



**RESEARCH**

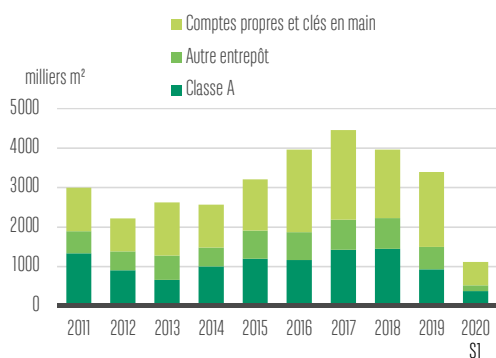
**AT A GLANCE  
2020 T2**

**LOGISTIQUE EN FRANCE**

**UN MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE VALORISÉ MAIS AFFECTÉ PAR LA CRISE**

Face à la crise qui a marqué ce début d'année, l'écosystème logistique a prouvé son rôle stratégique dans l'activité économique. Les supply chains ont su se rendre flexibles et agiles pour permettre le maintien des échanges dans des secteurs stratégiques tels que la santé et l'alimentaire. Néanmoins, la fragilité des chaînes logistiques mondialisées face à la pandémie et les difficultés d'acheminement associées, mais également l'importance prise par la logistique urbaine incitent les entreprises à repenser l'implantation des activités de production et de logistique dans des zones stratégiques, proches des bassins de consommation et d'emploi.

**Transactions**



**TRANSACTIONS**

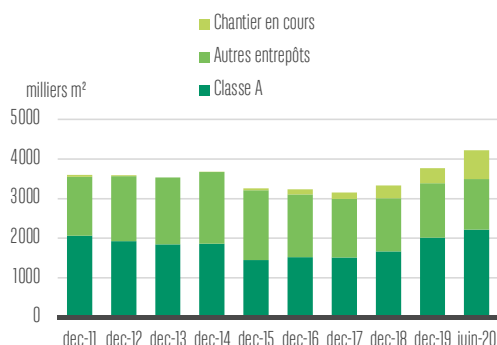
Après quatre années particulièrement dynamiques avec des volumes de transactions sur le marché de la logistique bien supérieurs à la moyenne long terme, les six premiers mois de l'année 2020 connaissent un fort ralentissement avec seulement 1,2 million de m² placés sur l'ensemble du territoire français, en baisse de -44% sur un an.

Cette baisse s'explique par le très fort ralentissement économique observé depuis la crise sanitaire et le fait que beaucoup de grands distributeurs ont finalisé leur première phase de

transformation de leur supply-chain.

Au cours des prochains trimestres, la demande d'entrepôts devrait bénéficier de la croissance continue du e-commerce, porté par les nouveaux comportements de consommation et qui a démontré toute la pertinence de son business model ces derniers mois, mais également de la nécessaire reconstitution des stocks et de la possible stratégie de réindustrialisation du territoire qui sera mise en place.

**Offre à un an**



**OFFRE À UN AN**

Concernant l'offre disponible, on observe une nette augmentation à la fin du 1<sup>er</sup> semestre de l'année, +12% par rapport à décembre 2019. Au 1<sup>er</sup> juillet 2020, la surface disponible à un an représente ainsi 4,2 millions de m². Les bâtiments de classe A comptent toujours pour plus de la moitié de ce volume (52%).

Dans le même temps, le volume de chantiers a fortement progressé, 775 000 m² sont ainsi en cours de construction, soit une hausse de +73% par rapport au dernier trimestre 2019.

Concernant la répartition géographique, on observe toujours une forte concentration de l'offre disponible sur les 4 principales villes de la dorsale (Lille, Paris, Lyon, Marseille), ces dernières représentant 65% du volume disponible.

En particulier, la région parisienne demeure le marché proposant le plus de surface disponible au 1<sup>er</sup> juillet, 1,3 million de m², en hausse de +38% par rapport à la fin 2019.

