



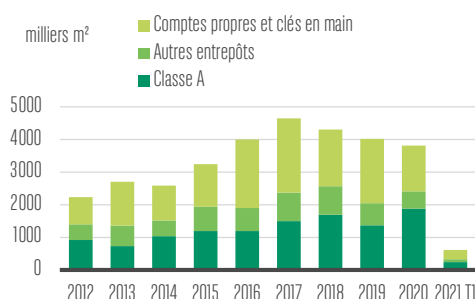
**AT A GLANCE
2021 T1**

LOGISTIQUE EN FRANCE

UN MARCHÉ QUI RESTE RÉSILIENT MALGRÉ UN DÉMARRAGE TIMIDE

La crise sanitaire mondiale et l'ensemble des confinements ont entraîné un fort attentisme des entreprises et des acteurs de la Logistique. Toutefois, de nombreux espoirs reposent sur la campagne de vaccination actuelle, qui pourrait permettre la levée des restrictions que nous connaissons depuis le début 2020, permettant ainsi de relancer la consommation des ménages et des entreprises. Si la campagne de vaccination arrive à son terme avec succès, la France pourrait, selon nos estimations, connaître une reprise beaucoup plus soutenue au deuxième semestre 2021 qu'au premier.

Transactions



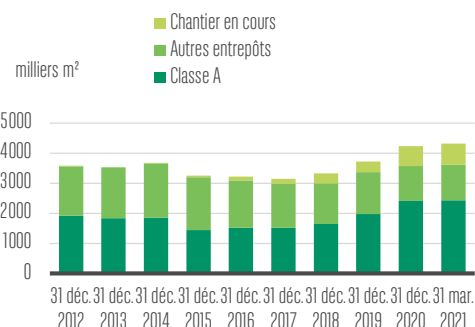
TRANSACTIONS

Après trois années exceptionnelles, le marché des entrepôts en France a vu sa demande placée s'orienter à la baisse dès 2020. Le début de l'année 2021 aura confirmé ce ralentissement. Moins de 620 000 m² ont été commercialisés au cours des trois premiers mois de l'année (-15% vs T1 2020), signe que la prudence reste de mise. Les opérations impliquant un bâtiment de classe A (comptes propres et clés en main compris) ont, quant à elles, représenté 85% de ce volume.

investis en France (tout actif confondu), -30% des volumes placés sur le marché des bureaux francilien). Cette meilleure tenue de marché s'explique par le fait que si certaines entreprises ont fait le choix de la prudence face à la crise de la Covid-19, d'autres ont été positivement impactées notamment grâce à l'intensification des achats réalisés sur internet et à la digitalisation accélérée du commerce de détail (Click & Collect, recours au drive ...). Selon la Fevad, l'augmentation de la vente des produits sur internet est estimée à 32% pour la seule année 2020, le e-commerce représentant dorénavant une part non négligeable du commerce de détail (moins de 10% en 2019 contre plus de 13% en 2020).

Dans ce climat de fortes incertitudes économiques, il convient de remarquer que le marché de la Logistique français aura néanmoins fait preuve d'une bonne résilience en comparaison aux autres marchés de l'immobilier d'entreprise (-39% des volumes

Offre à un an



OFFRE À UN AN

L'offre à un an a, quant à elle, très peu évolué depuis la fin de l'année 2020 (+2% vs décembre 2020). Plus de 4,3 millions de m² étaient ainsi disponibles en France fin mars 2021. Les trois quarts de ce stock étaient localisés sur des bâtiments de classe A.

de-France arrive à la seconde place avec plus de 740 000 m² disponibles à un an au 31 mars 2021.

A l'échelle géographique, les disponibilités se sont essentiellement concentrées sur l'axe Nord-Sud. Il représente à lui seul trois quarts du volume global. La région parisienne demeure le premier marché offreur avec, plus d'1,4 million de m² vacants. La région Hauts-

Représentant 16% du volume vacant à un an, les mises en chantier sont restées à un niveau élevé, avec plus de 700 000 m² en cours de construction à fin mars 2021. La dorsale a regroupé l'essentiel des mises en chantier, avec 17 opérations totalisant plus de 500 000 m².

