



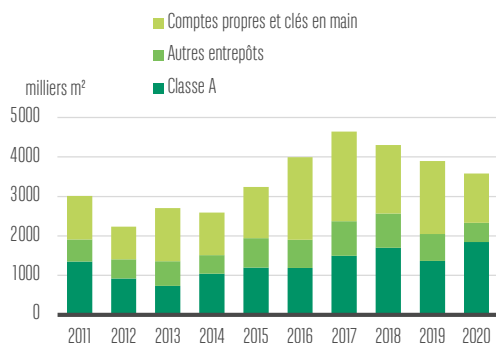
**AT A GLANCE
2020 T4**

LOGISTIQUE EN FRANCE

UN MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE DYNAMIQUE MALGRÉ LA CRISE

En 2020, le marché de la logistique a fait preuve de beaucoup de résilience. Il a prouvé son importance dans l'activité économique. Plusieurs tendances expliquent la robustesse de ce secteur : l'accélération de la croissance du e-commerce ; son rôle majeur dans la grande distribution lors du 1^{er} confinement et depuis peu dans le déploiement de la campagne vaccinale (stockage, transport des vaccins,...). Par ailleurs, les nouvelles stratégies de supply chain et les recherches de flexibilité et d'agilité génèrent de nouveaux besoins chez les acteurs de la logistique. Fort de ce constat, l'implantation des entrepôts près des bassins de consommation et d'emploi reste essentielle à l'optimisation de l'ensemble de la chaîne logistique. En 2021, la demande immobilière restera soutenue par la croissance continue du e-commerce, mais également par la nécessaire reconstitution des stocks et potentiellement une stratégie de réindustrialisation du territoire.

Transactions

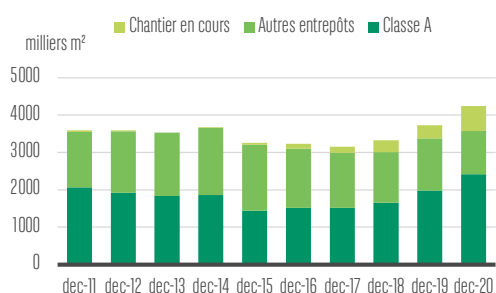


TRANSACTIONS

Le marché de la logistique a fait preuve d'une très bonne dynamique malgré le contexte sanitaire et économique de 2020, avec un volume de transactions de près de 3,6 millions de m² sur l'ensemble du territoire français. Cela représente une baisse de 8% seulement par rapport à l'année dernière. Le volume placé est nettement supérieur à la moyenne 10 ans qui est de 3,4 millions de m².

Avec 3,1 millions de m², les surfaces de Classe A représentent près de 90% du volume global dont un tiers porte sur des opérations clés en main et comptes propres (1,2 million de m²). Concernant la répartition géographique, la Dorsale (Hauts-de-France, Ile-de-France, Rhône-Alpes, Centre-Loire et la région P.A.C.A) concentre les 3/4 des opérations en volume avec 2,7 millions de m².

Offre à un an



OFFRE À UN AN

L'offre disponible à un an représentait 4,2 millions de m² au 31 décembre 2020, soit +14% par rapport à la même période en 2019. Les bâtiments de Classe A comptent 3,1 millions de m² de surface disponible.

Dans le même temps, les chantiers en cours représentent 16% du volume global de l'offre à un an soit 662 000 m² au 31 décembre 2020. La région Hauts-de-France concentre le plus grand nombre de chantiers avec 5 opérations pour un volume global de 190 000 m².

Concernant la répartition géographique, on observe toujours une forte concentration de l'offre disponible sur les 5 principaux marchés de la dorsale (Hauts-de-France, Ile-de-France, Rhône Alpes, Centre Loire et la région P.A.C.A) qui représentent 77% du volume disponible.

En particulier, la région parisienne demeure le premier marché offreur avec, près d'1,4 million de m² disponibles. L'offre à un an reste stable par rapport à 2019.

MARCHÉ UTILISATEURS

Les bâtiments de classe A constituent toujours un élément fort du marché, 3,1 millions m² ont ainsi été transactés sur l'année 2020.

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 diversité de la demande.

Les opérations clés en mains et comptes propres sont toujours privilégiées auprès des utilisateurs.

