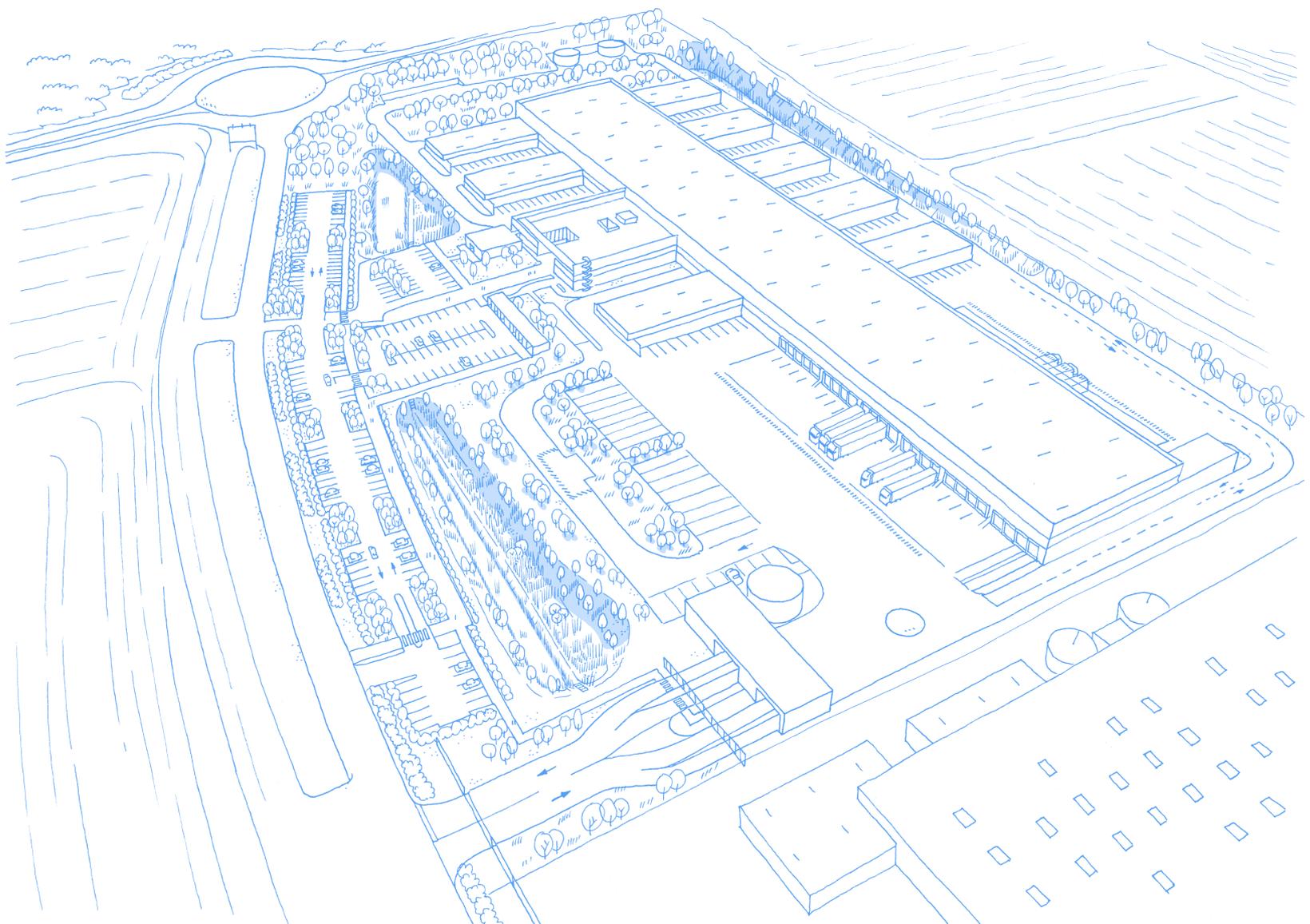


## L'évolution des loyers : marqueur de la pression foncière et de la tension sur le marché

Décembre 2023



**Claude Samson**



Président d'Afilog

Le durcissement de l'environnement économique, le resserrement des conditions d'octroi des crédits et l'augmentation de la valeur de l'argent, sont des facteurs qui complexifient sensiblement le lancement de nouveaux projets immobiliers, logistiques mais pas seulement.

Avec une demande placée en baisse de plus de 15% entre début 2023 et l'automne, la question d'un desserrement de la tension sur le marché nous est souvent posée. Pour rendre compte de la tension, Afilog a publié, et continue à suivre, l'indicateur des taux de vacance. Pour compléter cette approche, un autre indicateur est significatif de la tension : l'évolution des loyers.

