



AT A GLANCE 2022 T4

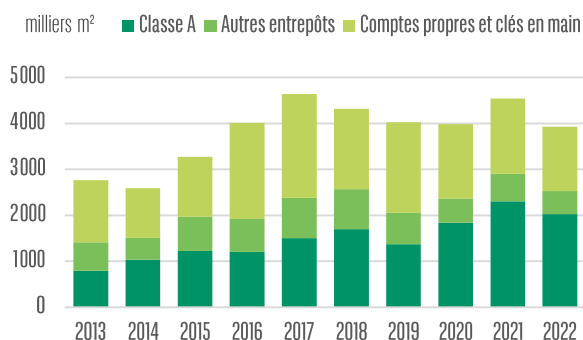
LOGISTIQUE EN FRANCE UN MARCHÉ AVEC DE SOLIDES FONDAMENTAUX

La forte détérioration du contexte économique au premier semestre s'est suivie d'une deuxième moitié d'année plus résiliente qu'anticipée, et le PIB français s'établit à +2,6% en 2022. Toutefois l'acquis de croissance est très limité et son évolution pourrait être nulle en 2023, le temps que les taux et les prix se stabilisent, avant de repartir en 2024 et 2025.

L'inflation est restée élevée au dernier trimestre, mais les grosses pénuries d'énergies redoutées ont été évitées. L'IPC (l'indice des prix à la consommation) est attendu à +5,2% en moyenne sur l'année. La désinflation devrait être lente en 2023, notamment avec la réduction des aides gouvernementales, et la hausse des prix continuera à peser sur le pouvoir d'achat et la consommation des Français. La confiance des ménages reste ainsi à un niveau historiquement faible.

Face au contexte économique et géopolitique incertain, les indices des directeurs d'achats ont chuté sur les deux derniers trimestres, malgré un marché de l'emploi très dynamique (taux de chômage à 7,1% au T3).

Transactions



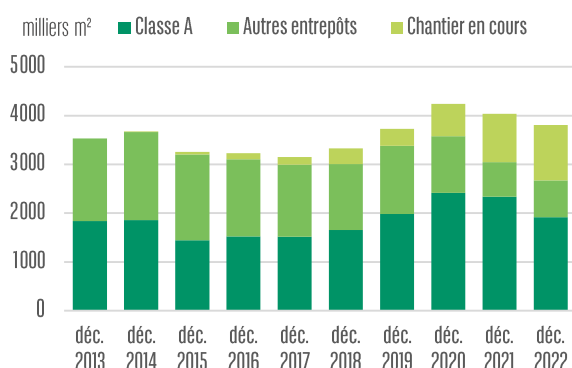
LES OPÉRATIONS XXL, MOTEUR DU MARCHÉ EN 2022

Après une excellente année 2021 en raison du rebond économique suite à la crise sanitaire, le marché de la logistique en France a légèrement ralenti sur l'année 2022. Le contexte économique et géopolitique a en effet engendré une légère contraction du marché immobilier, notamment sur le second semestre.

Le marché logistique a toutefois confirmé sa résilience. Avec près de 4 millions de m² commercialisés pour 220 transactions, 2022 se situe proche de la moyenne quinquennale (4,1 millions m²). Encore une fois, les comptes propres et clés en main occupent une part importante du volume pris à bail, et apparaissent parfois comme la seule alternative au manque d'offres constaté sur certains secteurs. Si le marché a fait preuve de résilience cette année, c'est également grâce à la vingtaine d'opérations XXL, qui représentent à elles seules près d'un tiers du volume global. Toutefois, notons que ¼ des transactions portent sur des opérations comprises entre 5 000 et 20 000 m² pour près d'1,7 million m² - la division d'un entrepôt est souvent un accélérateur à sa commercialisation.

A noter la prédominance du classe A qui, comme chaque année, représente près de 90% des transactions.

Offre à un an



VOLUME RECORD DE CHANTIERS EN COURS

Même si l'offre peut encore paraître importante, celle-ci s'oriente néanmoins à la baisse à fin 2022. Avec 3,8 millions m² disponibles à un an, elle diminue de 6% par rapport à fin 2021. Cette tendance s'explique principalement par le bon niveau de commercialisation constaté et donc l'absorption du stock d'offres de seconde main, qui diminue de près de 30%.

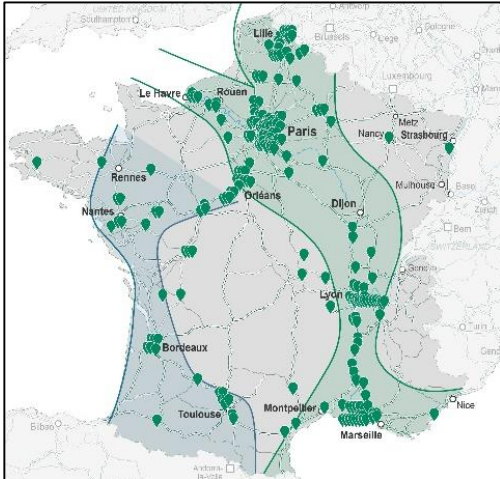
Fort d'un marché logistique extrêmement dynamique, le nombre de chantiers en cours n'a cessé d'augmenter ces dernières années et atteint, en 2022, 1,1 million m², soit environ ¼ du volume d'offre disponible. Néanmoins, au regard des hausses des coûts de financement et de construction, le nombre d'opérations lancées en blanc devraient diminuer au cours des prochains mois et pourraient ainsi permettre de fluidifier certains marchés dont le niveau d'offre pourrait paraître important.

