



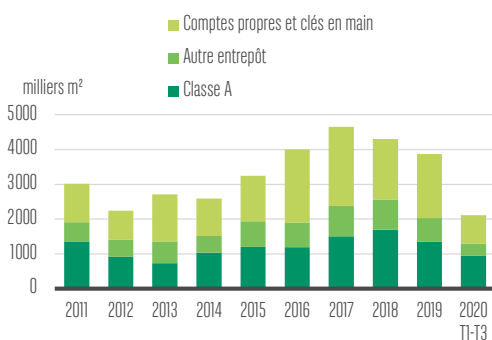
**AT A GLANCE  
2020 T3**

**LOGISTIQUE EN FRANCE**

**LES EFFETS DE LA CRISE SE FONT TOUJOURS SENTIR**

Dans la continuité du premier semestre 2020, le monde de la logistique continue de subir les retombées de la crise sanitaire. Néanmoins, l'impact apparaît moins marqué à la fin de ce troisième trimestre qu'en début d'année. Un regain d'activité se fait ressentir puisque les besoins logistiques des grandes entreprises sont toujours présents et de grosses transactions sont attendues d'ici la fin d'année. Plus généralement, la reprise durable de la consommation des ménages sera un facteur clé de la reprise de la demande sur le marché de la logistique.

**Transactions**



**TRANSACTIONS**

Avec la crise sanitaire, la demande placée s'établit à 2,1 millions de m² sur les 9 premiers mois de l'année. un retrait de -29% par rapport à la même période de l'année dernière. Cependant, cette baisse est un peu moins marquée qu'au premier semestre (-44%).

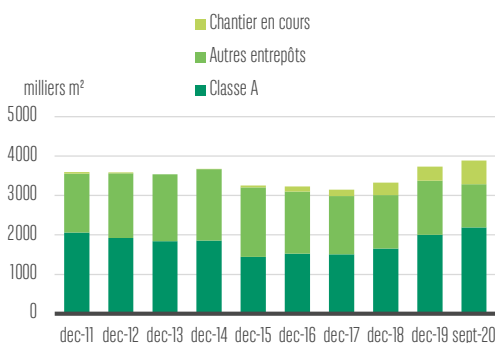
La logistique connaît une légère progression des volumes de transactions par rapport au deux derniers trimestres (T1 : 624 000 m²; T2 : 720 000 m² ; T3 : 767 000 m²).

Certes le volume est inférieur au trimestre 2019, mais la logistique résiste et demeure un

secteur d'activité nécessaire; dont le rôle est essentiel à l'économie.

La demande d'entrepôt pour le dernier trimestre de l'année devrait bénéficier de la croissance continue du e-commerce, portée par les nouveaux comportements de consommation. Ce business model a démontré sa pertinence et confirmera ses effets en fin d'année avec les nouvelles mesures sanitaires combinés aux périodes des fêtes avec les achats par internet.

**Offre à un an**



**OFFRE À UN AN**

A la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre, l'offre disponible à un an est en légère augmentation de +4% par rapport à décembre 2019. Au 1er octobre 2020, elle s'établit ainsi à 3,9 millions de m².

Le volume des bâtiments de classe A est majoritaire, il représente 67% du volume global d'offre immédiatement disponible (2,2 millions de m²).

Signe de la forte demande des utilisateurs, les développements se poursuivent également. Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, 600 000 m² sont en cours

de construction, soit une hausse de +71% par rapport à décembre 2019.

La dorsale (Lille, Paris, Orléans, Lyon et Marseille) concentre toujours près de 2/3 de l'offre à un an. La région parisienne représente à elle seule 30% de la surface disponible soit 1,1 million de m². Ensuite, la région Lilloise détient 22% de la surface disponible avec près de 850 000 m². Orléans et Lyon sont au coude à coude puisqu'ils détiennent chacun environ 10% du volume d'offres disponibles.

## MARCHÉ UTILISATEURS

Les bâtiments de classe A continuent de dynamiser le marché. Ce type d'actifs représente presque 80% du volume placé au cours des 9 premiers mois de l'année 2020, soit 1,7 million de m<sup>2</sup>.