## MARCHÉS UTILISATEURS

Les bâtiments de classe A constituent toujours un élément fort du marché, 927 000 m<sup>2</sup> ont ainsi été transactés sur les deux premiers trimestres de l'année, soit plus de ¾ du volume placé.

Les utilisateurs continuent de développer l'automatisation et la robotisation de leurs entrepôts afin d'optimiser l'efficacité de leur chaîne logistique. Ces avancées permettent également de gagner en flexibilité et en agilité pour s'adapter à la variabilité de la demande.

Proposant une réponse sur-mesure aux besoins des utilisateurs, les solutions clé en main ou compte propre sont toujours privilégiées.

Compte tenu des mesures de confinement qui ont conduit à la suspension de certains chantiers et à des retards administratifs, le volume de chantier en cours de construction est en forte hausse sur les 6 premiers mois de l'année.

## Chiffres clés

Marchés	OFFRE (m <sup>2</sup> ) - 1 <sup>er</sup> juillet 2020				TRANSACTIONS			
	Offre existante		Offre future		2019 S1		2020 S1	
	Classe A	Autres entrepôts	Chantier en cours	PC obtenu	Classe A	Autres entrepôts	Classe A	Autres entrepôts
Aix/Marseille	73 000	33 000	99 000	152 000	10 000	-	127 000	14 000
Anncy	-	18 000	-	-	-	8 000	-	-
Bordeaux	6 000	74 000	53 000	65 000	11 000	29 000	6 000	19 000
Clermont-Ferrand	-	-	-	-	-	-	-	-
Dijon	50 000	6 000	-	33 000	37 000	-	57 000	6 000
Grenoble	26 000	-	-	-	-	6 000	-	-
Lille	354 000	248 000	310 000	1 494 000	359 000	53 000	165 000	9 000
Lyon	177 000	100 000	45 000	101 000	161 000	16 000	34 000	50 000
Metz	62 000	-	-	25 000	-	-	-	-
Montpellier	-	65 000	6 000	62 000	43 000	15 000	37 000	-
Mulhouse	-	10 000	-	51 000	63 000	5 000	-	-
Nancy	8 000	50 000	16 000	-	-	10 000	25 000	-
Nantes	72 000	24 000	-	105 000	143 000	-	25 000	5 000
Nice/Sophia	6 000	-	-	-	-	-	-	-
Orléans/Tours	215 000	137 000	47 000	206 000	218 000	99 000	153 000	31 000
Région Parisienne	866 000	414 000	30 000	763 000	527 000	124 000	238 000	72 000
Rennes	25 000	24 000	-	19 000	13 000	42 000	-	-
Rouen	129 000	23 000	145 000	104 000	18 000	-	24 000	54 000
Strasbourg	65 000	19 000	24 000	25 000	59 000	24 000	14 000	-
Toulouse	96 000	30 000	-	77 000	54 000	-	22 000	16 000
<b>Total</b>	<b>2 230 000</b>	<b>1 275 000</b>	<b>775 000</b>	<b>3 282 000</b>	<b>1 716 000</b>	<b>431 000</b>	<b>927 000</b>	<b>276 000</b>

Autres entrepôts: classe B et C, messageries et entrepôts frigorifiques



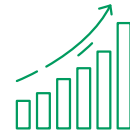
**1 203 000** m<sup>2</sup>

TRANSACTIONS LOGISTIQUE EN FRANCE (S1)



