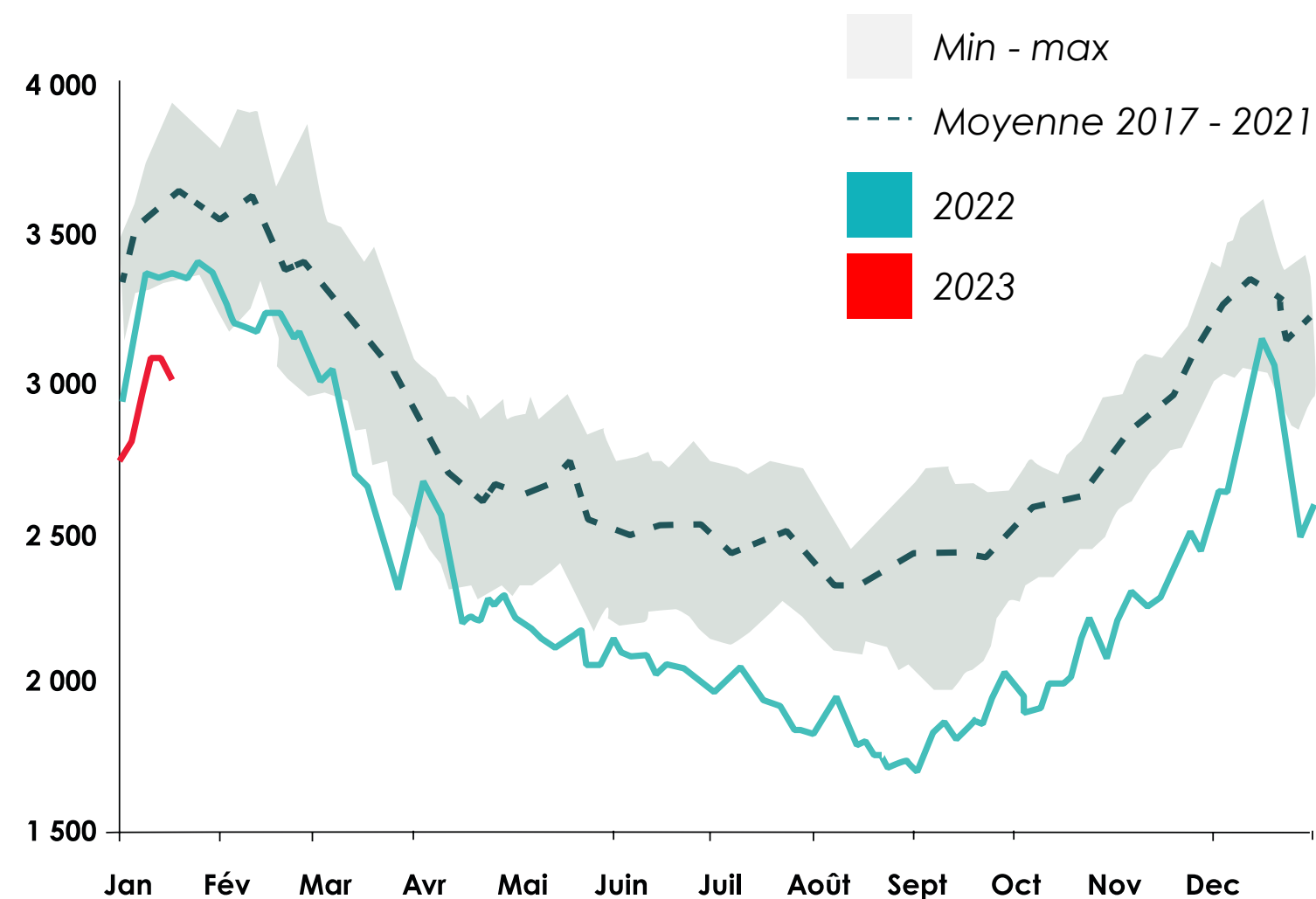


Source : Arthur Loyd, d'après TTF Investing

Approvisionnement énergétique : de moindres risques de délestage électrique

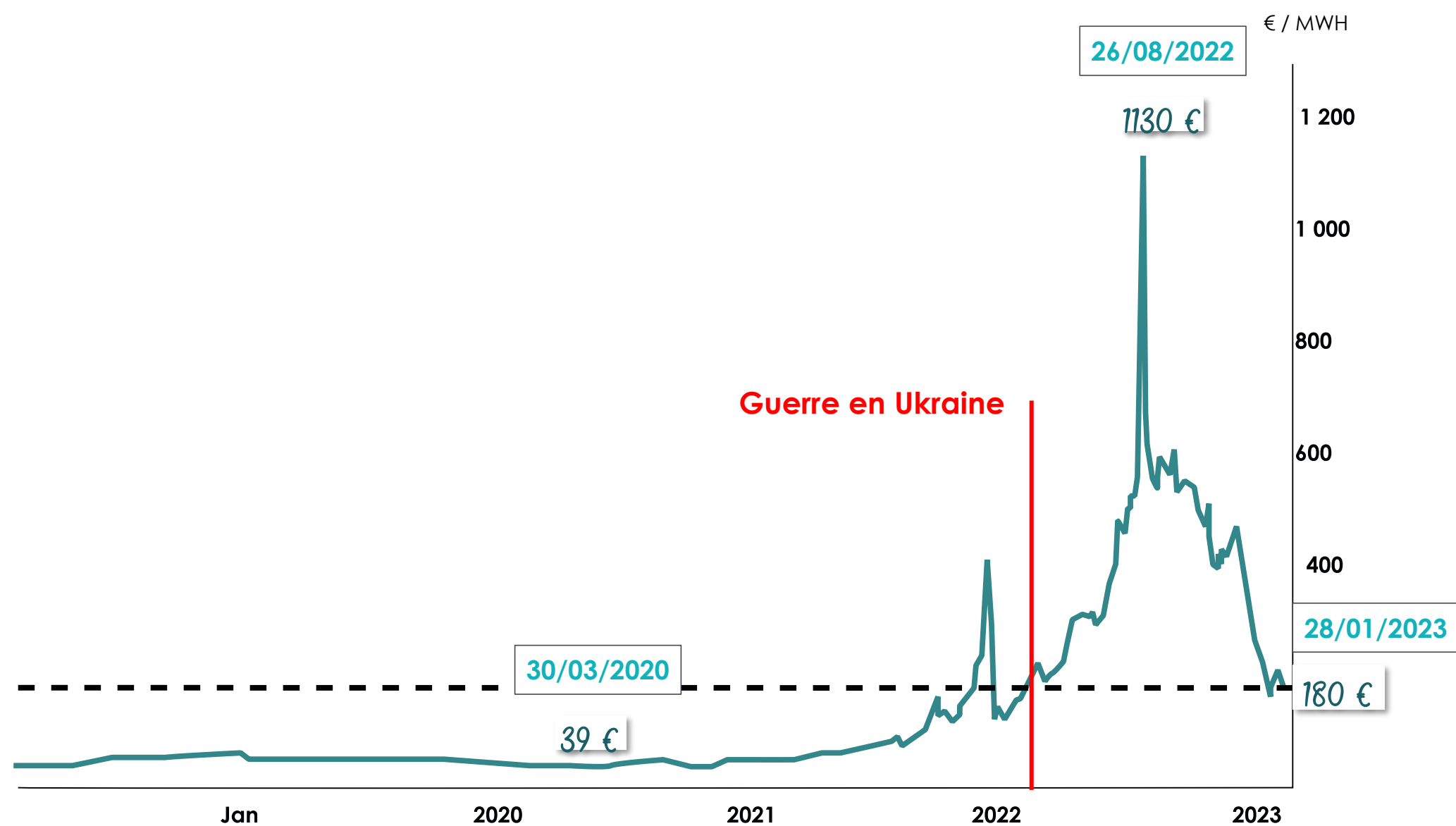
Pas de coupure électrique à l'horizon - France

En GW, moyenne hebdomadaire glissante



Source : Arthur Loyd, d'après RTE / Oxford economics

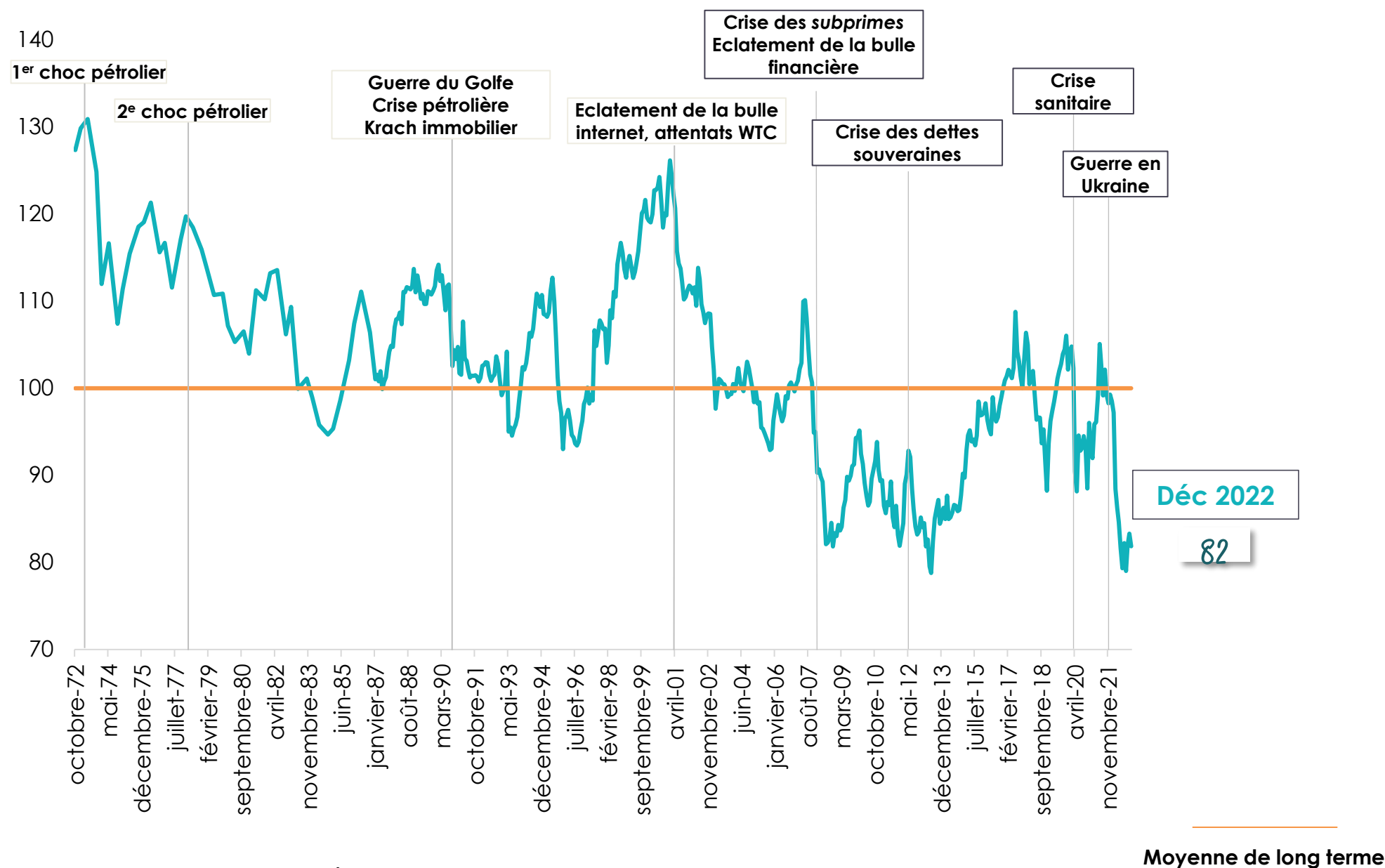
Évolution du prix spot de l'électricité



Source : Arthur Loyd, d'après Trade economics

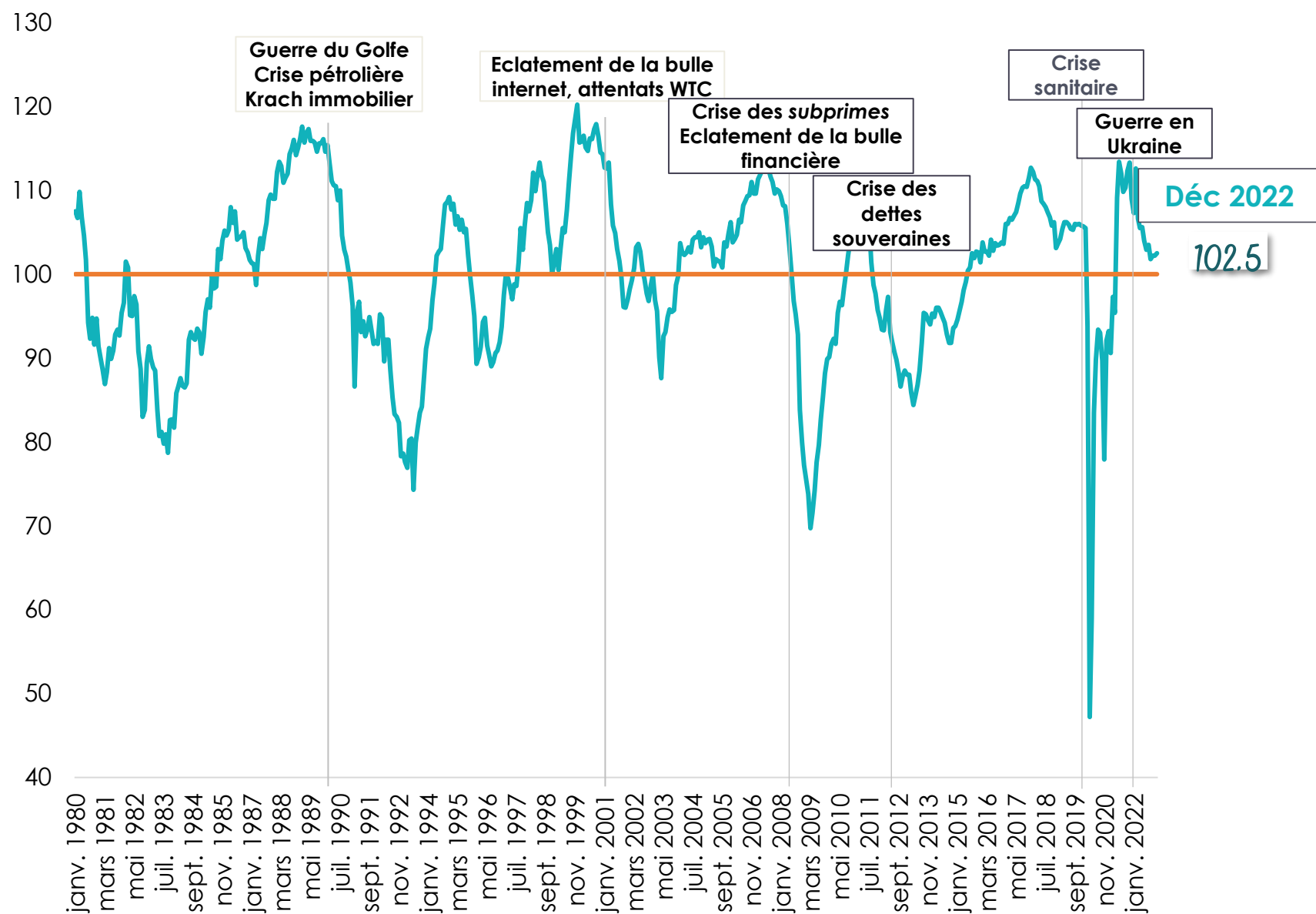
Un profond contraste en France entre le **moral des ménages** et la **confiance des chefs d'entreprises**

Confiance des ménages



Source : Arthur Loyd, d'après Insee

Climat des affaires



Source : Arthur Loyd, d'après Insee

PIB : amélioration des perspectives de croissance de l'économie française en 2023

Prévisions de croissance économique
variable du PIB, en %

	2019	2020	2021	2022	2023 (prévisions)	2024 (prévisions)
France	+1,9	-7,9	+6,8	+2,6	+0,7	+1,6
Allemagne	+1,1	- 4,1	+2,6	+1,7	+0,1	+1,4
Royaume-Uni	+1,6	-11,0	+7,6	+4,1	-0,6	+0,9
Union Européenne (27)	+1,8	-5,8	+5,3	+3,4	+0,7	+1,6
Etats-Unis	+2,3	-2,8	+5,9	+2,1	+1,4	+1,0
Chine	+6,0	+2,2	+8,1	+2,7	+5,2	+4,5

Sources : Arthur Loyd, d'après Oxford Economics / INSEE / FMI

Une récession évitée en 2023 en partie grâce à **un soutien budgétaire inédit des États**

France



Allemagne



**+ 140
Milliards d'€**

« Quoi qu'il en coûte » Covid 2020 -2022

**+ 110
Milliards d'€**

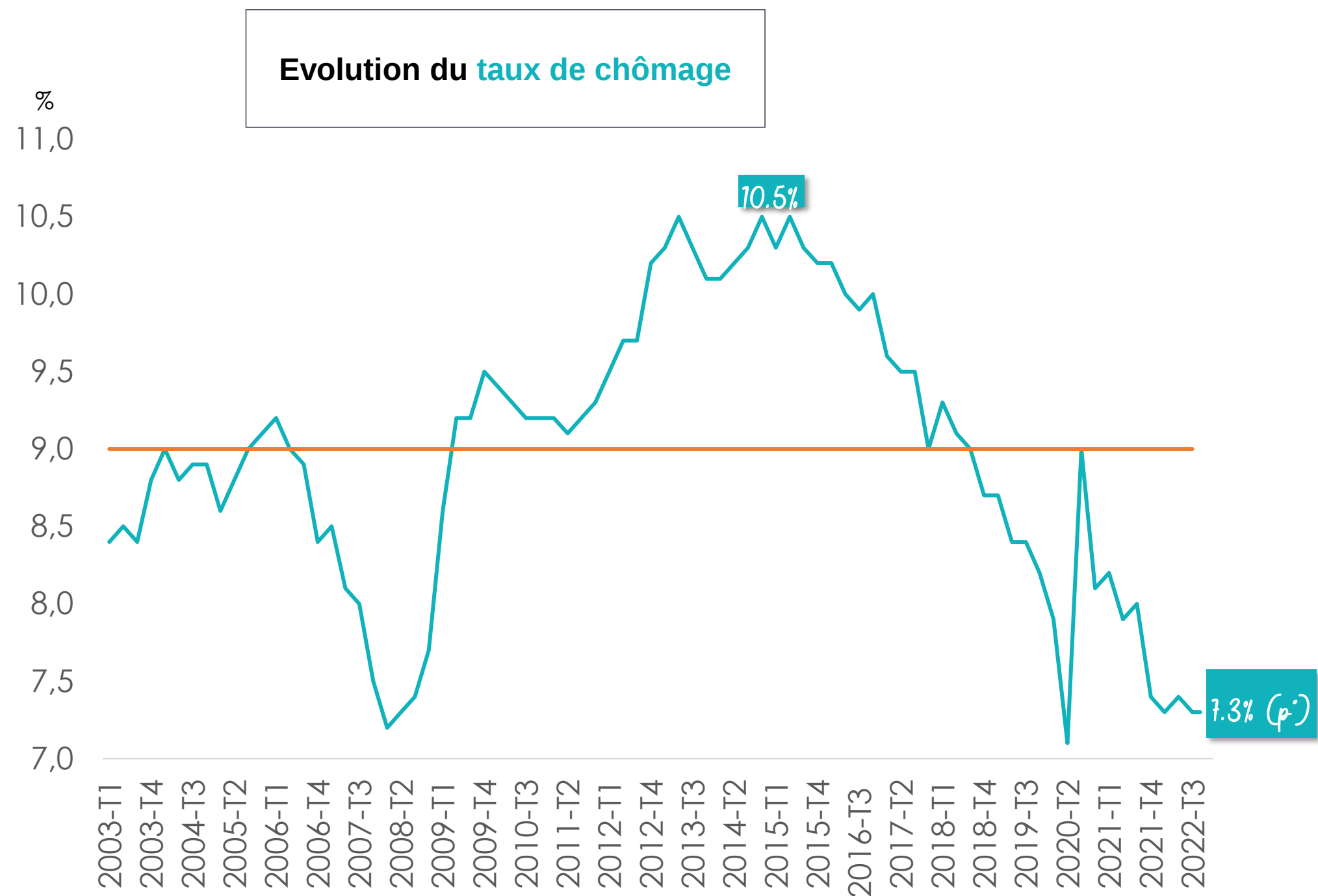
Lutte contre l'inflation et boucliers
énergétiques 2021-2023

**+ 200
Milliards d'€**

Plan de soutien et boucliers
énergétiques 2022-2024

Un soutien du secteur public appelé
à s'estomper avec le resserrement
de la politique monétaire