S'adaptant précisément aux attentes des utilisateurs, les actifs clés en main et comptes propres sont toujours appréciés. Ils représentent 40% du volume de transactions depuis le début de l'année 2020.

Concernant les chantiers en cours, au 1<sup>er</sup> Octobre 2020, ils représentent 15% de l'offre à un an soit 647 000 m<sup>2</sup>. Un chiffre d'autant plus significatif puisqu'il est deux fois plus important que l'offre à un an, en décembre 2019. En effet le volume des chantiers en cours était de 350 000 m<sup>2</sup>. Ces chiffres montrent un besoin des utilisateurs en surface logistique.

## Chiffres clés

Marchés	OFFRE (m <sup>2</sup> ) - 1 <sup>er</sup> octobre 2020				TRANSACTIONS			
	Offre existante		Offre future		2019 T1-T3		2020 T1-T3	
	Classe A	Autres entrepôts	Chantier en cours	PC obtenu	Classe A	Autres entrepôts	Classe A	Autres entrepôts
Aix/Marseille	97 000	31 000	78 000	153 000	64 000	-	225 000	52 000
Anncy	-	18 000	-	-	-	8 000	-	-
Bordeaux	6 000	79 000	25 000	63 000	11 000	44 000	41 000	33 000
Clermont-Ferrand	-	-	-	-	-	-	-	-
Dijon	52 000	-	-	33 000	58 000	-	57 000	6 000
Grenoble	5 000	-	-	-	-	6 000	20 000	-
Lille	380 000	193 000	272 000	1 494 000	414 000	109 000	237 000	24 000
Lyon	203 000	67 000	50 000	127 000	173 000	53 000	215 000	106 000
Metz	67 000	-	-	25 000	63 000	-	-	-
Montpellier	6 000	43 000	-	51 000	49 000	31 000	37 000	32 000
Mulhouse	12 000	10 000	-	51 000	63 000	5 000	-	-
Nancy	8 000	50 000	16 000	-	-	10 000	31 000	-
Nantes	61 000	26 000	-	101 000	201 000	-	72 000	5 000
Nice/Sophia	-	-	-	-	-	-	6 000	-
Orléans/Tours	215 000	121 000	47 000	206 000	249 000	112 000	196 000	44 000
Région Parisienne	751 000	350 000	31 000	520 000	696 000	181 000	389 000	119 000
Rennes	45 000	30 000	-	19 000	13 000	42 000	-	-
Rouen	134 000	23 000	104 000	133 000	48 000	-	36 000	17 000
Strasbourg	65 000	19 000	24 000	25 000	126 000	24 000	53 000	-
Toulouse	99 000	28 000	-	66 000	85 000	19 000	34 000	24 000
<b>Total</b>	<b>2 208 000</b>	<b>1 088 000</b>	<b>647 000</b>	<b>3 067 000</b>	<b>2 313 000</b>	<b>644 000</b>	<b>1 649 000</b>	<b>482 000</b>

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



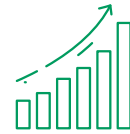
**2 111 000 m<sup>2</sup>**

TRANSACTIONS LOGISTIQUE EN FRANCE (T1-T3)