**77%**

POIDS CLASSE A TRANSACTIONS FRANCE



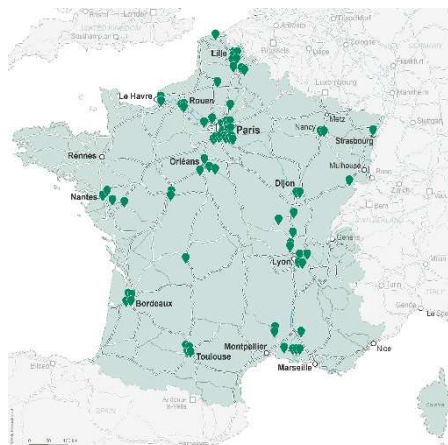
**775 000** m<sup>2</sup>

CHANTIERS EN COURS EN FRANCE

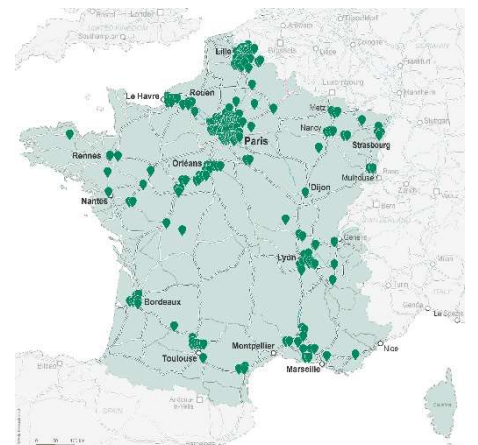
Du côté des loyers, les valeurs prime restent stables pour ce 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année.

En région parisienne, le loyer prime se maintient à 57€. Ces valeurs n'incluent pas la logistique de proximité, avec des communes qui bordent l'A86, où les loyers sont significativement plus élevés. De même, le loyer prime lyonnais conserve sa valeur de 50€. Du côté des autres villes de la dorsale, Lille bénéficie d'un loyer prime de 46€ et Marseille de 47€. Enfin, sur l'Arc atlantique, à Toulouse, Nantes et Bordeaux, les loyers s'établissent entre 45€ et 50€.

### Transactions 2020 S1



### Offre à un an - 1<sup>er</sup> juillet 2020



BNP Paribas Real Estate - Research - Juillet 2020

## INVESTISSEMENT

Avec 1,6 milliard d'euros, le secteur de la Logistique enregistre une hausse de 63 % comparativement au premier semestre 2020. Ce résultat s'explique quasiment exclusivement par la très forte dynamique du 1<sup>er</sup> trimestre. En effet, si on regarde uniquement le 2<sup>ème</sup> trimestre, à peine 50 millions d'euros ont été engagés. Le marché a donc clairement marqué une pause pendant le confinement. Cependant le secteur de la Logistique continue d'attirer les investisseurs et sans rééditer les volumes records de 2019, le marché devrait atteindre un niveau comparable aux années 2017-2018.

Les négociations en cours permettent de constater que les taux « prime » se maintiennent. Les actifs core sont toujours, si ce n'est plus, convoités par les investisseurs. Ainsi le taux « prime » en Logistique conserve son niveau d'avant crise, soit autour des 4,00%.