TRÈS BONNE TENUE DU MARCHÉ FRANCILIEN

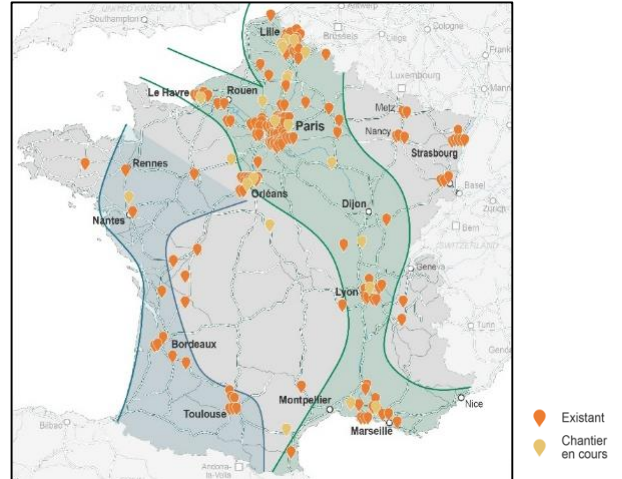
L'Île-de-France est une nouvelle fois la région la plus plébiscitée par les utilisateurs avec plus d'1 100 000 m² placés. En 2021, la région Hauts-de-France avait réalisé une performance comparable à celle de l'IDF. Cette année ce n'est plus le cas, mais soulignons tout de même la très bonne performance de celle-ci avec près de 700 000 m² transactés. La région Rhône-Alpes (Vallée du Rhône et région de St-Etienne incluses) complète ce podium avec près de 650 000 m² transactés. Chiffre qui pourrait être encore bien meilleur si l'offre disponible y était plus abondante.

La dorsale concentre à nouveau la très grande majorité de l'offre disponible (85%). Si les Hauts-de-France reste le marché qui concentre le niveau d'offres disponibles le plus important, avec près de 1,2 million m² disponibles, les marchés Rhône-Alpes et PACA affichent, quant à eux, des niveaux d'offres disponibles historiquement bas. En effet, sur l'ensemble de la région lyonnaise, seulement 6 bâtiments de classe A sont disponibles pour près de 100 000 m².

Transactions 2022



Offre à un an - 31/12/2022



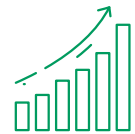
3,9 M m²

TRANSACTIONS LOGISTIQUE
EN FRANCE



86%

POIDS CLASSE A
TRANSACTIONS FRANCE



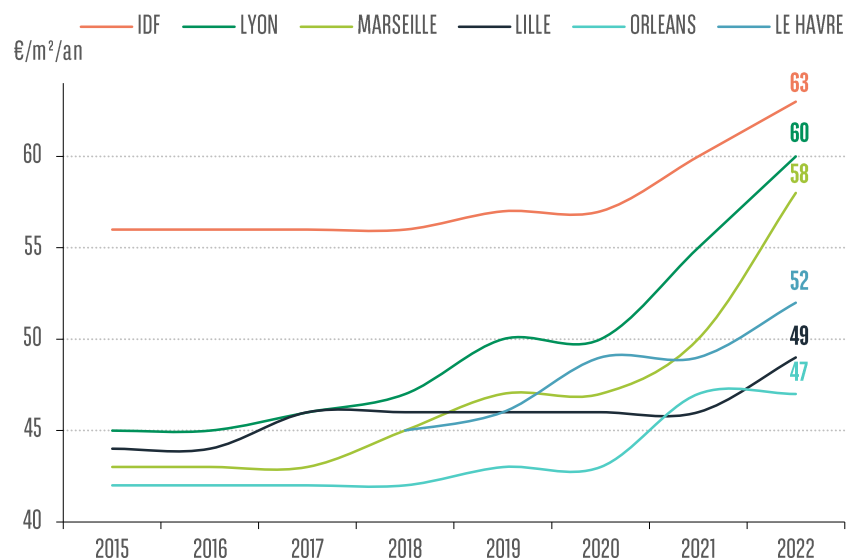
1,1 M m²

CHANTIERS EN COURS
EN FRANCE

DES VALEURS LOCATIVES ORIENTÉES À LA HAUSSE

Les loyers sont clairement orientés à la hausse sur l'ensemble des territoires. Les facteurs qui expliquent cette hausse sont, d'une part, la demande qui reste importante, et d'autre part, la rareté de l'offre. La hausse des coûts de construction couplée à la décompression des taux d'intérêts impactent, quant à elles, les valeurs locatives des dossiers en développement.

