



nct
Conseil ■ Transaction

POINT MARCHÉ
LOCAUX INDUSTRIELS
FRANCE

LOCAUX INDUSTRIELS

Un actif indispensable pour les utilisateurs



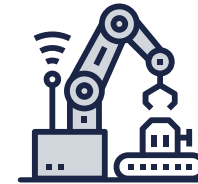
Contexte économique

- L'économie française continue de montrer sa **résilience** avec une croissance prévisionnelle du PIB de **+0,5%** portée notamment par la **consommation des services** et un marché de l'emploi robuste.
- Les mesures prises par la BCE depuis le S2 2022 ont commencé à avoir un effet tangible sur ce début d'année avec un niveau d'inflation qui entame un ralentissement et laisse ainsi **espérer une pause dans la remontée des taux**.



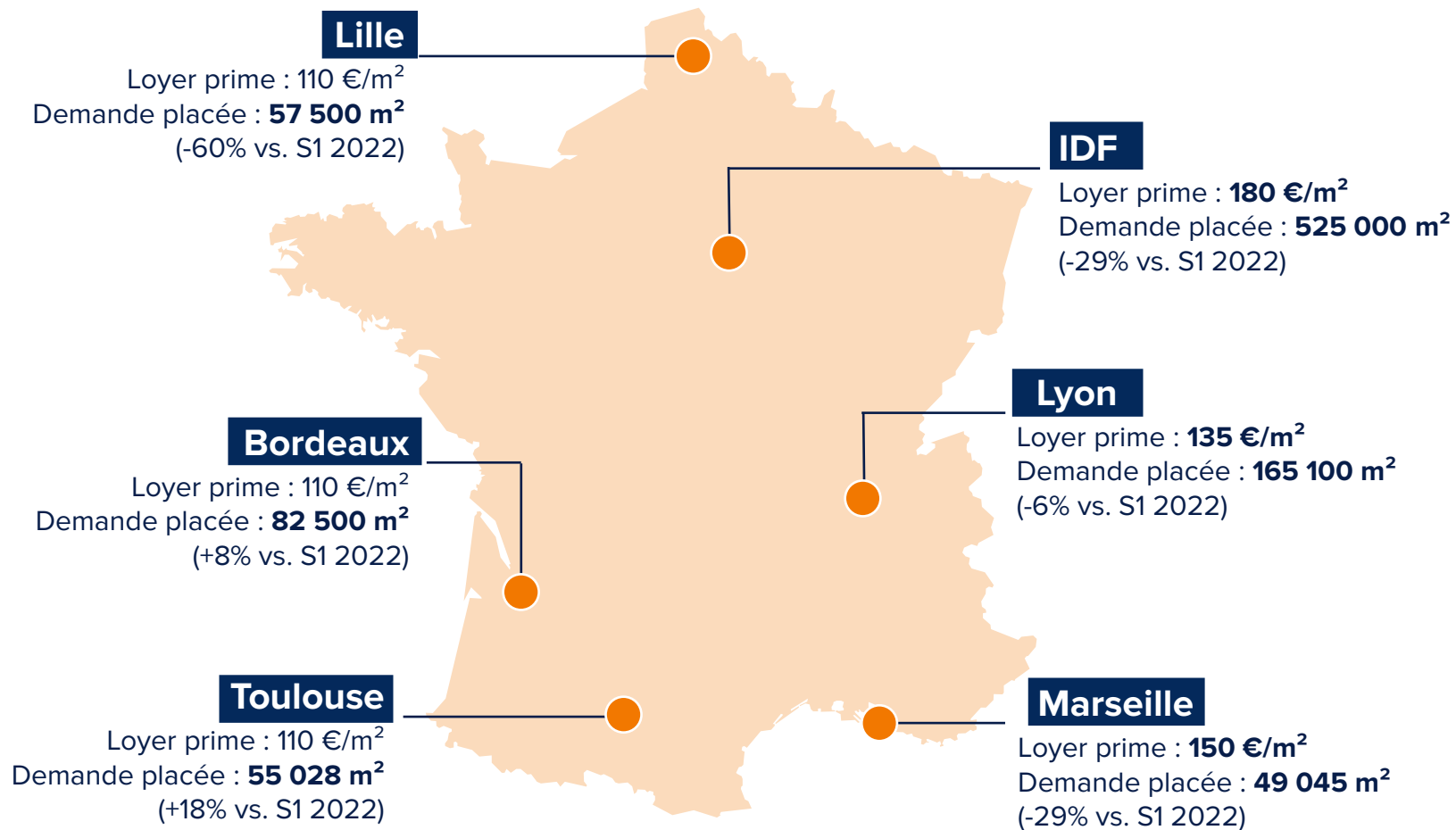
IDF

- Le marché francilien maintient une **bonne dynamique** avec 525 000 m² enregistrés, **un niveau en ligne avec sa moyenne 5 ans**. Malgré des volumes échangés en retrait de 29% par rapport au S1 2022, les utilisateurs **souhaitent poursuivre leur projet immobilier**.
- Les utilisateurs souhaitent toujours être **au plus proche de Paris**, mais la **rareté de l'offre existante** et les **valeurs locatives élevées** obligent les utilisateurs à se **reporter vers la 2nde couronne et 3^{ème} couronne**, ainsi le secteur A86- intra francilienne est la place privilégiée.



Régions

- Comme dans le marché francilien, les utilisateurs souhaitent toujours **être au plus proche des bassins de consommation** et d'emploi mais la **rareté de l'offre** existante et future dans ces secteurs urbains et la **croissance des valeurs locatives** contraignent les acteurs à se reporter en périphérie.
- Dans un contexte fragilisé par une forte **pression des coûts énergétiques** et d'un **accès au financement moins aisé qu'auparavant** certaines métropoles enregistrent des ralentissements sur les surfaces commercialisées mais d'autres comme **Lyon, Bordeaux et Toulouse arrivent à maintenir un bon niveau d'activité** tant en nombre qu'en volume.



1 IDF



2 Lyon



3 Bordeaux



4 Lille

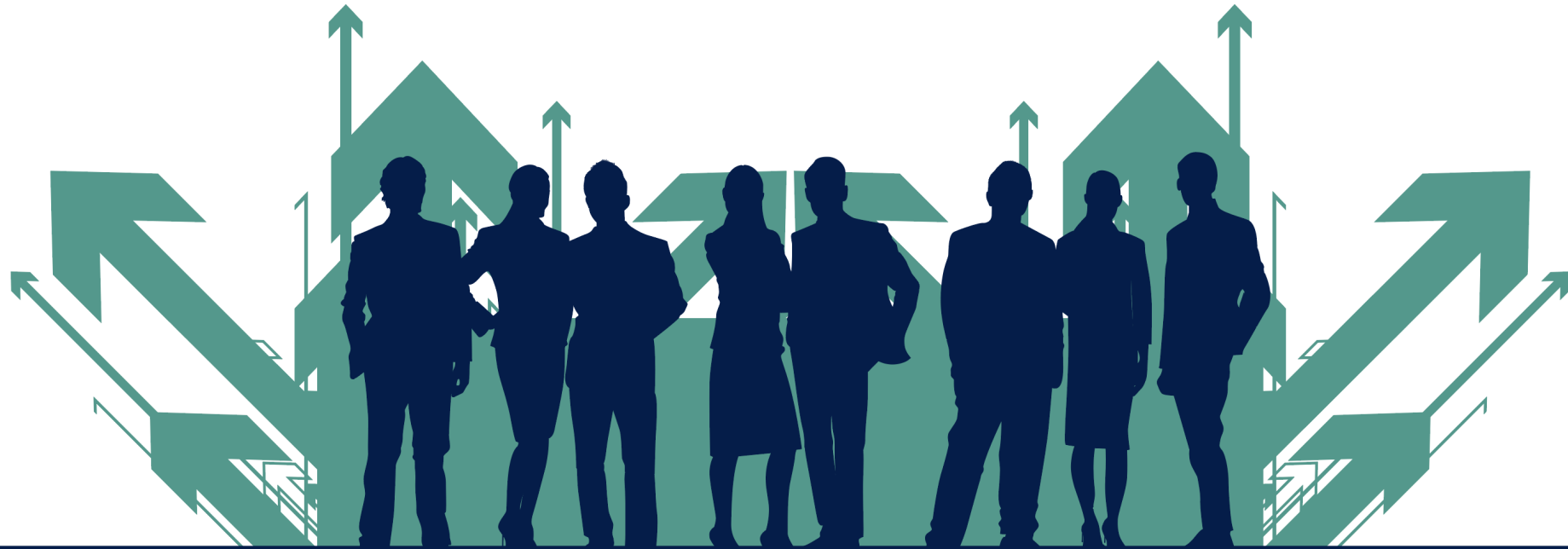


5 Toulouse



6 Aix-Marseille



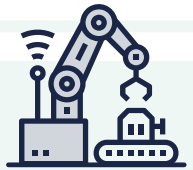


FRANCE
CONTEXTE ÉCONOMIQUE



PIB

+0,5%



PRODUCTION
INDUSTRIELLE

+0,1%



INFLATION

5,2%



CLIMAT DES
AFFAIRES

100



OAT
10 ANS

2,94%*

*Au 30/06/2023



- Malgré les incertitudes, l'économie française prouve encore sa **résilience** grâce à de bons fondamentaux comme l'illustre le marché de l'emploi **avec un taux de chômage faible**.
- Sur l'ensemble du S1, la **consommation des services** a porté la croissance du PIB et continuera de la dynamiser sur la période estivale grâce **au tourisme et au transport**.
- Au T4, les acteurs économiques resteront **attentifs** face à la **fin des mesures de soutien à l'industrie** en matière d'énergie.
- Les banques centrales continuent leur **lutte contre l'inflation** avec des **politiques monétaires restrictives**. La BCE pourrait continuer à augmenter sensiblement ses taux mais les niveaux d'inflation (5,5% dans la zone euro vs 9,2% fin 2022) laissent espérer une **pause dans la remontée des taux** d'ici la fin de l'année permettant aux acteurs d'évoluer dans un **contexte macroéconomique lisible**.