Chiffres clés

Marchés	OFFRE (m ²) - 1 ^{er} Janvier 2021				TRANSACTIONS			
	Offre existante		Offre future		2019 T1-T4		2020 T1-T4	
	Classe A	Autres entrepôts	Chantier en cours	PC obtenu	Classe A	Autres entrepôts	Classe A	Autres entrepôts
Aix/Marseille	-	21 000	-	-	176 000	23 000	496 000	57 000
Annecey	128 000	72 000	25 000	260 000	-	15 000	-	-
Bordeaux	-	18 000	-	-	118 000	44 000	65 000	82 000
Clermont-Ferrand	12 000	53 000	35 000	34 000	-	-	-	-
Dijon	-	-	-	-	83 000	13 000	57 000	6 000
Grenoble	32 000	-	-	33 000	-	6 000	11 000	-
Lille	15 000	-	-	-	465 000	134 000	299 000	32 000
Lyon	433 000	212 000	190 000	1 546 000	226 000	59 000	408 000	133 000
Metz	148 000	95 000	107 000	41 000	248 000	-	-	-
Montpellier	67 000	-	-	25 000	49 000	50 000	37 000	32 000
Mulhouse	6 000	29 000	-	51 000	63 000	5 000	10 000	-
Nancy	12 000	10 000	-	51 000	10 000	10 000	75 000	31 000
Nantes	-	17 000	16 000	-	248 000	7 000	144 000	5 000
Nice/Sophia	92 000	56 000	-	79 000	-	-	6 000	-
Orléans/Tours	-	-	-	-	272 000	112 000	318 000	55 000
Région Parisienne	264 000	134 000	47 000	350 000	783 000	226 000	749 000	189 000
Rennes	913 000	368 000	127 000	486 000	13 000	71 000	31 000	7 000
Rouen	20 000	19 000	-	19 000	67 000	-	87 000	17 000
Strasbourg	124 000	23 000	92 000	267 000	138 000	30 000	78 000	-
Toulouse	65 000	24 000	24 000	25 000	91 000	19 000	41 000	24 000
Total	2 331 000	1 151 000	663 000	3 267 000	3 070 000	824 000	2 912 000	670 000

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



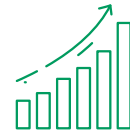
3 585 000 m²

TRANSACTIONS LOGISTIQUE
EN FRANCE



87%

POIDS CLASSE A
TRANSACTIONS FRANCE



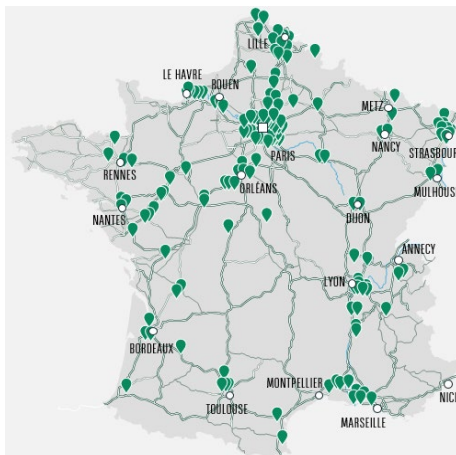
662 000 m²

CHANTIERS EN COURS
EN FRANCE

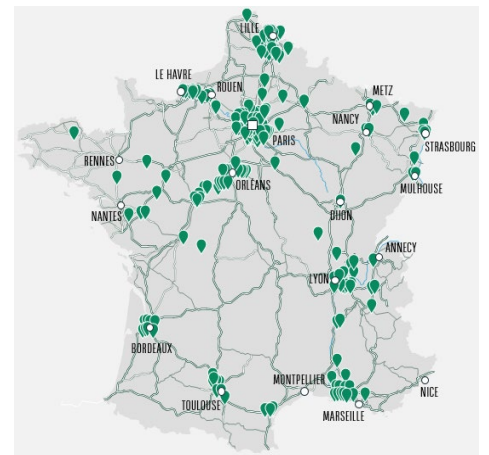
Du côté des loyers, les valeurs prime restent stables pour ce 4^{ème} trimestre de l'année.

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 et 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 51€.

Transactions 2020



Offre à un an - 1^{er} Janvier 2021



BNP Paribas Real Estate - Research - Février 2021

INVESTISSEMENT

3,1 milliards d'euros ont été engagés en Logistique en France en 2020, soit une baisse de 37% par rapport à l'année 2019 qui fut exceptionnelle. 2020 a été marquée par un premier trimestre particulièrement dynamique, un milieu d'année en berne et une très bonne fin d'année. Le marché s'est montré très résilient face à la crise sanitaire et même s'il n'a pas réitéré le record de 2019, il enregistre en 2020 son deuxième meilleur score historique. Parmi les transactions signées au cours du dernier trimestre, notons l'acquisition par Carlyle du portefeuille *Kinetic* et celle du portefeuille *Disportfolio* par Exeter.

En 2020, le taux « prime » a franchi la barre des 4,00%, pour atteindre 3,90% sur une opération située dans le Loir-et-Cher et acquise par le fonds allemand Real IS. Cette compression du taux « prime » ne devrait pas s'arrêter là : en effet, nous attendons une nouvelle baisse dès 2021, certainement autour de 3,50%.