Un **taux de chômage** au plus bas



Demandeurs d'emplois au T4 2022 . VS T4 2021

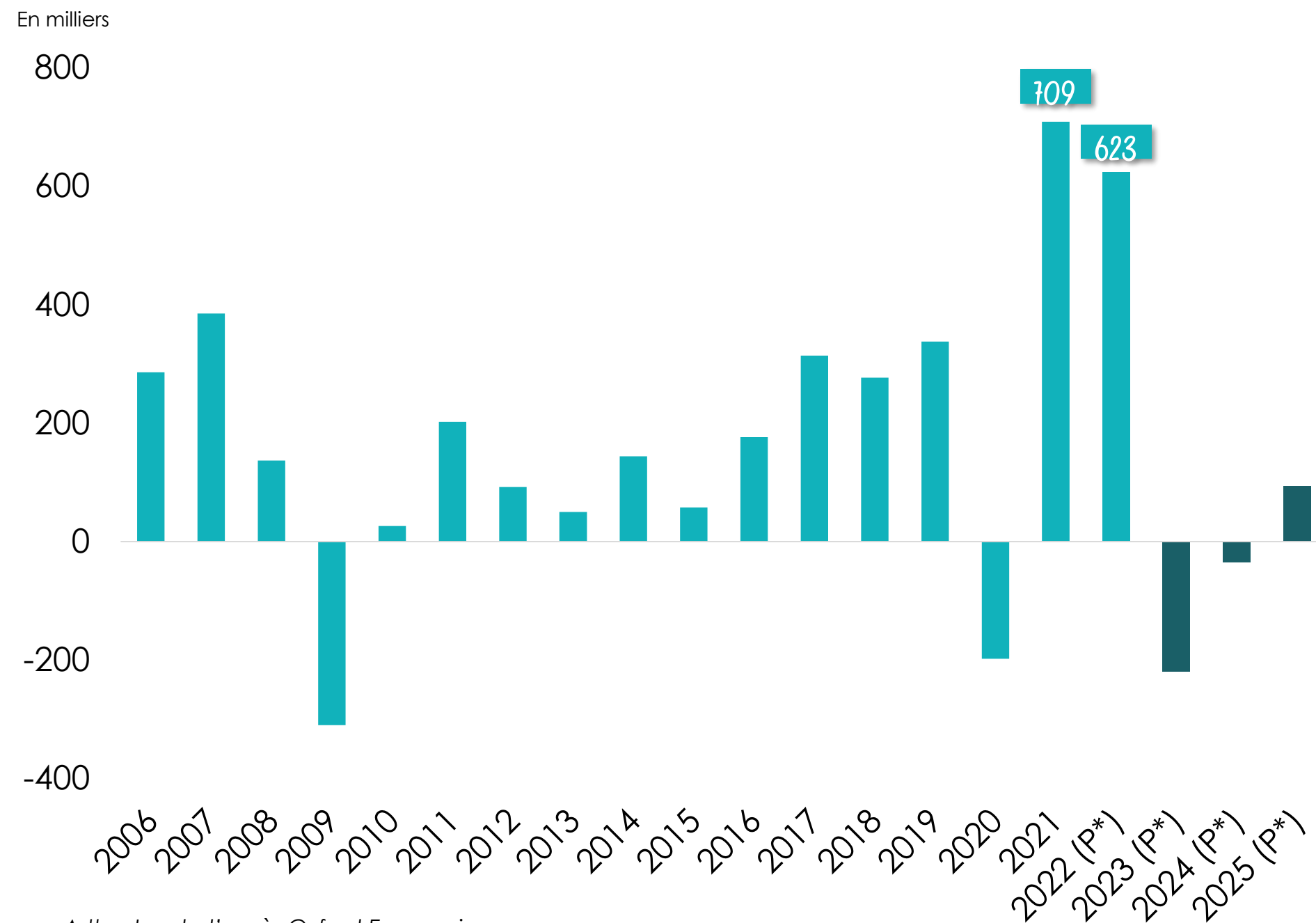
-9,3 %

- 312 000

Source : Arthur Loyd, d'après Insee

Une **exceptionnelle** vitalité du marché de l'emploi en France

Créations nettes d'emplois en France



Source : Arthur Loyd, d'après Oxford Economics

Créations nettes d'emplois en 2021 et 2022

+ 1,33 million

Entre **transitions** et **changement de paradigme**

Vieillessement



Nouveau rapport au travail



Digitalisation, Robotisation et IA



Resserrement monétaire inédit



**L'IMMOBILIER ET LES TERRITOIRES SONT
AU CŒUR DE CES TRANSFORMATIONS**



Défi climatique & transition
énergétique



Redéfinition des chaînes de
valeur et d'approvisionnement



Autonomie stratégique
et enjeu de souveraineté



Affirmation des régimes autocratiques
et risque de fragmentation du monde



En synthèse

« **Fin de l'abondance** »,
notamment du fait d'une
politique monétaire plus
restrictive

La récession économique
devrait être évitée en 2023

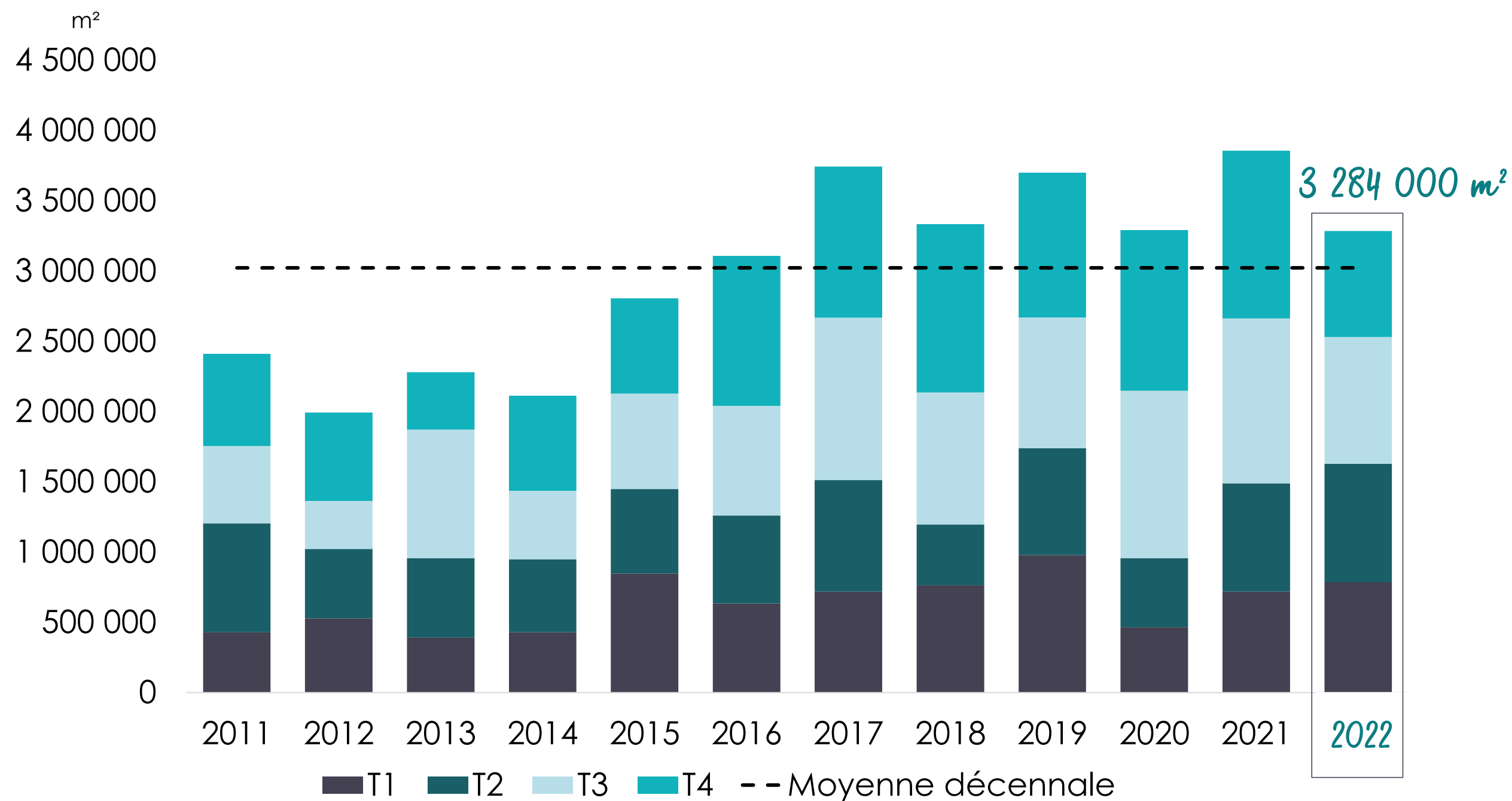
**De profondes mutations de
l'économie**, avec des
répercussions sur les besoins de
surfaces logistiques



2

Analyse France

Fléchissement du marché des utilisateurs au deuxième semestre 2022



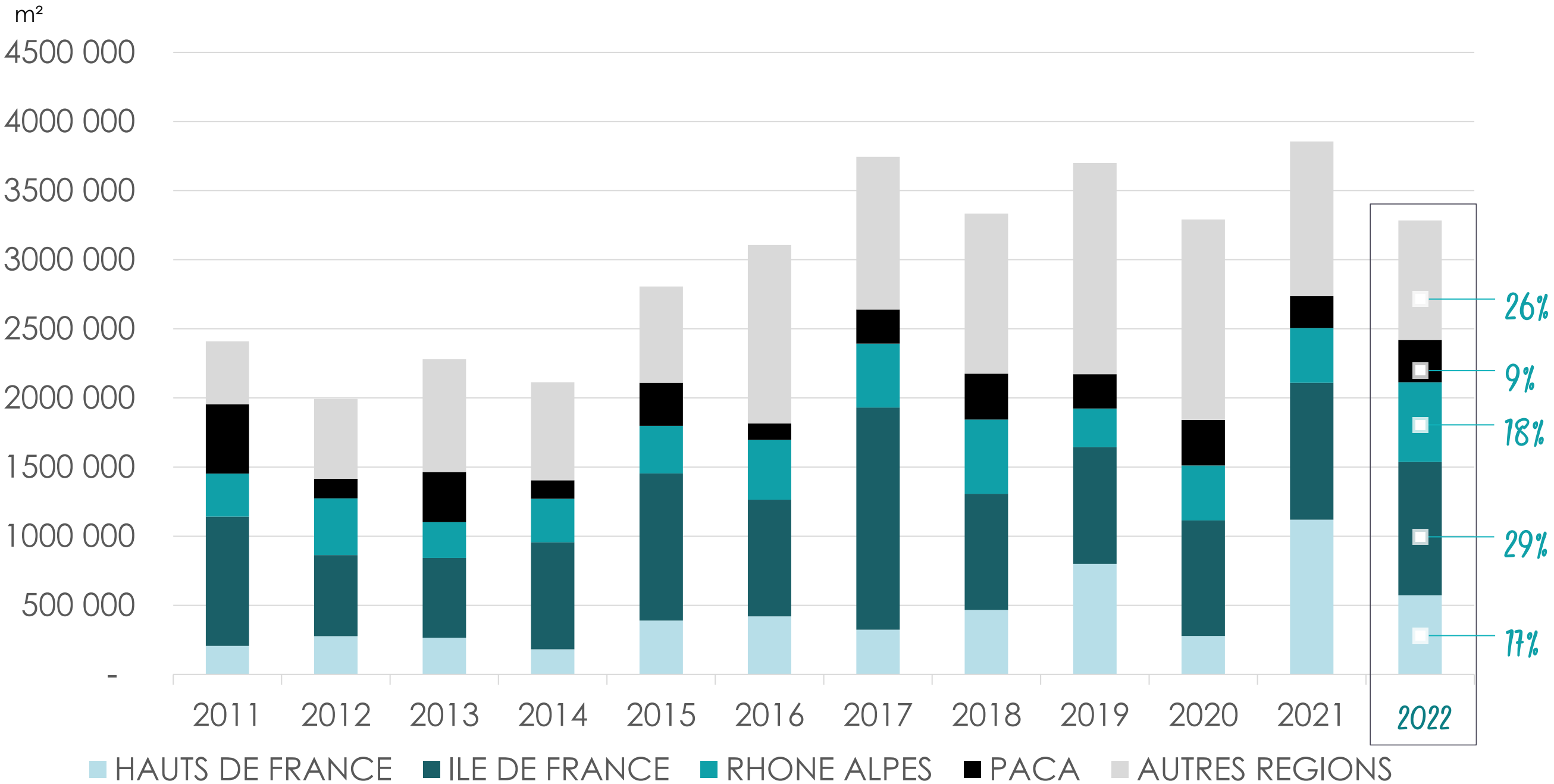
Remarques

La demande placée
baisse de 15 % en 2022

Resserrement de l'écart avec
la moyenne décennale (+9 %)

**Dégradation au second
semestre 2022** (plus faible
performance depuis 2015)

Les **pôles majeurs** de la dorsale concentrent les **trois quarts** des volumes placés



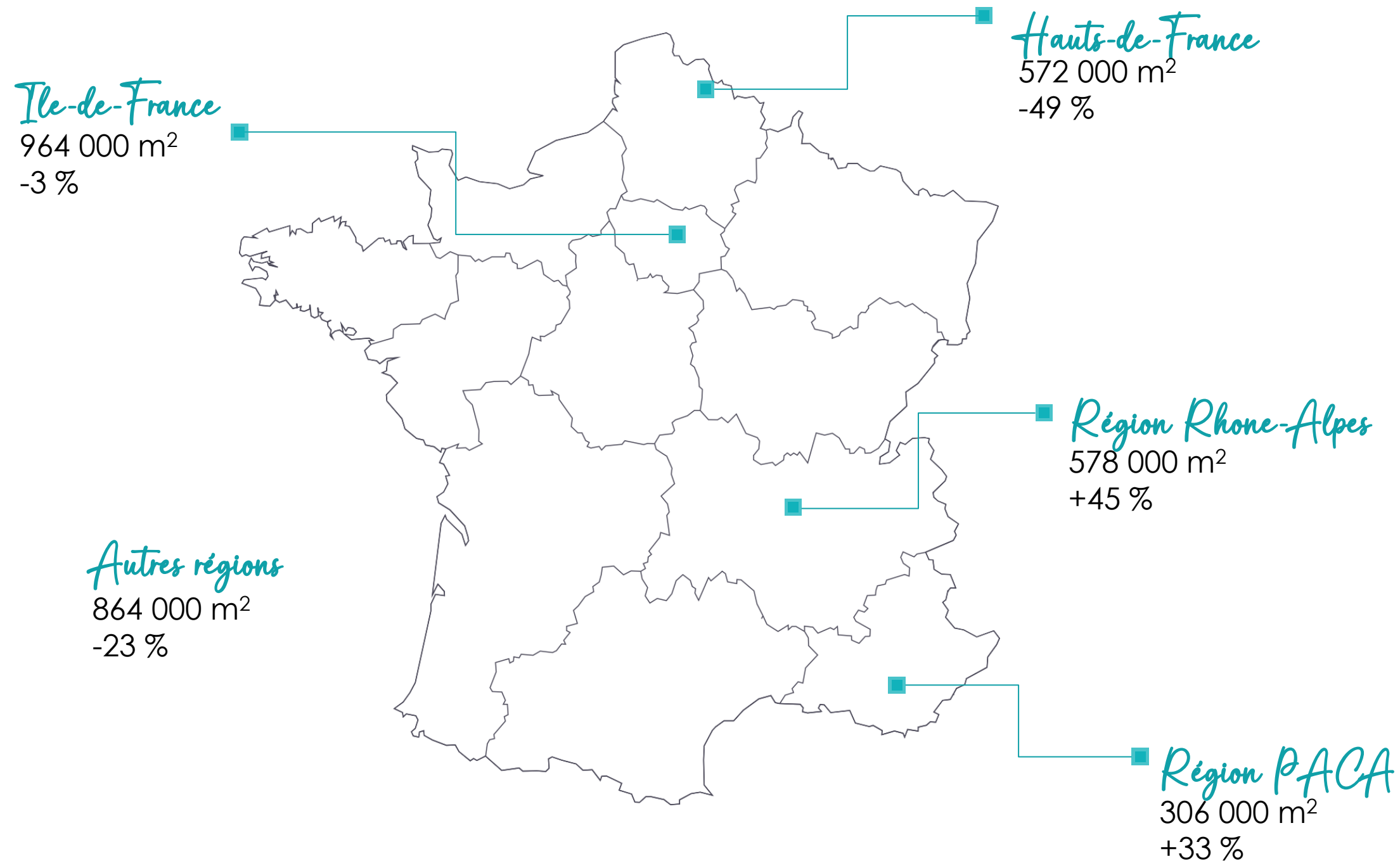
Remarques

3^{ème} meilleure performance pour les pôles de la dorsale depuis 2011

Regain d'activité notable pour le sud-est de la France

Retrait continu des pôles secondaires depuis 2020

Un retour à la tendance de long terme en trompe l'œil



Sources : Arthur Loyd Research

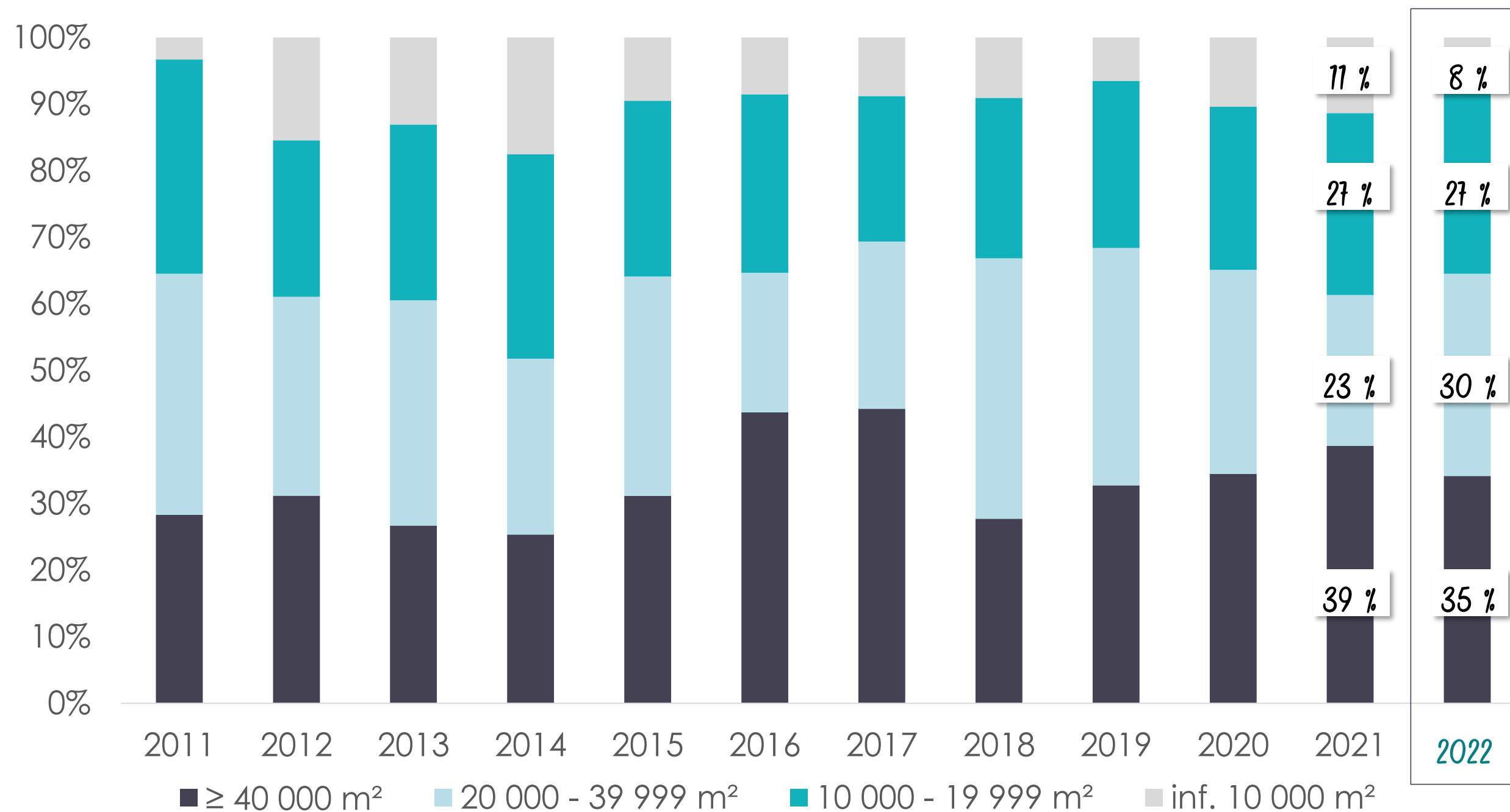
Remarques

Une performance des **Hauts de France** plus conforme à leur moyenne décennale

La **région lyonnaise** demeure contrainte par le **manque d'offres**

Une **raréfaction** des disponibilités en **régions marseillaise et parisienne**

Les **transactions de grand volume**, principal soutien du marché



Remarques

18 transactions ≥ 40 000 m²
en 2022, contre 24 en 2021

Seul le créneau
20 000 – 39 999 m² est orienté
à la hausse en 2022

Un **recul de 23 %** sur le
périmètre des petites et
moyennes surfaces

Forte concentration du marché des transactions de **grandes surfaces** en 2022

PRENEUR	COMMUNE	SURFACE
ZALANDO	MONTEREAU SUR LE JARD – IDF SUD	141 000 m²
LIDL	ABLIS – IDF SUD	97 000 m²
SED LOGISTIQUE	NANTEUIL LE HAUDOIN – IDF NORD	93 000 m²
LIDL	VAUX LE PENIL – IDF EST	70 000 m²
LIDL	DONZERE – VALLEE DU RHONE	66 000 m²
INTERMARCHÉ	ABLAINCOURT – DIFFUS HAUTS DE FRANCE	63 000 m²
LIDL	ARCS SUR ARGENS – DIFFUS PACA	61 000 m²
JUNG LOGISTIQUE	ILLIES – OUEST LILLE	60 000 m²
INTERMARCHÉ	BOLLENE – DIFFUS PACA	60 000 m²
LIDL	REYRIEUX – DIFFUS RHONE ALPES	59 000 m²

