

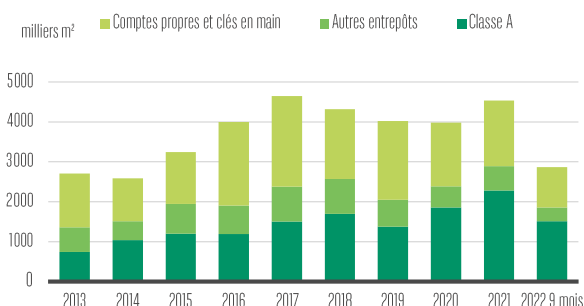


**AT A GLANCE
2022 T3**

**LOGISTIQUE EN FRANCE
UN MARCHÉ AVEC DE SOLIDES FONDAMENTAUX**

Le contexte international incertain a limité les perspectives de croissance. Après une contraction au premier trimestre, le PIB français s'est redressé aux 2^{ème} et 3^{ème} trimestre et pourrait afficher +2,5% sur 2022. L'acquis de croissance est cependant limité et cette dernière est attendue à seulement +0,5% en 2023. Face aux incertitudes économiques et géopolitiques, les indices des directeurs d'achats ont chuté au troisième trimestre, en dépit d'une diminution des difficultés d'approvisionnement. Les risques de perte en pouvoir d'achat (en repli sur les deux premiers trimestres) et l'incertitude quant à la guerre en Ukraine ont amené la confiance des ménages à son niveau le plus bas jamais enregistré, après une baisse sur quatre trimestres consécutifs. Malgré un repli des difficultés d'approvisionnement et du coût de l'énergie au troisième trimestre, l'inflation reste élevée en septembre à +5,6% a/a. Le pic pourrait s'établir au quatrième trimestre, portant une croissance moyenne annuelle pour l'IPC à +5,7% en 2022, avant de commencer une déflation lente en 2023 (+4,8% attendus) puis de retomber à des niveaux plus faibles en 2024.

Transactions

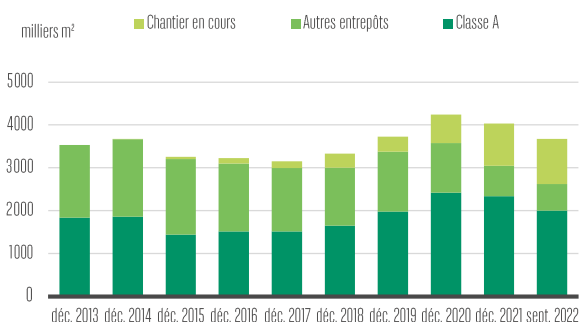


LE XXL, LOCOMOTIVE DU MARCHÉ EN 2022

Après un premier semestre particulièrement dynamique où plus de 2 millions de m² avaient été commercialisés, le troisième trimestre aura été plus faible pour le marché de la logistique en France. En effet, avec près de 820 000 m² commercialisés au cours des trois derniers mois, il a enregistré une performance en retrait sur un an. Toutefois, cette baisse de l'activité n'aura pas suffi à remettre en cause la robustesse du marché des entrepôts. En effet, environ 2,9 millions de m² ont fait l'objet d'une transaction au cours des neuf premiers mois, une performance toujours supérieure à la moyenne de long terme (2,7 millions de m²). Près 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" se confirme au cours des neuf premiers mois de l'année. En effet, les transactions supérieures à 20 000 m² sont restées le principal moteur de l'activité avec plus de 60% du volume global des transactions. A noter, qu'avec près d'1,2 million de m² commercialisés sur 22 transactions, les surfaces XXL ont concentré, à elles seules, plus de 40% du marché (en volume) sur la période étudiée.

Offre à un an



3,7 MILLIONS DE M² DISPONIBLES À UN AN AU 1^{ER} OCTOBRE 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 3,7 millions de m² au 1^{er} octobre 2022 (-9% vs décembre 2021). L'offre disponible à un an de classe A représente plus de 80% de ce volume.