3,1 milliards €

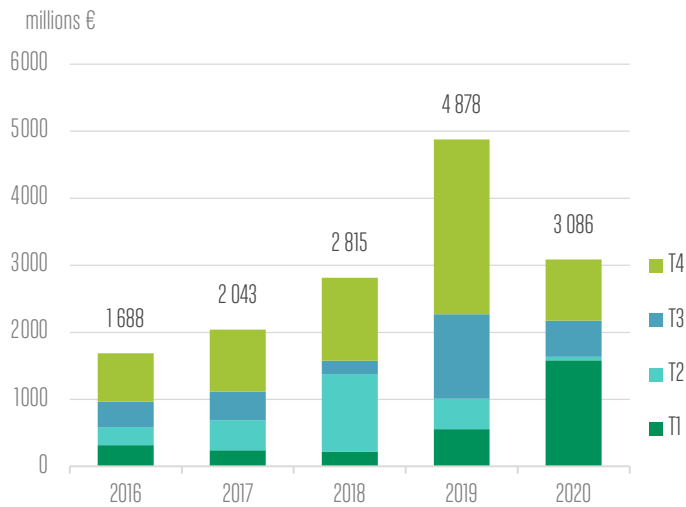
investis en Logistique
2020



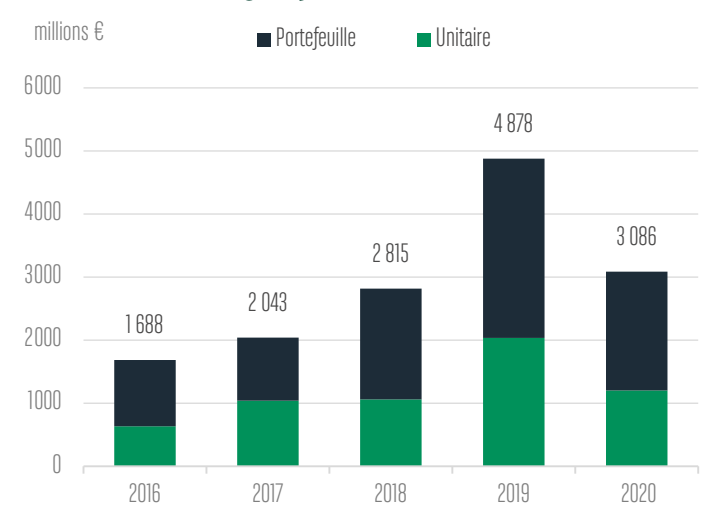
3,90%

Taux « prime »
en Logistique

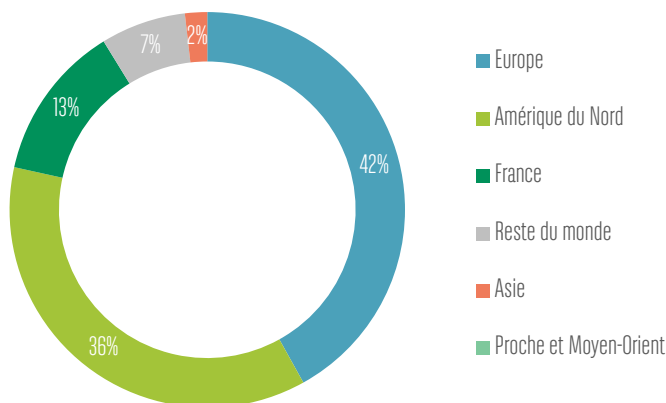
Investissement en Logistique



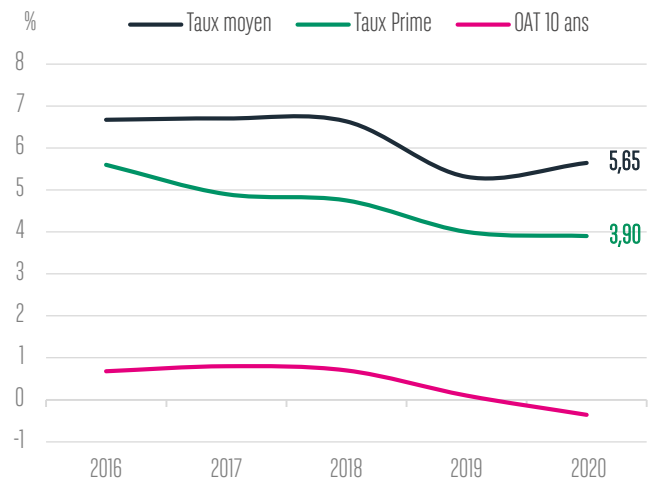
Investissement en Logistique



Nationalité des investisseurs - 2020



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

Annecey

PAE Des Glaisins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Annecey-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^{ème} 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