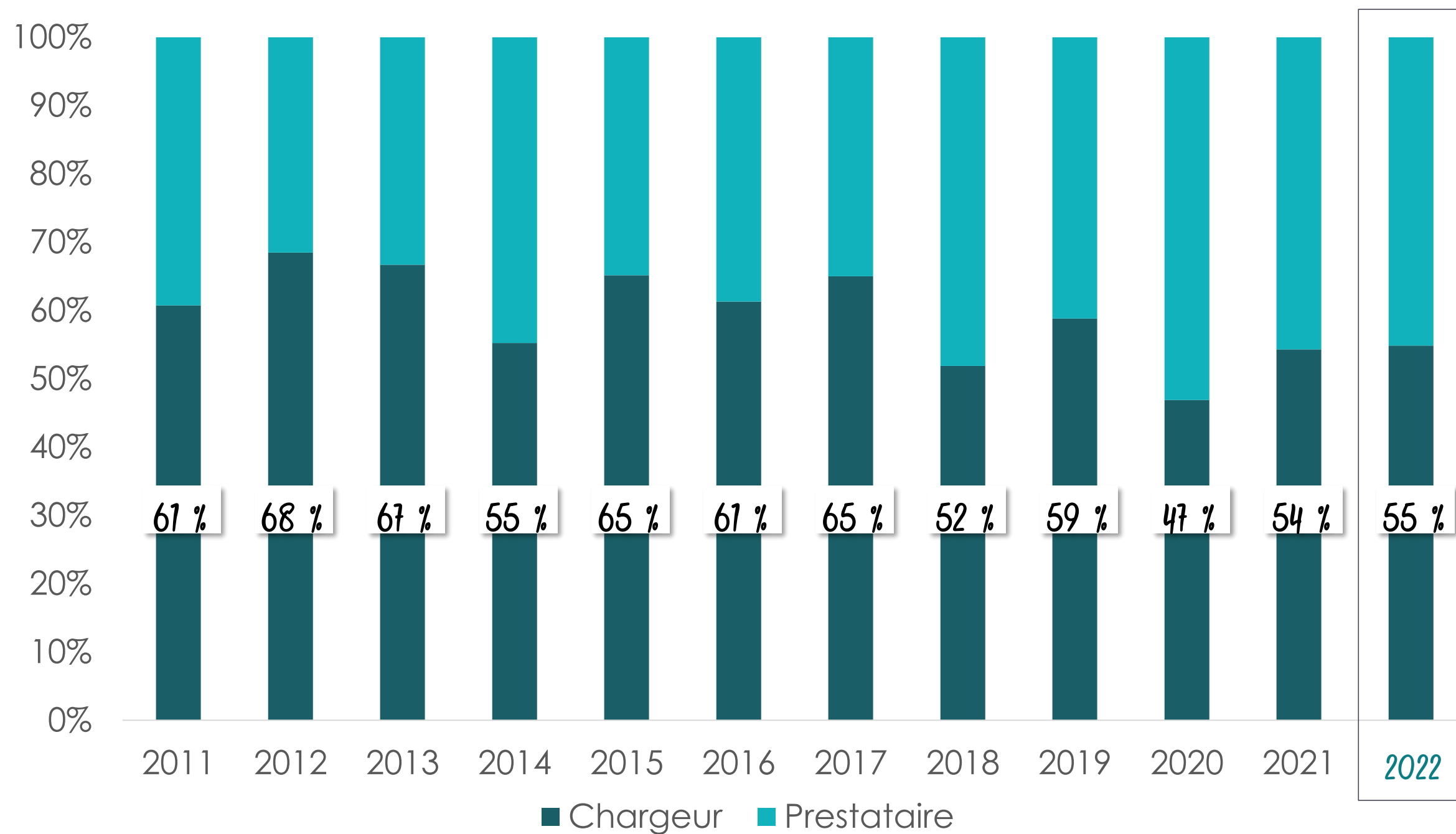
Remarques

Un seul utilisateur, à l'origine de 5 des 10 principales transactions de l'année

8 transactions réalisées à l'initiative des acteurs de la **grande distribution**

Une seule opération de spécialiste du **e-commerce**

Les chargeurs demeurent les principaux acteurs du marché



Remarques

La **demande placée des chargeurs** se positionne **en dessous** de sa moyenne décennale

Retrait de 16 % des prestataires, après une année 2021 exceptionnelle

Chargeurs : un retour en force de la grande distribution

Chargeurs

Grande Distribution	Grossistes	E-Commerce	Industrie
949 000 m ² + 95 %	246 000 m ² - 59 %	214 000 m ² - 50 %	250 000 m ² - 52 %
 528 000 m ²	 La Vie Claire 22 500 m ²	 zalando 141 000 m ²	 50 000 m ²
 123 000 m ²	 AGCO 20 000 m ²	 23 000 m ²	 31 000 m ²
 76 000 m ²	 19 000 m ²	 20 000 m ²	 30 000 m ²
 42 000 m ²	 18 000 m ²	 19 000 m ²	 20 000 m ²

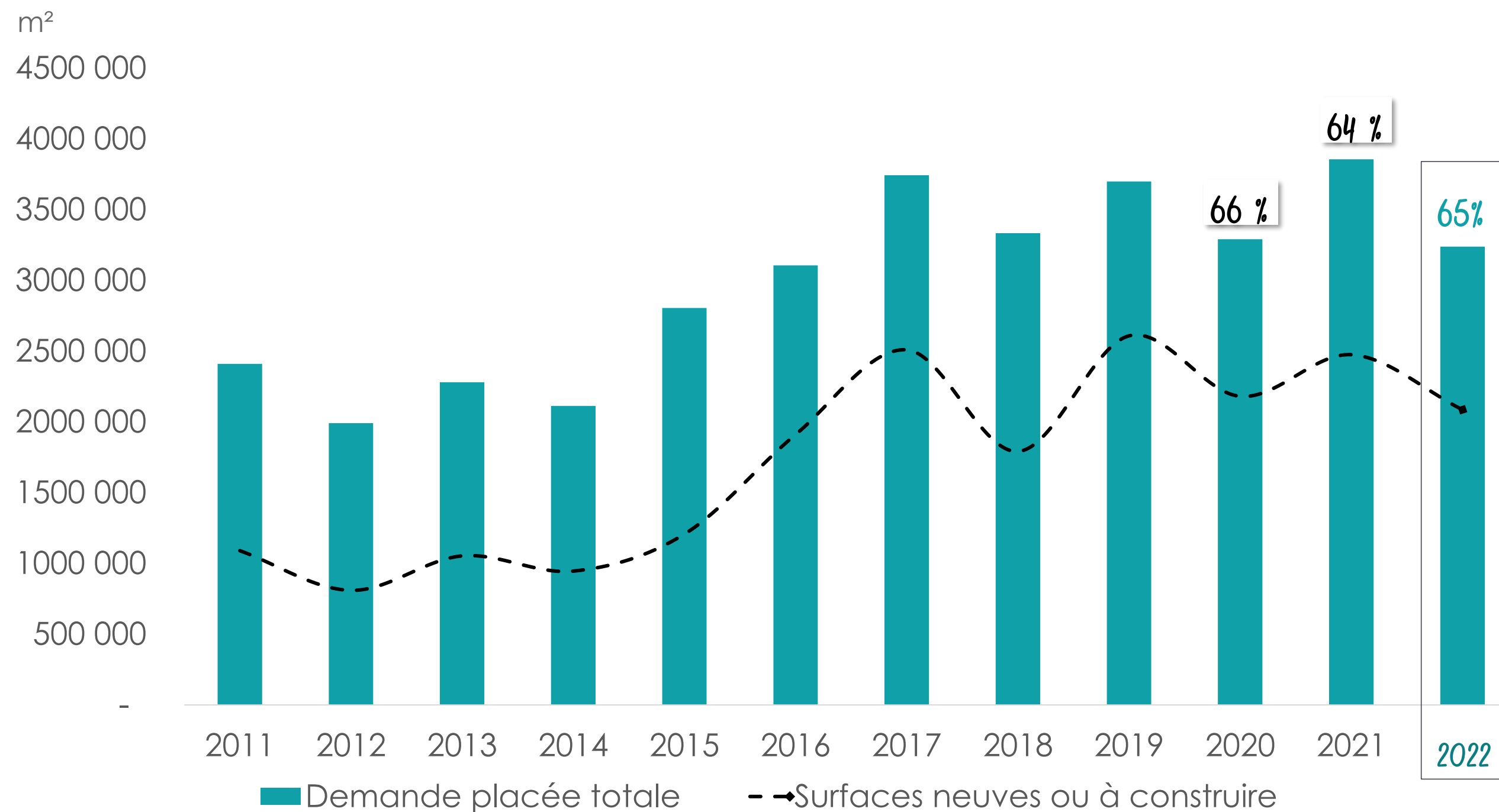
Remarques

La **grande distribution**, à l'origine de **54 % de la demande placée** des chargeurs (vs. 23 % en 2021)

Les transactions de **Lidl** représentent **16 % de la demande placée totale**

Recul prononcé des grossistes, industriels et e-commerçants

Les opérations de **surfaces neuves** représentent près des 2/3 de la demande placée totale



Remarques

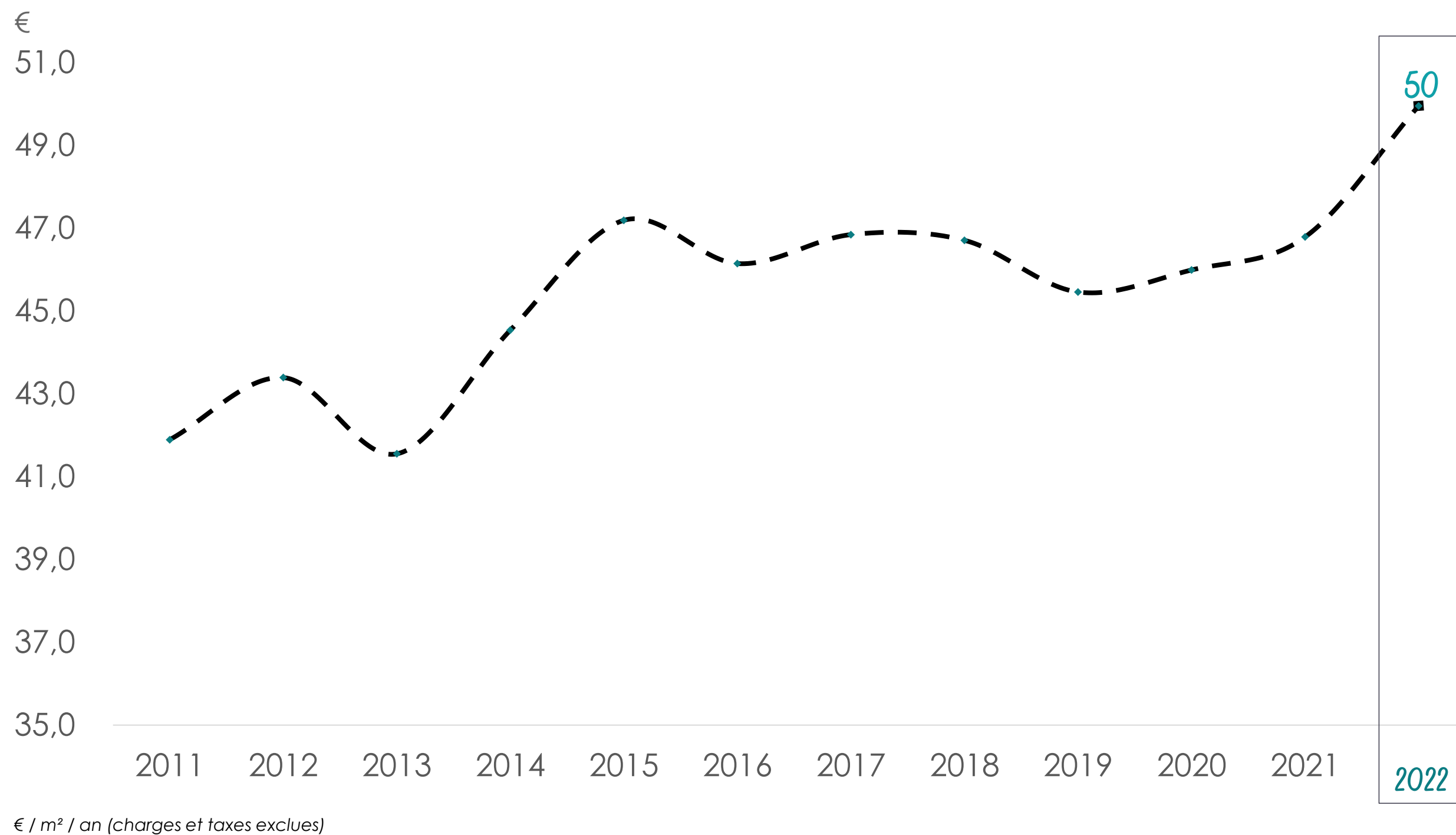
La **demande placée** de surfaces neuves se maintient **au-dessus de 2 millions de m²**

Elle connaît néanmoins sa **plus faible** performance depuis 2018

Un **marché du blanc** toujours **fortement actif**, avec 726 000 m² commercialisés

Forte hausse des **valeurs locatives** en 2022

Évolution des valeurs locatives moyennes pondérées (Classe A - France entière)



Remarques

Progression de 8 % du loyer de classe A en 2022, **plus forte hausse enregistrée** au cours des 11 dernières années

Un phénomène amplifié par les **tensions sur l'offre** et la **hausse des coûts de construction**

Une **évolution qui varie** néanmoins, selon les régions et la taille des transactions

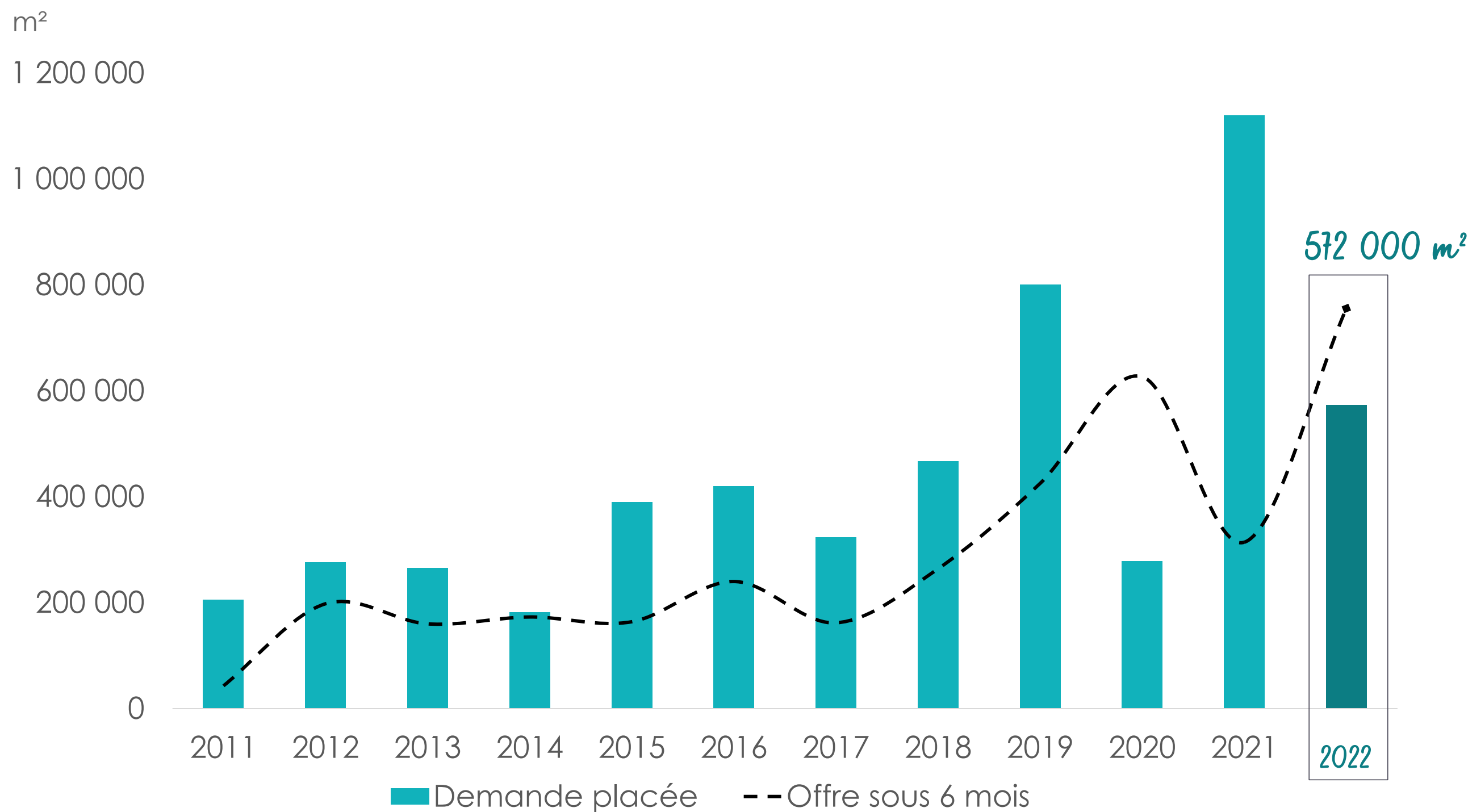
3

Régions

3.1

↳ **Hauts-de-France**

Un marché dynamique malgré une baisse de la demande placée



Remarques

La demande placée connaît une **baisse de 49 %** en 2022, après une année 2021 exceptionnellement active...

