



**AT A GLANCE  
2021 T3**

**LOGISTIQUE EN FRANCE**

**UN MARCHÉ QUI NE CONNAIT PAS LA CRISE**

Le marché de la Logistique français a poursuivi sa bonne dynamique au cours des trois derniers mois enregistrant un résultat en ligne avec le trimestre précédent. Avec plus de 1 million de m<sup>2</sup> commercialisés, il connaît ainsi son meilleur troisième trimestre depuis 2018. Fort de ce résultat, le marché s'est porté, depuis le début de l'année, à plus de 2,9 millions de m<sup>2</sup> placés, soit une hausse de 21% par rapport à l'an dernier.

**PRÈS DE 3 MILLIONS DE M<sup>2</sup> ONT FAIT L'OBJET D'UNE TRANSACTION DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE**

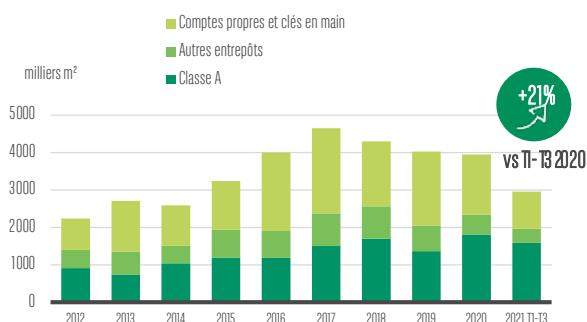
Les bâtiments de classe A (comptes propres et clés en main compris) ont largement dominé depuis le début de l'année, représentant plus de 85% du volume placé en France.

également l'opportunité de massifier les flux garantissant ainsi une commercialisation rapide des bâtiments de classe A.

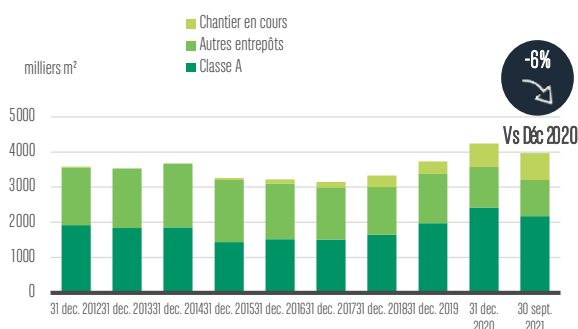
Cette tendance de fond devrait encore se vérifier dans les prochains mois malgré le recul des opérations réalisées en clé en main et en compte propre (-6% en un an). En effet, depuis quelques années, la demande d'entrepôts s'oriente vers des actifs qui permettent aux occupants de restructurer rapidement et facilement leurs outils de production et leur offre

Afin de maîtriser leurs coûts immobiliers, de nombreuses entreprises ont poursuivi, au cours des derniers mois, l'externalisation de leur logistique. Les opérations réalisées par les chargeurs ont donc tout naturellement été majoritaires. Leur demande placée a avoisiné 1,7 million de m<sup>2</sup> pour les neuf premiers mois de l'année, et a ainsi concentré près de 60% du marché.

**Transactions**



**Offre à un an**



**L'OFFRE DISPONIBLE EN CHANTIER DEMEURE TRÈS ÉLEVÉE**

Les disponibilités à un an ont, quant à elles, représenté plus de 3,9 millions de m<sup>2</sup> d'entrepôts au 1<sup>er</sup> octobre 2021, dont les trois quarts étaient localisés sur un bâtiment de classe A.

L'offre disponible en chantier demeure, quant à elle, importante. En effet, près de 800 000 m<sup>2</sup> étaient en cours de construction à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021, signe que la confiance des investisseurs dans les fondamentaux du marché reste forte.

## LES TRANSACTIONS XXL AU CŒUR DU MARCHÉ

La Dorsale concentre une nouvelle fois l'essentiel de l'activité du marché des entrepôts français (78%), les différents marchés ont, néanmoins, connu des évolutions contraires. En effet alors que l'activité des régions Parisienne et Lilloise s'est accrue par rapport à l'an dernier, les marchés lyonnais, marseillais et orléanais ont, quant à eux, subi des baisses allant de -7% à -31% sur la période étudiée.

Alors que l'an dernier, les transactions XXL avaient perdu du terrain au profit des bâtiments de taille moyenne, elles se sont, de nouveau, retrouvées au cœur du marché au cours des neuf premiers mois de l'année. Leur part de marché s'est établie à près de 40 % du volume commercialisé sur la période étudiée.