LOCAUX INDUSTRIELS
ÎLE-DE-FRANCE

ÎLE-DE-FRANCE
Indicateurs clés S1 2023



OFFRE IMMÉDIATE

1 564 000 m²

+3% vs S1 2022



DEMANDE PLACÉE

525 000 m²

- 29 % vs S1 2022



Intra Francilienne

118 €/m²

- 1,4 % vs S1 2022



Intra 86

143 €/m²

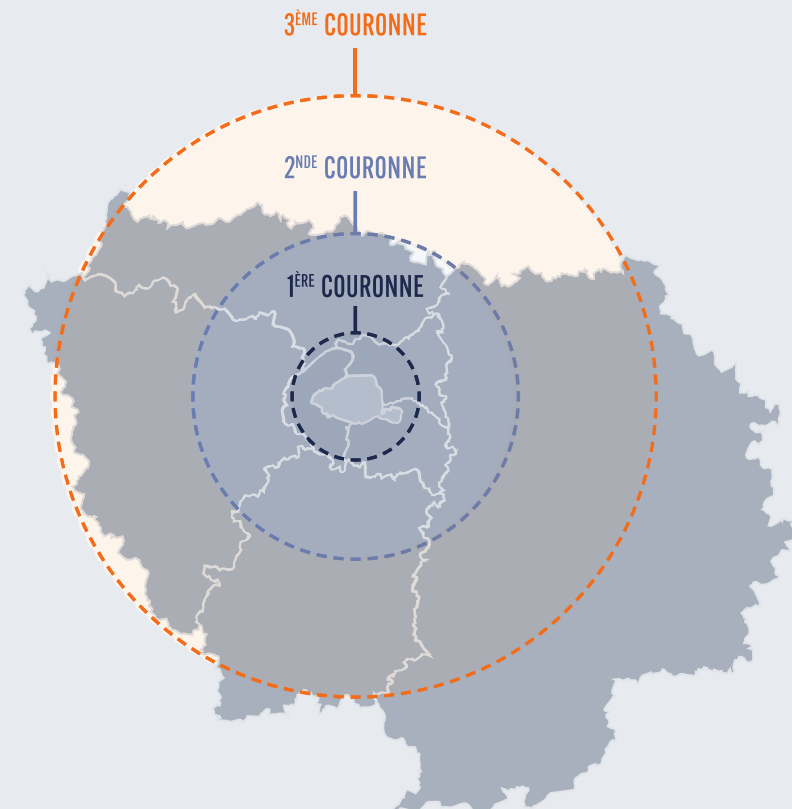
+ 2,4 % vs S1 2022



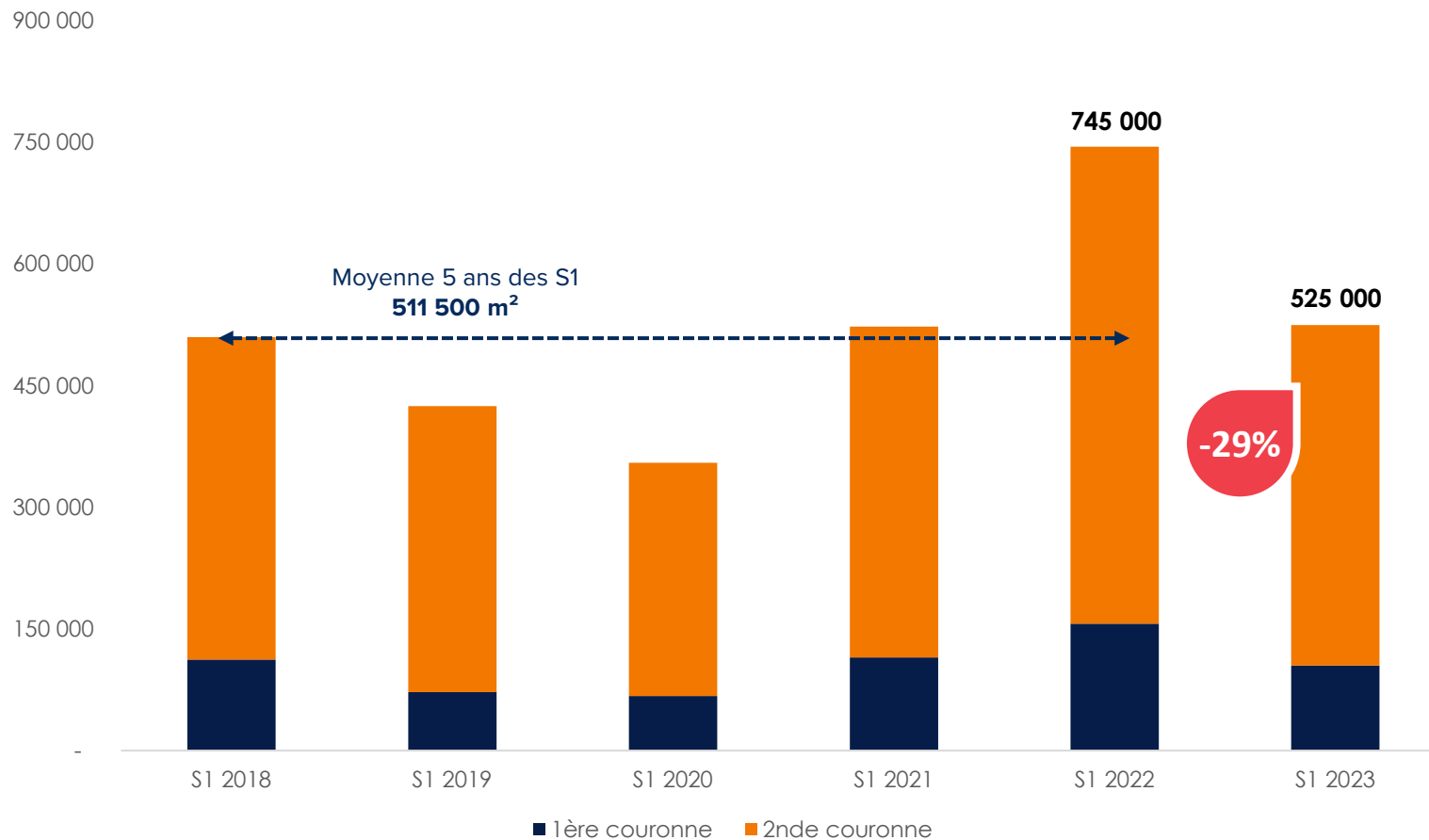
PRIME

180 €/m²

= S1 2022



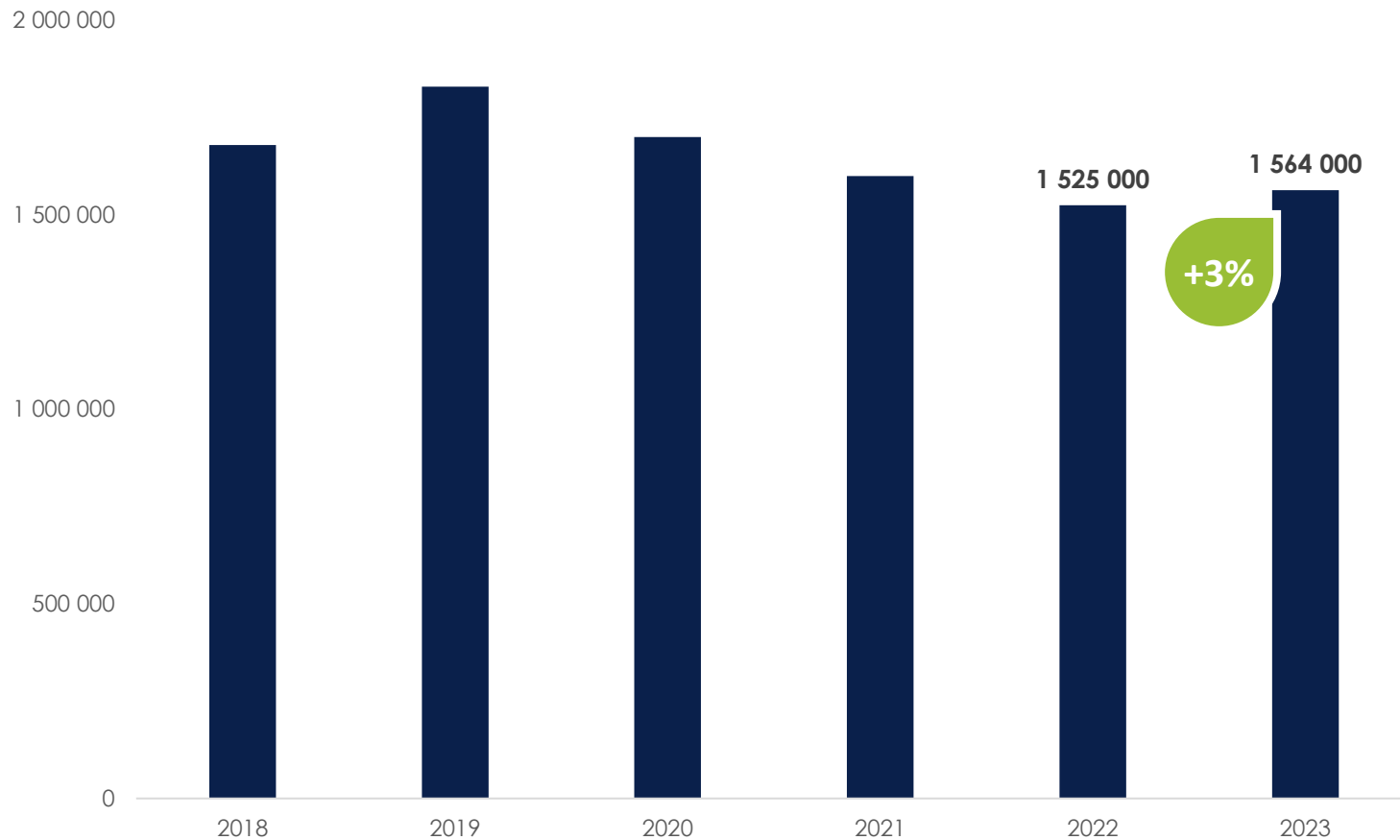
Évolution de la demande placée (m²)



SOURCES : NCT

- La demande placée s'élève à **525 000 m²**, soit une **baisse de 29%** par rapport au S1 2022. Un **retrait à nuancer** car le résultat reste en ligne avec **la moyenne 5 ans**.
- La part de la demande placée en 2nde couronne est majoritaire représentant environ **80% du marché** et reste ainsi **privilegiée par les utilisateurs en raison de l'équilibre localisation/prix**.
- Le **segment PMS** est le plus dynamique et représente **environ 78%** des transactions franciliennes.
- La **part des ventes s'est bien maintenue** portée par des **utilisateurs engagés dans une stratégie de détention patrimoniale**.

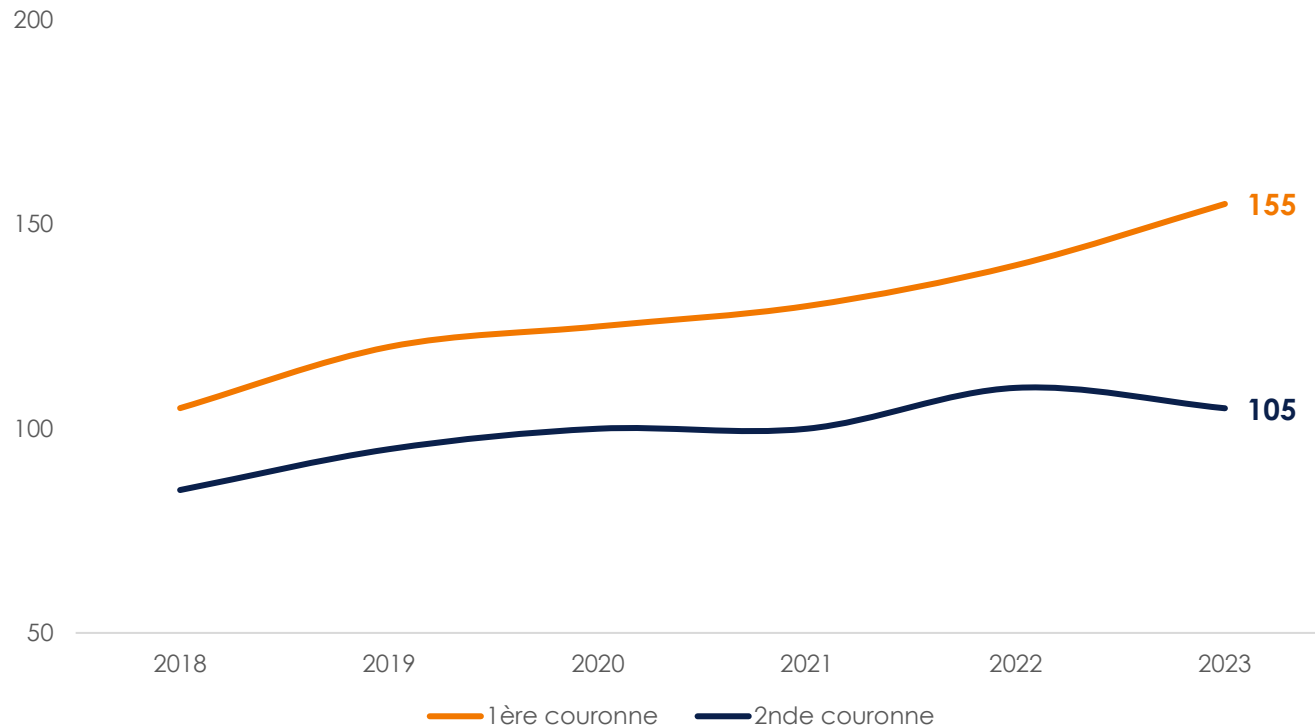
Évolution de l'offre immédiate (m²)



SOURCES : NCT

- La rareté de l'offre immédiate principalement en intra-86 se poursuit en raison des pressions réglementaires imposées par **la ZAN et la ZFE**.
- L'offre immédiate est **inégalement répartie** tant sur la première et la seconde couronne que sur la qualité des actifs. La volonté des utilisateurs de se rapprocher des bassins de consommation et d'emploi entraîne une **compétition accrue** et donc des pressions haussières sur les valeurs locatives et vénales.
- La part du neuf et restructuré reste faible comparativement à la demande des utilisateurs qui recherchent des biens immobiliers plus vertueux dans un souhait de **réduire leur empreinte carbone**.

Évolution des valeurs locatives faciales (€/m² HT HC)



1^{ère} COURONNE

Prime	200 €/m ²
1 ^{ère} main	170 €/m ²
2 ^{ème} main	140 €/m ²

2^{ème} COURONNE

Prime	140 €/m ²
1 ^{ère} main	115 €/m ²
2 ^{ème} main	90 €/m ²

- Les utilisateurs souhaitent toujours être au plus **proche de Paris**, mais la rareté de l'offre existante pousse les **valeurs locatives vers le haut** avec un **taux de croissance annuel moyen de 8%** sur la 1^{ère} couronne. Cette forte croissance oblige les utilisateurs à se reporter vers la 2^{ème} couronne voire la 3^{ème} couronne.