**78%**

POIDS CLASSE A TRANSACTIONS FRANCE

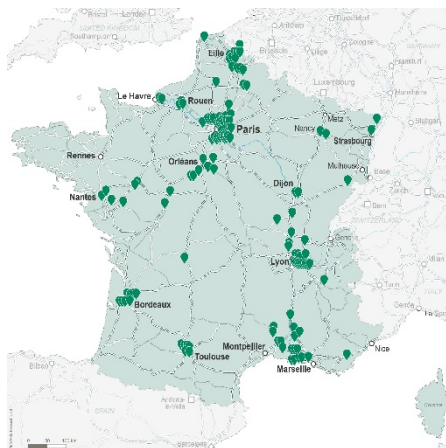


**647 000 m<sup>2</sup>**

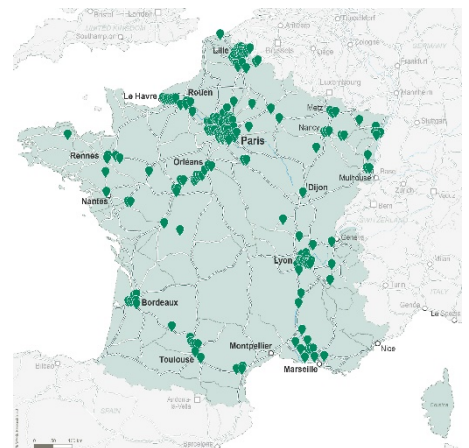
CHANTIERS EN COURS EN FRANCE

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, les valeurs locatives sont restées stables. Le loyer « prime » en région parisienne se trouve toujours 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, dans la région lyonnaise, la valeur « prime » se maintient à 50€. Les autres villes de la dorsale suivent la même dynamique avec un loyer « prime » à 46€ à Lille, 43€ à Orléans et 47€ à Marseille. Sur l'Arc atlantique les loyers « prime » varient. A Toulouse, sa valeur a légèrement augmenté, elle est à 51€. Nantes et Bordeaux conservent quant à elles leur valeur locative « prime » à 45€ et 48€ respectivement.

### Transactions 2020 T1-T3



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



BNP Paribas Real Estate - Research - Octobre 2020

## INVESTISSEMENT

À fin septembre, le secteur de la logistique a connu une baisse de 7% par rapport à 2019. 2,1 milliards d'euros ont été engagés en France depuis le début de l'année. Après un premier trimestre record, suivi d'un deuxième trimestre quasi nul, le marché retrouve un rythme en ligne avec la moyenne 10 ans. Il a bénéficié de la signature du portefeuille HIGHWAY, acquis par KKR pour environ 200 millions d'euros ou encore d'un portefeuille, composé de 12 entrepôts Intermarché, acheté par ETCHE pour 75 millions d'euros. Du côté des transactions unitaires, notons l'acquisition par Savills IM d'un entrepôt de plus de 50 000 m<sup>2</sup> dans la zone de Fos-sur-Mer.

Concernant le taux « prime », même si actuellement il est toujours autour de 4,0%, les négociations en cours laissent envisager une nette contraction d'ici la fin de l'année.

Encore plusieurs transactions significatives devraient se signer au cours du dernier trimestre et même si le secteur ne réitérera pas son record de 2019, il enregistrera tout de même une bonne année 2020.