Mais surpasse de **27 %** sa moyenne décennale

L'offre atteint un niveau record, avec **755 000 m² disponibles**

Transactions **majeures** en 2022

PRENEUR	COMMUNE	SURFACE
INTERMARCHÉ	ABLAINCOURT – DIFFUS HAUTS DE FRANCE	63 000 m²
JUNG LOGISTIQUE	ILLIES – OUEST LILLE	60 000 m²
SIMASTOCK	DOURGES – BASSIN MINIER	56 000 m²
GOODYEAR	AMIENS – DIFFUS HAUTS DE FRANCE	50 000 m²
SIMASTOCK	LAMBRES – DIFFUS HAUTS DE FRANCE	49 000 m²
FM LOGISTICS	ST LAURENT BLANGY – BASSIN MINIER	28 500 m²
BILS DEROO	ST LAURENT BLANGY – BASSIN MINIER	24 000 m²
PARAGON	LENS – BASSIN MINIER	24 000 m²
LOG'S	AMIENS – DIFFUS HAUTS DE FRANCE	24 000 m²
DACHSER	ST LAURENT BLANGY – BASSIN MINIER	21 000 m²

Remarques

5 transactions ≥ 40 000 m² effectuées en 2022, contre 8 en 2021

La moitié des transactions porte sur des surfaces lancées en blanc

7 des 10 principales transactions réalisées à l'initiative de prestataires

Une augmentation significative **du stock d'offre** dans l'ensemble des sous-secteurs

Évolution demande placée et offre sous 6 mois

Bassin Minier 236 000 m² (-54 %) 204 000 m² (+109 %)	Sud-Lille 20 000 m² (-42 %) 60 000 m² (0 m² en 2021 %)	Ouest-Lille 71 500 m² (-38 %) 94 000 m² (+831 %)	Autres 147 000 m² (-39 %) 208 000 m² (+178 %)
Valenciennois 55 000 m² (-68%) 130 000 m² (+53 %)	Littoral 0 m² (-100 %) 44 000 m² (0 m² en 2021)	Nord-Lille 43 000 m² (+13 %) 15 000 m² (-67 %)	Total 572 000 m² 755 000 m²
Légende Demande placée 2022 (vs 2021) Offre sous 6 mois T4 2022 (vs 2021)			

Évolution des valeurs locatives

	2018	2019	2020	2021	2022
Loyer prime présenté	45	45	45	47	52
Loyer moyen présenté	42	44	42	44	47
Loyer prime de transaction	45	45	45	45	47,5

€ / m² / an / HT / HC

Sources : Arthur Loyd Research

Remarques

Les 2/3 de la demande placée sont concentrés dans le Bassin Minier et la Somme

459 000 m² de surfaces lancées en blanc disponibles sous 6 mois

Une situation de tension foncière maintenue dans les pôles proches de Lille

Une offre abondante, propice aux preneurs

Demande placée et offre sous 6 mois en fin 2022						
	Surface en m²		Part du total (%)		Nombre	
	Demande placée 2022	Offres sous 6 mois	Demande placée 2022	Offres sous 6 mois	Demande placée 2022	Offres sous 6 mois
< 10 000 m²	40 000 m²	-	7 %	-	6 transactions	-
10 000 – 19 999 m²	72 000 m²	145 000 m²	13 %	19 %	5 transactions	10 offres
20 000 – 39 999 m²	182 000 m²	264 000 m²	32 %	35 %	8 transactions	9 offres
≥ 40 000 m²	279 000 m²	346 000 m²	49 %	46 %	5 transactions	5 offres
Total	572 000 m²	755 000 m²	100%	100%	24 transactions	24 offres

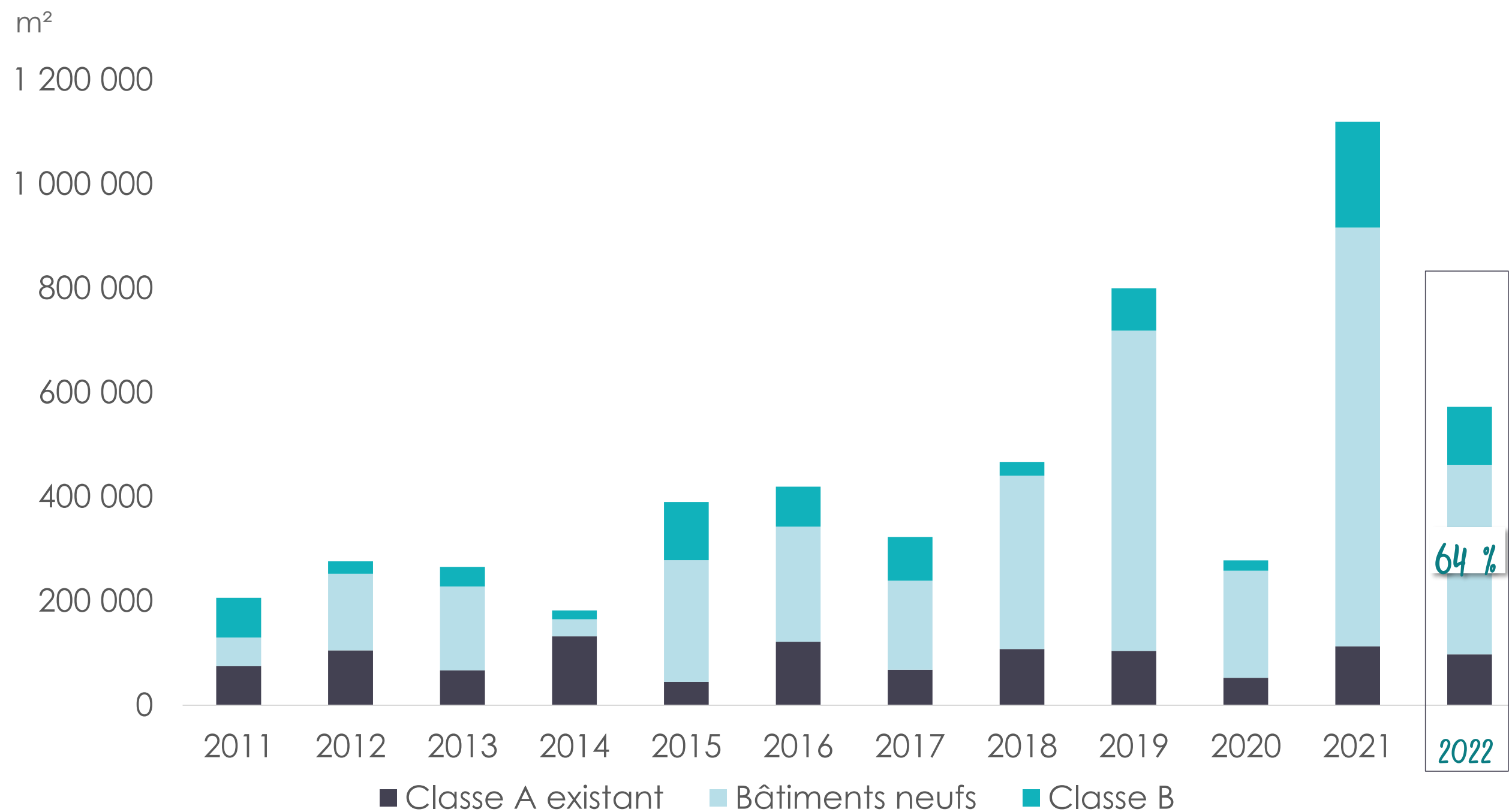
Remarques

Une **offre sous 6 mois** nettement orientée **à la hausse**, sur la quasi-totalité des créneaux de surfaces

Le marché des Hauts de France reste **plus spécifiquement soutenu** par les **transactions XXL**

Une **capacité immédiate** des Hauts de France à répondre à des **besoins XXL** d'utilisateurs (5 des 11 offres ≥ 40 000 m² sont localisées en région lilloise)

Un marché stimulé par **les surfaces neuves**



Remarques

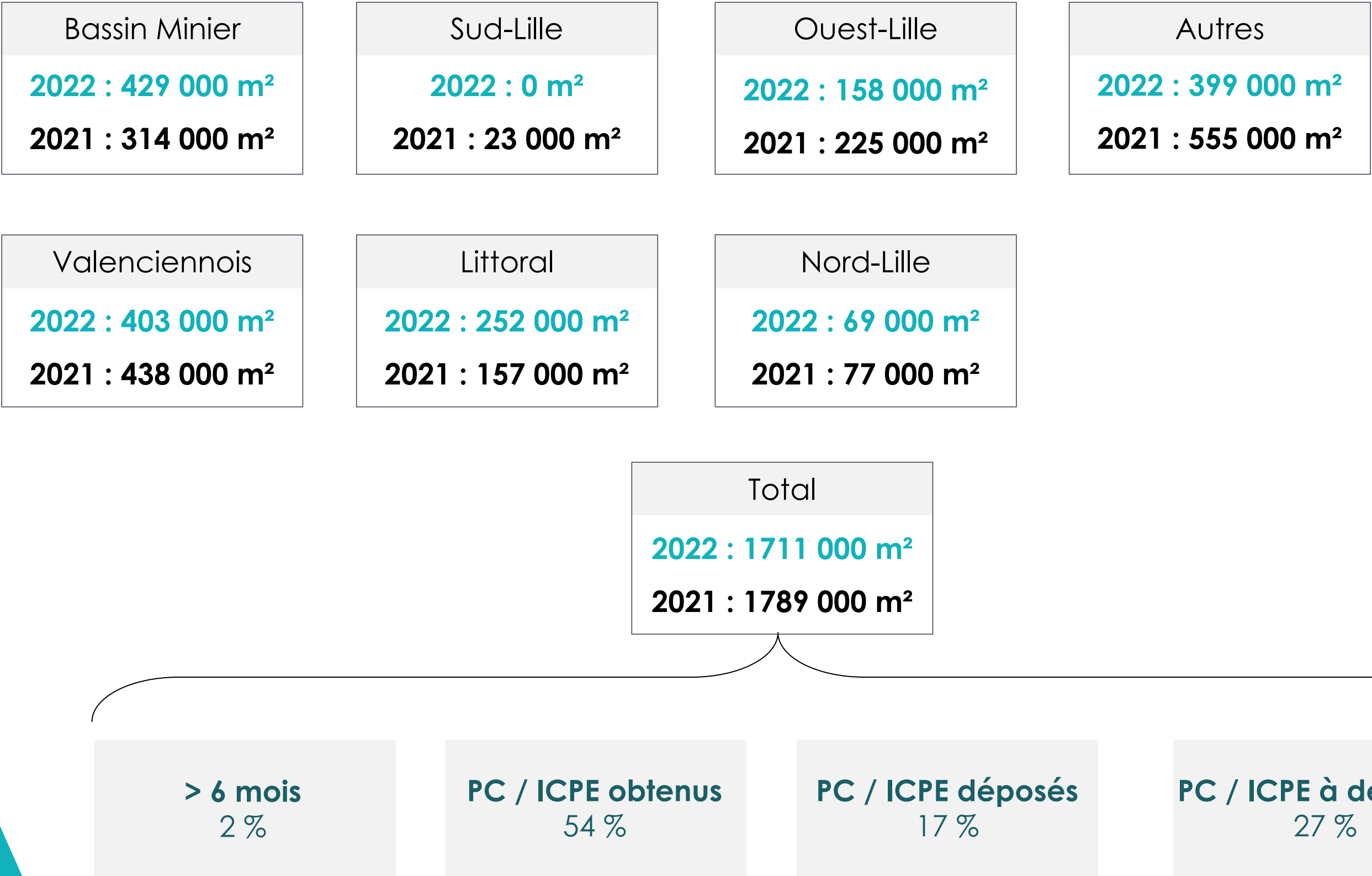
Près des **2 / 3 de la demande placée totale** portent sur des **surfaces neuves**...

Mais on note une **érosion de la part du neuf** dans la demande placée totale

12 transactions recensées (dont 1 XXL) sur des bâtiments de **classe A et B existants**

Légère diminution du potentiel de **développement** en Hauts de France

Répartition du potentiel de développement



Remarques

Seulement **13 %** du potentiel est localisé dans les **pôles les plus proches de Lille**

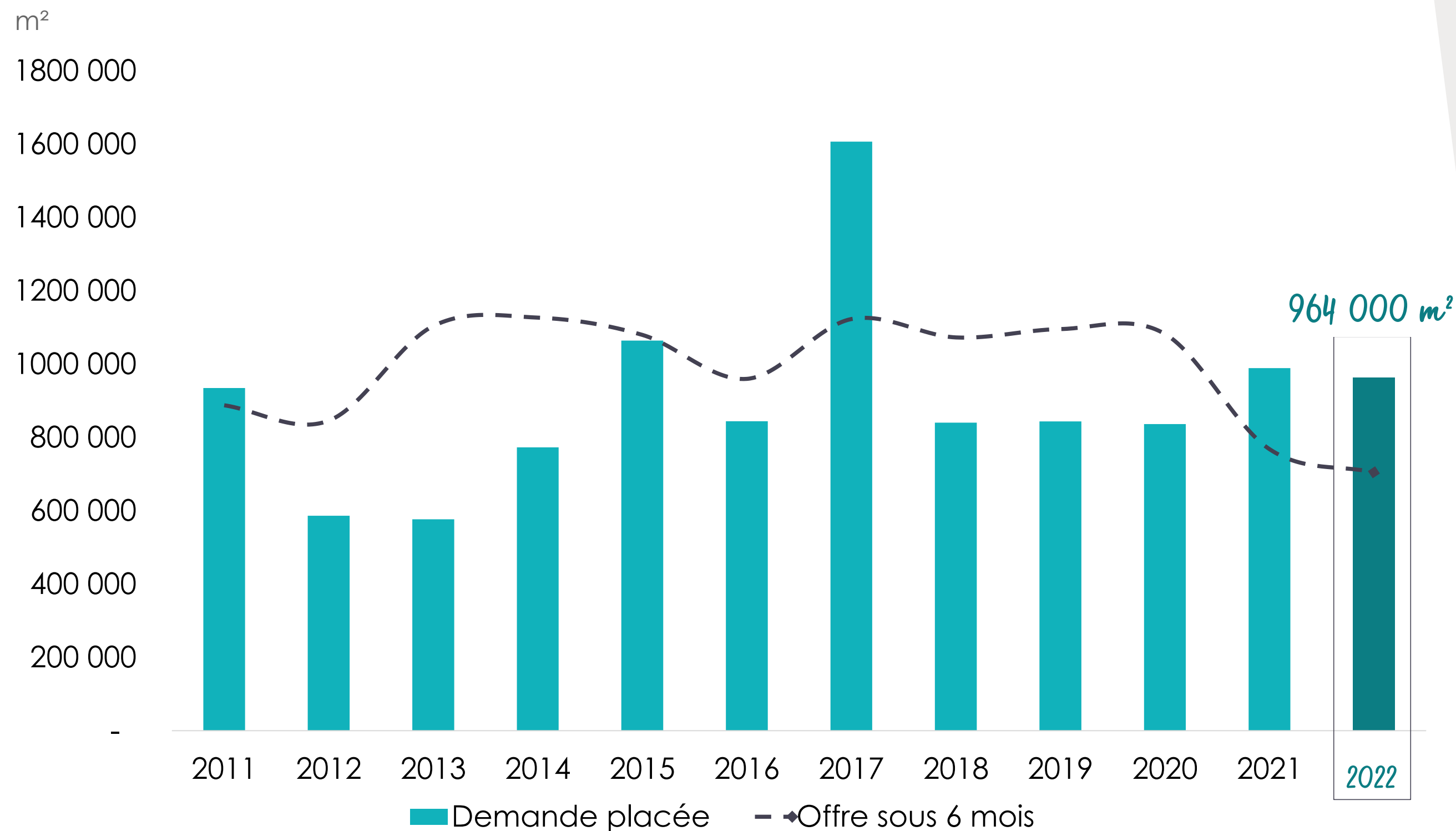
De **multiples projets** de développement dans les **zones diffuses** (littoral, Somme, Aisne)

Une **part importante** de projets avec **PC / ICPE obtenus**, par rapport aux autres pôles de la dorsale

3.2

↳ Ile de France

En 2022, **la baisse du stock d'offre** se confirme en Ile de France



Remarques

705 000 m² disponibles **sous 6 mois** à la fin d'année 2022

Une **baisse de 31 %** de l'offre par rapport à la moyenne décennale

La demande placée reste **relativement stable** (-3 % par rapport à 2021)

Transactions majeures en 2022

PRENEUR	COMMUNE	SURFACE
ZALANDO	MONTEREAU SUR LE JARD – IDF SUD	141 000 m²
LIDL	ABLIS – IDF SUD	97 000 m²
SED LOGISTIQUE	NANTEUIL LE HAUDOIN – IDF NORD	93 000 m²
LIDL	VAUX LE PENIL – IDF EST	70 000 m²
LIDL	MAROLLES SUR SEINE – IDF SUD	37 000 m²
CAT LC	TREMBLAY EN FRANCE – IDF NORD	33 000 m²
SED LOGISTICS	MARLY LA VILLE – IDF NORD	33 000 m²
HERMES	VEMARS – IDF NORD	30 000 m²
LIDL	CHANTELOUP LES VIGNES – IDF OUEST	26 000 m²
DISNEY	FERRIERES EN BRIE – IDF EST	26 000 m²

Sources : Arthur Loyd Research

Remarques

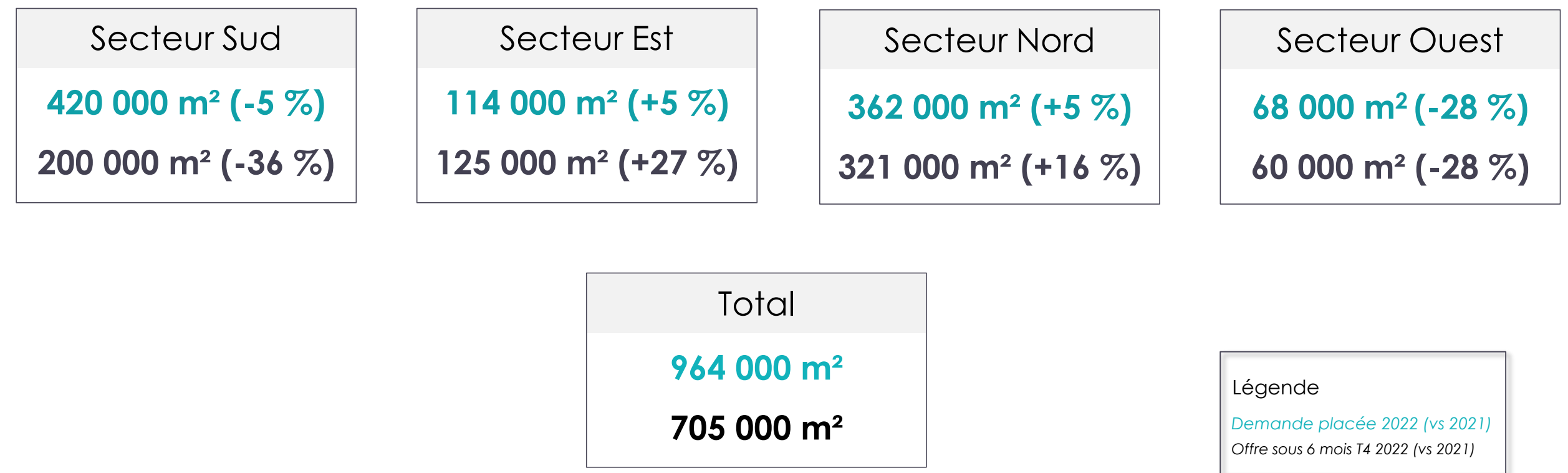
Un **marché stimulé** par l'opération de **Zalando** à Montereau sur le Jard...

Et par les projets de réorganisation de Lidl, qui ont représenté **le quart de la demande placée totale**

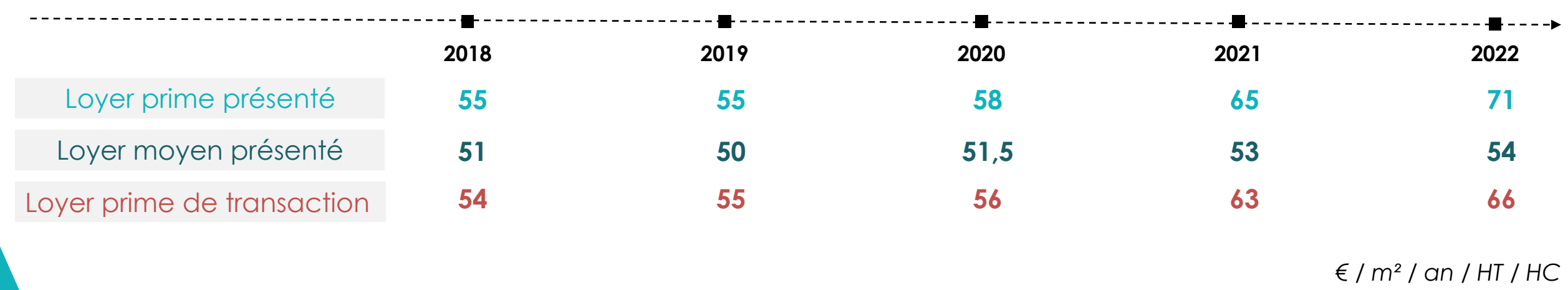
3 des principales transactions à l'initiative de **prestataires logistiques**

Le marché des utilisateurs **est soutenu** par le sud de l'Ile de France

Évolution demande placée et offre sous 6 mois



Évolution des valeurs locatives



Sources : Arthur Loyd Research

Remarques

Le stock d'offre atteint un **niveau historiquement faible** dans le **sud francilien**...