LOCAUX INDUSTRIELS

LYON

LYON
Indicateurs clés S1 2023



OFFRE IMMÉDIATE

330 500 m²

-3% vs S1 2022



DEMANDE PLACÉE

165 100 m²

- 6 % vs S1 2022



PRIME

135 €/m²



1^{ère} main

105 €/m²

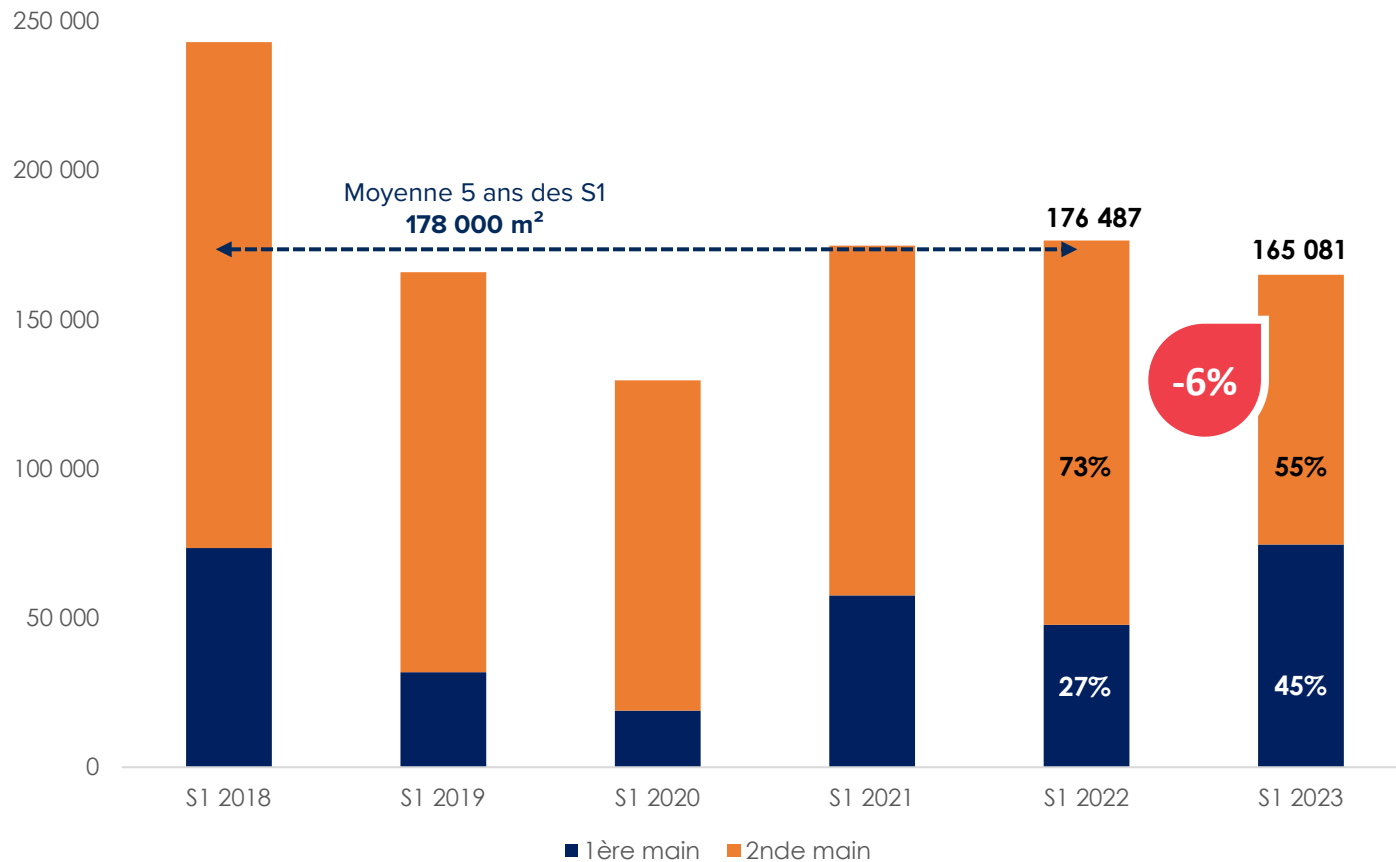


2^{nde} main

85 €/m²



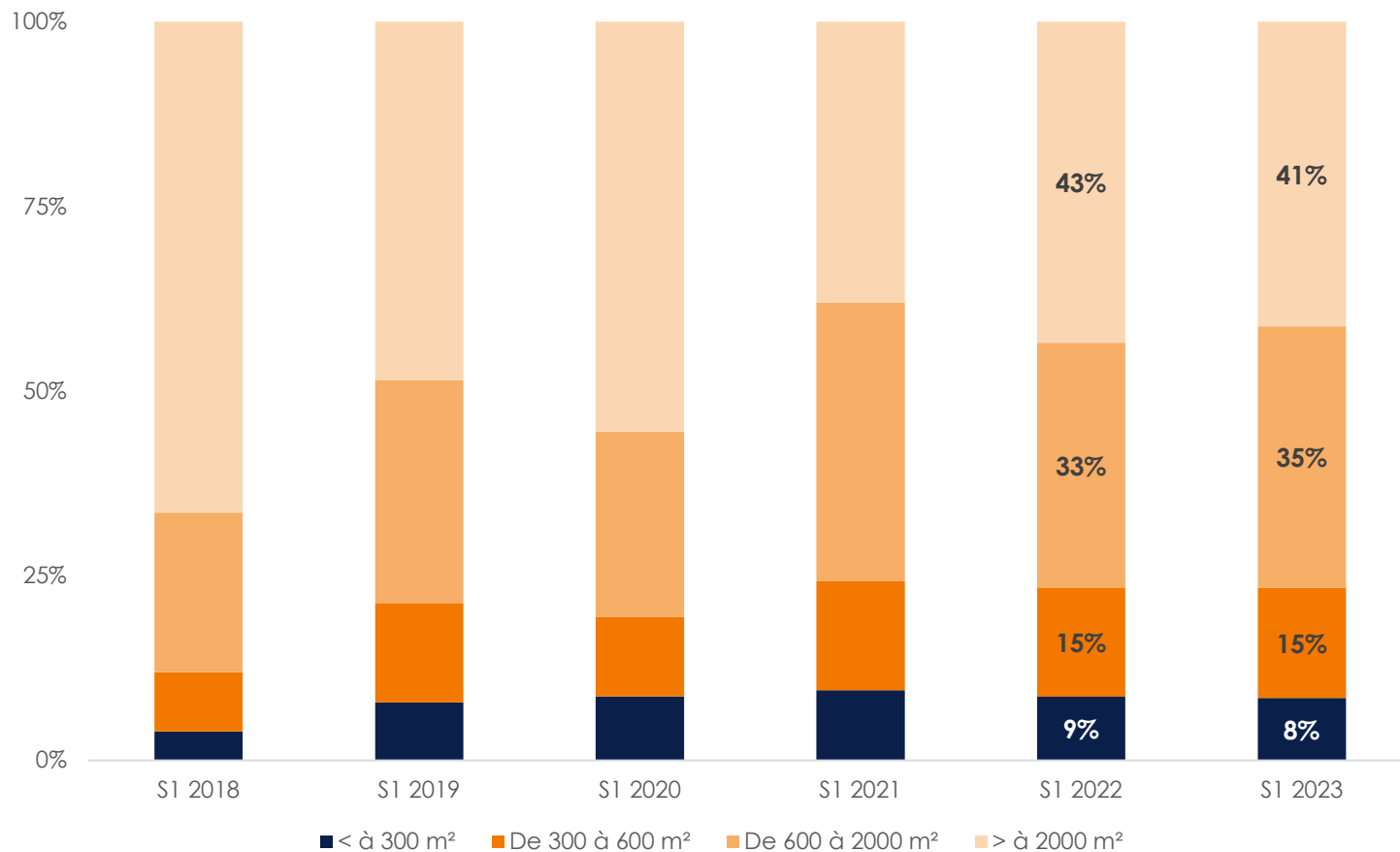
Évolution de la demande placée (m²)



- La demande placée s'établit à **165 000 m²**, un résultat **inférieur de 6%** au S1 2022 et de 7% à la moyenne 5 ans illustrant un marché résilient.
- Le marché des locaux industriels lyonnais reste toutefois dynamique avec **204 transactions** enregistrées contre 209 au S1 2022.
- La **première main** est plébiscitée et représente **45%** de la demande placée, son **plus haut niveau depuis les dix dernières années**.
- La part **locative** reste moteur du marché avec **71% du nombre de transactions**.

LYON
Un segment MS dynamique

Évolution de la demande placée par segment de surface (%)



17 Transactions supérieures à 2 000 m²

-32%
vs S1 2022

56 Transactions entre 600 et 2 000 m²

+6%
vs S1 2022

59 Transactions entre 300 et 600 m²

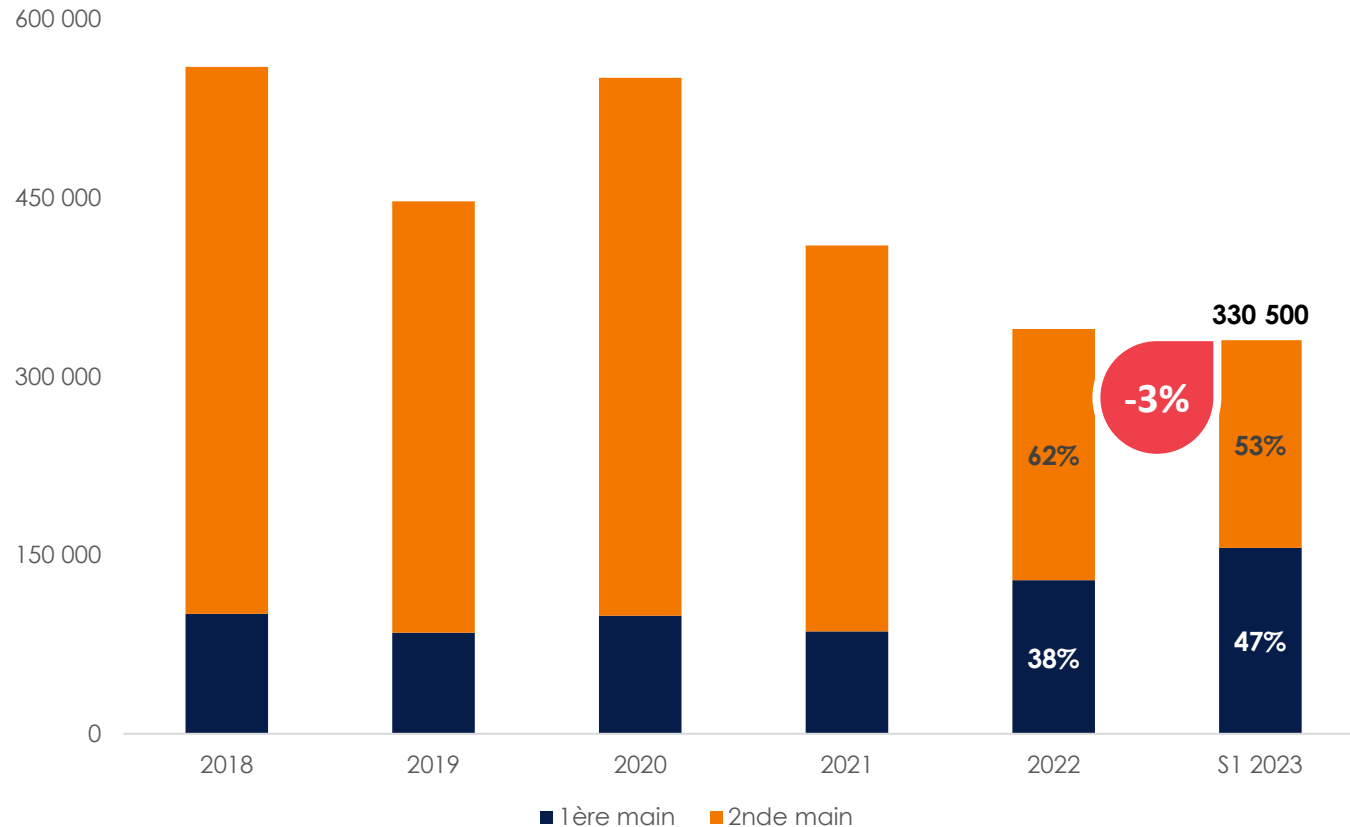
-3%
vs S1 2022

72 Transactions inférieures à 300 m²

-1%
vs S1 2022

- Les petites surfaces (<600m²) résistent et enregistrent une baisse de 4% en moyenne de leur nombre de transactions.
- Dynamisme pour les surfaces comprises entre 600 et 2 000 m² qui enregistrent une hausse du nombre de leur transactions (+6% vs S1 2022) et représentent 35% de la demande placée.
- Le panier moyen des transactions est de 809 m², identique au S1 2022.

Évolution de l'offre disponible à moins de 6 mois (m²)



PARC AVENUE C

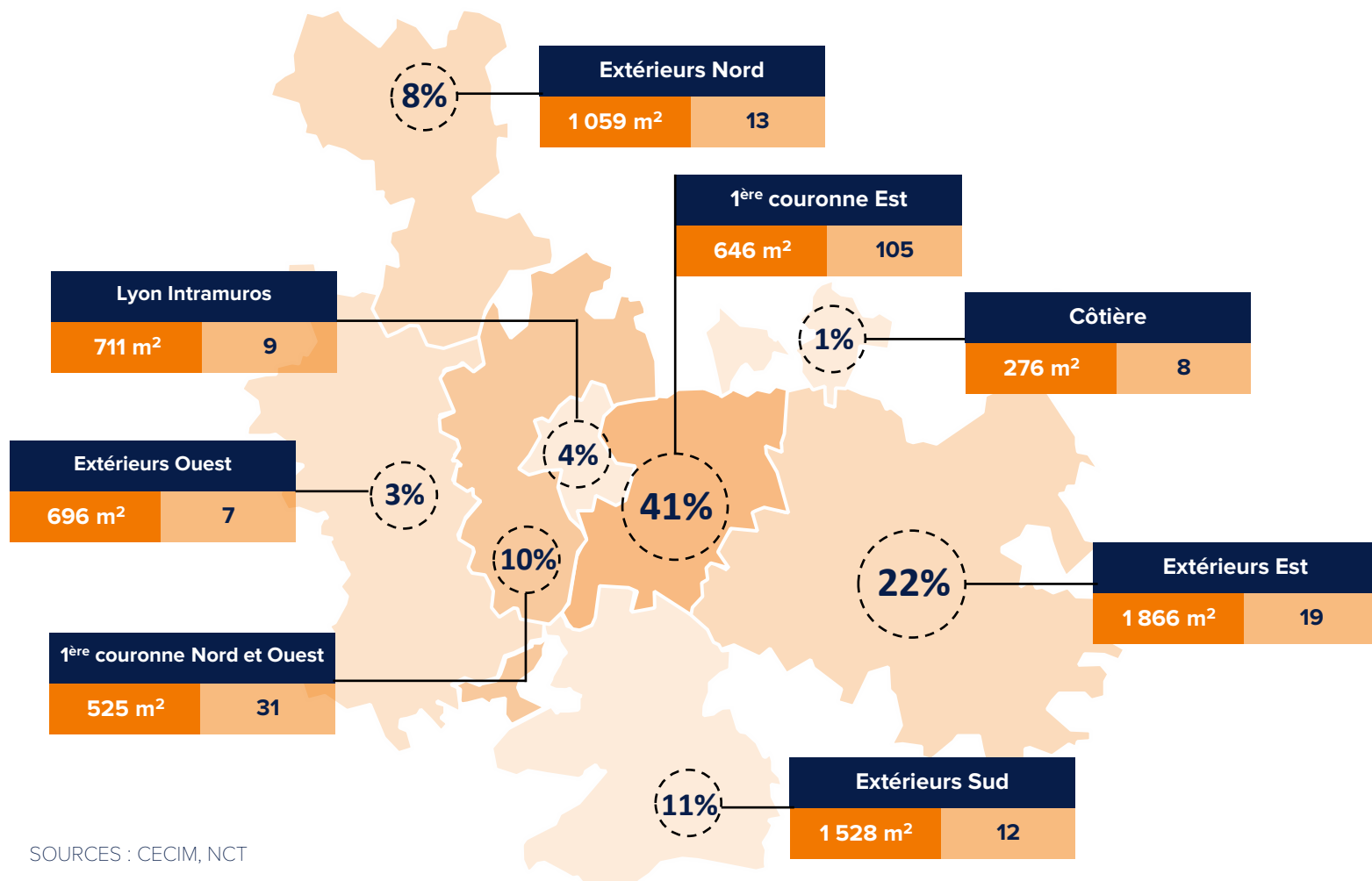
Secteur : 1^{ère} Couronne Est

Surface : 18 500 m² - T1 2024

- Après une **chute de l'offre disponible en 2021**, le parc **peine encore à se renouveler**, les livraisons neuves arrivées en 2022 et début 2023 n'ont pas réussi à compenser le peu de libérations sur les parcs de 2^{nde} main disponible sur l'agglomération lyonnaise.
- Ainsi le **stock ne permet pas de supporter la forte demande** et créé un déséquilibre entre offre et demande.