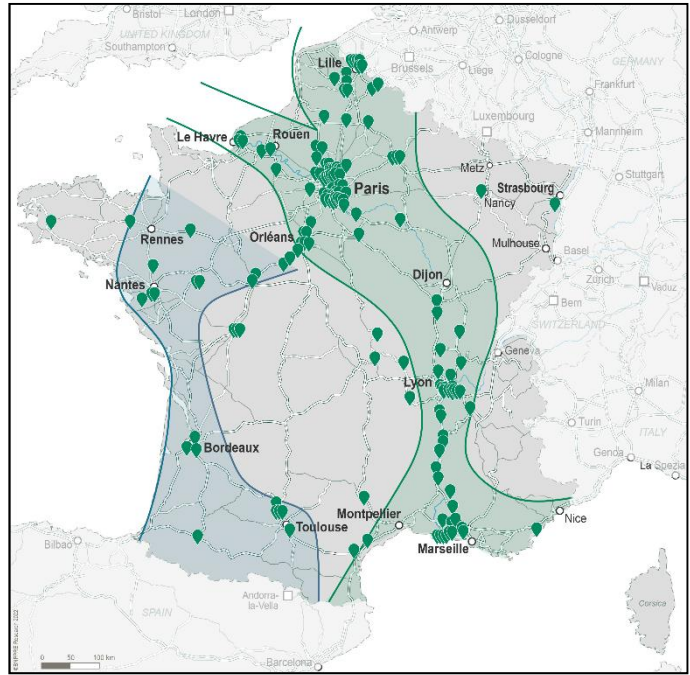
La dorsale a concentré près de 80% des surfaces disponibles à un an (en volume). Par secteur géographique, la forte consommation de surfaces en Île-de-France provoque aujourd'hui une diminution de l'offre disponible. Ainsi, au 1^{er} octobre, l'offre à un an en région parisienne n'affiche plus que 814 000 m² contre 1,1 million de m² en début d'année. Même constat sur les marchés lyonnais et marseillais où l'offre à un an atteint respectivement 152 000 m² et 205 000 m² début octobre. Il devient essentiel que de nouvelles offres viennent progressivement alimenter ces marchés pour répondre à la demande croissante des utilisateurs. A ce titre, la construction en cours sur l'ensemble de la France d'une vingtaine d'opérations « en blanc », pour un volume global d'un million de m², pourrait permettre à moyen terme de fluidifier le marché, notamment sur les marchés plus tendus où la vacance y est structurellement faible.

TRÈS BONNE TENUE DES MARCHÉS FRANCILIEN ET LYONNAIS

Les entreprises auront une nouvelle fois confirmé leur fort attrait pour le premier marché des entrepôts français : la région parisienne. Avec près de 940 000 m² placés, l'Île-de-France enregistre une progression de 7% sur un an. Surfant sur la vague, la région lyonnaise "élargie" (incluant la Drôme) enregistre également une très bonne performance avec un volume de commercialisation proche de 560 000 m² depuis le début de l'année. Aix/Marseille et Orléans/Tours complètent le podium avec plus de 180 000 m² placés.

Le secteur de la logistique s'est montré de loin le plus résistant à la crise sanitaire. Stimulé par la forte augmentation des ventes à distance pendant les confinements, les transactions se maintiennent à des niveaux historiquement hauts. Après 4,5 millions de m² en 2021, la demande placée devrait rester élevée en 2022 et dépasser une nouvelle fois le seuil des 4 millions de m² sur l'ensemble de l'année 2022 dans un contexte économique incertain.

