

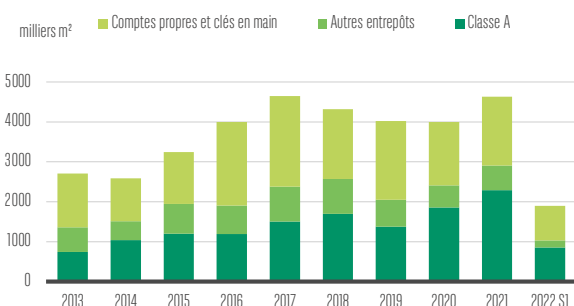


**AT A GLANCE
2022 T2**

**LOGISTIQUE EN FRANCE
UN MARCHÉ UTILISATEUR QUI RESTE ROBUSTE**

Le début de l'année 2022 aura été marqué par le variant Omicron, la guerre en Ukraine ainsi qu'un net regain de l'inflation, ce qui a fortement dégradé l'optimisme qui accompagnait 2022. Après une légère contraction au premier trimestre, la croissance du PIB a été revue à la baisse mais est toujours attendue positive sur l'année à +2,3%. Toutefois, l'économie française devrait bénéficier d'un marché de l'emploi porteur, avec un taux de chômage au plus bas depuis plus de 10 ans (7,1% au T1), ainsi que d'une hausse de la consommation des ménages. Cette dernière sera cependant limitée par une forte inflation, estimée à +5,5% sur l'année, alimentée notamment par la hausse des prix des matières premières (énergie, céréales) et les perturbations des chaînes d'approvisionnement. L'inflation en France reste toutefois l'une des plus faibles de la zone Euro, et devrait redescendre à partir de l'année prochaine, affaiblie par la remontée des taux directeurs de la BCE annoncée pour le deuxième semestre.

Transactions

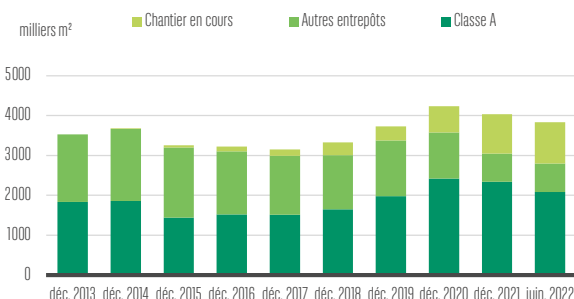


LE XXL CONCENTRE PLUS DU TIERS DU MARCHÉ EN VOLUME

Après un premier trimestre particulièrement dynamique où près de 1,2 million de m² avaient été commercialisés, le deuxième trimestre aura été plus faible pour le marché de la Logistique en France. En effet, avec plus de 700 000 m² commercialisés au cours des trois derniers mois, il a enregistré une performance en demi-teinte. Toutefois, cette baisse de l'activité n'aura pas suffi à remettre en cause la robustesse du marché des entrepôts. En effet, environ 1,9 million de m² ont fait l'objet d'une transaction au cours des six derniers mois, une performance supérieure à la moyenne de long terme (1,8 million de m²). Plus de 90% de ce volume était localisé sur un bâtiment de classe A (comptes propres et clés en main inclus).

L'adage "toujours plus grand" s'est largement vérifié au cours des six premiers mois de l'année. En effet, les transactions supérieures à 20 000 m² sont restées le principal moteur de l'activité avec une part de marché qui avoisine 60%. A noter, qu'avec plus de 660 000 m² commercialisés via dix transactions, les surfaces XXL ont concentré, à elles seules, plus du tiers du marché (en volume) sur la période étudiée.

Offre à un an



3,8 MILLIONS DE M² DISPONIBLES À UN AN AU 1^{ER} JUILLET 2022

Positionnée à plus de 4 millions de m² fin décembre 2020 et 2021, l'offre à un an s'oriente désormais à la baisse. Les disponibilités étaient de 3,8 millions de m² au 1^{er} juillet 2022 (-5% vs décembre 2021). L'offre disponible à un an de classe A représente plus de 80% de ce volume.