LYON
L'Est en tête des demandes

Répartition de la demande placée sur les principaux secteurs géographiques



SOURCES : CECIM, NCT



16 GENÈVE

Secteur : 1^{ère} Couronne Est

Surface : 4 585 m²

Preneur : DISTRI CASH ACCESSOIRES



14 AMPÈRE

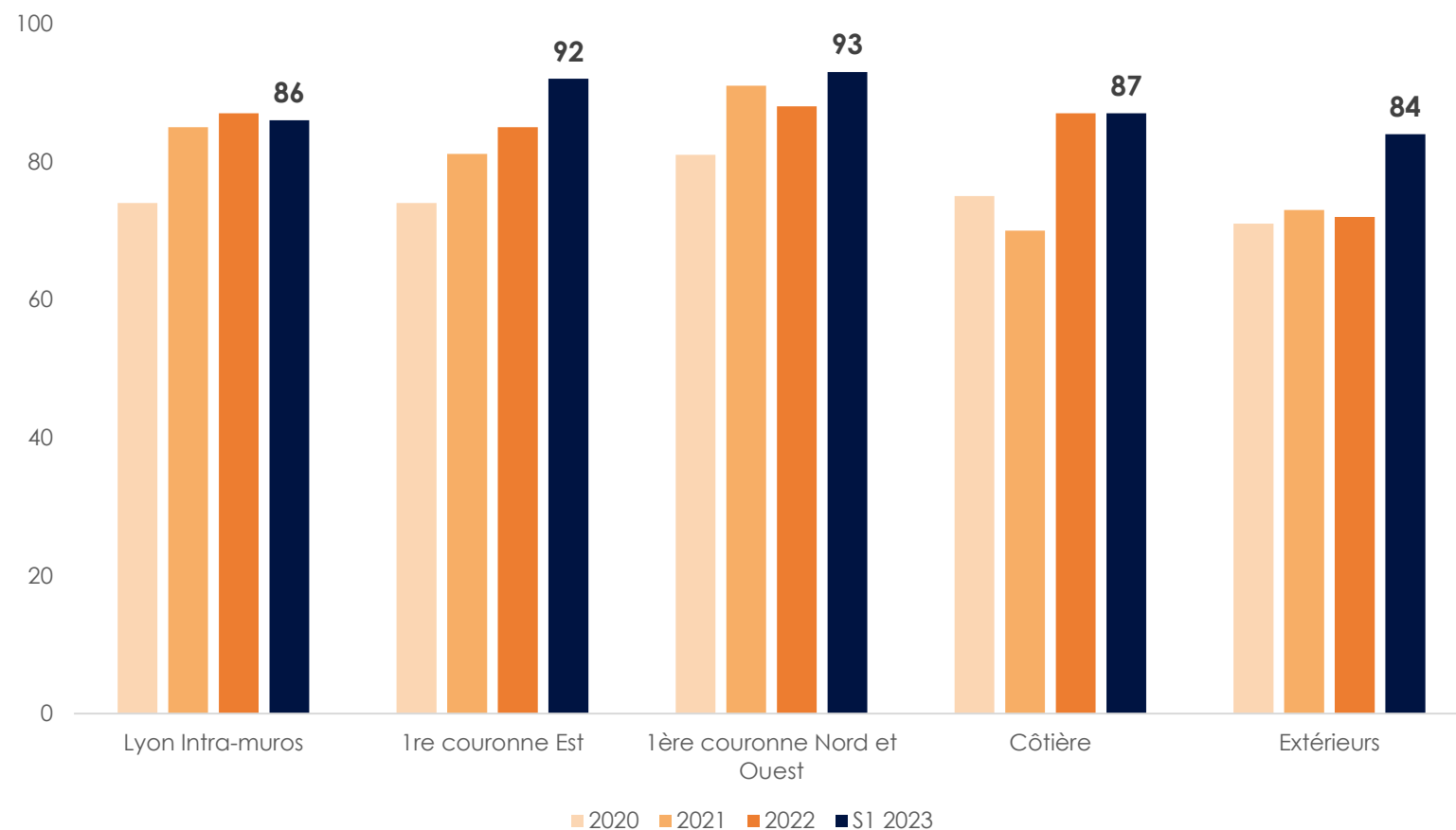
Secteur : Extérieurs Est

Surface : 6 450 m²

Preneur : WESTCOAST FRANCE SAS

LYON
Hausse globale des loyers

Loyers moyens par secteur CECIM (€/m² HT HC)



SOURCES : CECIM, NCT

1 ^{ère} COURONNE EST	
Prime	135 €/m ²
1 ^{ère} main	100 €/m ² (=)
2 ^{nde} main	88 €/m ² (+13%)

1 ^{ère} COURONNE NORD ET OUEST	
Prime	120 €/m ²
1 ^{ère} main	102 €/m ² (+5%)
2 ^{nde} main	97 €/m ² (+17%)

- Le **besoin de proximité avec les bassins de consommation et d'emploi** amène les entreprises à se positionner au plus près du centre, poussant à la **hausse des loyers** en raison d'une **compétition intense** entre utilisateurs.



LOCAUX INDUSTRIELS
AIX-MARSEILLE

AIX-MARSEILLE
Indicateurs clés S1 2023



PRIME

150 €/m²



DEMANDE PLACÉE

49 045 m²

- 29 % vs S1 2022



1^{ère} main

130 €/m²



2^{nde} main

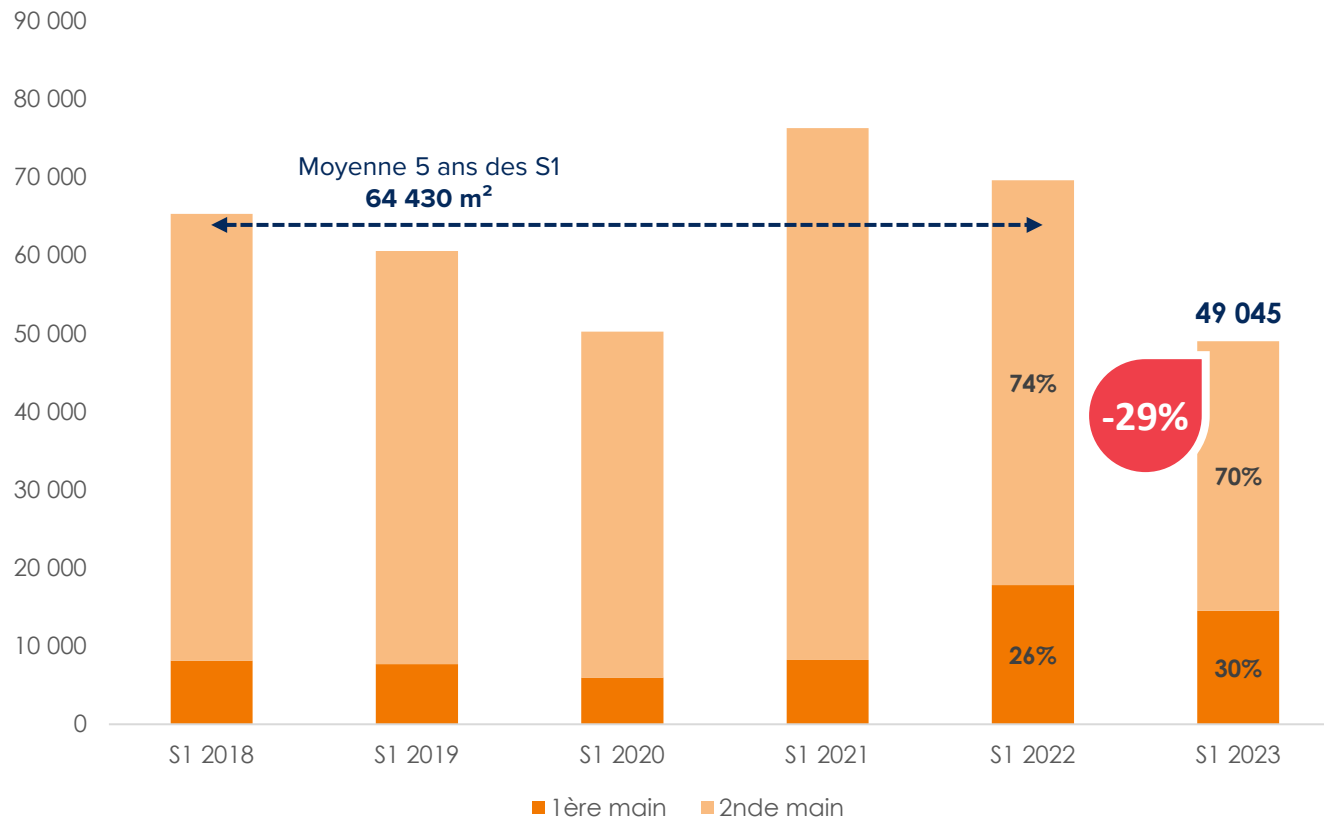
100 €/m²



AIX-MARSEILLE

Ralentissement au S1 2023

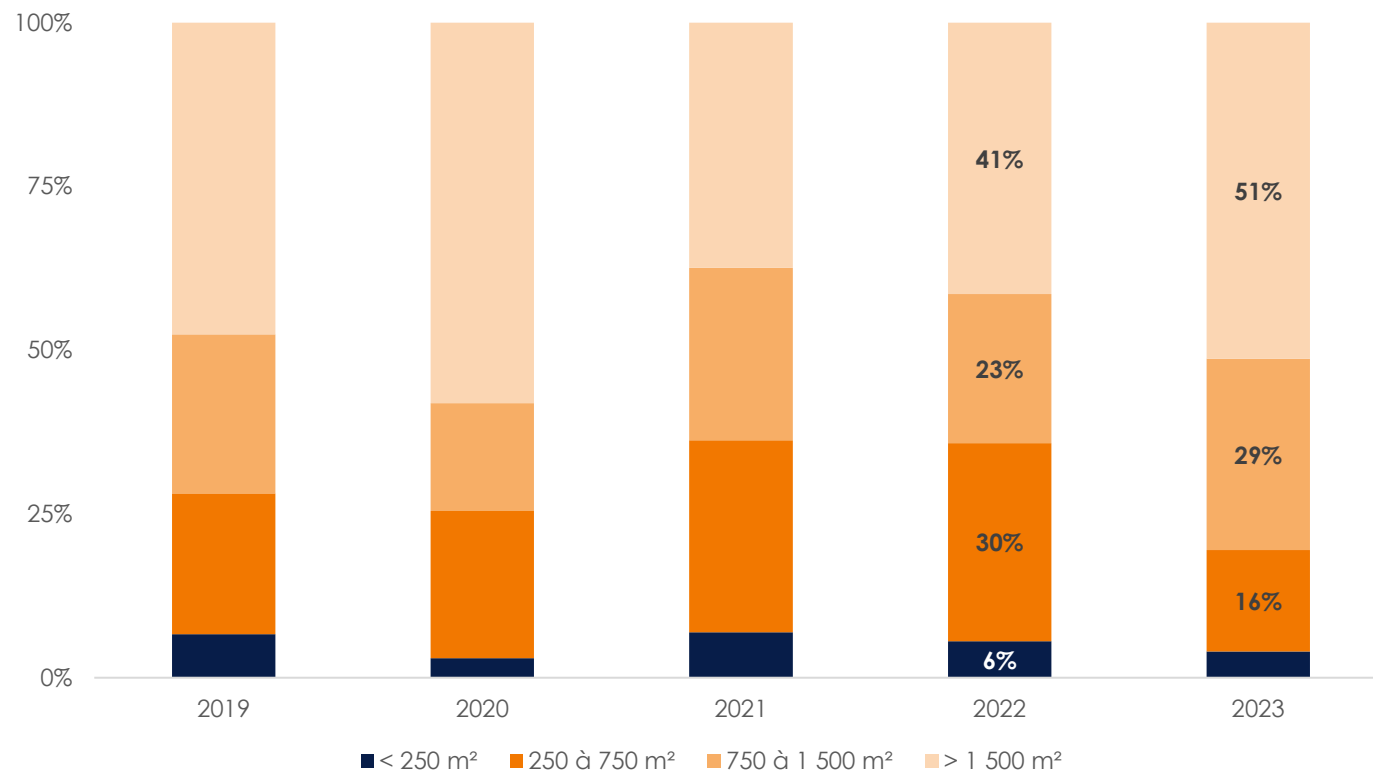
Évolution de la demande placée (m²)



- Les locaux industriels enregistrent **49 045 m²** pour le S1, un résultat inférieur de **29%** par rapport au S1 2022 et de 24% par rapport à la moyenne 5 ans.
- Une **baisse en volume mais aussi en nombre** avec 50 transactions enregistrées (-47% vs S1 2022), une **dynamique ralentie** par plusieurs facteurs
 - Le **manque d'offres notamment neuves** ne permet pas aux utilisateurs de se positionner sur de nouveaux biens.
 - Aussi, la **prudence accrue** pousse les utilisateurs à **attendre la fin de leur bail, les propriétaires sont également beaucoup plus exigeants sur les candidatures** et préfère attendre le bon locataire (solidité financière, secteur d'activité, image de marque...) quitte à porter quelques mois de vacance sur leur bien.
- Le marché est porté par la location avec **84% des transactions**.