**2,1 milliards €**

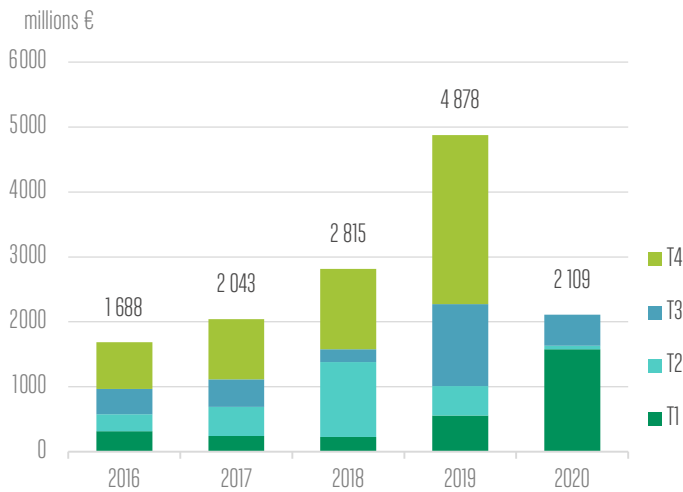
investis en Logistique  
9M 2020



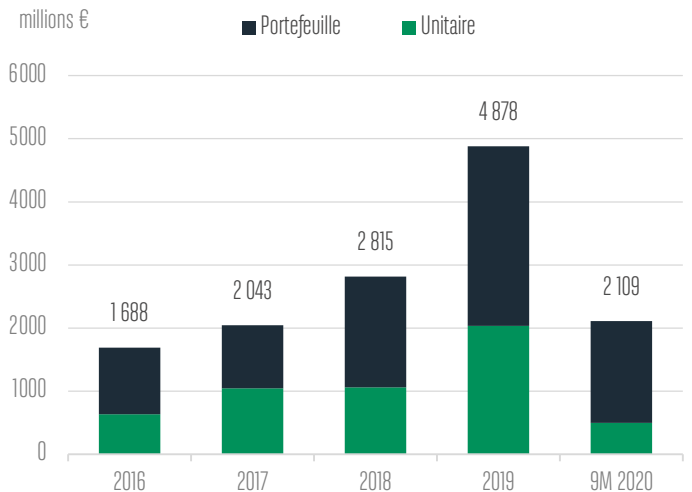
**4,0 %**

Taux « prime »  
en Logistique

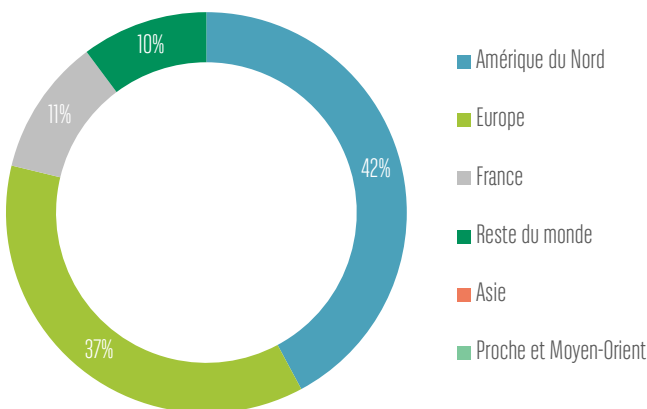
### Investissement en Logistique



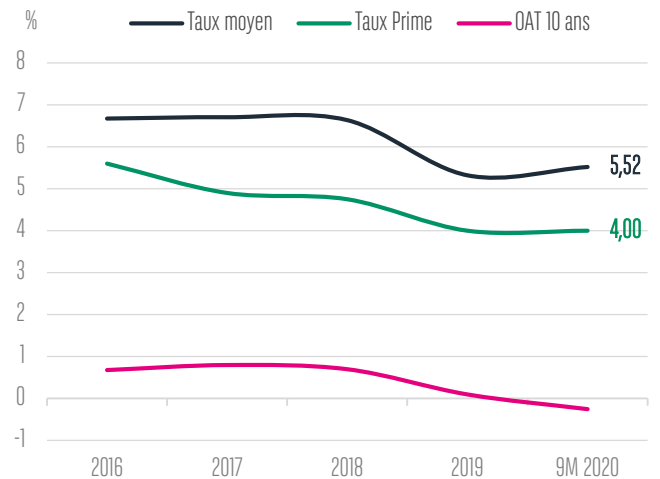
### Investissement en Logistique



### Nationalité des investisseurs - 2020 9M



### 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 Guillaibert  
Gauthier de la Lauzière  
Les Milles  
13290 Aix-en-Provence  
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

##### Anecy

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

##### Blarritz

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 Quai 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

#### RESEARCH FRANCE

##### Guillaume JOLY

Directeur département France  
guillaume.joly@bnpparibas.com

##### Rose-Ingrid PASCAL

Chargée d'études  
Activité & Logistique  
Rose-ingrid.pascal@bnpparibas.com

#### LOGISTIQUE TRANSACTION

##### René JEANNENOT

Directeur associé  
Directeur Logistique France  
et Activité Île-de-France  
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 22  
rene.jeannenot@bnpparibas.com

##### Franck POIZAT

Directeur Adjoint du Pôle Logistique  
& Activités France  
Tél. : +33 (1) 47 59 17 34  
franck.poizat@bnpparibas.com

##### Jean-Laurent de la PRADE

Directeur pôle Régions  
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 18  
jean-laurent.delaprade@bnpparibas.com

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



www.realestate.bnpparibas.com  
#BEYONDBUILDINGS



PROMOTION

TRANSACTION

INVESTMENT MANAGEMENT

PROPERTY MANAGEMENT

EXPERTISE

CONSEIL



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier  
d'un monde  
qui change