La dorsale a concentré près de 80% des surfaces disponibles à un an (en volume). L'offre à un an en Région Parisienne a baissé sur les six derniers mois pour représenter un peu plus de 1 million de m² sur la période étudiée. Elle s'est réduite de façon plus marquée sur le marché lyonnais, en dépit de la taille du parc et de la demande exprimée. Il devient essentiel que de nouvelles offres neuves viennent progressivement alimenter le marché afin de répondre à la demande des utilisateurs. Cependant, l'absence de terrains immédiatement disponibles rend, à court terme, le réapprovisionnement en offre neuve du marché lyonnais difficile. Après avoir atteint un pic à la fin de l'année 2021, le stock vacant à Lille s'est, à nouveau, réduit sous l'impulsion d'un bon niveau de commercialisation et d'une baisse notable des mises en chantier (-32% vs décembre 2021). Toutefois, ce recul n'a rien d'alarmant, le volume des opérations actuellement en chantier restant parmi les plus hauts de la décennie.

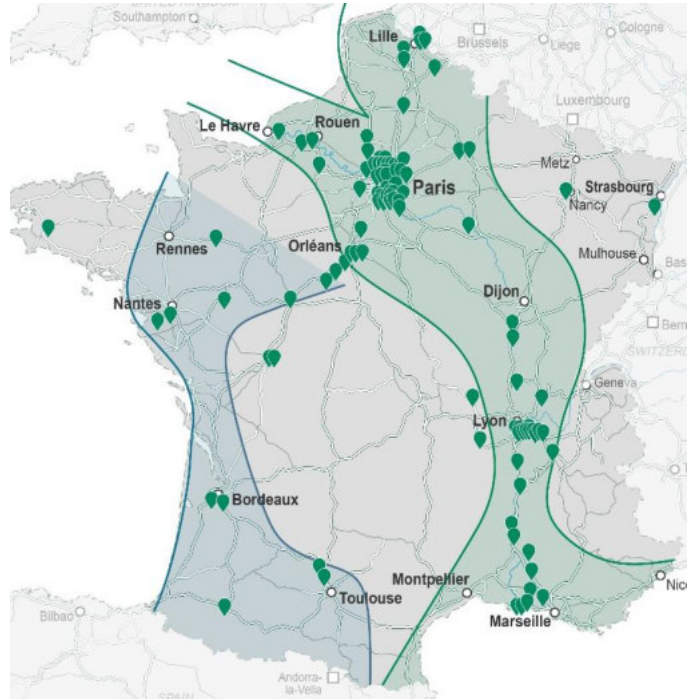
TRÈS BONNE TENUE DES MARCHÉS FRANCILIEN ET LYONNAIS

La répartition géographique de la demande placée au cours du premier semestre 2022 montre une certaine hétérogénéité selon les marchés.

Ainsi, alors que Lille, Orléans/Tours et Marseille ont vu leur niveau de commercialisation se réduire par rapport à l'an dernier, 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. Avec près de 690 000 m² placés, l'Île-de-France enregistre sa meilleure performance de la décennie à cette période de l'année. Surfant sur la vague, la Région Lyonnaise "élargie" (incluant la Drôme) enregistre également une très bonne performance avec un volume de commercialisation qui a largement dépassé la barre des 400 000 m².

Le marché de l'Arc Atlantique marque, quant à lui, le pas sur la période étudiée, son activité se réduisant de 55% par rapport à l'an dernier.