AIX-MARSEILLE
Les surfaces > 750m² résistent mieux

Évolution de la demande placée par segment de surface (%)



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

7 Transactions supérieures à 1 500 m²

-22%
vs S1 2022

14 Transactions entre 750 et 1 500 m²

-7%
vs S1 2022

17 Transactions entre 250 et 750 m²

-64%
vs S1 2022

12 Transactions inférieures à 250 m²

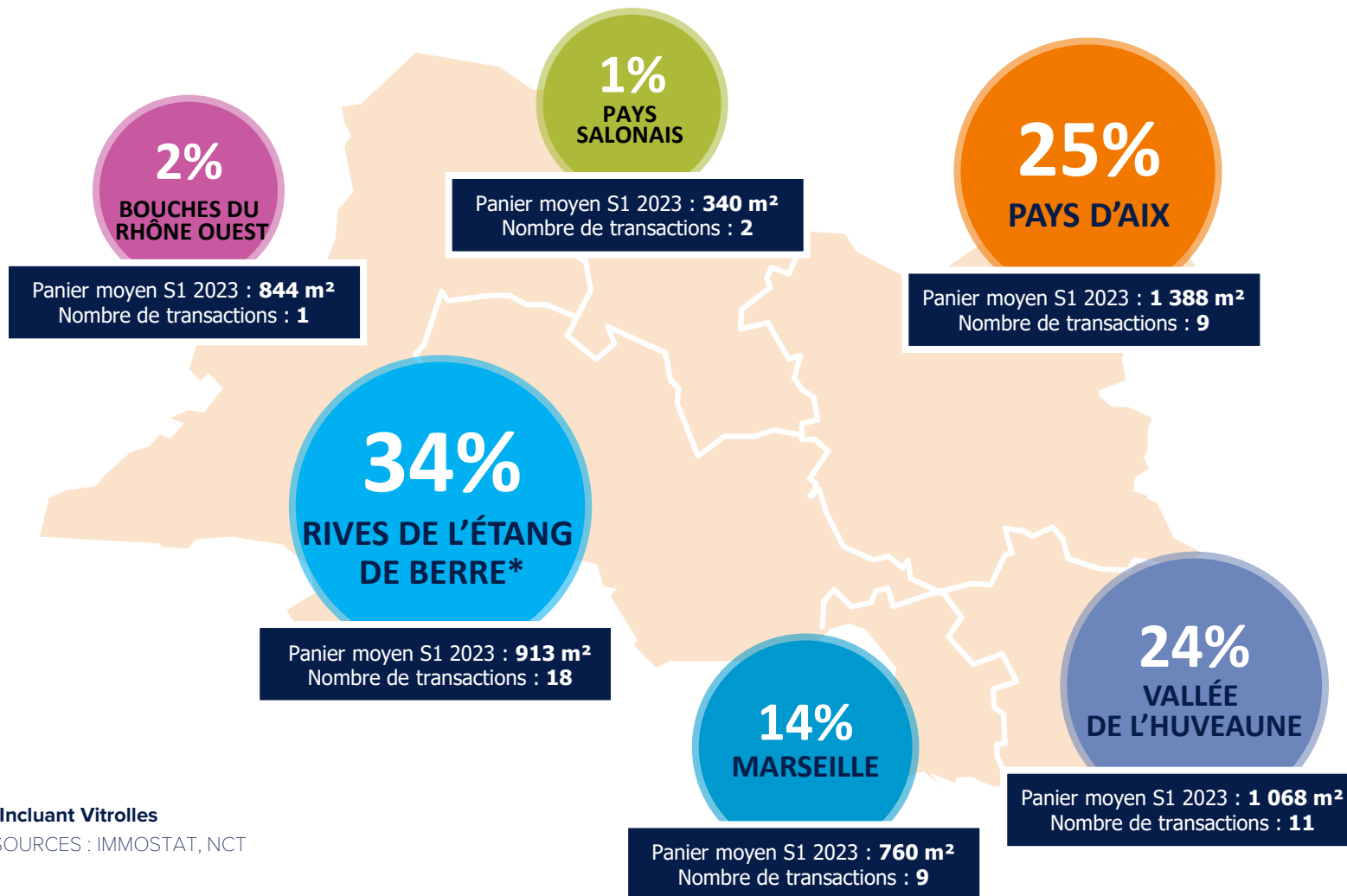
-48%
vs S1 2022

- Le **panier moyen** des transactions en locaux industriels est de **980 m²**, soit **32% supérieur** au S1 2022, une augmentation portée par des prises à bail de sociétés spécialisées en stockage.

AIX-MARSEILLE

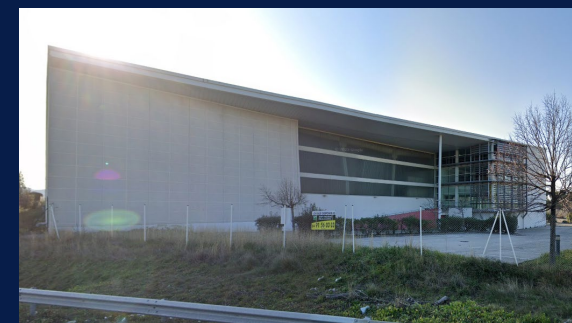
Rives de l'Étang de Berre domine toujours

Répartition de la demande placée par secteur Immostat



*Incluant Vitrolles

SOURCES : IMMOSTAT, NCT



12 VOIE D'ANGLETERRE

Secteur : Rives de l'Étang de Berre

Surface : 6 675 m²

Preneur : ADF



ATHELIA II

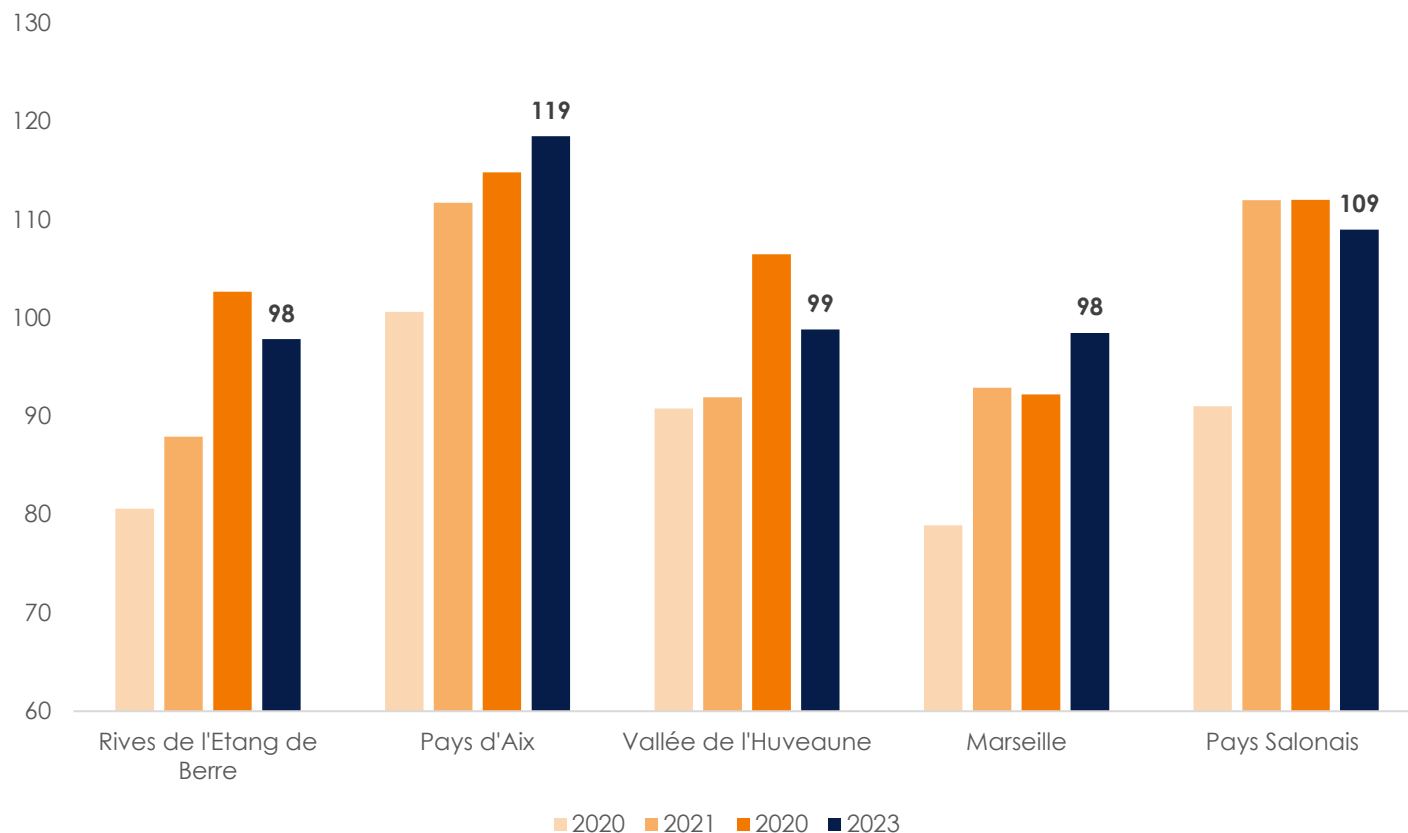
Secteur : Vallée de l'Huveaune

Surface : 4 553 m²

Preneur : CASTELLI

AIX-MARSEILLE
Des valeurs locatives toujours hautes

Loyers moyens par secteur Immostat (€/m² HT HC)