**1,6 milliard €**

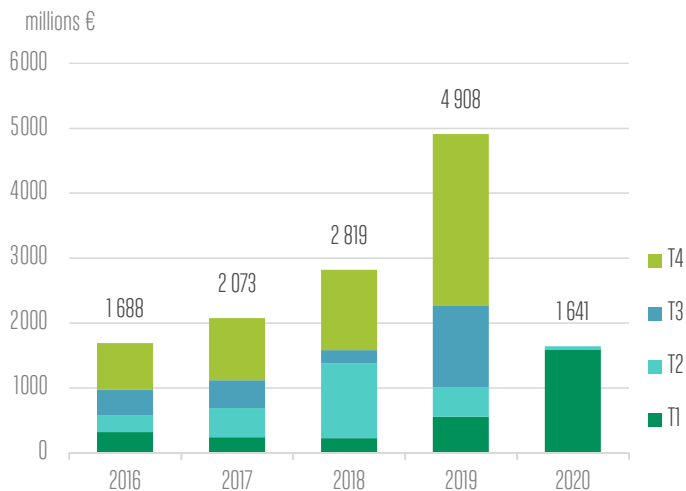
investis en Logistique  
au S1 2020



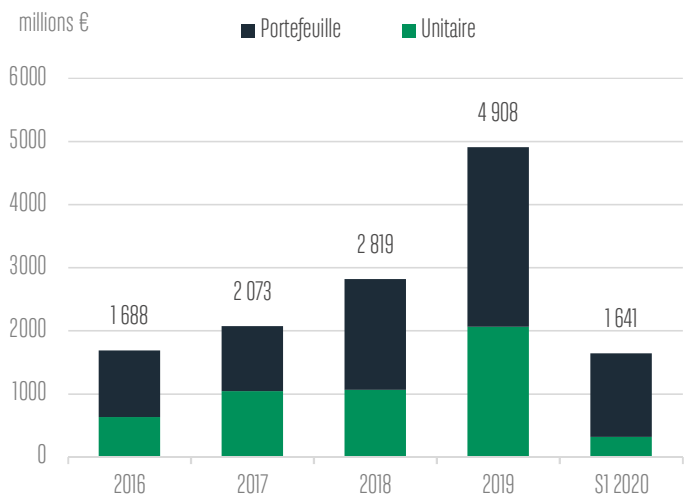
**4,0 %**

Taux « prime »  
en Logistique

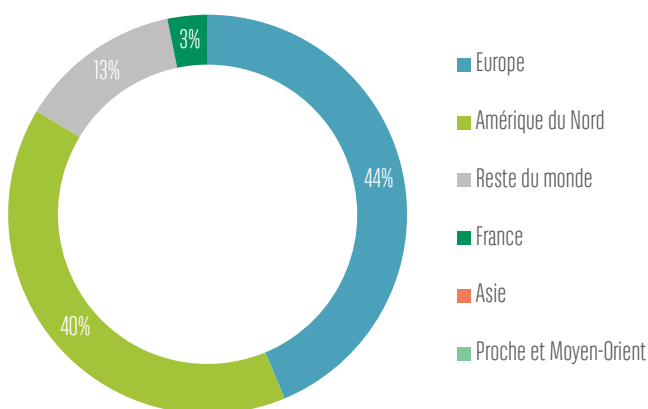
### Investissement en Logistique



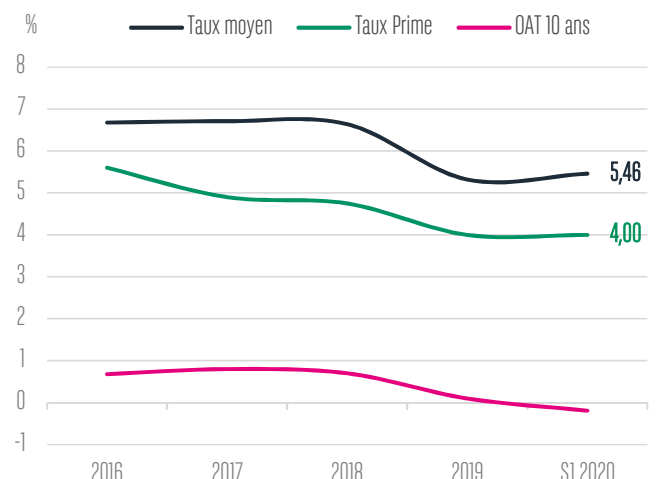
### Investissement en Logistique



### Nationalité des investisseurs - 2020 S1



### Taux de rendement en France



# 6 MÉTIERS en Europe

## Une vision à 360°

### Implantations

#### SIÈGE SOCIAL

167, quai de la Bataille de  
Stalingrad  
92867 Issy les Moulineaux  
Cedex  
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

#### ÎLE-DE-FRANCE

Aubervilliers  
Parc des Portes de Paris  
40 rue Victor Hugo  
Bât 264 / 4ème étage  
93300 Aubervilliers  
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

#### Eragny

Immeuble Tennessee  
8 allée Rosa Luxembourg  
BP 30272 Eragny  
95615 Cergy Pontoise Cedex  
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

#### RÉGIONS

##### Aix-en-Provence

Parc du Golf - Bât 33  
350, rue Jean René Guillibert  
Gauthier de La Lauzière  
Les Milles  
13290 Aix-en-Provence  
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