Les loyers logistiques ont été ces vingt dernières années non seulement stables en valeur, mais même « déflationnistes » rapporté au mètre cube, avec l'augmentation de la hauteur des bâtiments pour un prix au mètre carré identique. La situation a bien changé.

La démonstration que nous cherchons à apporter ici est le lien entre la pénurie de surfaces et l'augmentation des loyers. Lien intuitif s'il en est, celui-ci mérite néanmoins d'être objectivé par des chiffres. Les secteurs où la pénurie de foncier est installée souffrent de loyers fortement augmentés, notons par exemple +27% en Auvergne-Rhône Alpes en quatre ans.

Malgré le ralentissement économique général et celui de la consommation en particulier, les loyers semblent durablement orientés à la hausse. Si les acteurs de l'immobilier logistique sauront s'accommoder de cette nouvelle donne, il est de notre responsabilité collective de signaler le risque pour les PME et TPE et pour tous les locataires dont les marges ne permettent pas d'absorber une hausse des loyers.

Pour retrouver une stabilisation des loyers, la solution consiste à retrouver une fluidité du marché, dont le marqueur le plus fiable est un taux de vacance supérieur au seuil critique de 5% et idéalement au seuil optimal de 8%. A ceux qui auraient tendance à penser que cela n'est pas possible dans le contexte actuel de sobriété foncière, nous pourrions collectivement rappeler que les Hauts-de-France l'ont fait !

Les professionnels de l'immobilier logistique ont été très impliqués dans les conférences régionales tenues depuis 2022. Nous attendons avec impatience la planification, chiffrée, du foncier économique, en premier lieu industriel et logistique, aux échelles régionales puis aux échelles intercommunales, que ces conférences n'ont – espérons ! - pas manqué d'inspirer. Les nouvelles échéances accordées aux régions pour l'intégration des objectifs de la loi Climat & Résilience, repoussées d'octobre 2023 à février 2024, devraient permettre de préciser la place accordée au foncier économique dans le contexte des ambitions de réindustrialisation.

L'analyse de l'évolution des loyers est une manière d'approcher la tension du marché, en complément de l'indicateur taux de vacance. Dans la plupart des régions françaises, il existe une forte corrélation entre l'augmentation des valeurs locatives des entrepôts et le manque de fonciers disponibles pour construire de nouvelles plateformes logistiques.

Alors que les loyers logistiques s'étaient avérés historiquement stables en France, la raréfaction de l'offre a directement contribué à une augmentation des valeurs locatives au cours des 5 dernières années.

---

# 1

## **Terres d'accueil historiques et confirmées pour l'accueil d'entrepôts logistiques : une hausse maîtrisée des loyers**

**Bassin logistique historique (bassin lillois) et 4ème Anneau parisien (10 départements limitrophes de la Région Ile-de-France).**

Dans les bassins logistiques historiques comme la région lilloise et les départements proches de la région parisienne, les stocks d'entrepôts (Classe A & B) restent raisonnables. Malgré la pression foncière qui s'exerce dans ces territoires, les stocks actuels permettent de contenir la hausse des valeurs locatives pour les utilisateurs.

Cette situation s'explique de plusieurs manières :

**Il y a une capacité d'anticipation des besoins de la part des acteurs publics.** L'industrie au même titre que la logistique sont vus comme des outils de développement territorial et des vecteurs de création des nouveaux emplois et des richesses. De nombreuses incitations sont mises en place pour promouvoir le développement de la logistique, permettant ainsi de mieux servir les tissus productifs locaux.

**Des terrains sont disponibles et prêts pour développer de nouveaux entrepôts, très souvent à proximité de grands axes autoroutiers.** Le stock disponible au 4e trimestre 2022 est de 926 000 m<sup>2</sup> dans les Hauts-de-France, de 168 000 m<sup>2</sup> en Normandie et de 312 000 m<sup>2</sup> en Centre Val-de-Loire.

Le 4ème anneau parisien, la région Normandie et la région Centre (principaux marchés de report de la région Ile-de-France) apparaissent comme de grands marchés logistiques avec des degrés de maturité encore différents. Disposant d'importantes réserves foncières (terrains agricoles, friches industrielles ou militaires, etc..) et de stocks conséquents, ils ont vu leurs valeurs locatives évoluer modérément.