SOURCES : IMMOSTAT, NCT

RIVES DE L'ÉTANG DE BERRE

Prime	145 €/m²
1^{ère} main	117 €/m ² *
2^{nde} main	94 €/m ²

PAYS D'AIX

Prime	155 €/m²
1^{ère} main	135 €/m ²
2^{nde} main	113 €/m ²

VALLÉE DE L'HUVEAUNE

Prime	120 €/m²
1^{ère} main	110 €/m ²
2^{nde} main	97 €/m ²

MARSEILLE

Prime	112 €/m²
1^{ère} main	106 €/m ² *
2^{nde} main	98 €/m ²

* valeur 2022



LOCAUX INDUSTRIELS
BORDEAUX

BORDEAUX
Indicateurs clés S1 2023



OFFRE IMMÉDIATE

194 500 m²

+12% vs S1 2022



DEMANDE PLACÉE

82 500 m²

+ 8 % vs S1 2022



1^{ère} main

Locaux industriels

97 €/m²



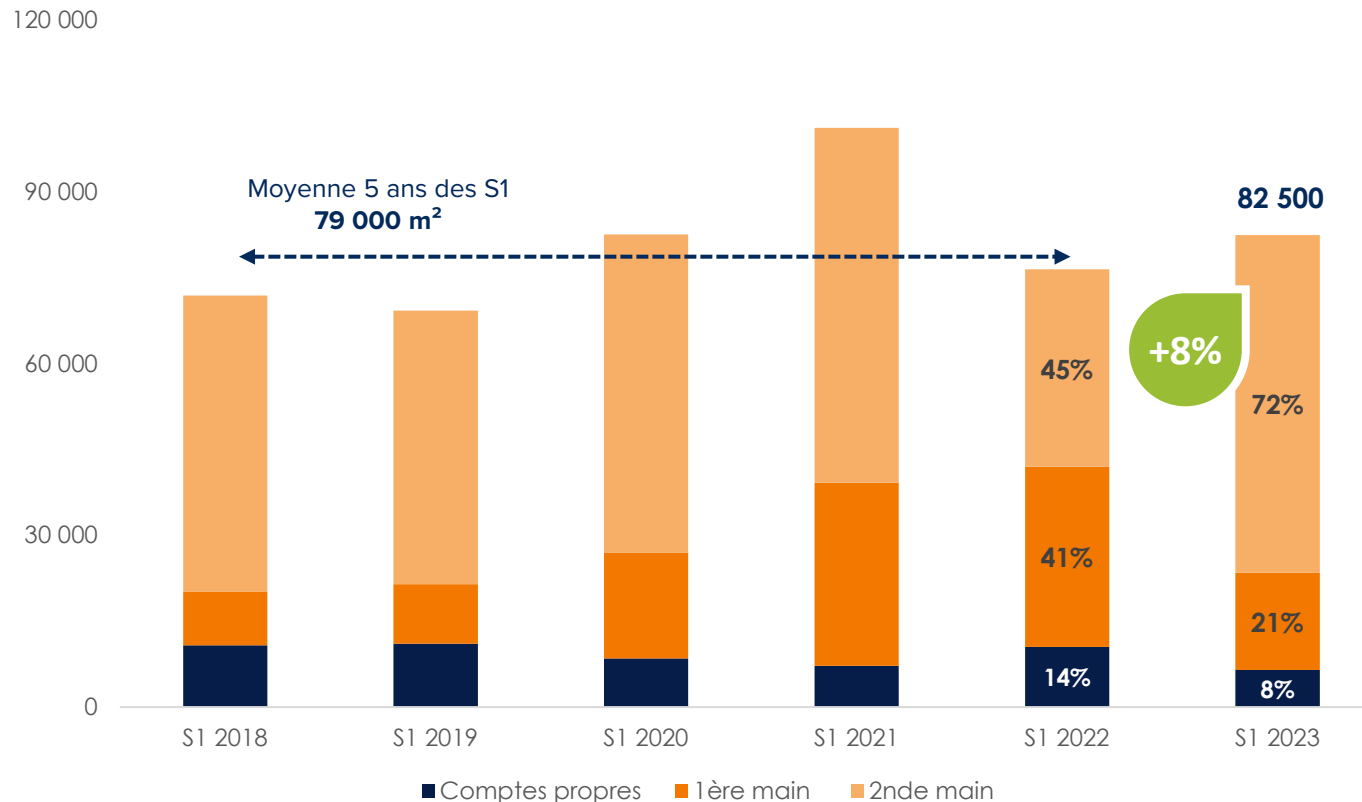
2^{nde} main

Locaux industriels

86 €/m²



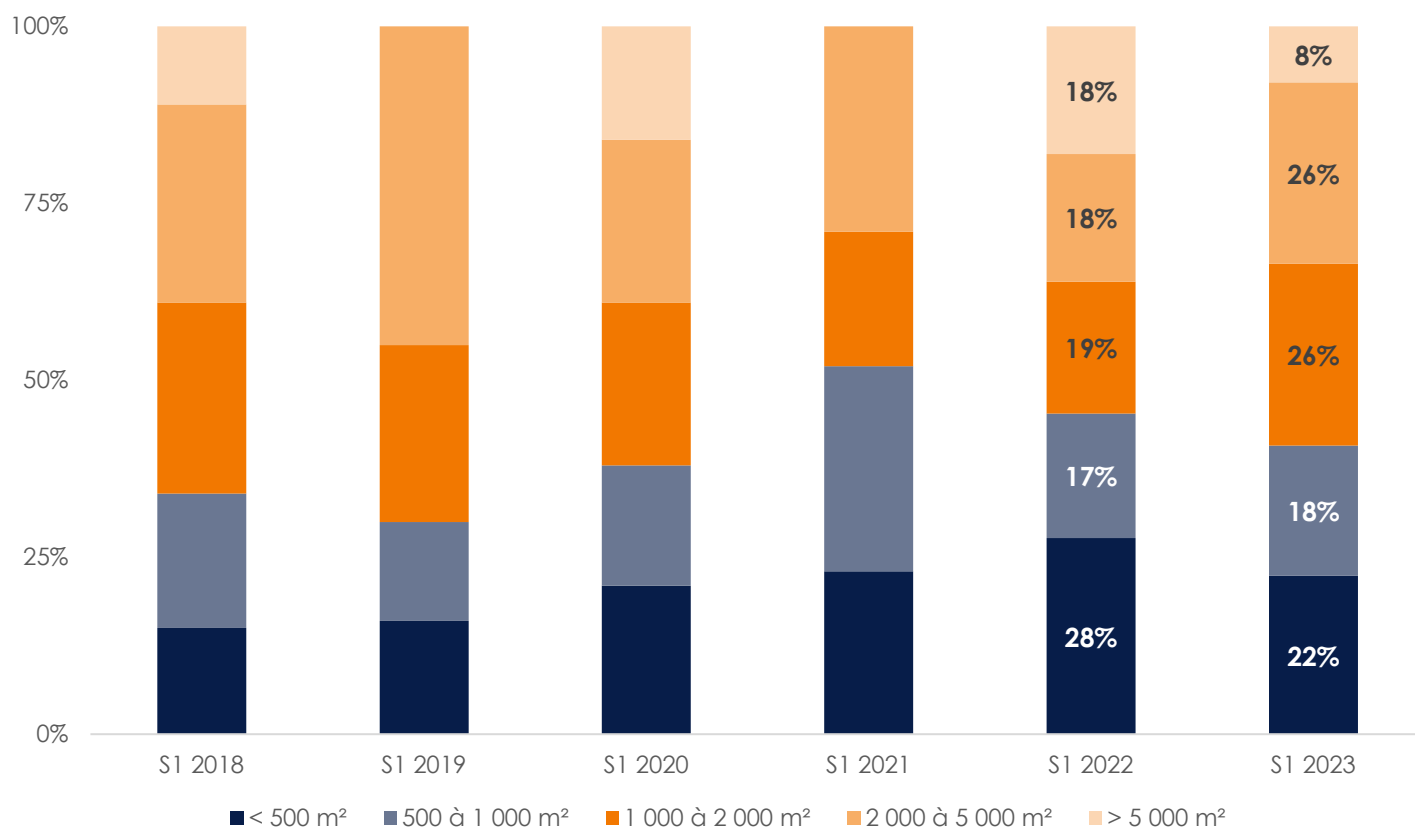
Évolution de la demande placée (m²)



SOURCES : OIEB, NCT

- La demande placée s'établit à **82 500 m²**, une valeur **supérieure de 8%** au S1 2022 et **en ligne avec la moyenne 5 ans**.
- Les locaux industriels et entrepôts < 5 000 m² actent un **S1 dynamique** avec une hausse de 3% du nombre de transactions par rapport S1 2022.
- La **part locative** reste moteur avec **74% des transactions**, une tendance portée par des difficultés accrues d'accès à la propriété dues à des conditions de financement plus restreintes.

Évolution de la demande placée par segment de surface (%)



SOURCES : OIEB, NCT

1 Transactions supérieures à 5 000 m²

-50%
vs S1 2022

7 Transactions entre 2 000 m² et 5 000 m²

+75%
vs S1 2022

15 Transactions entre 1 000 m² et 2 000 m²

+67%
vs S1 2022

20 Transactions entre 500 et 1 000 m²

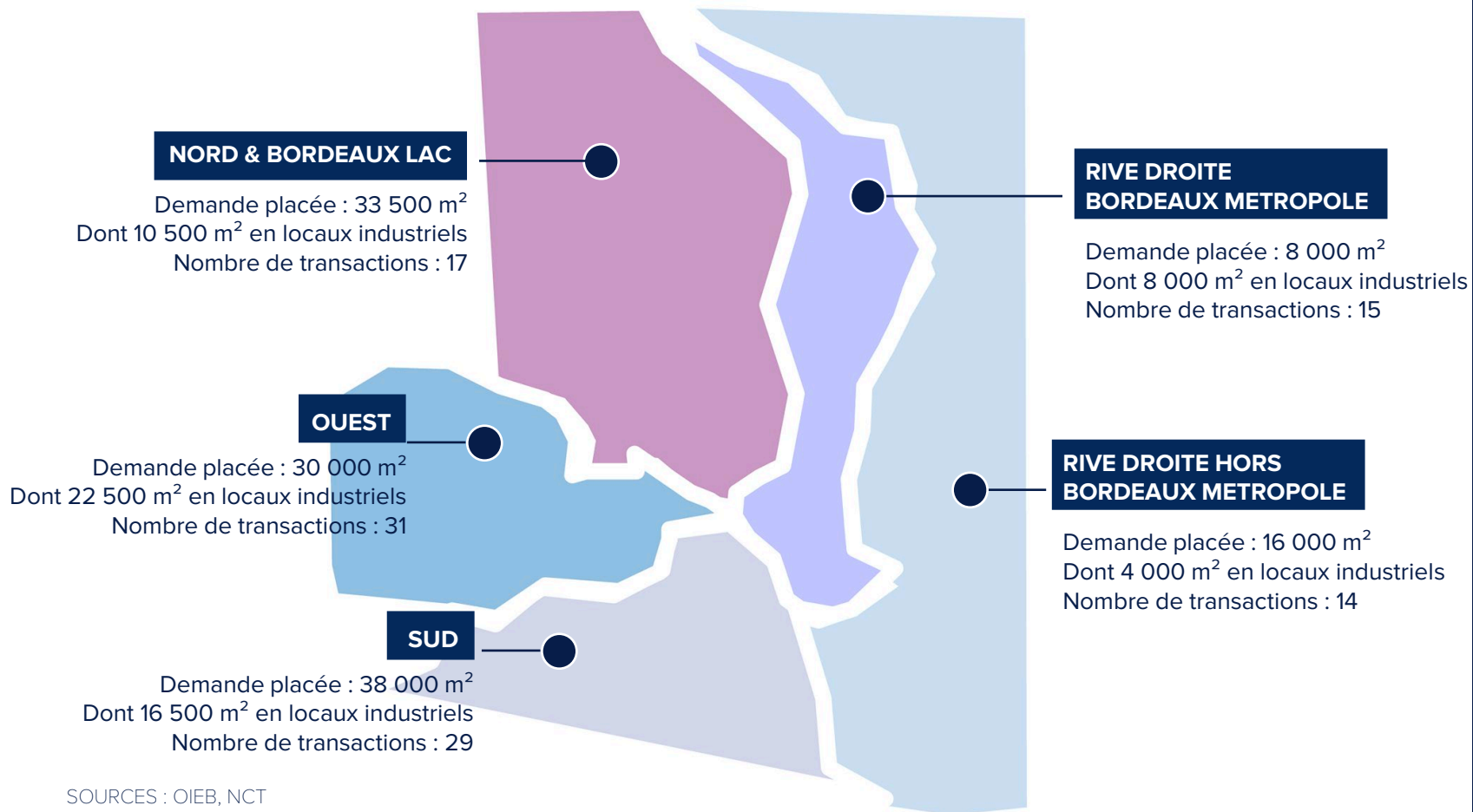
+5%
vs S1 2022

55 Transactions inférieures à 500 m²

-13%
vs S1 2022

- Le segment 1 000 – 2 000 m² et le segment 2 000 – 5 000 m² ont **particulièrement performé** avec des augmentations en nombre de transactions de l'ordre de 67% et 75% respectivement.

Répartition de la demande placée en locaux industriels et entrepôts sur les principaux secteurs OIEB



SOURCES : OIEB, NCT



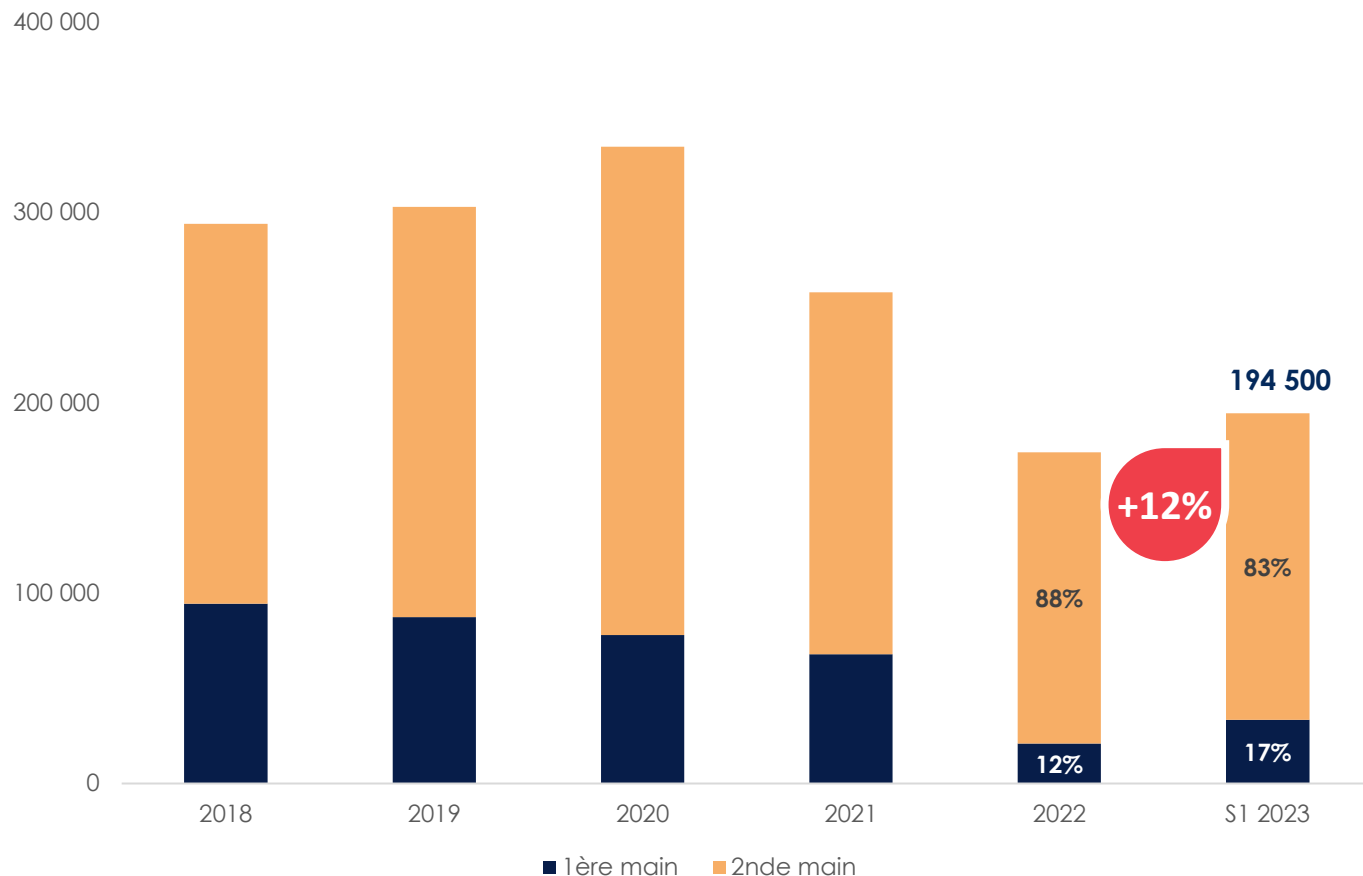
VEELLAGE DE BLANQUEFORT

Secteur : NORD & BORDEAUX LAC

Surface : 19 122 m²

- **72%** des transactions en locaux industriels sont réalisés sur l'ouest de l'agglomération.

Évolution de l'offre disponible à 1 an locaux industriels et entrepôts (m²)



SOURCES : OIEB, NCT

SURFACE DISPONIBLE

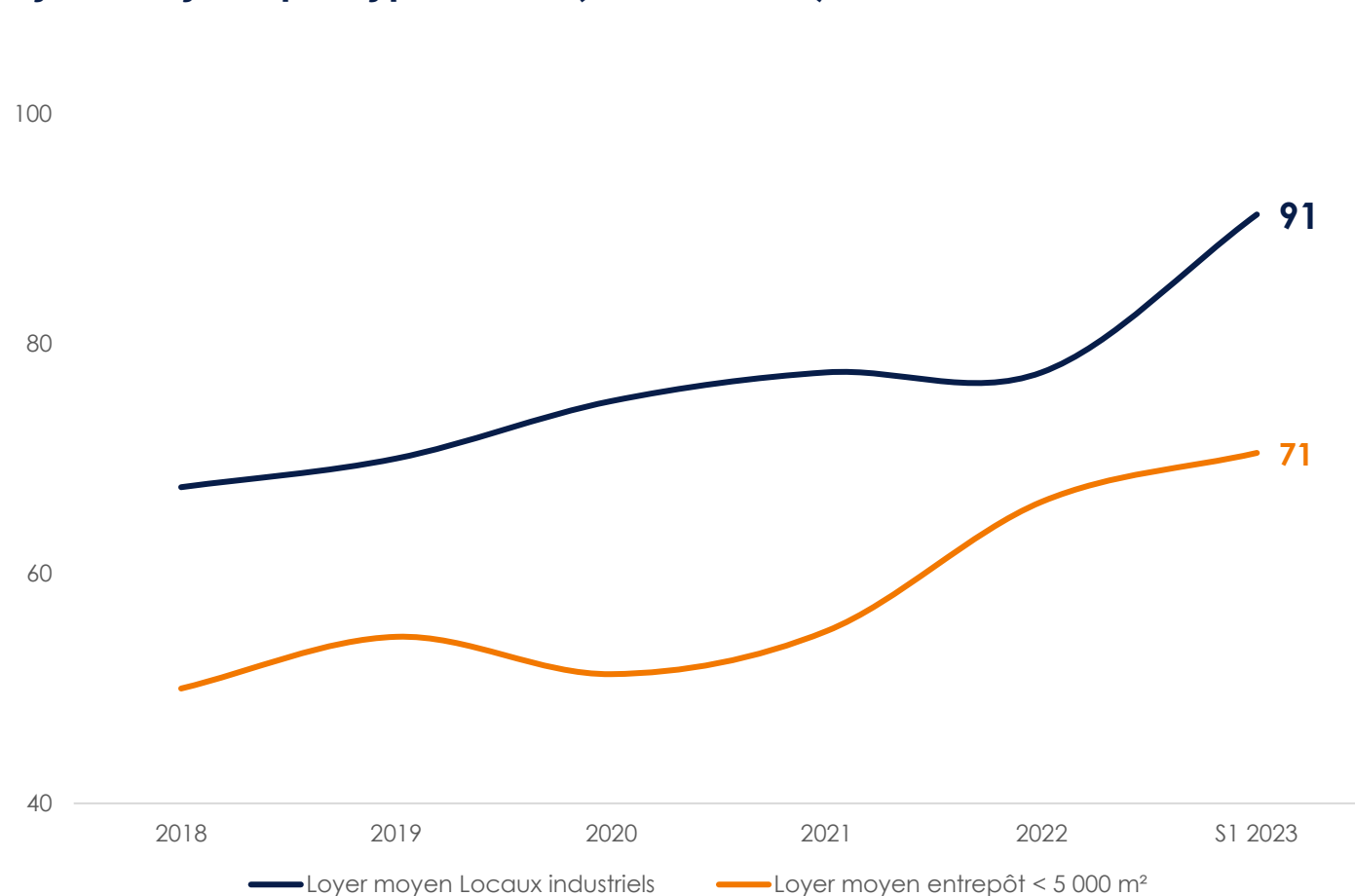
**EN LOCAUX INDUSTRIELS ET ENTREPÔTS
PAR SECTEUR OIEB**