Transactions 2022 - 9 mois



BNP Paribas Real Estate - Research - Octobre 2022



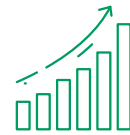
2,9 M m²

TRANSACTIONS LOGISTIQUE
EN FRANCE



88%

POIDS CLASSE A
TRANSACTIONS FRANCE



1,1 M m²

CHANTIERS EN COURS
EN FRANCE

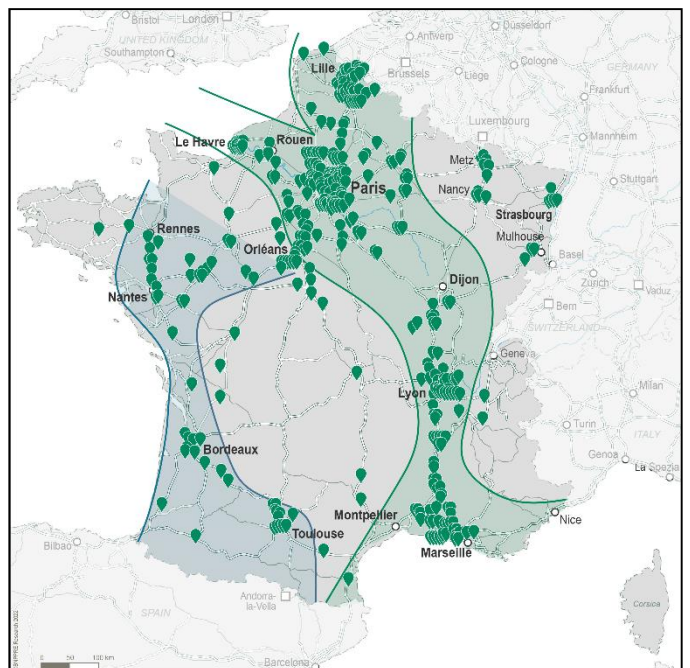
DES VALEURS LOCATIVES ORIENTÉES À LA HAUSSE

Avec une vacance nationale en baisse continue depuis 2019, la tension des marchés tire les valeurs locatives à la hausse dans toutes les régions.

A la fin du 3^{ème} trimestre, les valeurs locatives restent sur une tendance haussière. Concernant les loyers « prime », l'Île-de-France affiche la valeur la plus élevée (63 €/m²/an).

Lyon, Marseille et Toulouse enregistrent, à la fin du 3^{ème} trimestre, un loyer « prime » à 56 €/m²/an. Les autres régions s'échelonnent entre 44 €/m²/an pour une ville comme Dijon et 52 €/m²/an pour Le Havre, en passant par 47 €/m²/an pour Orléans et 48 €/m²/an pour Bordeaux.

Offre à un an - 1^{er} octobre 2022



BNP Paribas Real Estate - Research - Octobre 2022

INVESTISSEMENT : DES VOLUMES TOUJOURS EN HAUSSE

En investissement, la logistique a enregistré une nouvelle fois un très bon volume : plus de 3,6 milliards d'euros ont été engagés en France au cours des neuf premiers mois de l'année, ce qui correspond à une hausse de 32% sur un an.

Neuf transactions supérieures à 100 M€ participent du bon dynamisme du marché de l'immobilier logistique depuis le début de l'année, dont la récente acquisition par PROLOGIS d'un portefeuille en Île-de-France d'actifs logistiques pour 350 M€. Au total, les portefeuilles représentent 48% du volume des transactions depuis le début de l'année.

Concernant le taux de rendement « prime », il s'était établi à 3,30% mi-2022. 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 de 40 points de base ce trimestre.

Au final, la rareté du foncier à proximité des grandes métropoles, la concurrence entre les investisseurs et l'augmentation attendue des loyers pourraient compenser en partie l'impact de l'augmentation des taux sur les valeurs vénales.