MARCHÉ UTILISATEURS

Chiffres clés

Fait notable ce trimestre: le bon démarrage des transactions XXL. Au nombre de quatre, elles ont nettement porté le marché. Ces opérations ont totalisé près de 210 000 m² (+33% vs T1 2020) et ont représenté 34% du volume global.

La répartition géographique de la demande placée au cours du premier trimestre 2021 montre une certaine hétérogénéité selon les marchés. Ainsi, alors que les régions lilloise et lyonnaise connaissent un démarrage plus timide qu'à l'accoutumé, avec un recul respectif de 45 et 87%, les deux autres marchés de la dorsale ont, quant à eux, su tirer leur épingle du jeu : les entreprises auront une nouvelle fois confirmé leur fort attrait pour le premier marché des entrepôts français : la région parisienne. Bien qu'inférieur à sa moyenne de long terme (219 000 m²), le volume commercialisé en Ile-de-France a plus que doublé en un an, avoisinant 120 000 m². La région orléanaise a, quant à elle, connu un début d'année sur des chapeaux de roue. Avec plus de 150 000 m² placés, elle a enregistré son meilleur démarrage de la décennie. Représentant près d'un quart du volume commercialisé sur la période étudiée, l'Arc Atlantique s'inscrit sans conteste comme l'une des nouvelles terres d'accueil de la Logistique en France.

Marchés	OFFRE (m²) - 1 ^{er} avril 2021				TRANSACTIONS			
	Offre existante		Offre future		2020 T1		2021 T1	
	Classe A	Autres entrepôts	Chantier en cours	PC obtenu	Classe A	Autres entrepôts	Classe A	Autres entrepôts
Aix/Marseille	91 000	67 000	25 000	352 000	131 000	-	53 000	25 000
Anncy	-	39 000	-	-	-	-	-	-
Bordeaux	12 000	71 000	35 000	34 000	6 000	26 000	-	8 000
Clermont-Ferrand	-	-	-	-	-	-	-	-
Dijon	32 000	117 000	-	-	27 000	6 000	-	-
Grenoble	15 000	-	-	-	-	-	-	-
Lille	406 000	212 000	122 000	1 625 000	158 000	19 000	97 000	-
Lyon	178 000	101 000	124 000	41 000	9 000	43 000	-	7 000
Metz	59 000	-	-	25 000	-	-	-	-
Montpellier	6 000	31 000	-	51 000	28 000	32 000	13 000	-
Mulhouse	12 000	10 000	51 000	-	-	-	-	-
Nancy	16 000	17 000	-	-	11 000	-	-	-
Nantes	92 000	56 000	25 000	54 000	30 000	5 000	18 000	-
Nice/Sophia	-	-	-	-	-	-	-	-
Orléans/Tours	246 000	96 000	192 000	160 000	28 000	22 000	132 000	19 000
Région Parisienne	955 000	392 000	102 000	536 000	27 000	39 000	78 000	39 000
Rennes	20 000	19 000	-	19 000	-	-	18 000	-
Rouen	137 000	23 000	92 000	267 000	24 000	17 000	69 000	-
Strasbourg	89 000	24 000	-	25 000	14 000	-	6 000	-
Toulouse	74 000	39 000	-	66 000	19 000	5 000	27 000	7 000
Total	2 440 000	1 314 000	768 000	3 255 000	512 000	214 000	511 000	105 000