**Ainsi, l'augmentation de la moyenne des valeurs locatives reste contenue.** A titre d'exemple, les Hauts-de-France présentent un taux de croissance des loyers moyens de **8% entre fin 2018 et fin 2022.**

Les situations diffèrent selon les sous-secteurs de ces régions, certains pôles logistiques historiques pâtissant d'un manque d'offre (secteurs proches de la métropole lilloise par exemple), ce qui amène ainsi à une nette augmentation des valeurs locatives dans ces secteurs, de même qu'à un phénomène de report des locataires - ne pouvant assumer ces hausses - dans des zones moins tendues, mais plus éloignées.

---

## 2

### **Le cas particulier de l'Ile-de-France : terre logistique historique où l'offre se maintient mais reste obsolète**

L'Ile-de-France, première région économique du pays (et de l'Union européenne) qui compte le plus d'habitants, est le poumon de la Dorsale historique, à la jonction du nord et du sud de l'axe. La région répond à une demande aussi bien locale que nationale ou internationale. Le marché est profond et bien structuré.

Si d'apparence le stock d'offre actuellement vacant (à hauteur de 540 000 m<sup>2</sup> à fin 2022) semble important par rapport au reste du pays, il convient de rappeler que ce volume ne représente que la moitié de la surface globale habituellement commercialisée annuellement en Ile-de-France. Par ailleurs,

derrière ce stock d'offre se cachent souvent des bâtiments anciens, éloignés des axes routiers majeurs et ne répondant pas aux standards d'exploitation et environnementaux actuels.

En parallèle, la demande exprimée pour les produits bien positionnés et qualitatifs ne désempie pas. Ce double effet cristallise les tensions déjà fortes sur le marché logistique francilien.

Ainsi, les valeurs locatives ont progressé de +14% entre fin 2018 et fin 2022. Cette croissance est toutefois plus contenue qu'en AURA ou en PACA où la « guerre du foncier » est davantage palpable et où le développement logistique et industriel est de ce fait freiné.

# 3

## Terres d'accueil historiques où l'accueil d'entrepôts est contrarié par la pression foncière : une forte hausse des loyers qui pourrait s'accroître

### Région Auvergne Rhône Alpes et Région Sud

Ces deux régions, parties intégrantes de la Dorsale logistique historique, souffrent d'une pression foncière accrue, qui s'exprime sur le foncier économique comme sur les autres fonctions.

Les ambitions de réindustrialisation doivent être regardées à travers le prisme de cette pression, comme cela est fait dans le cadre des travaux de l'axe Méditerranée Rhône-Saône, afin de déterminer si les ambitions de réindustrialisation et de décarbonation sont atteignables.

Les terrains disponibles sont difficiles à trouver pour les entreprises qui doivent se rabattre sur des marchés de report, dans des départements limitrophes à ce qu'ils auraient souhaité en première instance (Gard, Puy-de-Dôme, Saône-et-Loire ou encore Hérault).

Au-delà de la raréfaction de la ressource foncière sur ces territoires, on constate un nombre plus élevé qu'ailleurs de recours contre les projets portés par des associations de défense de l'environnement. Le stock d'offre au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 est de 123 000 m<sup>2</sup> en Région Sud et de 72 500 m<sup>2</sup> en AURA.

Sur ces terres favorables à la logistique mais souffrant d'une forte pression foncière, le développement de nouvelles activités industrielles, de centres de Recherche et Développement et de DataCenters semble être privilégié par rapport à la logistique. (exemple l'implantation du data center d'Interxion sur un foncier appartenant au Grand Port Maritime de Marseille, fortement soutenue par les acteurs politiques locaux).

Dans ce contexte, les loyers moyens en AURA ont augmenté de plus de 27% entre le 4ème trimestre 2018 et le 4ème trimestre 2022.