3,6 milliards €

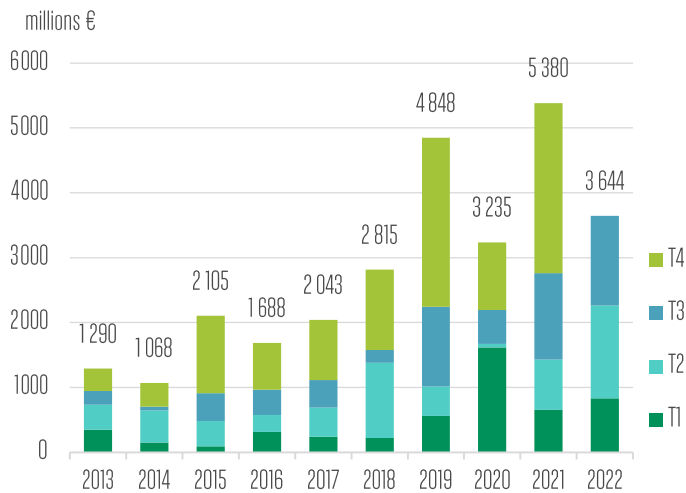
investis en Logistique
2022 9 mois



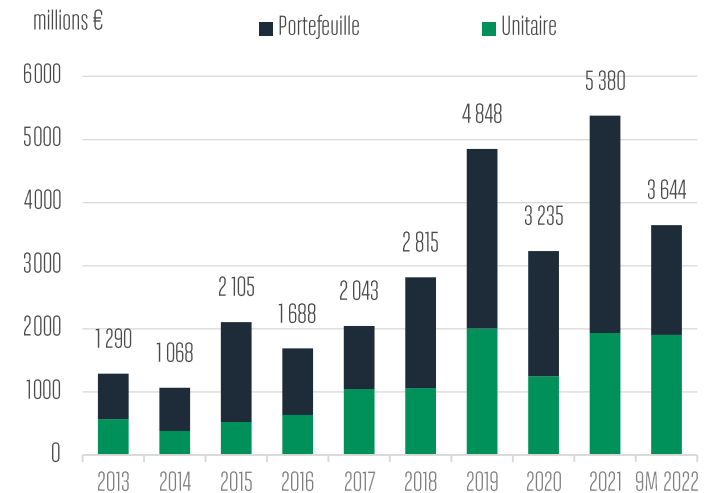
3,70%

Taux « prime »
(hors logistique urbaine)

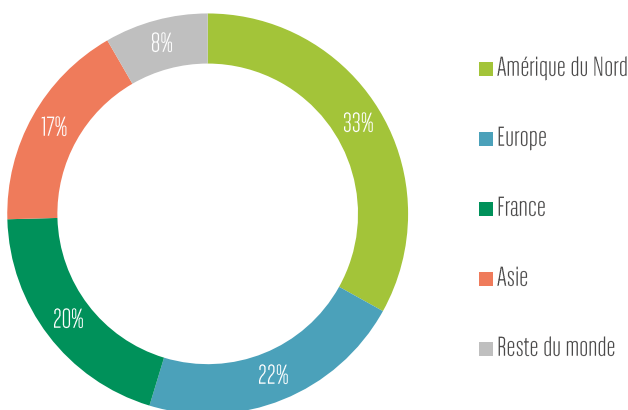
Investissement en Logistique



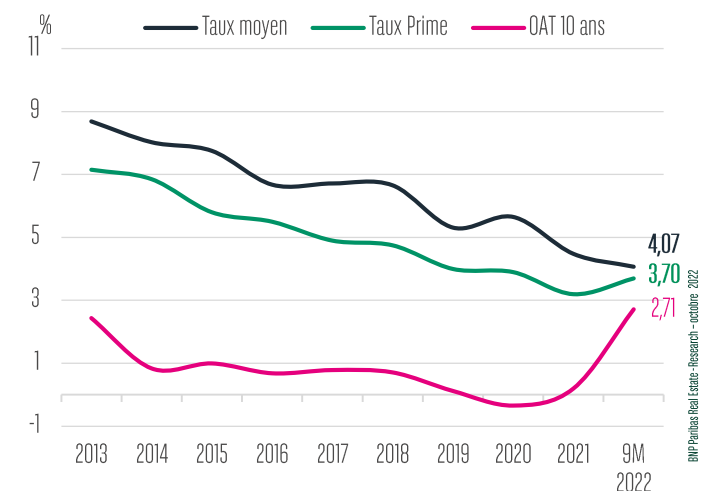
Investissement en Logistique



Nationalité des investisseurs - 2022 9 mois



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 Guilibert
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

285 rue Lavoisier
38330 Montbonnot
Tél. : +33 (0)4 78 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 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 3 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.jacintho@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**