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

BNP Paribas Real Estate - Research - Avril 2021



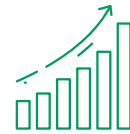
617 000 m²

TRANSACTIONS LOGISTIQUE EN FRANCE



85%

POIDS CLASSE A TRANSACTIONS FRANCE



703 000 m²

CHANTIERS EN COURS EN FRANCE

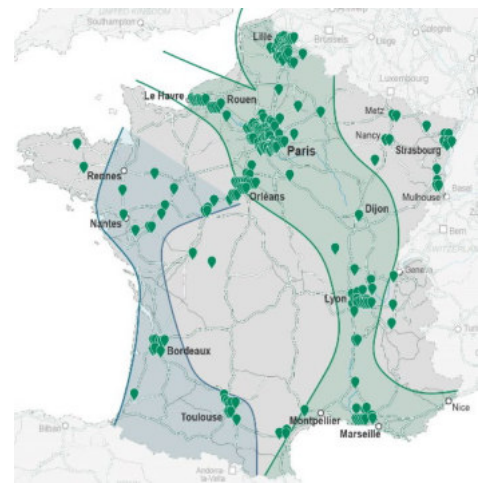
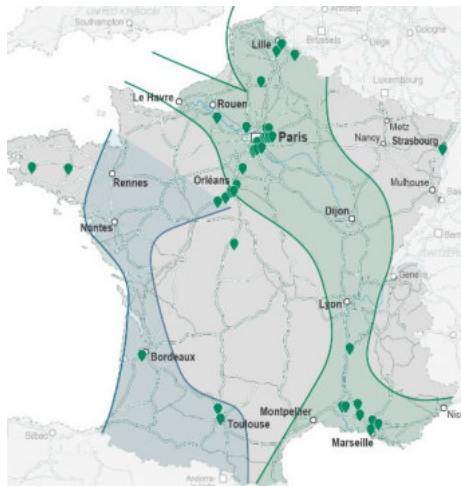
Du côté des loyers, les valeurs « prime » restent globalement stables ce trimestre, à l'exception de la région toulousaine qui voit son loyer « prime » augmenter et atteindre 55€/m²/an à la fin du premier trimestre 2021.

Sur la dorsale, les loyers « prime » s'échelonnent entre 43€ pour un marché comme Orléans et 57€ pour l'Ile-de-France (cette valeur n'inclut pas la logistique de proximité, avec des communes qui bordent l'A86 et où les loyers sont significativement plus élevés).

Sur l'Arc atlantique, les valeurs locatives s'établissent entre 45€ et 55€.

Transactions 2021 T1

Offre à un an - 1^{er} Avril 2021



BNP Paribas Real Estate - Research - Avril 2021

INVESTISSEMENT

670 millions d'euros ont été engagés en Logistique en France au cours des trois premiers mois de l'année 2021. C'est un record historique, à l'exception du premier trimestre 2020 qui avait été particulièrement exceptionnel. Au cours du premier trimestre 2021, deux portefeuilles d'envergure ont été acquis par des fonds allemands : le portefeuille OMEGA vendu par Goldman pour 245 millions d'euros et le portefeuille NORTH pour environ 120 millions d'euros. Les nombreuses négociations en cours laissent présager une excellente année pour le secteur de la Logistique.

Le marché des entrepôts a fait preuve d'une grande résilience malgré la crise sanitaire. Ce secteur a, notamment, bénéficié d'un marché utilisateurs solide et de plus en plus d'investisseurs s'intéressent à la Logistique afin de diversifier leurs portefeuilles. Dans ce contexte, les taux de rendement « prime » ne cessent de se compresser. Les négociations en cours pourraient entraîner de nouvelles baisses cette année, avec un taux « prime » en Logistique qui devrait descendre autour des 3,50%.