Mais **se maintient** dans le **nord de Paris** (avec notamment un lancement en blanc XXL)

L'**est** et l'**ouest** de l'Ile de France, contraints par le **manque de disponibilités**

Peu de solutions immédiates pour les preneurs, sur les créneaux de surfaces plébiscités en 2022

Demande placée et offre sous 6 mois en fin 2022						
Surface en m²		Part du total (%)		Nombre		
	Demande placée 2022	Offres sous 6 mois	Demande placée 2022	Offres sous 6 mois	Demande placée 2022	Offres sous 6 mois
< 10 000 m²	122 000 m²	91 000 m²	13 %	13 %	21 transactions	16 offres
10 000 – 19 999 m²	209 000 m²	277 000 m²	22 %	39 %	15 transactions	19 offres
20 000 – 39 999 m²	231 000 m²	89 000 m²	24 %	13 %	8 transactions	4 offres
≥ 40 000 m²	401 000 m²	248 000 m²	42 %	35 %	4 transactions	4 offres
Total	964 000 m²	705 000 m²	100%	100 %	48 transactions	43 offres

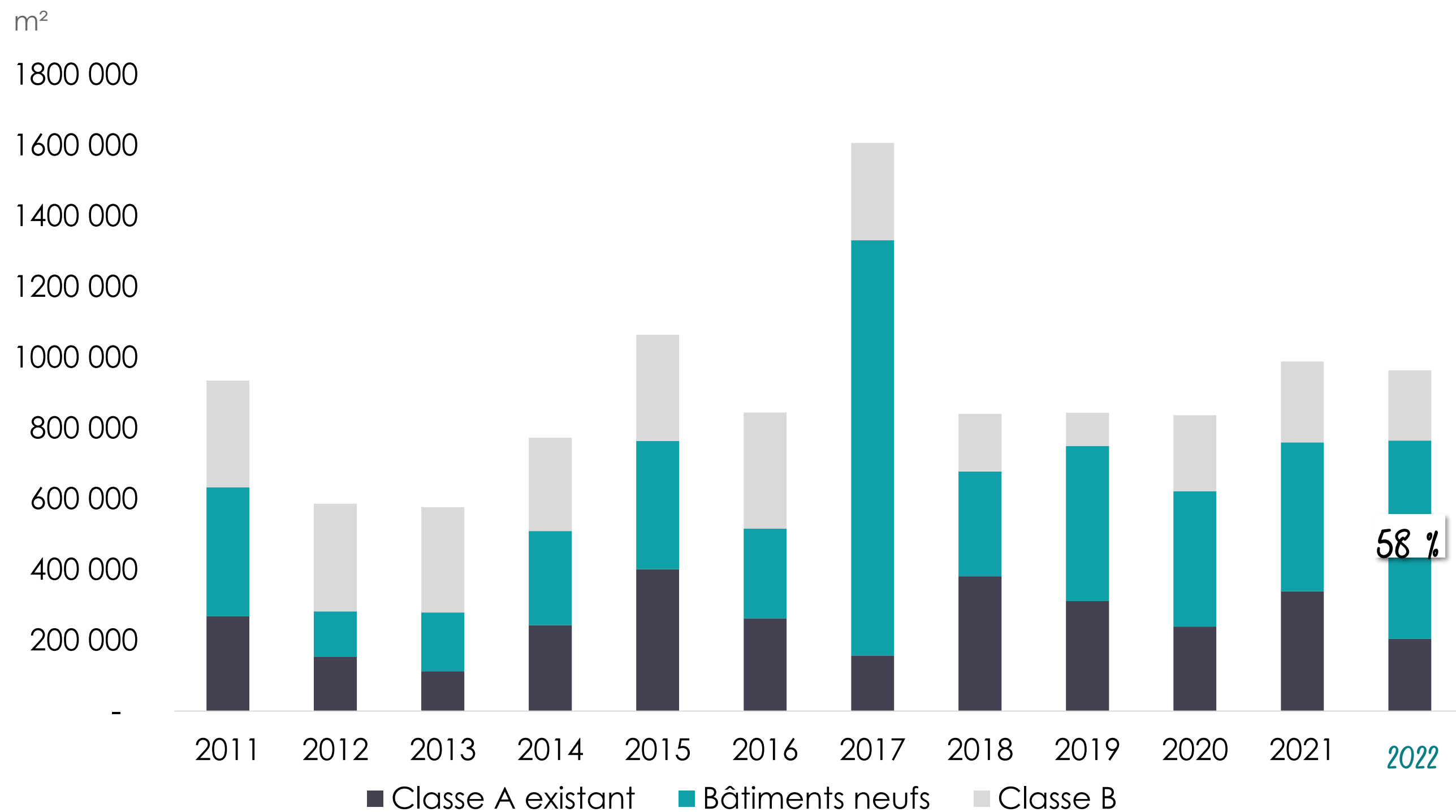
Remarques

Une **forte résorption** de l'offre sur le créneau des **surfaces intermédiaires** (-70 % en un an)

Un **excès d'offre** sur le segment **10 000 – 19 999 m²**

Absence de transaction entre **37 000 et 69 000 m²**

La demande placée de surfaces neuves est majoritaire en 2022



Remarques

Un marché habituellement animé par des transactions sur **bâtiments existants**...

Mais les opérations de **Lidl, Zalando et Sed Logistique** mettent en avant cette année le **segment du neuf**

6 transactions sur des bâtiments **lancés en blanc**, totalisant 172 000 m²

Hausse généralisée du potentiel de **développement** en 2022

Répartition du potentiel de développement



Remarques

Le **nord francilien** demeure le **principal pôle de développement de la dorsale** concentrant 80 % du volume total

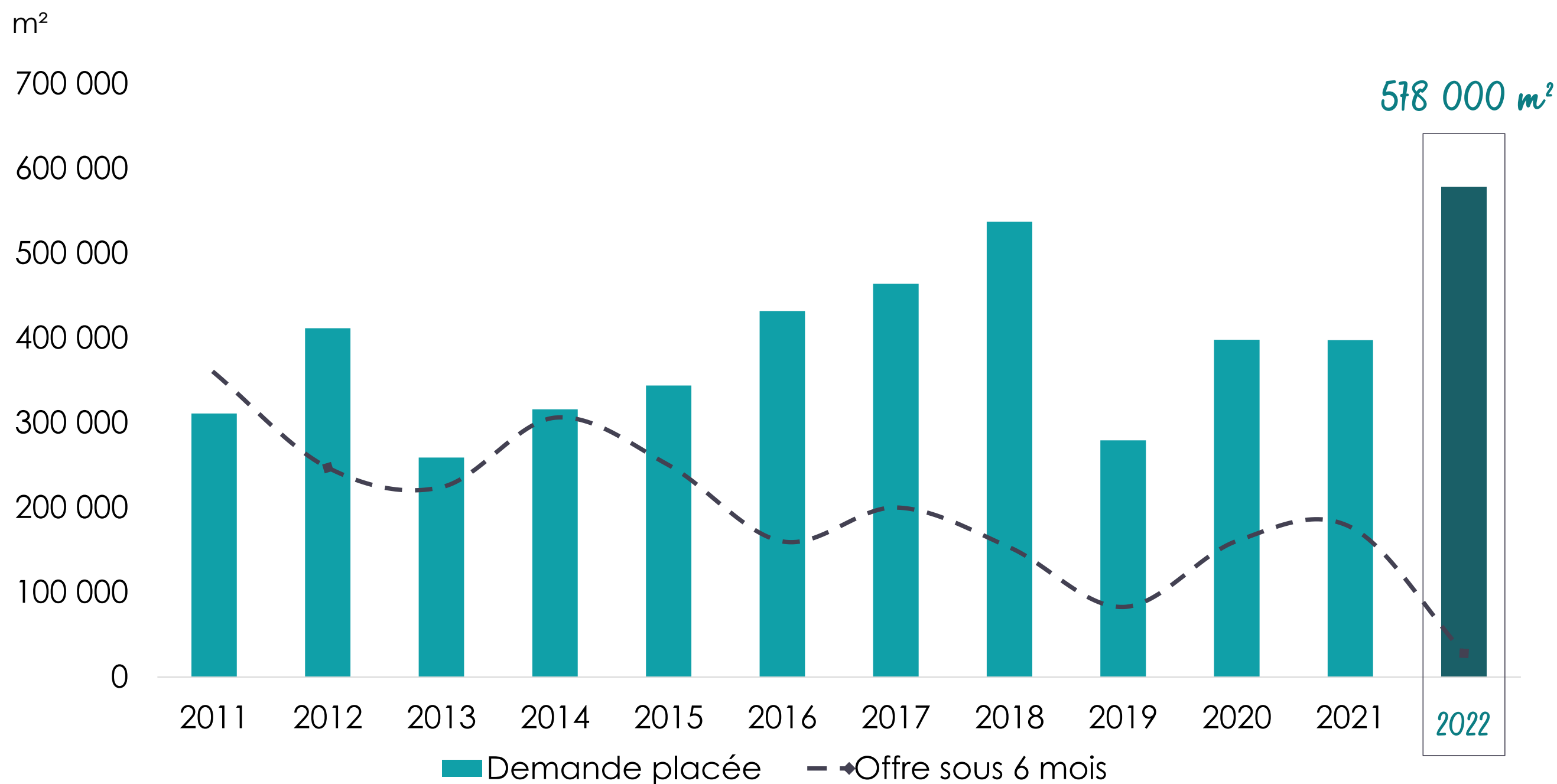
Mais le potentiel de développement progresse dans l'ensemble des **autres secteurs géographiques**

Seules **un tiers des surfaces** projetées dispose de **permis / ICPE obtenus**

3.3

↳ Région Rhône Alpes

Région Rhône Alpes : un record pour le marché des utilisateurs, et l'offre à un point bas



Remarques

Meilleure performance
enregistrée pour le marché
des utilisateurs

Commercialisation complète
des **offres de grand volume**
mises sur le marché à la fin 2021

Seulement 28 000 m² disponibles
sous 6 mois à la fin 2022
(-86 % par rapport à la moyenne
décennale)

Transactions majeures en 2022

PRENEUR	COMMUNE	SURFACE
LIDL	DONZERE – VALLEE DU RHONE	66 000 m²
LIDL	REYRIEUX – RHONE ALPES DIFFUS	59 000 m²
BBL CHARVIN	ST QUENTIN FALLAVIER – NORD ISERE	46 000 m²
CEVA LOGISTICS	SATOLAS ET BONCE – NORD ISERE	43 000 m²
BUT	JANNEYRIAS – NORD ISÈRE	38 000 m²
GEODIS	ST QUENTIN FALLAVIER – NORD ISÈRE	31 000 m²
RHENUS	CHAPONNAY – ROCADE EST	29 000 m²
BLONDEL	VALENCE – VALLEE DU RHONE	25 000 m²
SKIPPER LOGISTIQUE	ETOILE SUR RHONE – VALLEE DU RHONE	23 000 m²
RT LOGISTICS	VAULX MILIEU – NORD ISERE	23 000 m²

Remarques

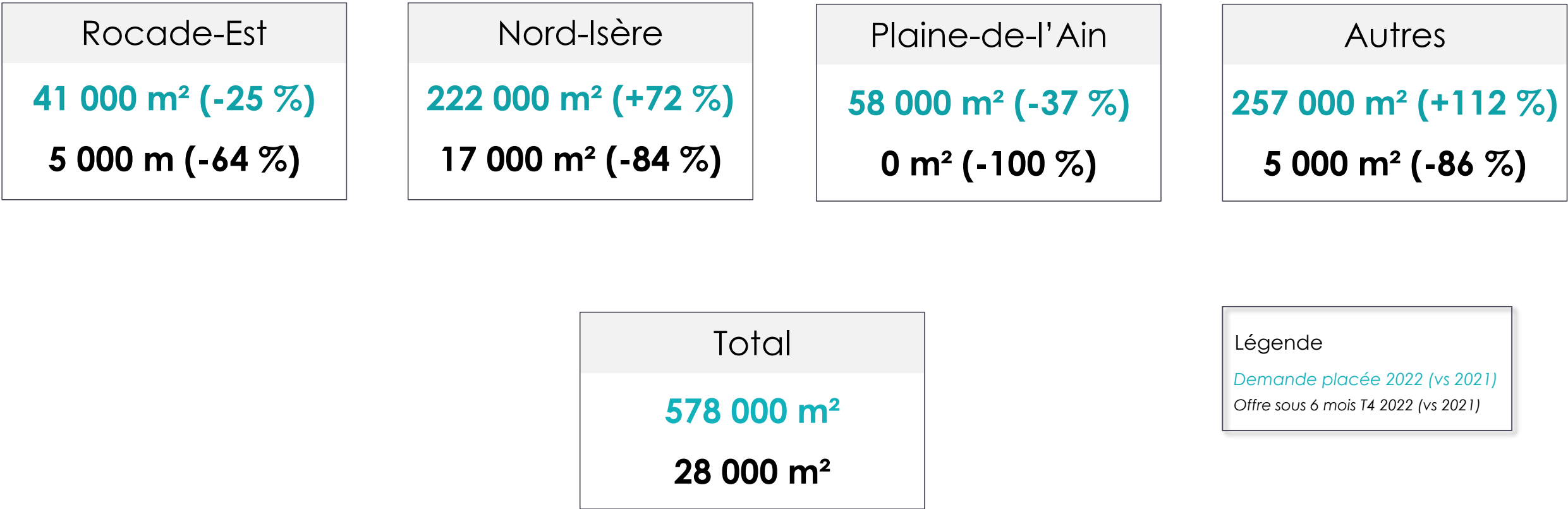
Un marché animé à hauteur de **58 % par les prestataires**

4 transactions ≥ 40 000 m²,
un record depuis 2016

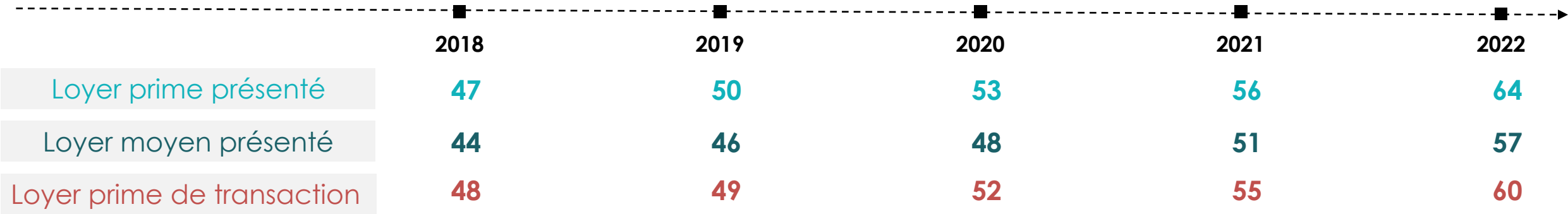
2 transactions de prestataires
pour le compte de
spécialistes du e-commerce

Les pôles diffus, leaders de la région Rhône-Alpes pour la deuxième fois en 11 ans

Évolution demande placée et offre sous 6 mois



Évolution des valeurs locatives



€ / m² / an / HT / HC

Sources : Arthur Loyd Research

Remarques

Meilleure performance du pôle Nord-Isère depuis 2018...

Mais les pôles diffus s'avèrent plus attractifs, notamment dynamisés par les programmes de Lidl

Les besoins immobiliers urgents d'utilisateurs, bloqués quel que soit le secteur

Une impossibilité pour les utilisateurs de se positionner rapidement sur des surfaces, quel que soit le périmètre

Demande placée et offre sous 6 mois en fin 2022						
Surface en m²		Part du total (%)		Nombre		
	Demande placée 2022	Offres sous 6 mois	Demande placée 2022	Offres sous 6 mois	Demande placée 2022	Offres sous 6 mois
< 10 000 m²	25 000 m²	11 000 m²	4 %	39 %	5 transactions	2 offres
10 000 – 19 999 m²	128 000 m²	17 000 m²	22 %	61 %	9 transactions	1 offre
20 000 – 39 999 m²	212 000 m²	-	37 %	-	8 transactions	-
≥ 40 000 m²	214 000 m²	-	37 %	-	4 transactions	-
Total	578 000 m²	28 000 m²	100%	100 %	26 transactions	3 offres

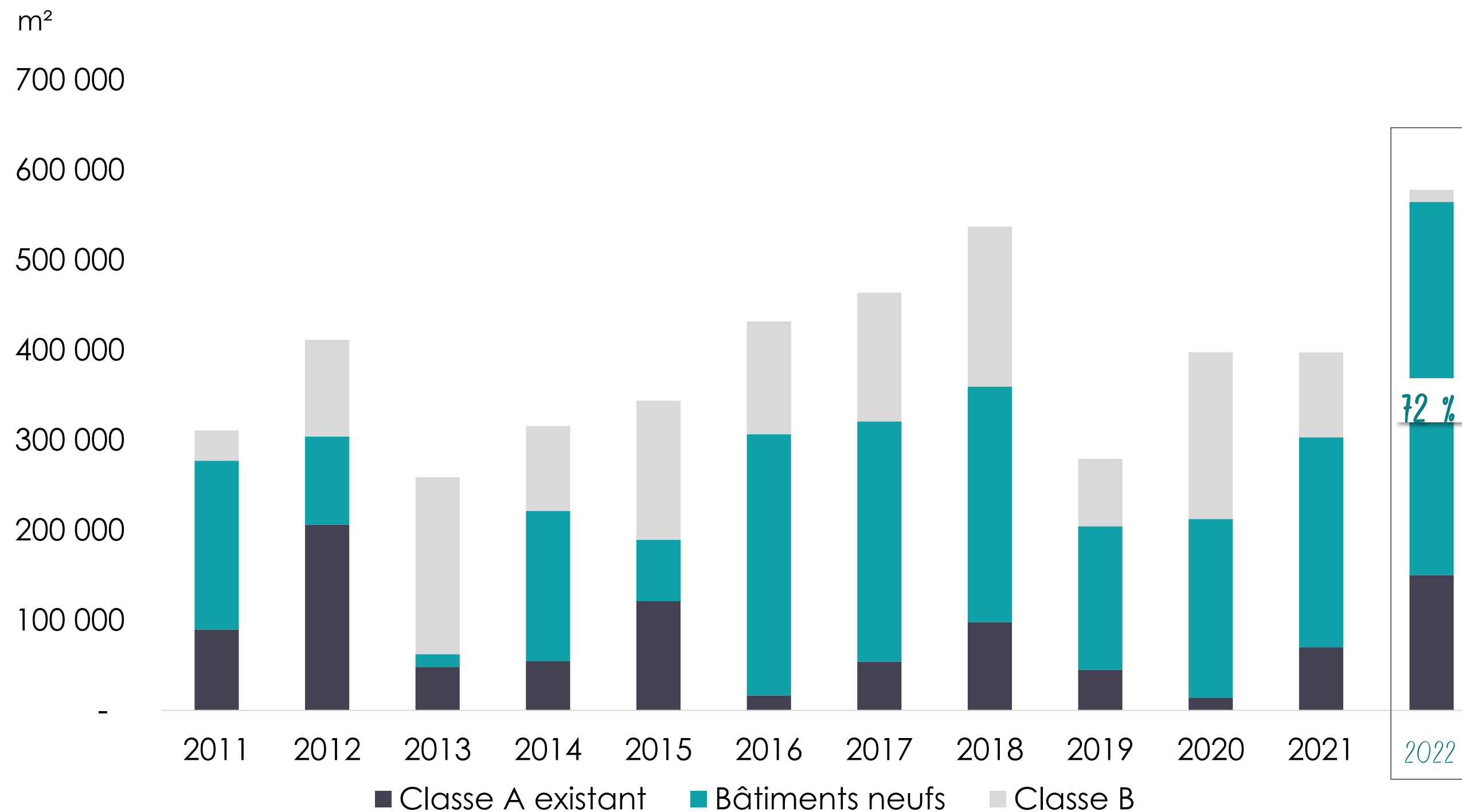
Remarques

Une **situation de sous-offre**, sur tous les créneaux de surfaces

Des utilisateurs contraints de se positionner sur **des projets à développer**

Pas de livraison en blanc sur le court terme

Record de transactions sur des surfaces neuves



Remarques

Près des **¾ des transactions** portent sur des **surfaces à construire**

Un **niveau record** d'opérations sur des bâtiments de **classe A existants et neufs**

Une **sous-performance** du segment des bâtiments de **classe B**, du fait d'un **manque d'offres**

Les projets de **plateformes logistiques** s'éloignent de Lyon

Répartition du potentiel de développement

Rocade Est	Nord Isère	Plaine-de-l'Ain	Autres
2022 : 44 000 m² 2021 : 11 000 m²	2022 : 43 000 m² 2021 : 85 000 m²	2022 : 142 000 m² 2021 : 131 000 m²	2022 : 332 000 m² 2021 : 310 000 m²

Total
2022 : 561 000 m² 2021 : 537 000 m²

> 6 mois 6 %	PC / ICPE obtenus 44 %	PC / ICPE déposés 41 %	PC / ICPE à déposer 10 %
-----------------	---------------------------	---------------------------	-----------------------------

Remarques

Légère progression du potentiel de développement en un an...

