



**AT A GLANCE
2021 T3**

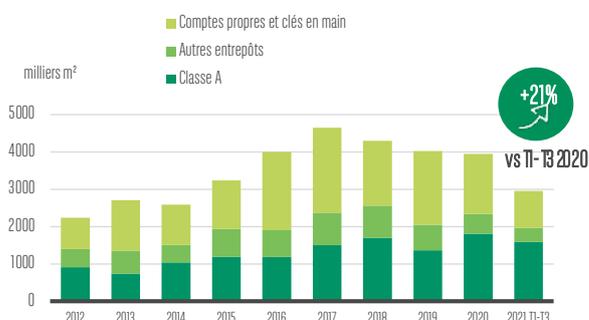
LOGISTIQUE EN FRANCE

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 m² 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 m² placés, soit une hausse de 21% par rapport à l'an dernier.

PRÈS DE 3 MILLIONS DE M² ONT FAIT L'OBJET D'UNE TRANSACTION DEPUIS LE DÉBUT DE L'ANNÉE

Transactions



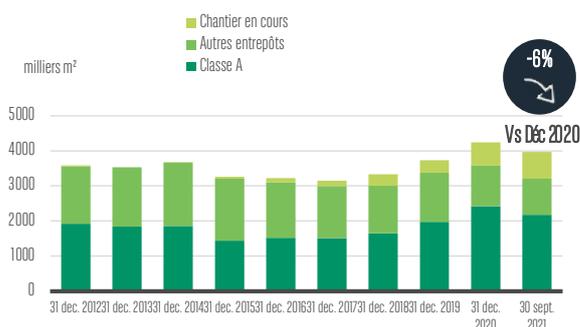
Les bâtiments de classe A (comptes propres et clés en main compris) ont largement dominé depuis le début de l'année, représentant plus de 85% du volume placé en France.

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 m² pour les neuf premiers mois de l'année, et a ainsi concentré près de 60% du marché.

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 m² d'entrepôts au 1^{er} 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 m² étaient en cours de construction à la fin du 3^{ème} 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 ^{er} 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
Total	2 153 000	1 093 000	756 000	3 813 000	1 889 000	566 000	2 547 000	412 000

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

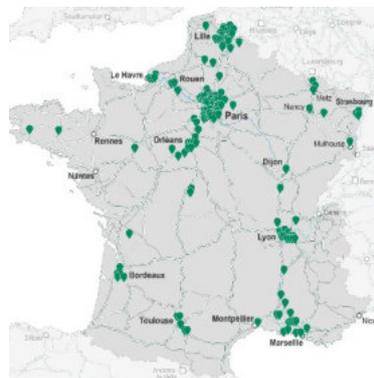


756 000 m²

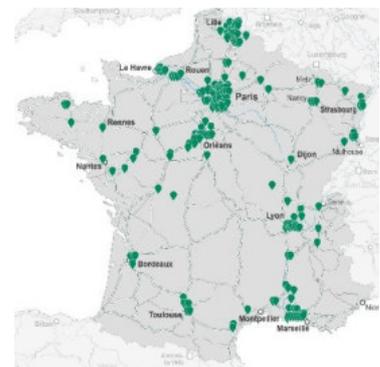
CHANTIERS EN COURS
EN FRANCE

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^{er} 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 €

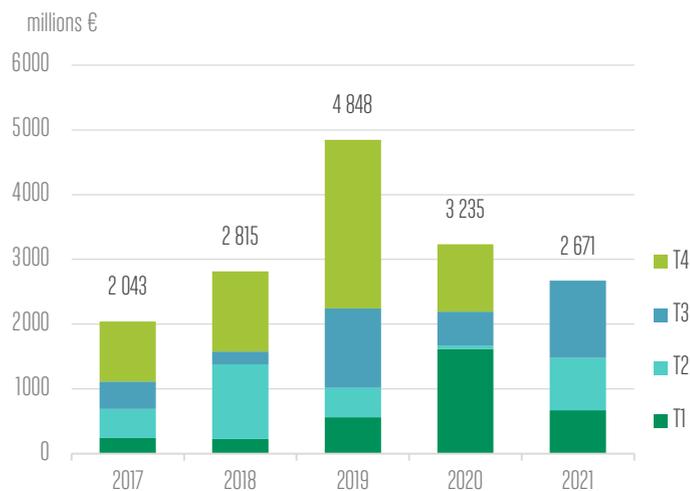
investis en Logistique au T1-T3 2021



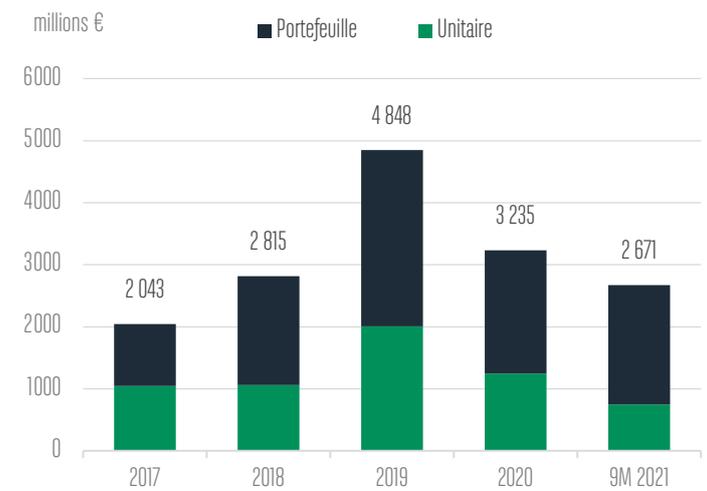
3,50%

Taux « prime » en Logistique

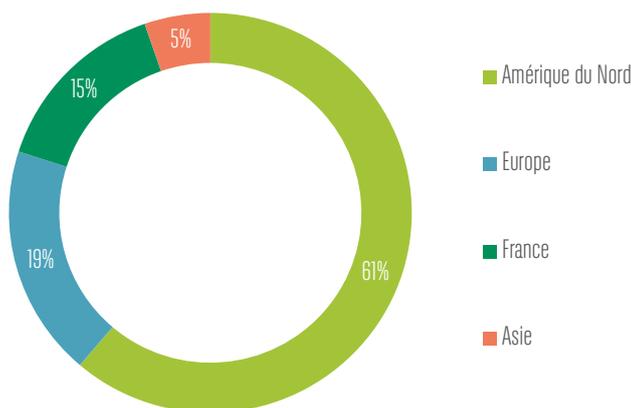
Investissement en Logistique



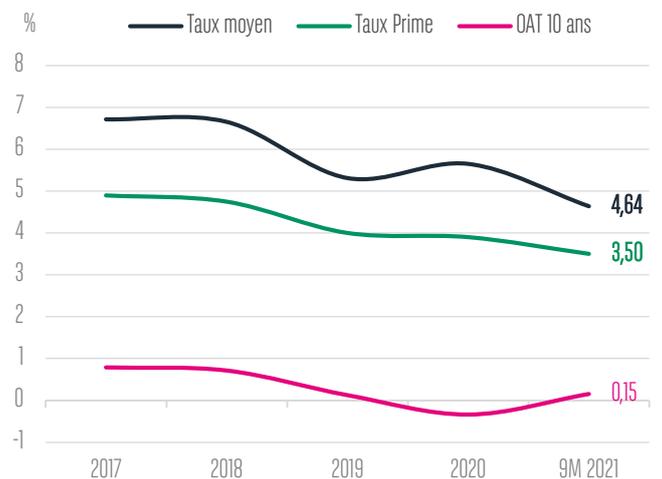
Investissement en Logistique



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^{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