##### Anney

PAE Des Glaisins  
19, avenue du Pré-de-Challes  
74940 Anney-le-Vieux  
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

##### Biarritz

26 Allée Marie Politzer  
64200 Biarritz  
Tél. : +33 (0)5 59 22 62 00

##### Bordeaux

Immeuble Opus 33  
61-64, quai de Paludate  
33800 Bordeaux  
Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

##### Dijon

Immeuble Le Richelieu  
10, boulevard Carnot  
21000 Dijon  
Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

#### Grenoble

Immeuble Le Grenat  
285 rue Lavoisier  
38330 Montbonnot  
Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

#### Lille

100, Tour de Lille  
Boulevard de Turin  
59777 Euralille  
Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

#### Lyon

Silex 1  
15 rue des Cuirassiers  
69003 Lyon  
Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

#### Marseille

44, boulevard de Dunkerque  
CS11527—13235 Marseille  
Cedex 2  
Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

#### Metz

WTC-Technopôle de Metz  
2, rue Augustin Fresnel  
57082 Metz cedex 3  
Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

#### Montpellier

Immeuble Le Triangle  
26, allée Jules Milhau  
CS 89501  
34265 Montpellier Cedex 02  
Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

#### Mulhouse

Beverly Plaza  
15, rue de Copenhague  
67300 Schiltigheim  
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

#### Nancy

Immeuble Quais Ouest  
35 avenue du XX<sup>ème</sup> Corps  
54000 Nancy  
Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

#### Nantes

14, mail Pablo Picasso  
BP 61611  
44016 Nantes Cedex 1  
Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

#### Nice

Immeuble Phoenix - Arénas  
455, promenade des Anglais  
06285 Nice Cedex 3  
Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

#### Orléans

16, rue de la république  
45000 Orléans  
Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

#### Rennes

Centre d'affaires Athéas  
11, rue Louis Kerautret-  
Botmel  
35000 Rennes  
Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

#### Rouen

Immeuble Europa  
101 Boulevard de l'Europe  
76100 Rouen  
Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

#### Strasbourg

Beverly Plaza  
15 rue de Copenhague  
67300 Schiltigheim  
Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

#### Toulouse

Immeuble Elipsys  
8/10 rue des 36 Ponts  
CS 84216  
31432 Toulouse Cedex  
Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

#### Tours

29, rue de la Milletière  
37100 Tours  
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58

### Contacts

#### PROMOTION IE

**Thomas CHARVET**  
Directeur Général  
Tél. : +33 (0)1 55 65 21 98  
Thomas.charvet@bnpparibas.com

#### REAL ESTATE OCCUPIER SOLUTIONS

**Sylvain HASSE**  
Directeur Général  
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 57  
Sylvain.hasse@bnpparibas.com

#### EXPERTISE

**Jean-Claude DUBOIS**  
Président  
Tél. : +33 (0)1 47 59 18 10  
Jean-claude.dubois@bnpparibas.com

#### PROPERTY MANAGEMENT

**Csongor Csukas**  
Directeur Général  
Tél. : +33 (0)1 55 65 27 00  
Csongor.csukas@bnpparibas.com

#### INVESTMENT MANAGEMENT

**Sigrid DUHAMEL**  
Présidente du Directoire  
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 44  
Sigrid.duhamel@bnpparibas.com

#### TRANSACTION

**Laurent BOUCHER**  
Président, Directeur Général  
Advisory France  
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 35  
Laurent.boucher@bnpparibas.com

#### RESEARCH FRANCE

**Guillaume JOLY**  
Directeur département France  
Guillaume.joly@bnpparibas.com

#### Sixtine PICHOT

Chargée d'études Activité & Logistique  
Sixtine.pichot@realestate.bnpparibas



TOUTE L'ACTUALITÉ  
DE BNP PARIBAS REAL ESTATE  
OÙ QUE VOUS SOYEZ



[www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
#BEYONDBUILDINGS



PROMOTION

TRANSACTION

INVESTMENT MANAGEMENT

PROPERTY MANAGEMENT

EXPERTISE

CONSEIL



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change