Zone	Surface disponible	Variation
Nord & Bordeaux Lac	36 500 m ²	+30%
Sud	28 000 m ²	-9%
Ouest	28 000 m ²	+10%
Rives droite Bordeaux	41 000 m ²	+24%
Rives droite hors Bordeaux	34 000 m ²	+17%

- Malgré l'augmentation de l'offre au S1 2023, la rareté des parcs d'activités, notamment neufs, est toujours présente et sera un défi pour l'agglomération afin de répondre à une forte demande.

BORDEAUX
Hausse globale des loyers

Loyers moyens par type d'actif (€/m² HT HC)



LOCAUX INDUSTRIELS		
1 ^{ère} main	97 €/m ²	+10%
2 ^{nde} main	86 €/m ²	+25%

ENTREPÔTS < 5 000 M ²		
1 ^{ère} main	73 €/m ²	=
2 ^{nde} main	69 €/m ²	+15%

- La **pression sur l'offre** pousse les **loyers à la hausse de 6% en moyenne par an**, tant sur les locaux industriels que sur les entrepôts inférieurs à 5 000 m².



LOCAUX INDUSTRIELS
TOULOUSE

TOULOUSE
Indicateurs clés S1 2023



OFFRE IMMÉDIATE

147 500 m²

-27% vs S1 2022



DEMANDE PLACÉE

55 028 m²

+ 18 % vs S1 2022



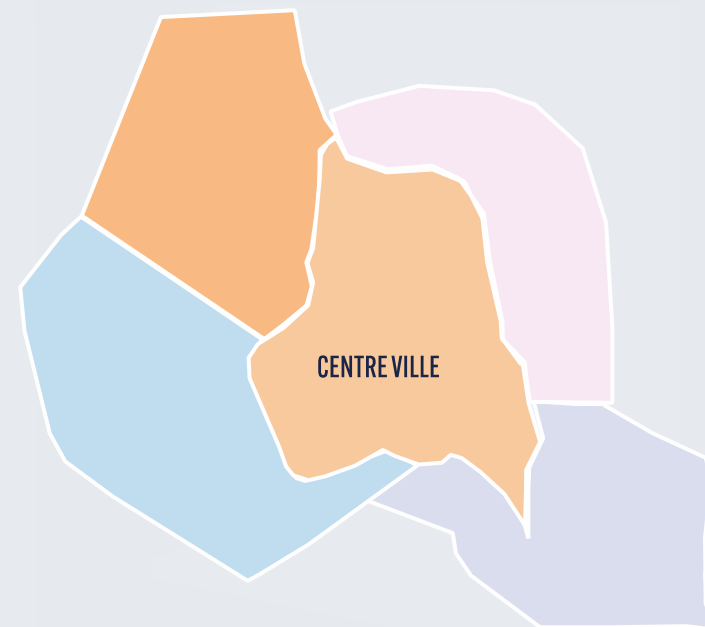
1^{ère} main

98 €/m²

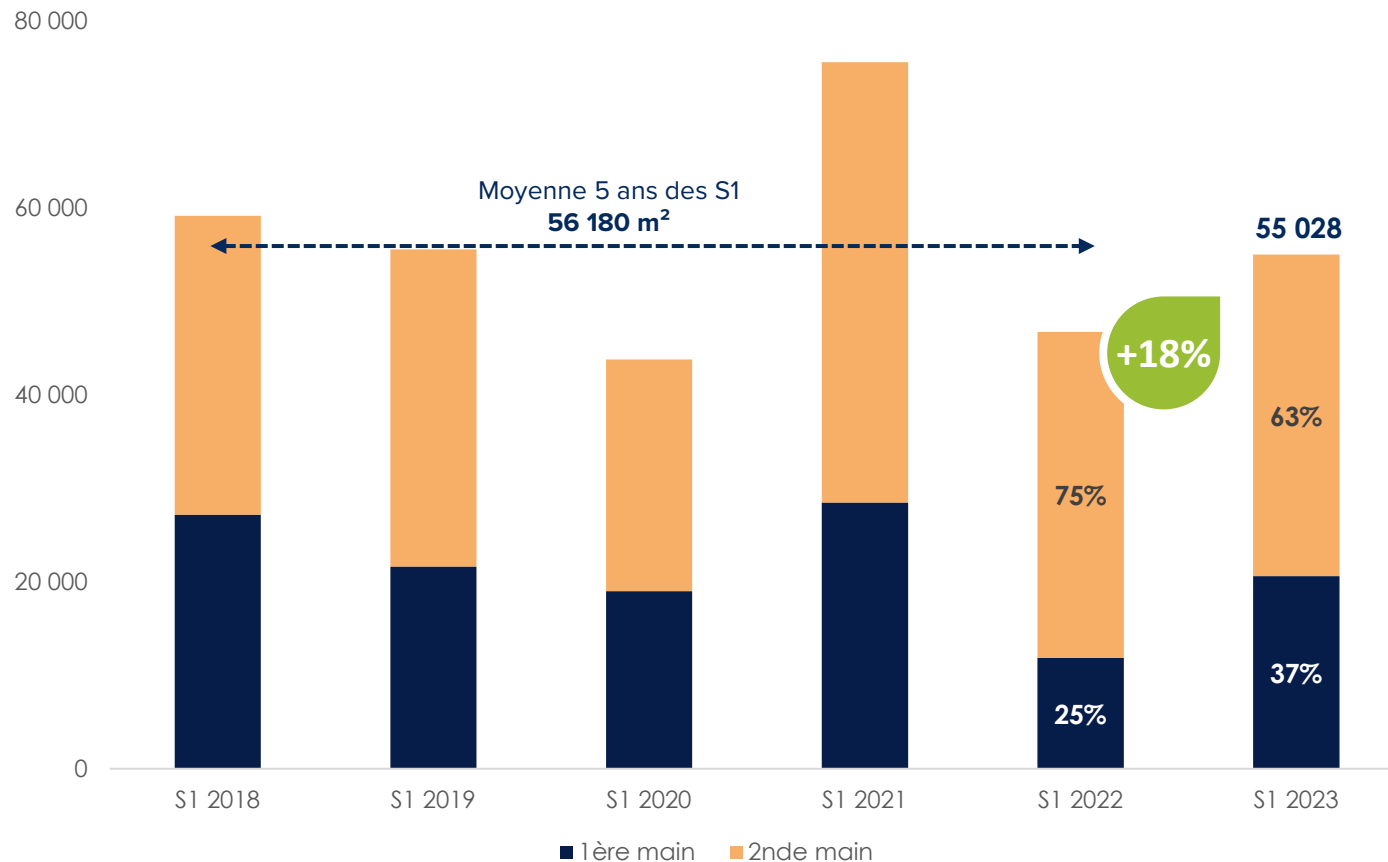


2^{nde} main

87 €/m²



Évolution de la demande placée (m²)

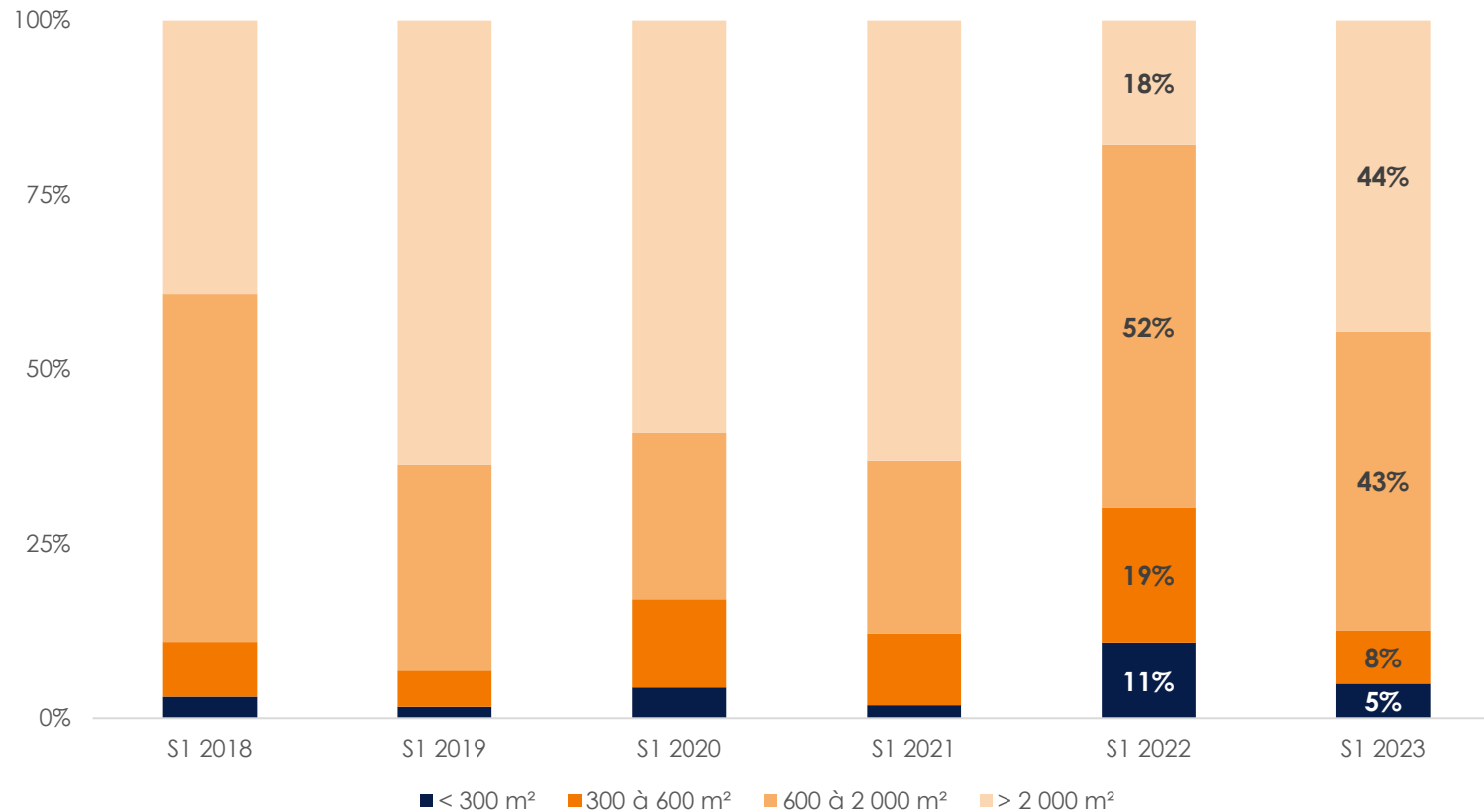


SOURCES : OTIE, NCT

- La demande placée s'établit à **55 028 m²**, supérieure de **18%** au S1 2022 et en ligne avec la moyenne 5 ans des S1 (56 180 m²).
- Les utilisateurs plébiscitent des **parcs d'activités neufs** avec **37%** de la demande placée réalisée sur cette typologie d'actif.
- La **part locative reste le moteur** du marché avec **86%** du nombre de transactions.
- Les locaux industriels enregistrent une **baisse de 30% du nombre de transactions**, illustrant ainsi un premier semestre dopé par des transactions sur des surfaces plus importantes que l'année passée.