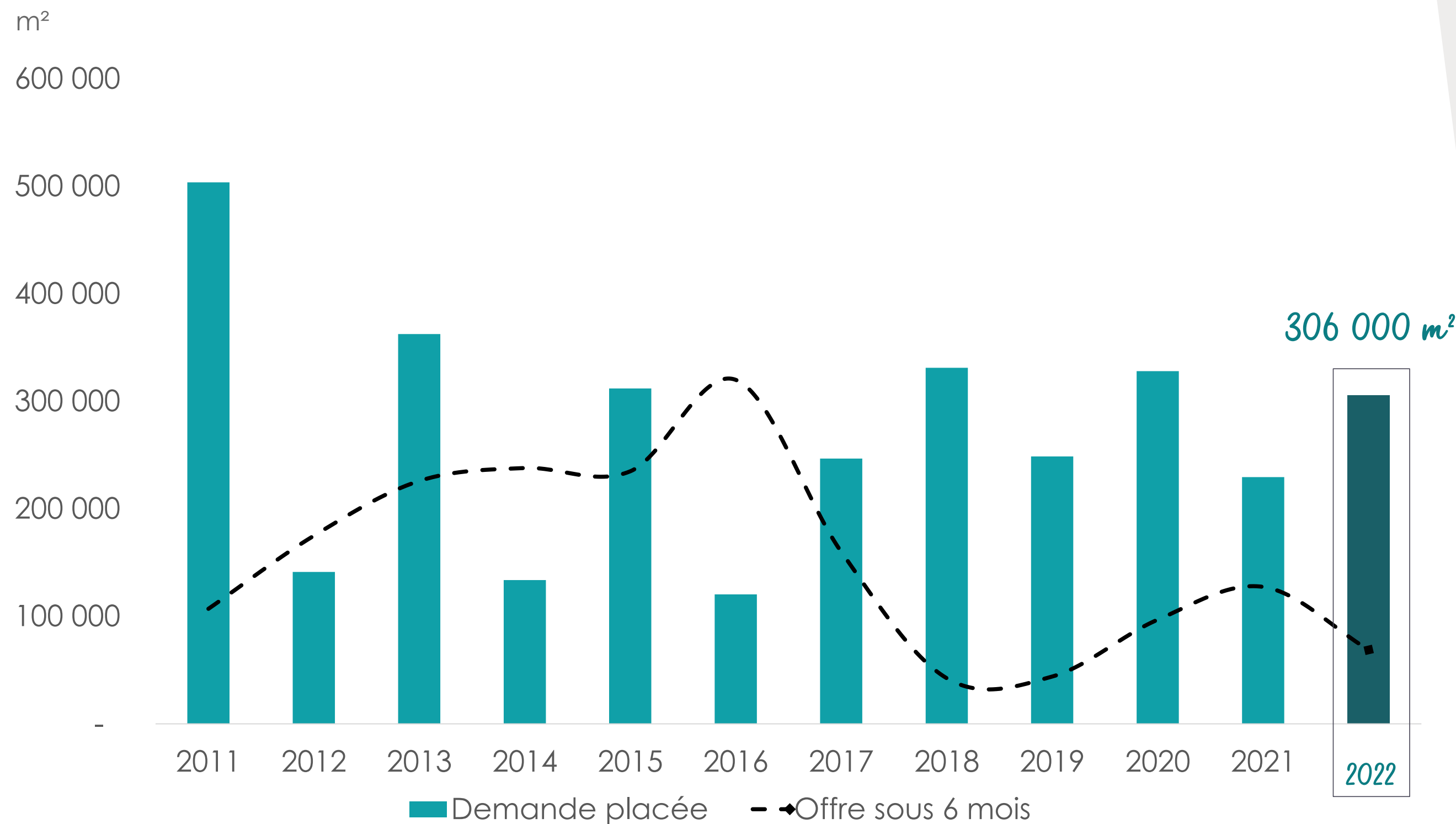
Mais une diminution de 39 % en 4 ans

La vallée du Rhône : pôle de repli pour les développeurs et les utilisateurs ?

3.4

↳ Région PACA

Le marché du PACA s'inscrit toujours dans une logique de cycle



Remarques

Reprise du marché du PACA en 2022 (+33 % vs 2021)

Le stock d'offre **orienté à la baisse**, sans retrouver son point bas de 2019

2 programmes lancés en blanc dans les pôles diffus de la région marseillaise

Transactions majeures en 2022

PRENEUR	COMMUNE	SURFACE
LIDL	LES ARCS – PACA DIFFUS	61 000 m²
INTERMARCHE	BOLLENE – PACA DIFFUS	60 000 m²
ALAINE	ST MARTIN DE CRAU	44 000 m²
LIDL	ST MARTIN DE CRAU	30 000 m²
ID LOGISTICS	BOLLENE – PACA DIFFUS	25 000 m²
KATOEN NATIE	ST MARTIN DE CRAU	20 000 m²
ALAINE	FOS DISTRIPORT	17 000 m²

Remarques

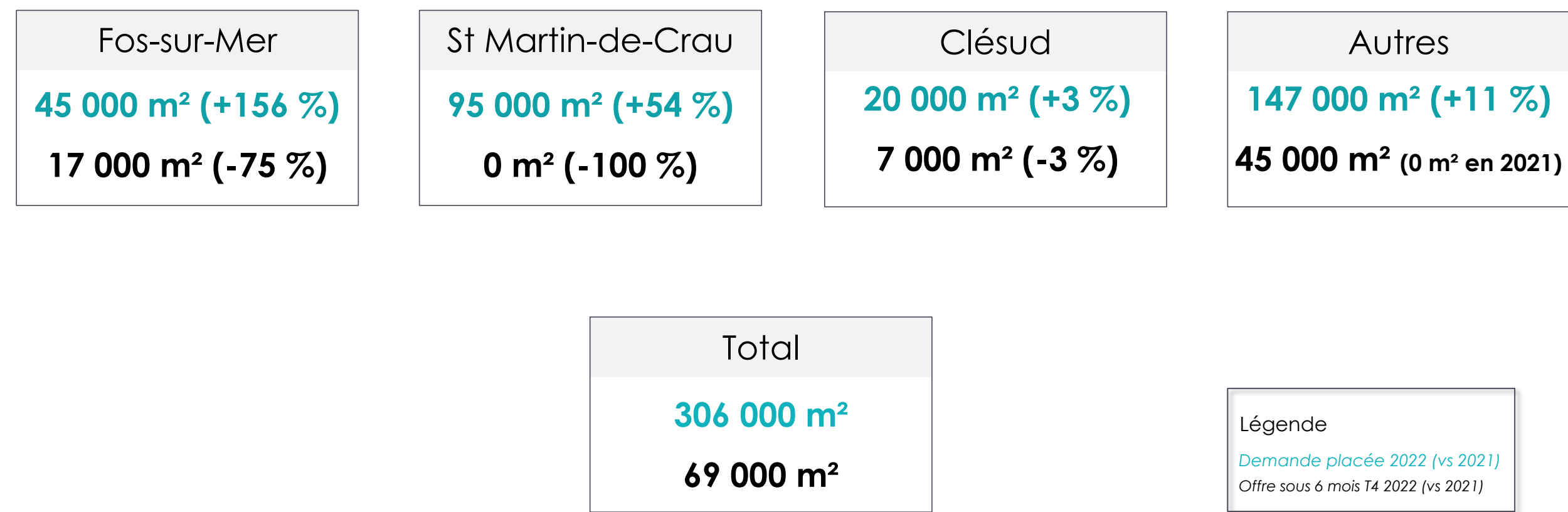
Un marché animé par **3 projets de réorganisation** de la grande distribution...

Et **8 transactions** de prestataires logistiques

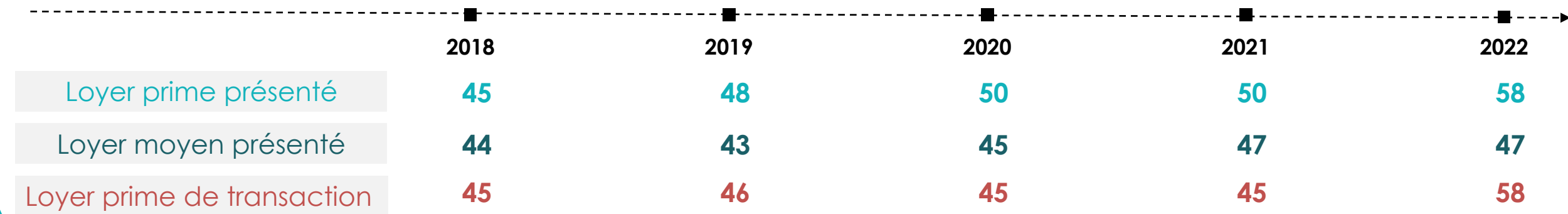
Des **positionnements** dans les **pôles établis**, mais également les **secteurs diffus** de la région marseillaise

Une affirmation des parcs localisés à l'extérieur des pôles historiques de la région PACA

Évolution demande placée et offre sous 6 mois



Évolution des valeurs locatives



€ / m² / an / HT / HC

Sources : Arthur Loyd Research

Remarques

Meilleur niveau de demande placée dans les pôles secondaires depuis 2013...

Du fait de 2 transactions d'acteurs de la grande distribution

Pas d'offre à St Martin de Crau pour la première fois depuis 2017

Une distorsion entre **offre sous 6 mois et demande**, sur le segment des grandes surfaces

Demande placée et offre sous 6 mois en fin 2022						
Surface en m²		Part du total (%)		Nombre		
	Demande placée 2022	Offres sous 6 mois	Demande placée 2022	Offres sous 6 mois	Demande placée 2022	Offres sous 6 mois
< 10 000 m²	12 000 m²	12 000 m²	4 %	17 %	2 transactions	2 offres
10 000 – 19 999 m²	53 000 m²	27 000 m²	17 %	39 %	4 transactions	2 offres
20 000 – 39 999 m²	76 000 m²	30 000 m²	25 %	43 %	3 transactions	1 offre
≥ 40 000 m²	166 000 m²	0 m²	54 %	-	3 transactions	-
Total	306 000 m²	69 000 m²	100 %	-	12 transactions	5 offres

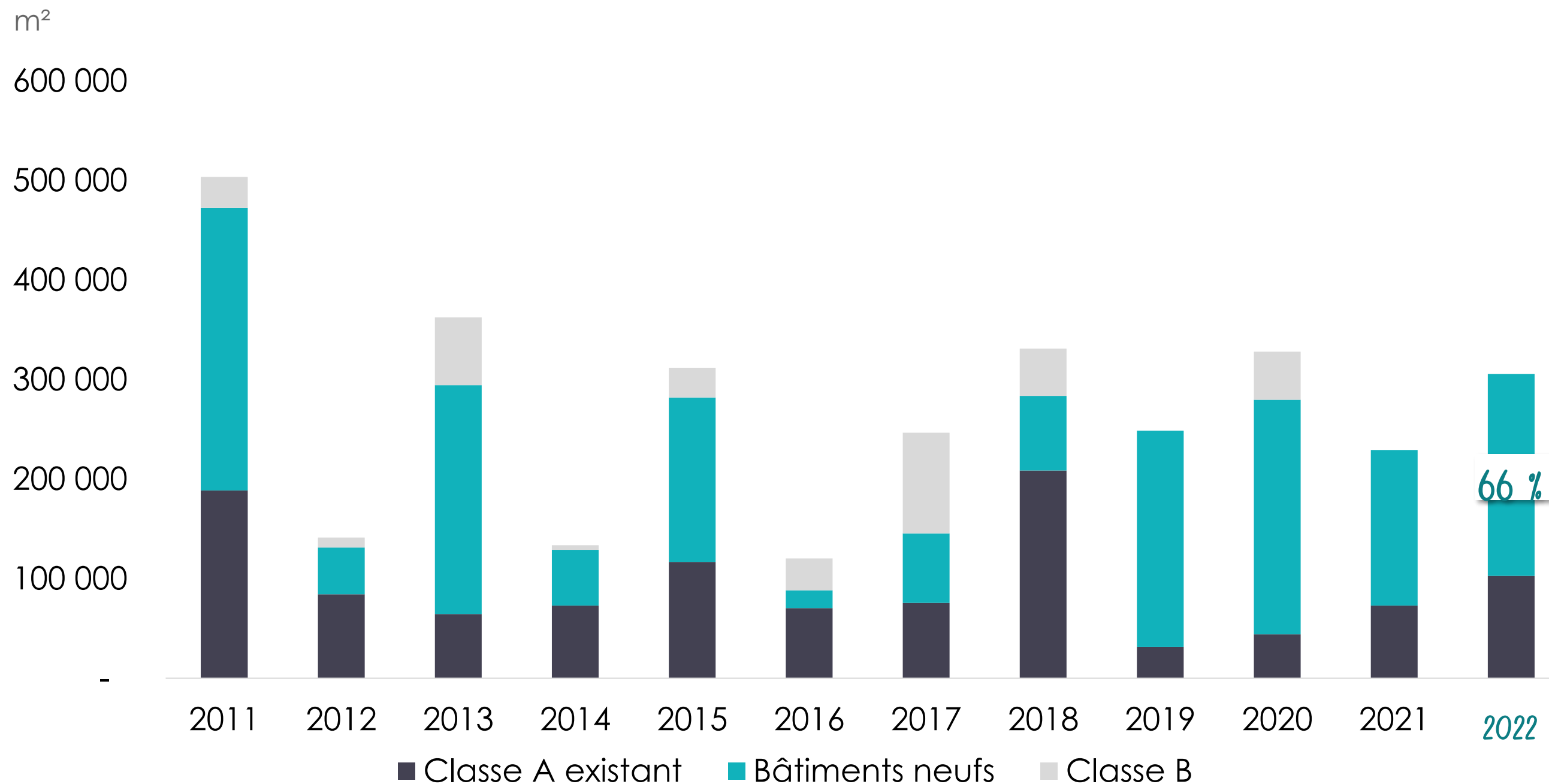
Remarques

Pour la 4eme année, les **transactions de grand volume** soutiennent plus spécifiquement le marché

Pas d'offre sur ce segment pour répondre aux besoins immobiliers des utilisateurs

Reconstitution du stock sur les surfaces intermédiaires, avec 2 lancements en blanc

Net **rebond** de la demande placée de **surfaces neuves**



Sources : Arthur Loyd Research

Remarques

Bonne performance du **segment du neuf**, avec 203 000 m² placés (+ 60 % par rapport à la moyenne décennale)

Un **développement néanmoins ralenti** par le dépôt de recours sur plateformes à construire

Bonne performance de l'**existant**. Néanmoins, **aucune transaction** sur des bâtiments de **classe B depuis 2020**.

Forte baisse du **potentiel de développement** en 2022

Répartition du potentiel de développement

Fos-sur-Mer	St Martin-de-Crau	Clésud	Autres
2022 : 238 000 m²	2022 : 0 m²	2022 : 84 000 m²	2022 : 567 000 m²
2021 : 341 000 m²	2021 : 44 000 m²	2021 : 162 000 m²	2021 : 850 000 m²

Total
2022 : 890 000 m²
2021 : 1 397 000 m²

> 6 mois 4 %	PC / ICPE obtenus 37 %	PC / ICPE déposés 10 %	PC / ICPE à déposer 49 %
-----------------	---------------------------	---------------------------	-----------------------------

Remarques

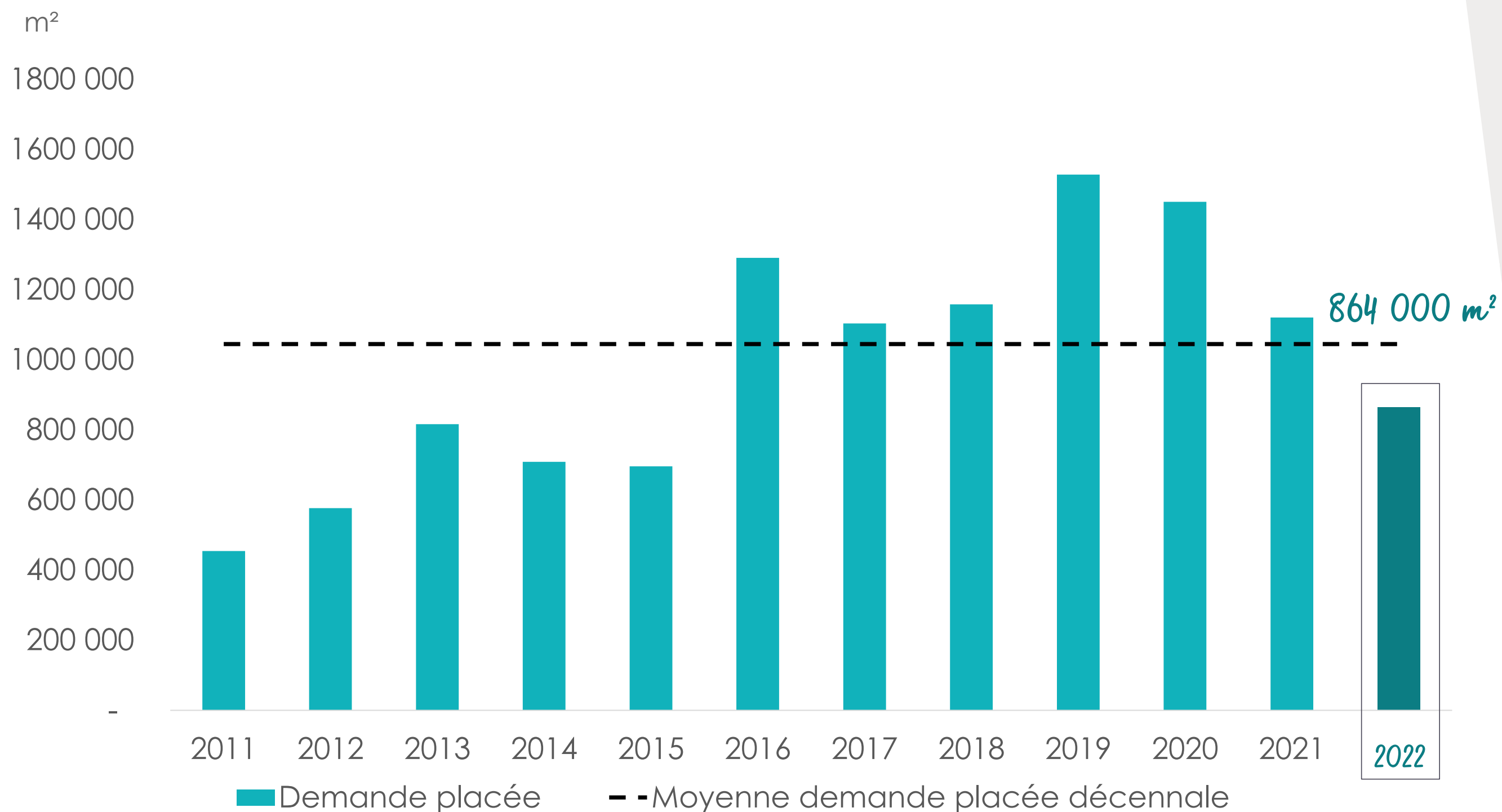
Une **diminution de 36 %** du potentiel de développement en un an

Absence d'opportunité de développement à St Martin de Crau

Près des **2/3 du potentiel de développement** sont localisés dans les **pôles secondaires**

3.5

↳ Régions Secondaires

Nette diminution de la **demande placée** dans les pôles secondaires

Remarques

Nouvelle diminution de la demande placée, pour la **3ème année consécutive**

Une **baisse de 23 %** de la demande placée par rapport à 2021...

Et de **17 %** par rapport à la moyenne décennale

Transactions majeures en 2022

PRENEUR	COMMUNE	SURFACE
LIDL	BEZIERS – OCCITANIE	51 000 m²
KUEHNE NAGEL	LA CHAUSSEE ST VICTOR – CENTRE	42 000 m²
SOFIA	PUCEUL – PAYS DE LA LOIRE	38 000 m²
BUT	MER – CENTRE	38 000 m²
THALES	BOISSEAUX – CENTRE	31 000 m²
COLRUYT	CHOISEY – BOURGOGNE	30 000 m²
TRANSPORTS SIMON	RETHEL – GRAND EST	30 000 m²
CARRERAS	INGRE – CENTRE	25 000 m²

Remarques

Seulement
2 opérations ≥ 40 000 m²,
contre 6 transactions en 2021

Plus faible performance du
segment des **opérations de
grand volume** depuis 2011

Seule la grande distribution
accroît ses prises de position,
après une année 2021 poussive

L'offre sous 6 mois est, tout comme la demande placée, orientée à la baisse

Centre val de Loire	Grand Est	Grand Ouest	Occitanie
225 000 m² (-6 %)	188 000 m² (-24 %)	165 000 m² (-56 %)	151 000 m² (+54 %)
249 000 m² (-8 %)	80 000 m² (-61 %)	100 000 m² (-15 %)	51 000 m² (-44 %)
Bourgogne	Nouvelle Aquitaine	Ouest et Est Lyon	Total
67 000 m² (-20 %)	46 000 m² (+7 %)	22 000 m² (-25 %)	864 000 m²
47 000 m² (+52 %)	12 000 m² (-55 %)	0 m² (0 m² en 2021)	539 000 m²

Légende

Demande placée 2022 (vs 2021)

Offre sous 6 mois T4 2022 (vs 2021)

Remarques

Le **Centre Val de Loire** et le **Grand-Est** restent **leaders**, malgré une demande placée en baisse

L'Occitanie : **seul secteur** bénéficiant d'une **croissance marquée en 2022**

Nette diminution de l'offre sous 6 mois dans la plupart des secteurs

Une tension sur l'offre des surfaces de taille intermédiaires

Demande placée et offre sous 6 mois en fin 2022						
	Surface en m²		Part du total (%)		Nombres	
	Demande placée 2022	Offres sous 6 mois	Demande placée 2022	Offres sous 6 mois	Demande placée 2022	Offres sous 6 mois
< 10 000 m²	68 000 m²	81 000 m²	8 %	15 %	11 transactions	13 offres
10 000 – 19 999 m²	421 000 m²	203 000 m²	49 %	38 %	30 transactions	15 offres
20 000 – 39 999 m²	283 000 m²	166 000 m²	33 %	31 %	10 transactions	6 offres
≥ 40 000 m²	93 000 m²	89 000 m²	11 %	16 %	2 transactions	2 offres
Total	864 000 m²	539 000 m²	100 %	100 %	53 transactions	36 offres