670 millions €

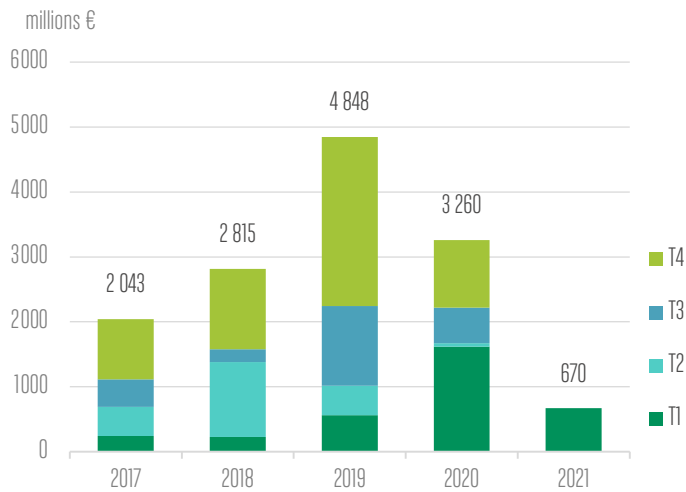
investis en Logistique
au T1 2021



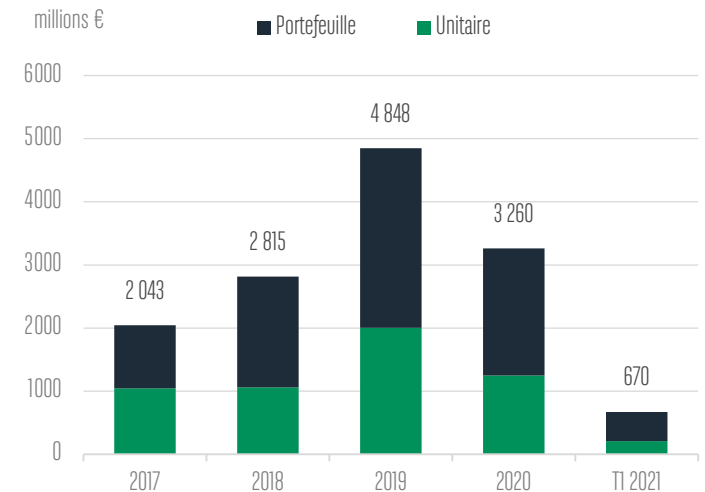
3,80%

Taux « prime »
en Logistique

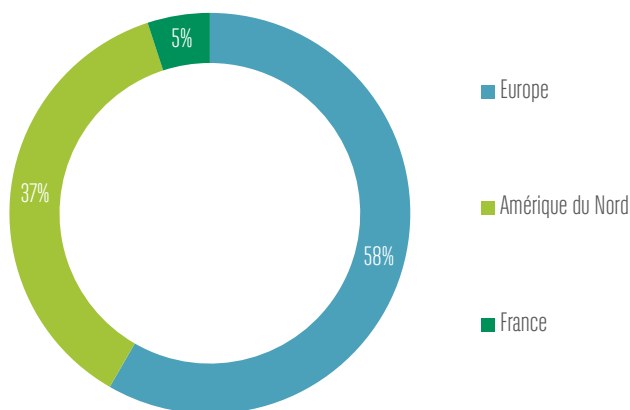
Investissement en Logistique



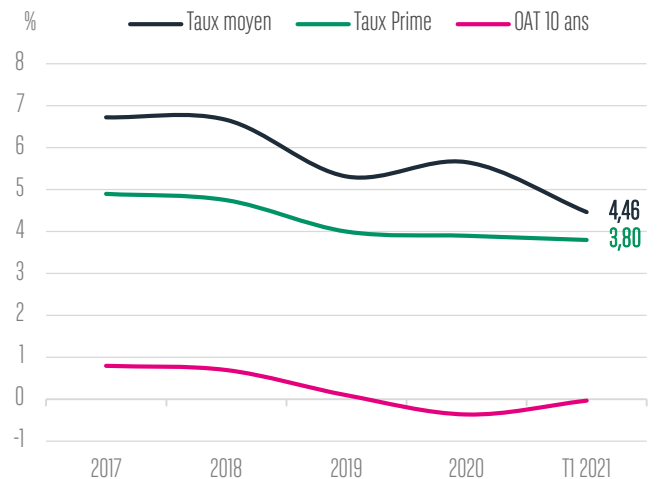
Investissement en Logistique



Nationalité des investisseurs - T1 2021



Taux de rendement en France



IMPLANTATIONS

(AVRIL 2021)

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

ANNECY

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

BIARRITZ

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

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 3

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

Silix 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^{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

CONTACT

RESEARCH FRANCE

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

Nora JACINTHO
Analyste Logistique et Activité
Nora.jacinto@bnpparibas.com

TRANSACTION

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

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
et Activité France
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 34
Franck.poizat@bnpparibas.com

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

 #BEYONDBUILDINGS



www.realestate.bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier
d'un monde
qui change