## Chiffres clés

Marchés	OFFRE (m²) - 1 <sup>er</sup> octobre 2021				TRANSACTIONS			
	Offre existante		Offre future		2020 T1-T3		2021 T1-T3	
	Classe A	Autres entrepôts	Chantier en cours	PC obtenu	Classe A	Autres entrepôts	Classe A	Autres entrepôts
Aix/Marseille	170 000	97 000	-	383 000	220 000	52 000	150 000	45 000
Annecey	-	39 000	-	-	-	-	-	-
Bordeaux	28 000	27 000	-	34 000	41 000	61 000	20 000	38 000
Clermont-Ferrand	-	-	-	-	-	-	-	-
Dijon	24 000	-	-	33 000	149 000	6 000	10 000	-
Grenoble	15 000	-	-	-	11 000	-	18 000	-
Lille	275 000	170 000	258 000	1 481 000	237 000	32 000	782 000	30 000
Lyon	127 000	120 000	59 000	175 000	215 000	112 000	181 000	46 000
Metz	59 000	-	-	26 000	-	-	46 000	-
Montpellier	17 000	31 000	-	51 000	37 000	32 000	45 000	-
Mulhouse	12 000	10 000	51 000	-	-	-	38 000	-
Nancy	16 000	14 000	-	-	62 000	8 000	61 000	10 000
Nantes	89 000	50 000	25 000	36 000	96 000	5 000	18 000	-
Nice/Sophia	-	-	-	-	6 000	-	-	-
Orléans/Tours	165 000	139 000	234 000	310 000	259 000	44 000	244 000	36 000
Région Parisienne	919 000	290 000	100 000	991 000	393 000	147 000	620 000	184 000
Rennes	20 000	5 000	-	19 000	-	7 000	18 000	-
Rouen	94 000	11 000	29 000	183 000	69 000	36 000	209 000	6 000
Strasbourg	71 000	19 000	-	25 000	53 000	-	30 000	10 000
Toulouse	52 000	11 000	-	66 000	41 000	24 000	57 000	7 000
<b>Total</b>	<b>2 153 000</b>	<b>1 093 000</b>	<b>756 000</b>	<b>3 813 000</b>	<b>1 889 000</b>	<b>566 000</b>	<b>2 547 000</b>	<b>412 000</b>

BNP Paribas Real Estate - Research - Octobre 2021

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



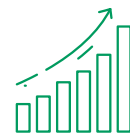
**3,0 M m²**

TRANSACTIONS LOGISTIQUE  
EN FRANCE



**87%**

POIDS CLASSE A  
TRANSACTIONS FRANCE

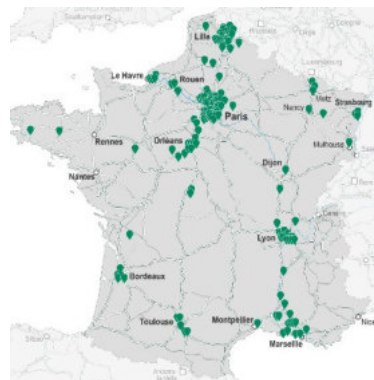


**756 000 m²**

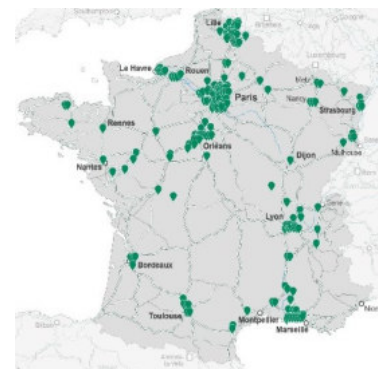
CHANTIERS EN COURS  
EN FRANCE

Les valeurs ont très peu évolué ce trimestre. Seuls les marchés lyonnais et marseillais ont vu leur valeur « prime » s'apprécier, s'établissant respectivement à 50 et 46 €/m²/an fin septembre 2021 contre 49 et 45 €/m²/an à la fin du trimestre précédent.

### Transactions 2021 T1-T3



### Offre à un an - 1<sup>er</sup> Octobre 2021



BNP Paribas Real Estate - Research - Octobre 2021

## 2,7 MILLIARDS D'EUROS INVESTIS DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE

Le marché de l'investissement en Logistique prouve une nouvelle fois son dynamisme, en enregistrant une hausse de 22% par rapport à la même période en 2020. Au cours des neuf premiers mois de l'année, 2,7 milliards d'euros ont été engagés en Logistique. Ce segment représente cette année 18% des montants engagés en immobilier d'entreprise en France, devant le Commerce. Plus de 70% des montants se sont réalisés via des cessions de portefeuilles, avec notamment le portefeuille OMEGA cédé par Clarion Gramercy ou encore le portefeuille OPTIMUS acquis par Hines.

Tout laisse à penser que ce dynamisme devrait se poursuivre. Le dernier trimestre s'annonce une fois encore très bon, ce qui laisse présager une excellente année 2021.