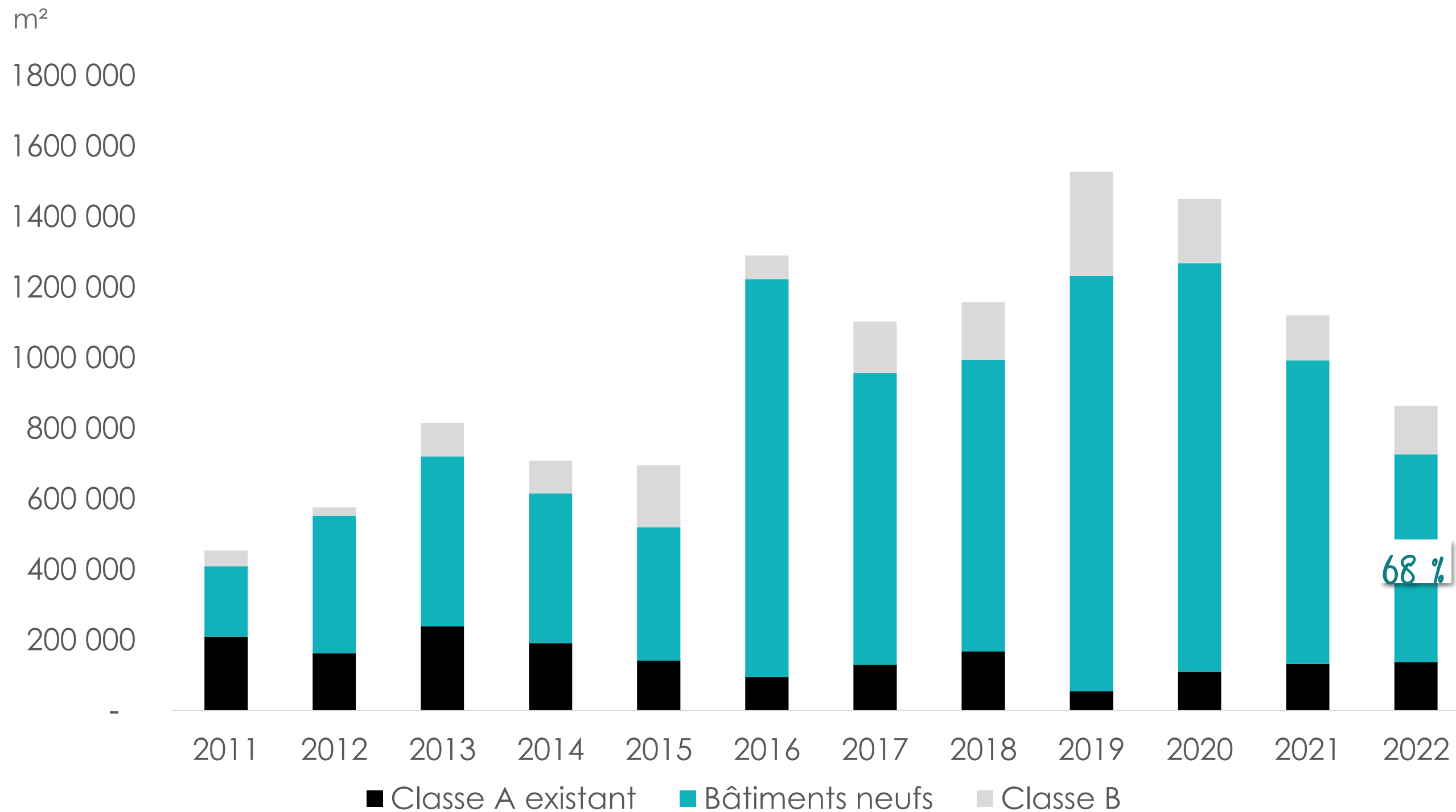
Remarques

Deuxième meilleure performance enregistrée depuis 2011 sur le créneau 10 000 – 39 999 m²

Un recours fréquent à la division de surfaces dans le cadre de la commercialisation des bâtiments

Seulement 2 bâtiments ≥ 40 000 m² disponibles sous 6 mois

La baisse des transactions sur les surfaces neuves pénalise le marché



Remarques

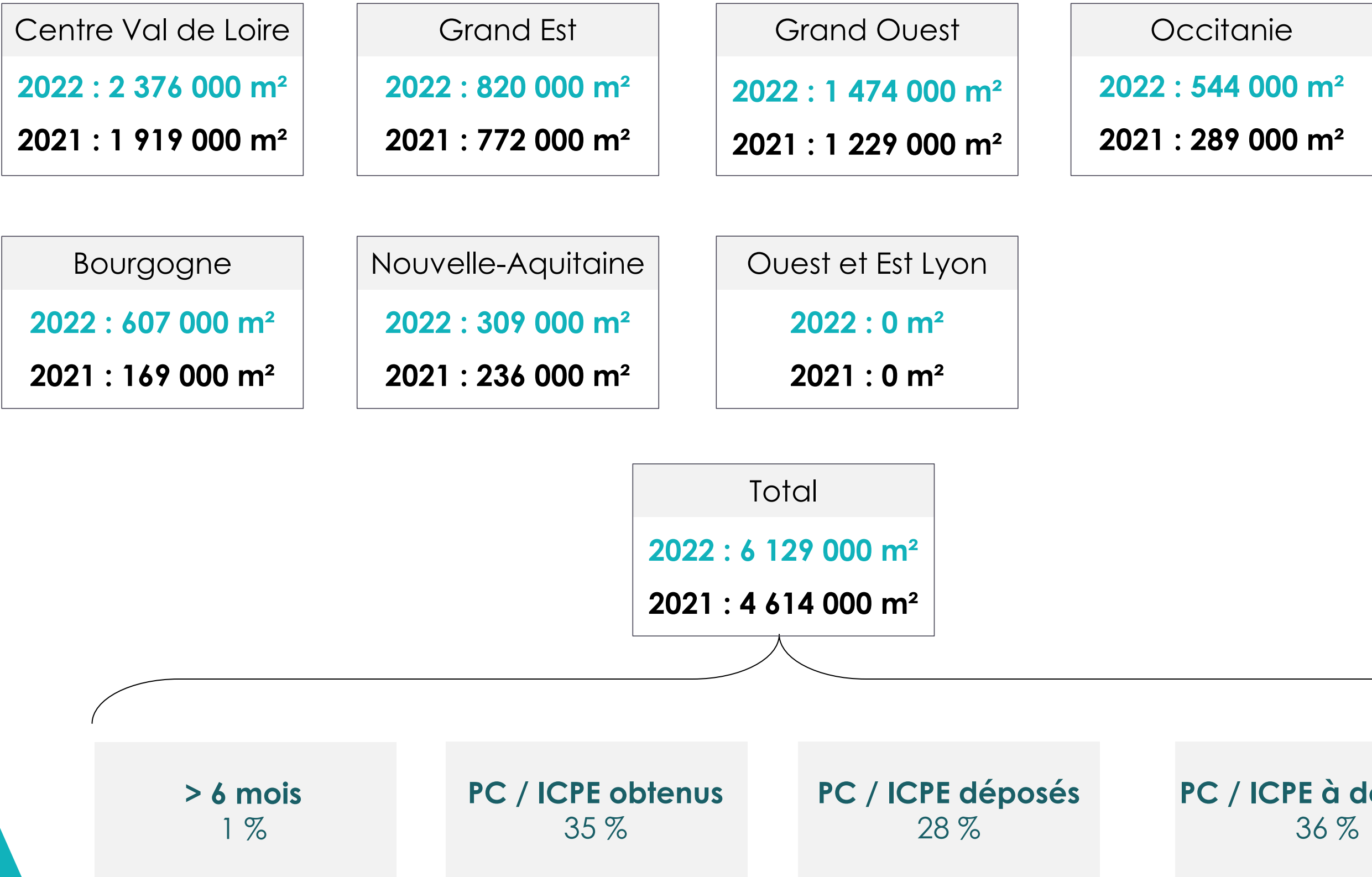
Les transactions de surfaces neuves **en baisse de 31 %**

Un **tiers de la demande placée** de surfaces neuves porte sur des surfaces **lancées en blanc**

Maintien de la demande placée sur les bâtiments existants

Renforcement du **potentiel de développement** à proximité des zones tendues de la dorsale

Répartition du potentiel de développement



Sources : Arthur Loyd Research

Remarques

Le potentiel de développement **progresses de 33 %** en une seule année

Un **renforcement marqué** du potentiel de développement en région **Centre** et en **Bourgogne**

2,2 millions de m² avec PC et ICPE obtenus

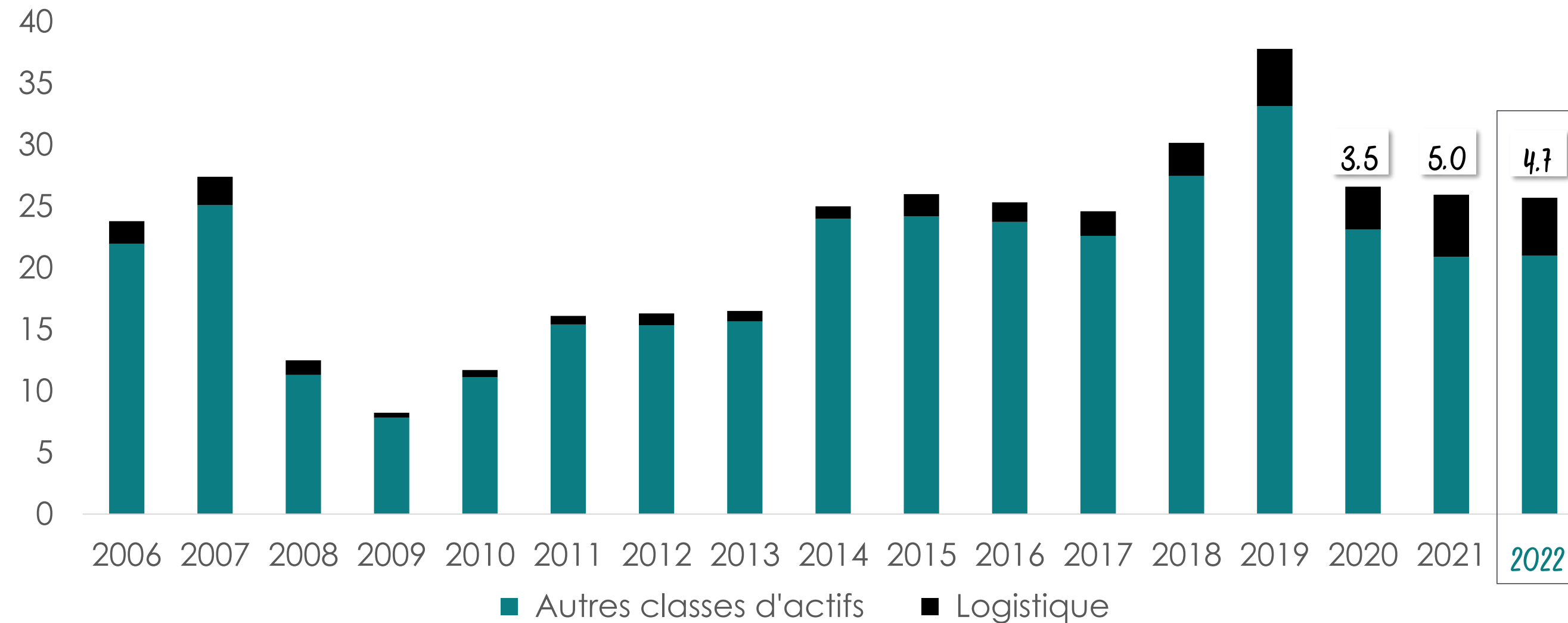
4

Investissement

Les évolutions géopolitiques et macroéconomiques déstabilisent le marché de l'investissement immobilier

Bureaux	Logistique	Commerce	Activité
13,7 Milliards -15 %	4,7 Milliards -7 %	5,6 Milliards +75 %	1,7 Milliard +13 %

Milliards d'euros



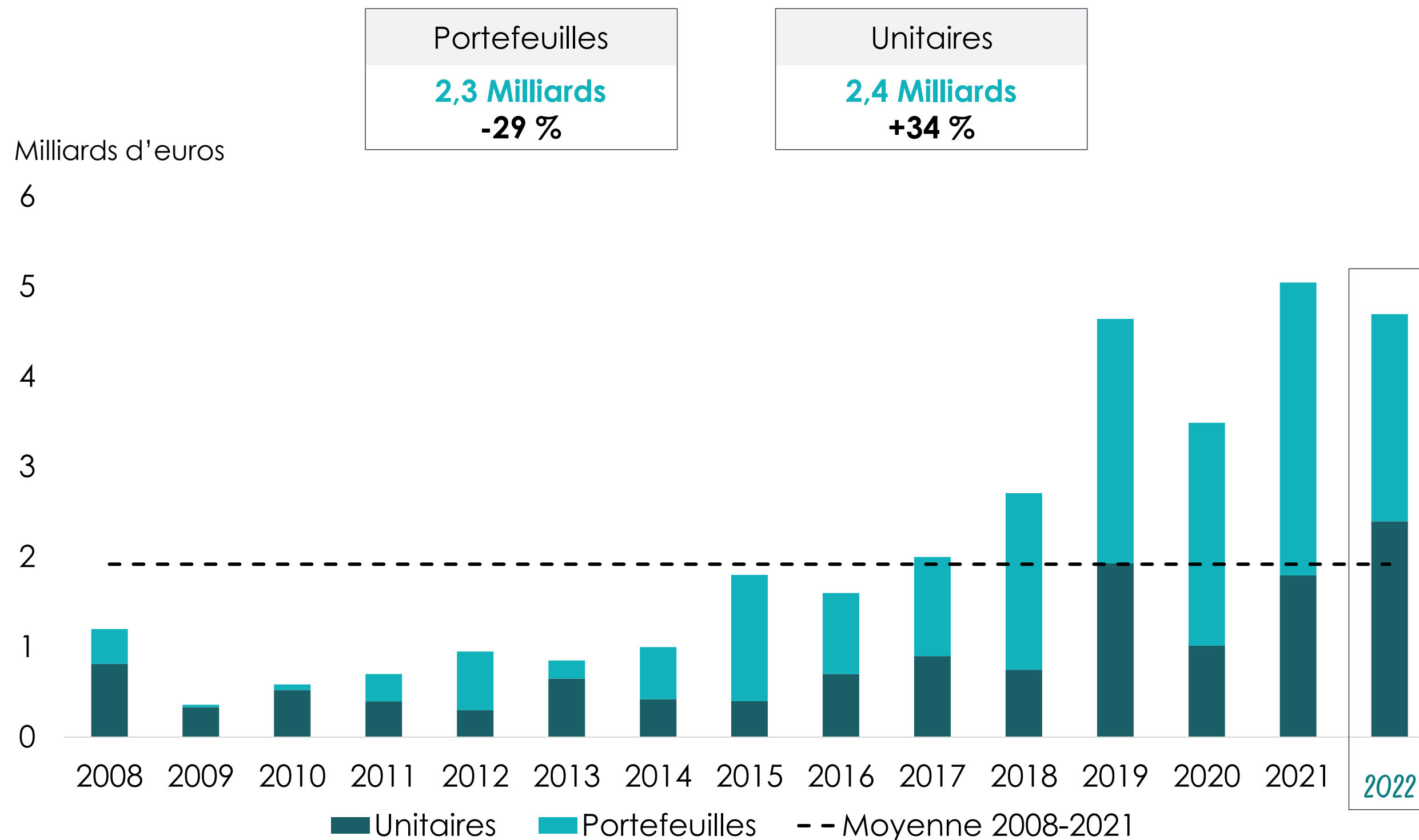
Remarques

Léger retrait de l'investissement en immobilier d'entreprise, avec **25,7 milliards d'euros investis**

Bureau et logistique : un **recul plus marqué** des 2 classes d'actif favorisées en 2021

Une **part toujours élevée** de la **logistique** dans le montant global investi (18 %)

Un marché soutenu par les **opérations unitaires**



Remarques

2eme meilleure performance
jamais enregistrée sur le
segment de l'**immobilier**
logistique français

Un **record de montants investis**
dans le cadre de transactions
unitaires

Le créneau des opérations de
portefeuilles atteint son
plus bas niveau d'investissements,
depuis 2018

Seules les opérations de très **grand volume** sont orientées à la baisse

Millions d'euros

2 500

2 000

1 500

1 000

500

< 50 M 50 - 100 M 100 M - 200 M ≥ 200 M

■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021 ■ 2022

+6%

+1%

+85%

-48%

Remarques

4 opérations ≥ 200 millions d'euros
en 2022, après une année 2021
exceptionnelle

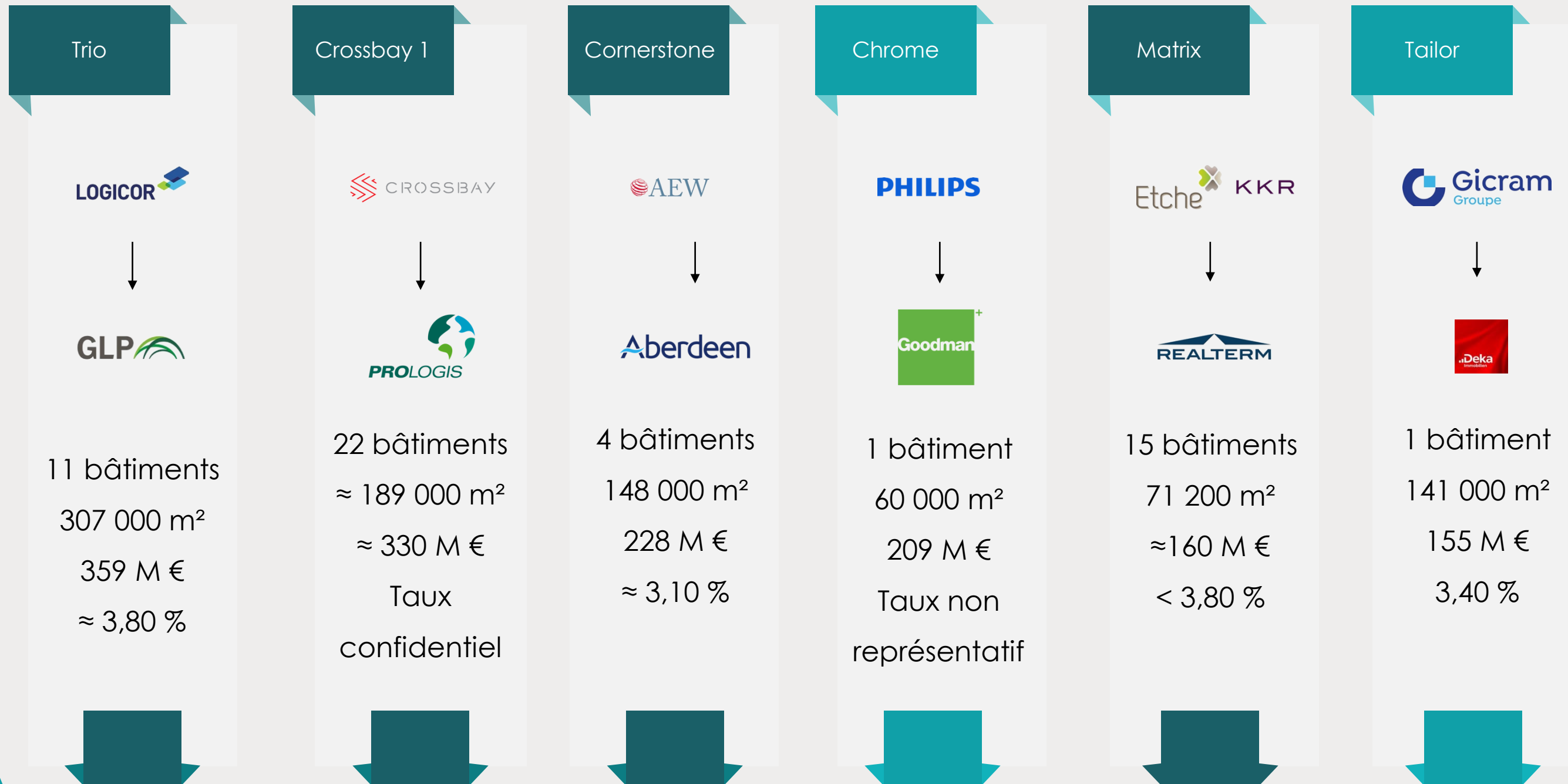
10 transactions sur le créneau
100 – 200 millions d'euros