Transactions 2022 S1



BNP Paribas Real Estate - Research - Juillet 2022



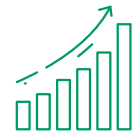
1,9 M m²

TRANSACTIONS LOGISTIQUE EN FRANCE



91%

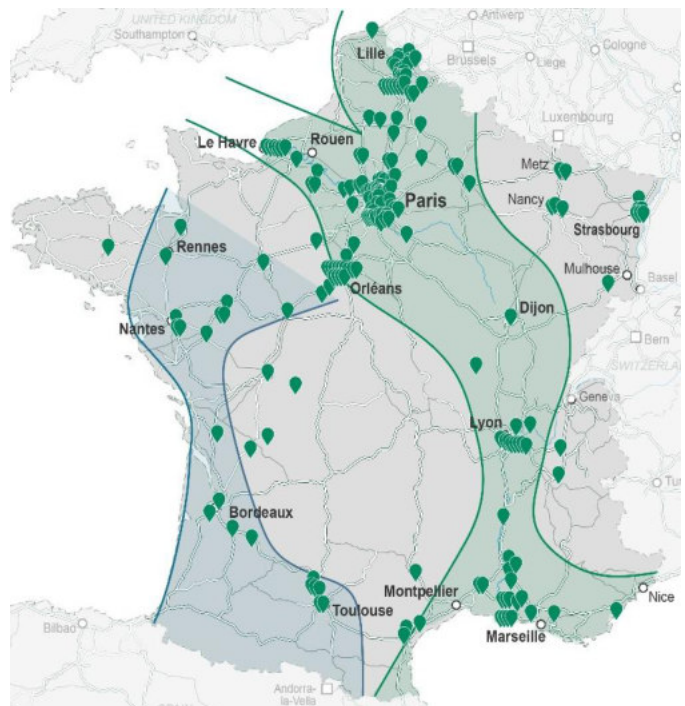
POIDS CLASSE A TRANSACTIONS FRANCE



1 M m²

CHANTIERS EN COURS EN FRANCE

Offre à un an - 1^{er} juillet 2022



BNP Paribas Real Estate - Research - Juillet 2022

Les valeurs locatives restent sur une tendance haussière. Concernant les loyers « prime »: l'Île-de-France affiche la valeur la plus élevée (61 €/m²/an). La Région Lyonnaise enregistre, à la fin du 2^{ème} trimestre, un loyer « prime » à 56 €/m²/an. Les autres régions s'échelonnent entre 44 €/m²/an pour une ville comme Dijon et 55 €/m²/an à Strasbourg.

INVESTISSEMENT : UN PREMIER SEMESTRE TRÈS DYNAMIQUE

En investissement, la Logistique a enregistré un très bon premier semestre : plus de 2 milliards d'euros ont été engagés en France au cours des six premiers mois de l'année, ce qui correspond à une hausse de 49% par rapport au S1 2021. 38 opérations ont été recensées, dont 12 ventes de portefeuille, qui représentent 50% des volumes. Ainsi, le fonds singapourien GLP a acquis auprès de Blackstone le portefeuille paneuropéen TRIO, qui se compose notamment de 11 entrepôts en France pour un montant estimé à 350 millions d'euros. Parmi les transactions unitaires, notons que les trois plus importantes du semestre sont des VEFA spéculatives. Le marché du blanc a donc, une nouvelle fois, prouvé son dynamisme.

Concernant le taux de rendement « prime », il s'était établi à 3,20% fin 2021. Cependant, dans le contexte économique et social quelque peu incertain des derniers mois, certains investisseurs ont commencé à freiner leurs investissements, ce qui se fait ressentir sur les taux de rendement. Il n'est donc pas étonnant de voir le taux se décompresser légèrement de 10 points de base ce trimestre.