# 4

## Terres historiquement peu fléchées logistiques mais gagnant en attractivité : des loyers en augmentation

**Pays de la Loire, Bretagne, Nouvelle Aquitaine, Bourgogne Franche Comté, Grand Est, Occitanie**

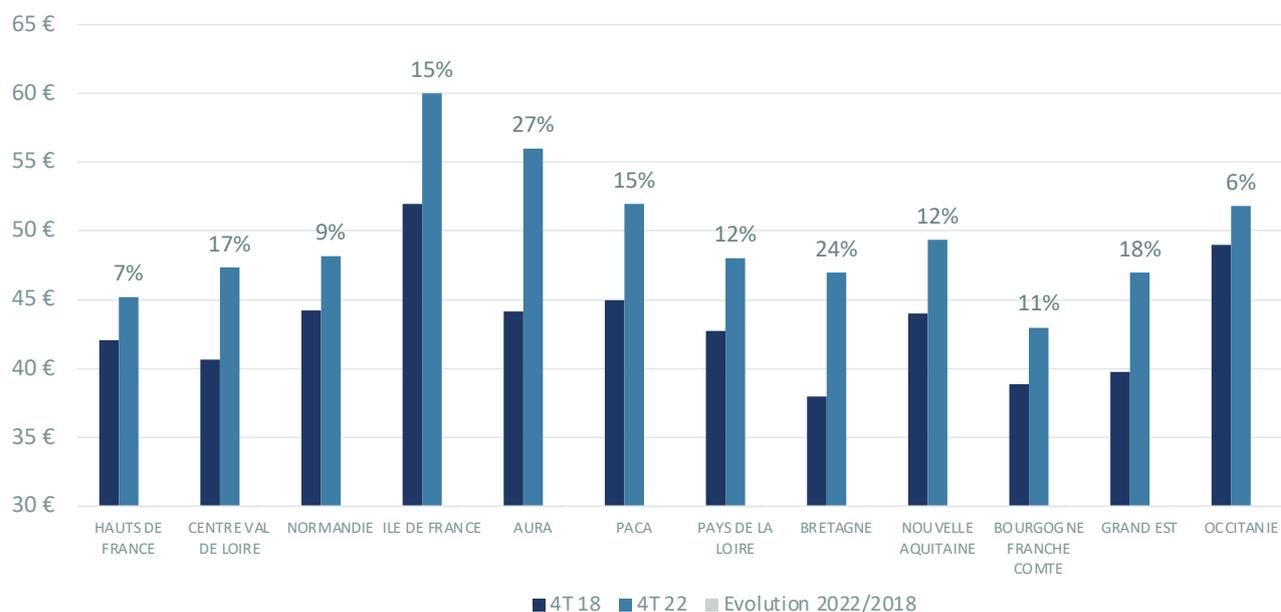
Historiquement les régions Hors Dorsale attiraient moins les implantations logistiques. Elles ont néanmoins aujourd'hui un rôle croissant dans l'armature logistique du pays, d'autant que certaines bénéficient d'une évolution démographique favorable. Ce dynamisme provoque des tensions dans les approvisionnements et montrent la nécessité d'une logistique de proximité performante.

Ces territoires, comme l'Arc Atlantique par exemple, ne concurrencent pas les régions de la Dorsale pour l'implantation de centres logistiques nationaux, mais doivent néanmoins répondre à une forte demande régionale.

A l'exception du Grand-Est, les régions Hors Dorsale ne disposent pas d'un stock suffisant ni de terrains adéquats suffisamment grands pour répondre à la demande croissante des consommateurs et des utilisateurs. Les stocks disponibles au 4e trimestre 2022 sont de 11 500 m<sup>2</sup> en Pays de la Loire, 40 000 m<sup>2</sup> en Nouvelle Aquitaine, 15 000 m<sup>2</sup> en Bretagne, 33 000 m<sup>2</sup> en Bourgogne Franche Comté et 174 000 m<sup>2</sup> dans le Grand Est.

## Évolution des loyers moyens de transactions

Par m<sup>2</sup>/an/HT/HC



### Sur ces territoires, la pression foncière s'accroît et provoque de fortes augmentations des loyers dans les entrepôts.

On constate par exemple, une hausse de 24% des loyers moyens entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 2018 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 en Bretagne. Les différences sont notables entre les sous-secteurs et entre les régions : Pays de la Loire +12% d'augmentation, Bourgogne-Franche Comté +11% d'augmentation.

### En conclusion, l'évolution des loyers est orientée à la hausse dans l'ensemble des régions, à des degrés d'intensité différents, et ne donne pas de signes d'infléchissement.

Dans un contexte de moindre production de mètres carrés, les loyers des bâtiments existants vont probablement continuer à croître. Ces augmentations pourront créer un monde à deux vitesses : celui des acteurs ayant une surface financière leur permettant d'absorber la hausse et celui des entreprises plus fragiles ou avec de plus faibles marges (PME de transport et de logistique par ex) qui seront en difficulté. Cette situation pourrait également créer une dualité entre les bâtiments anciens dont les loyers resteront plus maîtrisés au gré des renouvellements des baux et les bâtiments neufs, construits dans une conjoncture de taux plus élevés et de matériaux plus chers, dont les loyers de sortie seront élevés. La trajectoire résidentielle des entreprises logistiques pourrait s'en trouver freinée.