TOULOUSE
Les grandes surfaces séduisent

Évolution de la demande placée par segment de surface (%)



SOURCES : OTIE, NCT

8 Transactions supérieures à 2 000 m²

+167%
vs S1 2022

22 Transactions entre 600 et 2 000 m²

-15%
vs S1 2022

11 Transactions entre 300 et 600 m²

-50%
vs S1 2022

14 Transactions inférieures à 300 m²

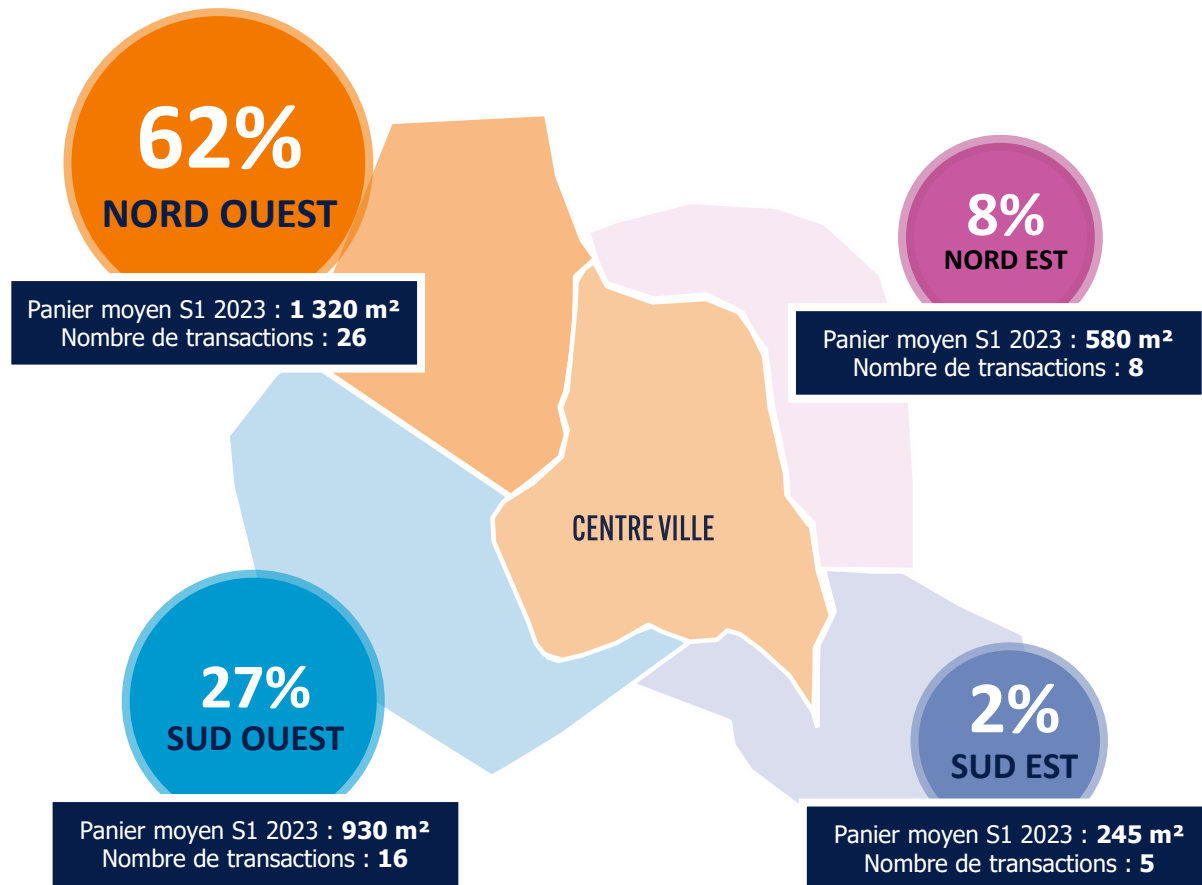
-42%
vs S1 2022

- Les **surfaces supérieures à 2 000 m²** ont **rebondis** au S1 2023 porté par des grands utilisateurs comme Cegelec.
- Les surfaces comprises entre **600 et 2 000 m²** se sont montrées **résilientes**.
- **Ce premier semestre est marqué par une hausse du panier moyen** avec 1 530 m² (vs 880 m² au S1 2022)

TOULOUSE

L'Ouest concentre les demandes

Répartition de la demande placée sur les principaux secteurs



SOURCES : OTIE, NCT



30 THIBAUD

Secteur : Sud Ouest

Surface : 5 797 m²

Preneur : HEMODIA



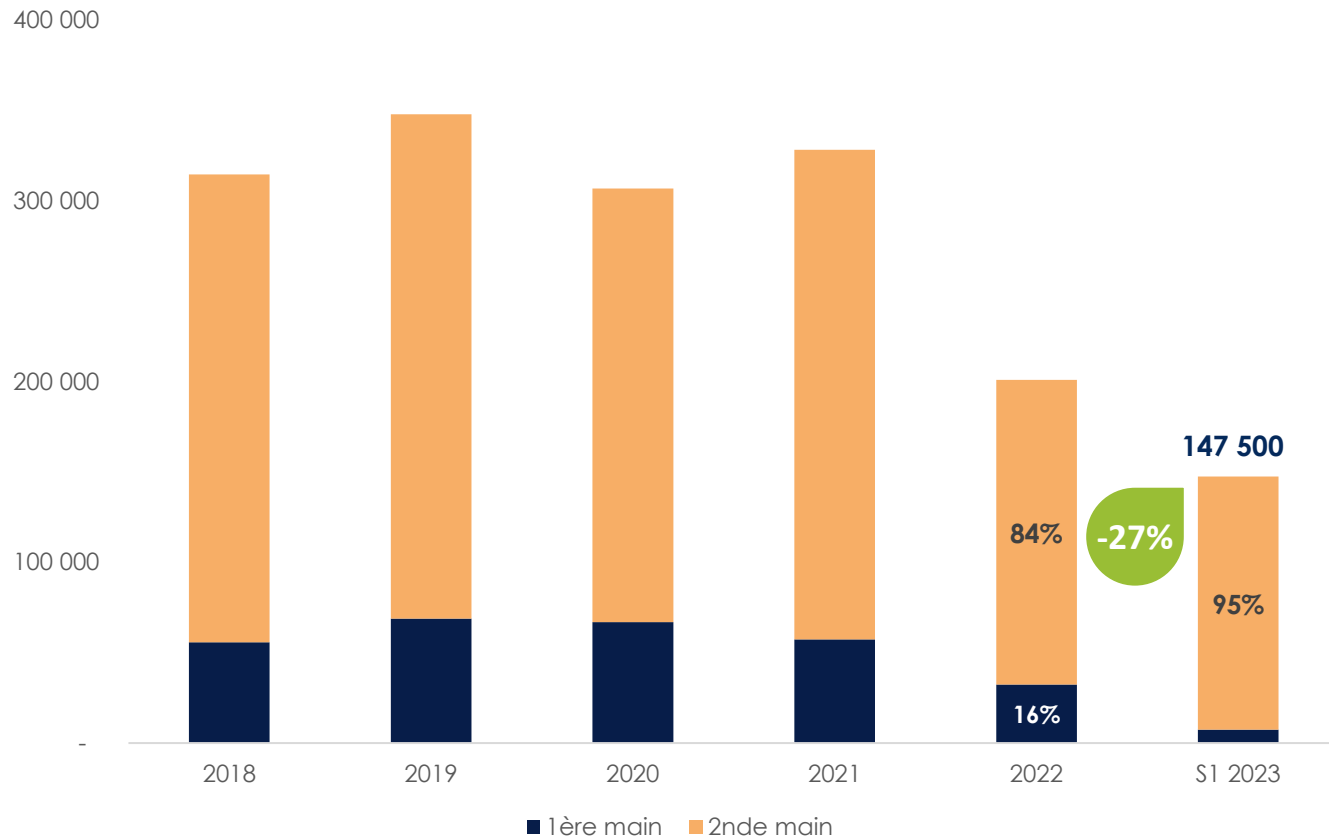
8 LEON JOUHAUX

Secteur : Nord Ouest

Surface : 3 717 m²

Preneur : INEO SCLE FERROVIAIRE

Évolution de l'offre disponible locaux industriels et entrepôts (m²)



SOURCES : OTIE, NCT

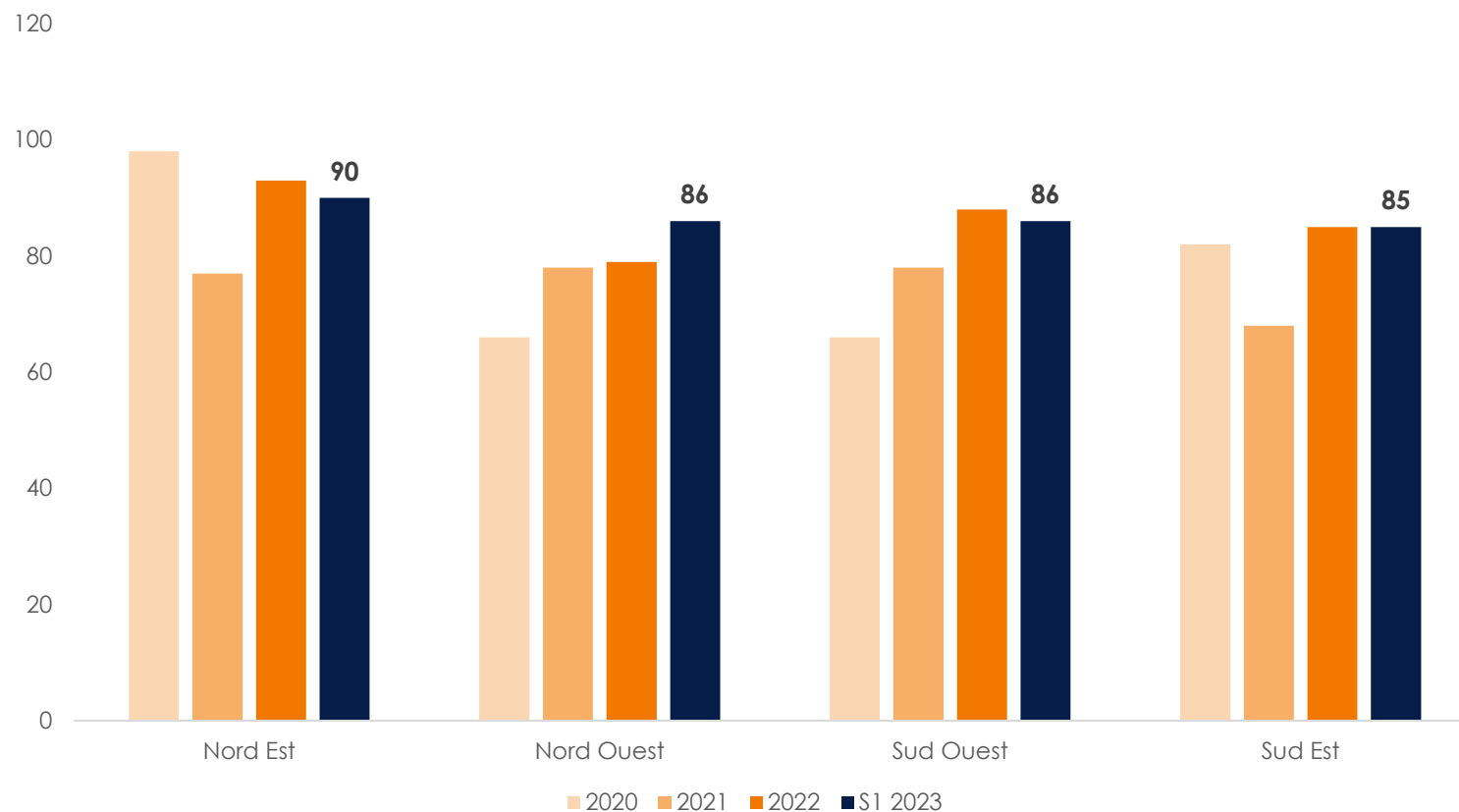
Zone	Surface disponible	Variation
Nord-Ouest	72 500 m ²	-19%
Nord	28 000 m ²	-59%
Sud-Ouest	28 000 m ²	+8%
Est	19 000 m ²	+6%

- Avec l'appétence des utilisateurs pour les parcs d'activités neufs, **le stock a été absorbé au S1 2023** tant sur la **première main** que sur la **seconde main avec effet de report**. Cela s'illustre avec un taux de vacance sur la métropole de **2,2%**.
- Ainsi la métropole toulousaine est confrontée à un **défi de régénération de son parc** à moyen terme.

TOULOUSE

Des loyers qui restent élevés

Loyers moyens par secteur (€/m² HT HC)



SOURCES : OTIE, NCT

ENSEMBLE DE LA PÉRIPHÉRIE

Prime	120 €/m ²	
1 ^{ère} main	98 €/m ²	+3%
2 ^{nde} main	87 €/m ²	+9%

NORD OUEST

1 ^{ère} main	95 €/m ²	-2%
2 ^{nde} main	86 €/m ²	+13%

SUD OUEST

1 ^{ère} main	99 €/m ²	=
2 ^{nde} main	86 €/m ²	+9%

- Les loyers **augmentent de 6% sur l'ensemble de la périphérie**. Cette augmentation est d'autant plus marquée dans les **secteurs plébiscités comme le Nord-Ouest** qui concentre 62% de la demande placée.



Valérie MELLUL

Présidente
01 56 88 50 55
valerie.mellul@nct-immo.fr

Frédéric GODARD

Directeur Général Délégué
06 14 36 37 65
frederic.godard@nct-immo.fr

AGENCE IDF

Cédric COLLET

Directeur Activité IDF Nord & Ouest
06 60 62 46 04
cedric.collet@nct-immo.fr

Julien ANTUNES

Responsable PMS IDF Ouest
Activité et Logistique
06 29 91 01 15
julien.antunes@nct-immo.fr

Tristan DUREUIL

Responsable PMS IDF Nord
Activité et Logistique
06 23 80 03 71
tristan.dureuil@nct-immo.fr

AGENCE AIX-MARSEILLE

Antoine COMBE

Directeur Associé – Aix Marseille
06 09 17 77 99
antoine.combe@nct-immo.fr

Jean-Christophe BEGON

Responsable Activité - Logistique
06 34 84 86 56
jeanchristophe.begon@nct-immo.fr

AGENCE LYON

Péroline PREVOST MANSEAU

Directrice Lyon
06 82 30 29 32
peroline.prevost-manseau@nct-immo.fr

Nicolas ROUSSEAU

06 18 06 72 48
Responsable Ligne Activité Lyon
nicolas.rousseau@nct-immo.fr

AGENCE BORDEAUX

David SOYE

Directeur Bordeaux
07 61 78 38 87
david.soye@nct-immo.fr

AGENCE TOULOUSE

Guillaume ROUZIES

Président KEOPS by NCT Toulouse
06 76 86 58 01
guillaume.rouzies@keops-toulouse.fr

**DIRECTION DATA,
ANALYSE & RECHERCHE**

Clément GUERAN

Directeur, Data, Analyse & Recherche
06 89 79 52 40
clement.gueran@nct-immo.fr

**ÉQUIPE DATA,
ANALYSE & RECHERCHE**

Cloé HENIN-MORLAES

Chargée d'études
01 56 88 94 81
cloe.henin-morlaes@nct-immo.fr

Mélissa XIENGLAY

Analyste BI
01 56 88 56 84
melissa.xienGLay@nct-immo.fr