2,1 milliards €

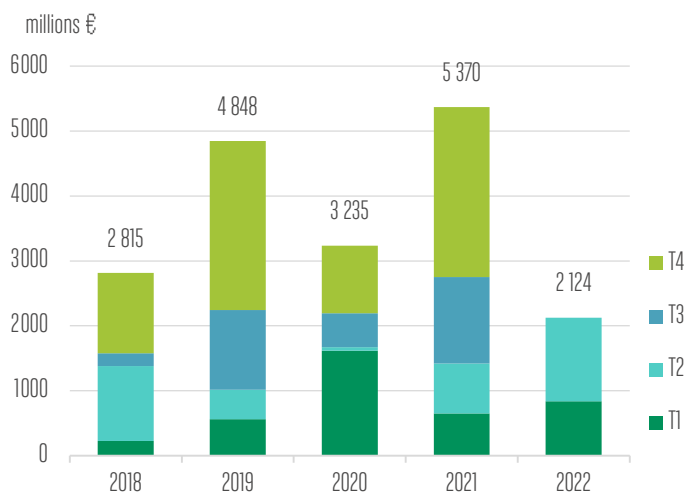
investis en Logistique
au S1 2022



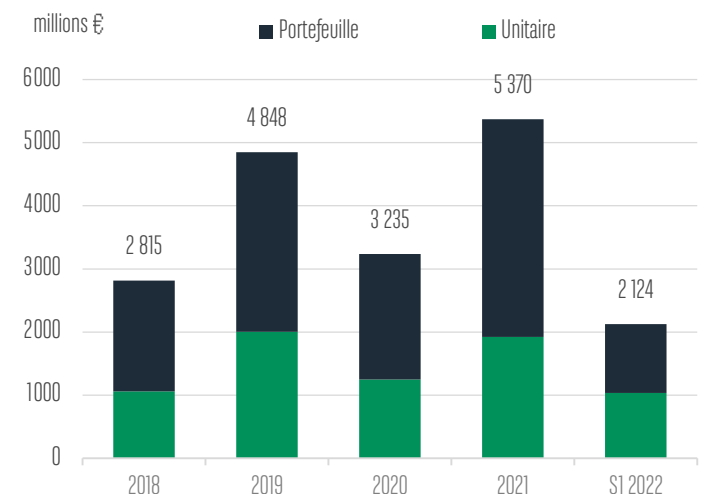
3,30%

Taux « prime »
(hors logistique urbaine)

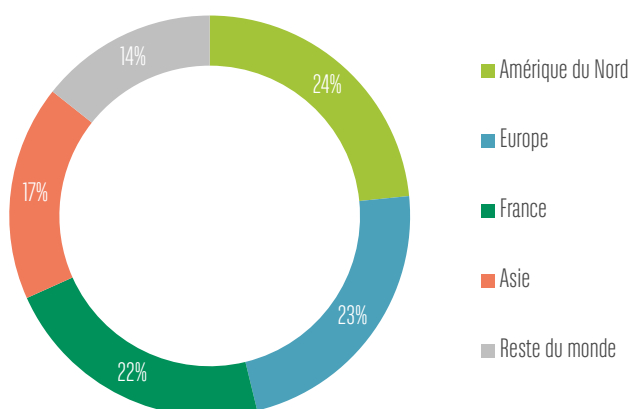
Investissement en Logistique



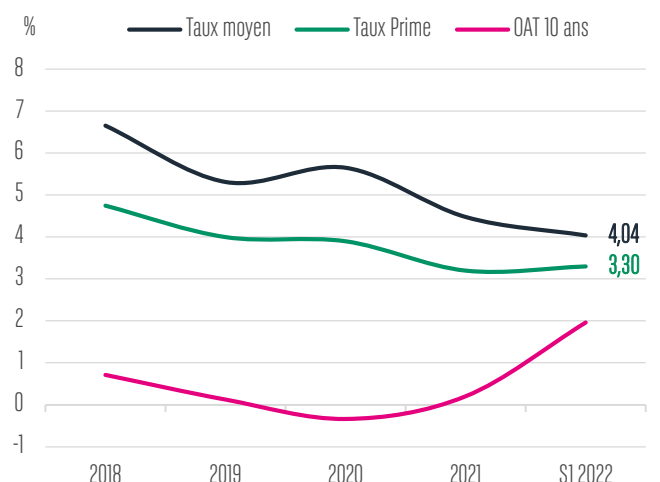
Investissement en Logistique



Nationalité des investisseurs - S1 2022



Taux de rendement en France



IMPLANTATIONS

(Juillet 2022)

SIÈGE SOCIAL

50, cours de l'île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne Billancourt
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

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
CS11527-13295 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