Maintien du segment des
transactions
de petit et moyen volume

Focus sur **les 6 principales transactions** de 2022

■ Portefeuilles

■ Transactions unitaires



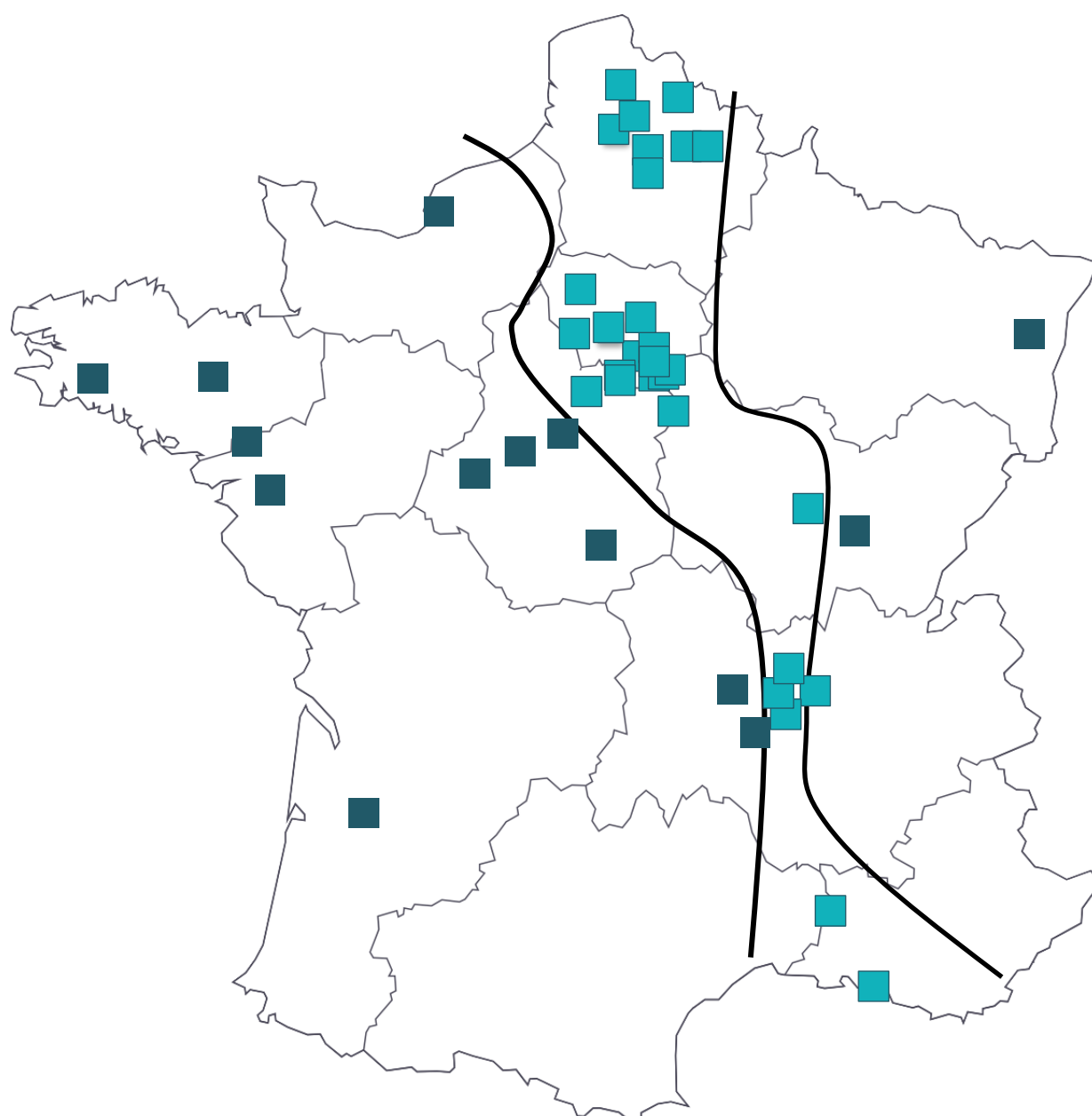
Remarques

2 transactions unitaires, parmi les 6 principales opérations du marché en 2022

Intérêt nourri pour les opérations de **logistique urbaine** et de **messageries**

Un nouvel entrant, à l'origine d'une des principales opérations de l'année

Transactions unitaires : prédominance de la dorsale et du grand ouest français



Transactions ≥ 10 M €

Hauts de France

682 M €

+104 %

Ile de France

876 M €

+26 %

Région lyonnaise

107 M €

-20 %

Région PACA

25 M €

-89 %

Autres régions

706 M €

+81 %

Remarques

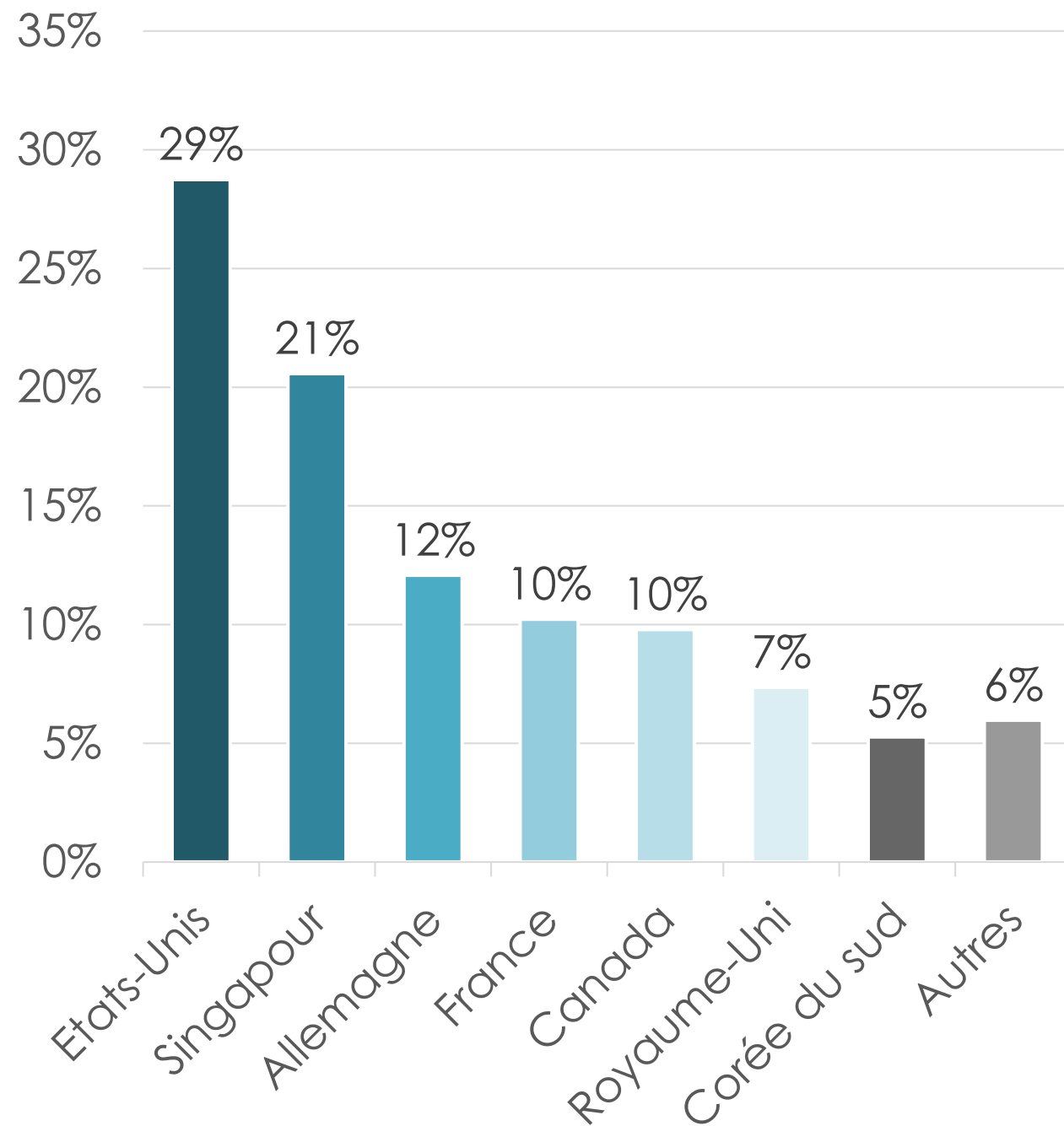
Un **accroissement de la part du nord de la France** dans le montant total engagé

Des **opérations en blanc** et des **Sale & Leaseback de grand volume**

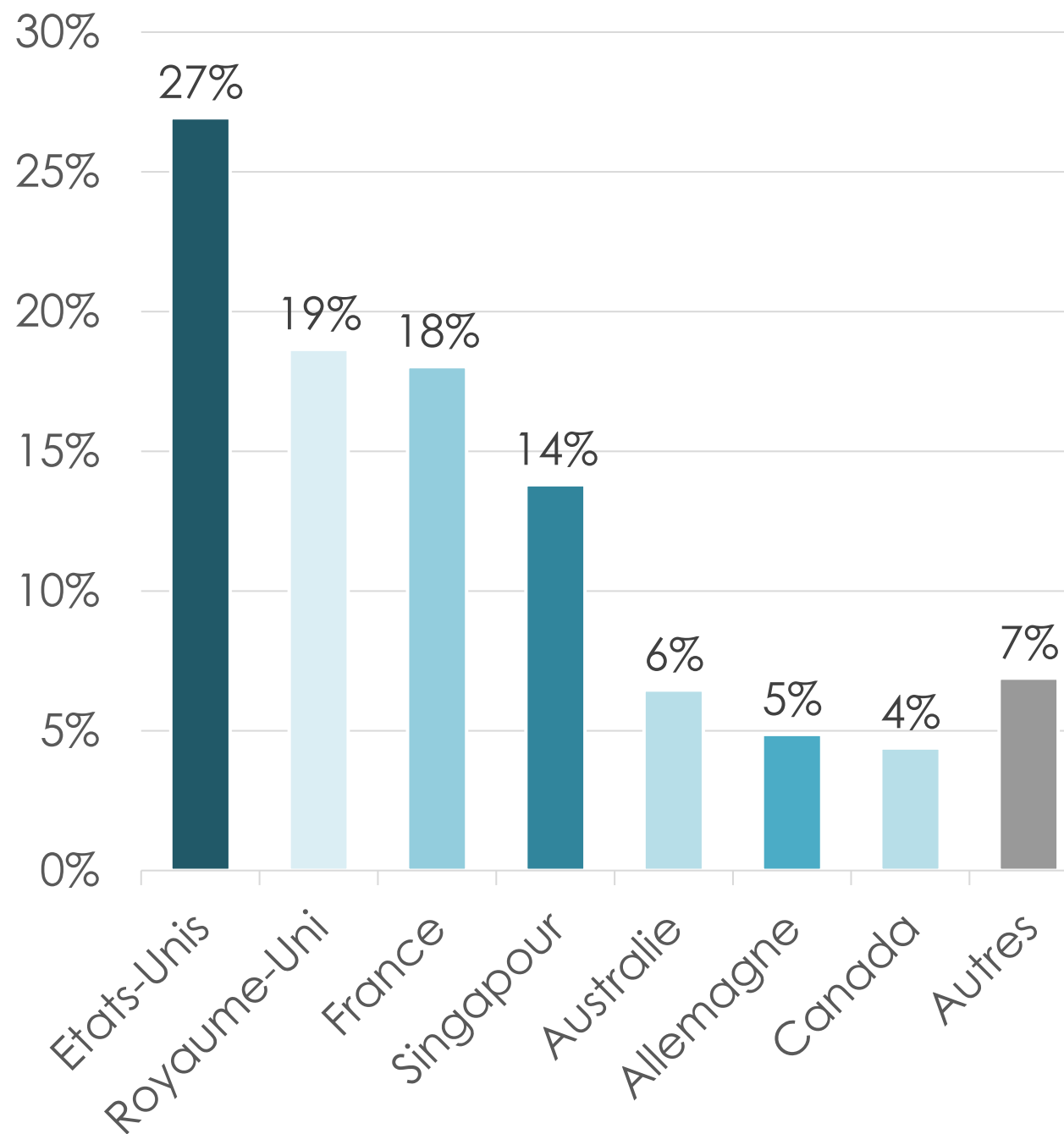
Engagements réduits en régions lyonnaise et marseillaise, **faute d'opportunités**

Les acteurs anglo-saxons animent toujours le marché

2021



2022



Remarques

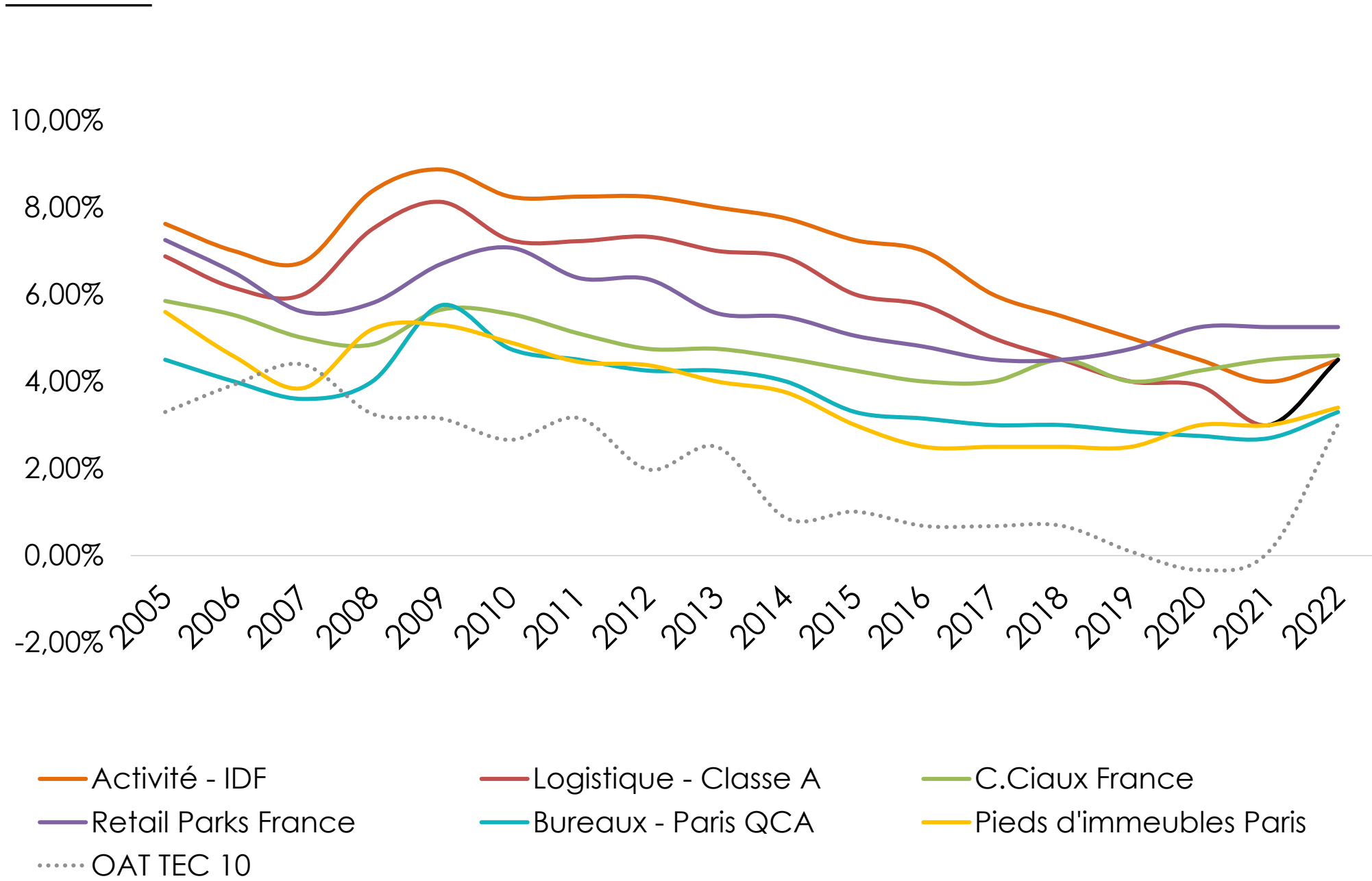
Les **investisseurs anglo-saxons** ont **encore accru leur présence** sur le marché français (2,7 milliards d'euros engagés)

Un **retour en force** des **investisseurs français**, après 2 années de faible activité

Orientation à la baisse des engagements des **investisseurs allemands** et **singapouriens**

Taux de rendement prime par actif en France – T4 2022

Une amorce de décompression des taux de rendement dans le sillage d'une forte remontée de l'OAT 10 ans en 2022



2022

Évolution vs 2021

5,25 %

Retail Parks - France

+ 0 PDB

4,50 %

Activité - IDF

+ 50 PDB

4,50 %

Logistique – classe A

+ 150 PDB

3,40 %

Pied d'immeuble Paris

+ 40 PDB

3,30 %

Bureaux – Paris QCA

+ 60 PDB

3,02 %

OAT 10 ans

+ 292 PDB

Rappel OAT 10 ans : obligation d'Etat à 10 ans considérée sans risque et comme driver de référence pour toutes les autres classes d'actifs (obligation corporate, immobilier...)

Une amorce de décompression des taux de rendement dans le sillage d'une forte remontée de l'OAT 10 ans en 2022

5

Conclusion

Perspectives 2023



De nouveaux entrants sur le marché

A court terme :

- Une baisse de la demande placée anticipée en 2023
- Un marché momentanément soutenu par la finalisation de quelques opérations de grand volume
- Un maintien des transactions sur le segment des petites et moyennes surfaces
- Des positionnements de prestataires locaux, voire de PME de transport

A moyen terme :

- Arrivée de nouveaux entrants, spécialisés notamment dans le discount
- De nouveaux besoins des utilisateurs (obsolescence d'une partie du parc)
- Renforcement d'une dynamique frontalière dans l'est de la France (tensions sur l'offre en Belgique et en Allemagne)



Des opportunités de réversion locative

A court terme :

- Volonté des bailleurs de maintenir les loyers faciaux
- Des utilisateurs rétifs à une augmentation des loyers (augmentation des tensions sur leurs coûts)
- Fin de l'immuabilité des périodes de franchise accordées (hors développements)
- Augmentation du nombre d'acquisitions de bâtiments par les utilisateurs, dans certains secteurs

L'augmentation des valeurs locatives se poursuivra à moyen terme :

- Mise en place de l'objectif Zéro Artificialisation Nette des sols
- Mobilisation croissante des associations contre les projets de développement



Environnement vers la sobriété

- Un durcissement de la législation sur les développements de nouvelles surfaces
- Normes ICPE : création de nouvelles règles pour des marchandises stockées complexes (quid des règles liées aux batteries Lithium ?)
- De nouvelles technologies mises en place (géothermie, photovoltaïque, énergie positive...) pour répondre aux attentes des utilisateurs : émergence d'un bâtiment de classe A+
- Sélectivité accrue des utilisateurs, à moyen terme (rationalisation des coûts énergétiques, élargissement des indicateurs de performance RSE)

Perspectives 2023



Emergence de
nouveaux
pôles logistiques

- Tension foncière dans les parcs logistiques existants
- Assèchement des bassins d'emploi dans les zones établies
- De nouveaux projets dans les secteurs jouxtant les pôles majeurs de la dorsale (Bourgogne, Centre-Val-de-Loire, Grand-Est)



Logistique urbaine :
un problème d'offre

- Maintien d'une forte demande mais inadéquation entre offre et besoins immobiliers des utilisateurs
- Une rationalisation du secteur, passant par la mutualisation du transport et du stockage des marchandises



Investissement
sélectivité, dans
l'attente de la reprise

A court terme :

- Un intérêt nourri pour la classe d'actif logistique (diversification de portefeuille, réversion...)
- Une baisse anticipée des montants investis en 2023
- Réduction des ressources allouées au marché de l'immobilier, dans un contexte de remontée des taux
- Des fonds toujours présents, mais davantage sélectifs (moindre concurrence sur l'investissement Core)
- Forte demande d'opportunités Core+ et Value-added
- Net ralentissement des opérations spéculatives (augmentation des taux et des coûts de construction)
- Des opportunités de *Sale & Leaseback*

Une équipe à votre écoute



La connaissance de la logistique la plus fine des marchés en régions

IDF / Centre / Pays De La Loire / Normandie



Didier TERRIER
Directeur Associé
didier.terrier@arthur-loyd.com
Tél : 06 09 04 55 57



Félicie de La METTRIE
Consultante Associée
felicie.delametttrie@arthur-loyd.com
Tél : 06 16 47 00 34

Expert Supply chain



Philippe FREREJEAN
Expert Supply Associé
philippe.frerejean@arthur-loyd.com
Tél : 06 25 52 60 22

Hauts-de-France / Grand Est



Morgan VATIN
Directeur Associé
morgan.vatin@arthur-loyd.com
Tél : 06 75 47 04 39



Vincent BLANCHET
Consultant
vincent.blanchet@arthur-loyd.com
Tél : 06 47 01 48 80



Gael FAYE
Consultant
gael.faye@arthur-loyd.com
Tél : 06 40 84 15 03

Rhône-Alpes / Paca / Occitanie



Laurent LAMATIERE
Consultant Associé
laurent.lamatiere@arthur-loyd.com
Tél : 06 80 65 83 41



Antoine MONNET
Consultant
antoine.monnet@arthur-loyd.com
Tél : 06 08 64 71 89

Investissement



Nicolas CHOMETTE
Consultant Associé
nicolas.chomette@arthur-loyd.com
Tél : 06 25 70 82 17



Morgan VATIN
Consultant Associé
morgan.vatin@arthur-loyd.com
Tél : 06 75 47 04 39



Martin MONNET
Consultant Senior
martin.monnet@arthur-loyd.com
Tél : 06 48 43 21 72

Logistique urbaine



Erick GUILLOUX
Consultant
eric.guilloux@arthur-loyd.com
Tel : 06 42 46 40 53



www.arthur-loyd-logistique.com



logistique@arthur-loyd.com



0811 228 000



Lille - Lyon - Paris