## L'évolution des loyers : marqueur de la pression foncière et de la tension sur le marché

Afilog remercie chaleureusement les contributeurs à la réalisation de ce document

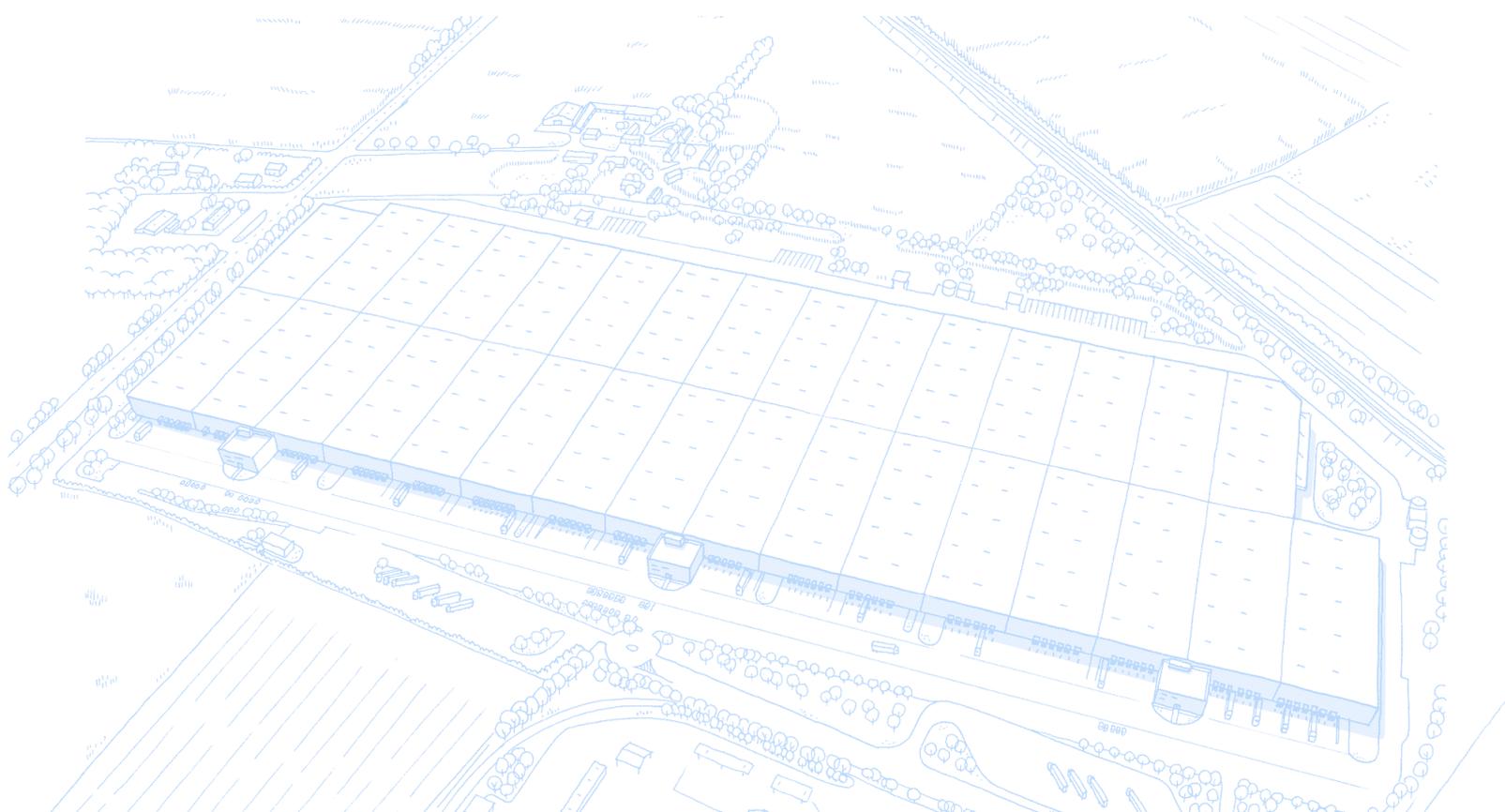


**CBRE**

**CUSHMAN & WAKEFIELD**



**BNP PARIBAS REAL ESTATE**



 [www.afilog.org](http://www.afilog.org)

 5 rue de Castiglione, 75001 Paris

 +33 1 53 45 27 21

 [contact@afilog.org](mailto:contact@afilog.org)

 [linkedin/afilog\\_log](https://www.linkedin.com/company/afilog_log)

 [twitter/afiloglog](https://twitter.com/afiloglog)