Le fort appétit des investisseurs engendre de nouvelles compressions des taux. Le taux « prime » en Logistique descend ce trimestre à 3,50% et plusieurs opérations sont en cours de négociation en-dessous de ce seuil.



**2,7 milliards €**

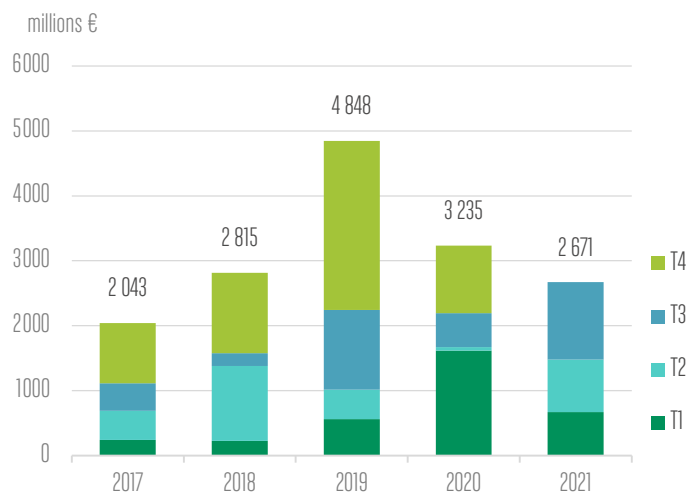
investis en Logistique au T1-T3 2021



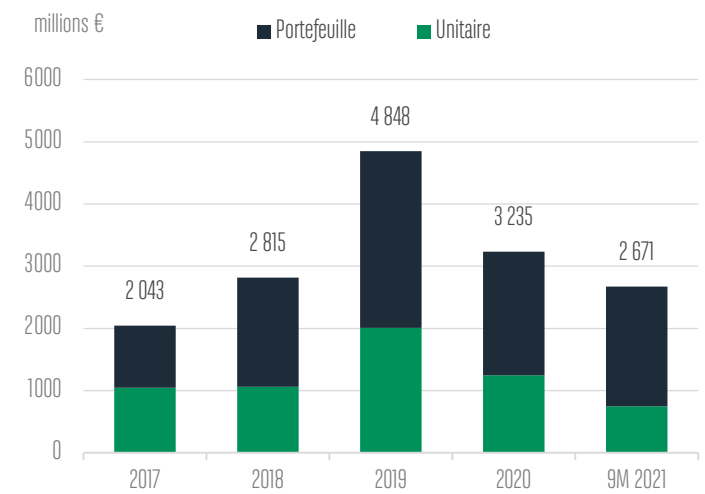
**3,50%**

Taux « prime » en Logistique

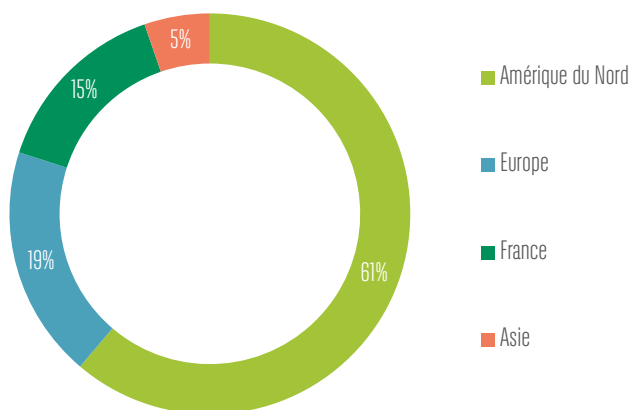
### Investissement en Logistique



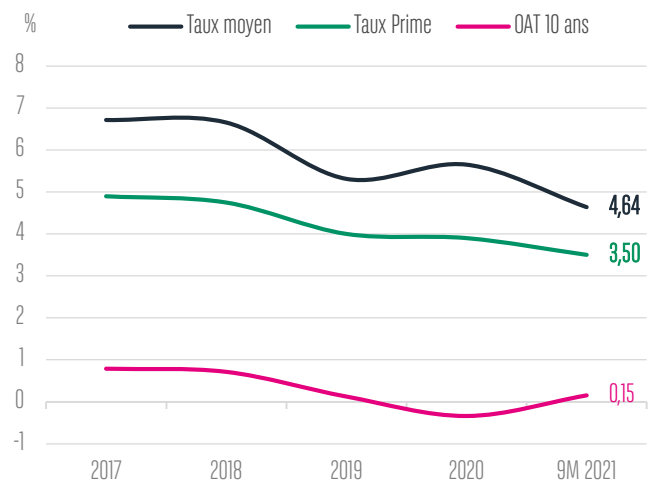
### Investissement en Logistique



### Nationalité des investisseurs - T1-T3 2021



### Taux de rendement en France



# IMPLANTATIONS

(Octobre 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<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

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



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier  
d'un monde  
qui change