Les hausses les plus significatives ont été enregistrées dans les régions PACA, Rhône-Alpes et Ile-de-France, mais également sur d'autres marchés périphériques tels que Toulouse, Nantes ou encore Rennes. En région parisienne, le loyer prime s'établit à 63 € HT/HC/m²/an en dehors de l'A86, et parfois beaucoup plus pour certaines opérations très proches de la capitale. Le loyer prime devrait poursuivre sa croissance en 2023 à la vue des opérations actuellement en cours de finalisations.



L'immobilier d'un monde qui change

INVESTISSEMENT : RALENTISSEMENT DES OPÉRATIONS AU T4

Après un excellent 1^{er} semestre, le contexte économique et géopolitique a quelque peu freiné l'euphorie du marché de la logistique, qui est cependant resté très dynamique en 2022 avec 4,7 milliards € investis à la fin de l'année.

Deux portefeuilles paneuropéens majeurs ont animé le marché : le fonds singapourien GLP a acquis auprès de BLACKSTONE le portefeuille TRIO dont la partie française est estimée à 350 millions €. Et PROLOGIS qui s'est positionné sur un portefeuille vendu par CROSSBAY pour 1,6 milliard € dont 330 millions € au sein de l'Hexagone.

En France, trois opérations majeures : REALTERM avec l'acquisition du portefeuille MATRIX pour 170 millions €, DEKA qui a acheté le clé-en-main ZALANDO pour 160 millions € ou encore GOODMAN à Villeneuve-St-Georges pour 200 millions €

Après une longue période de compression des taux, 2022 s'affiche comme l'année de l'inversion des courbes.

Le taux prime logistique, qui se traitait autour des 3,00% en 2021, s'établit à 3,60% fin 2022. Ce taux correspond à des transactions actées, et reflète donc des taux négociés au 1^{er} semestre 2022, avec un décalage d'environ 6 mois.

Au vu des opérations en cours de négociation, ce taux devrait remonter autour de 4,50% dès le 1^{er} trimestre 2023.



4,7 milliards €

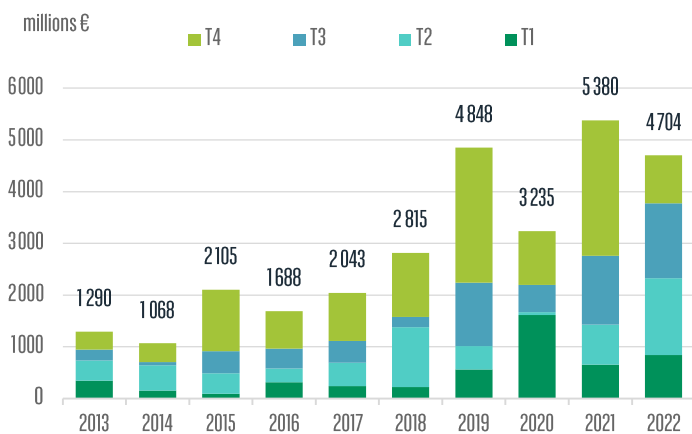
investis en Logistique
2022



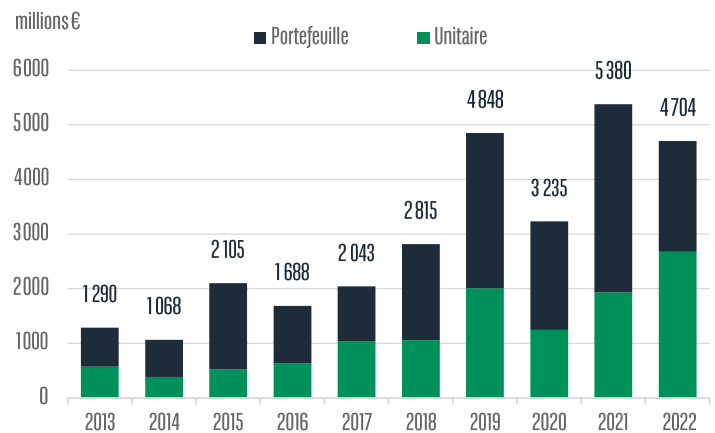
3,60%

Taux prime
acté

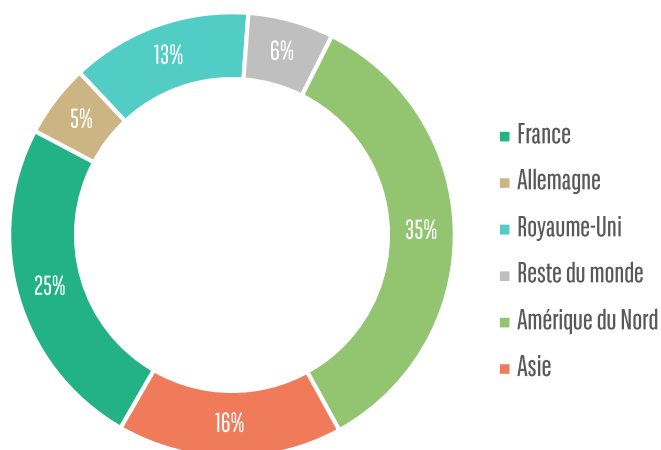
Investissement en Logistique



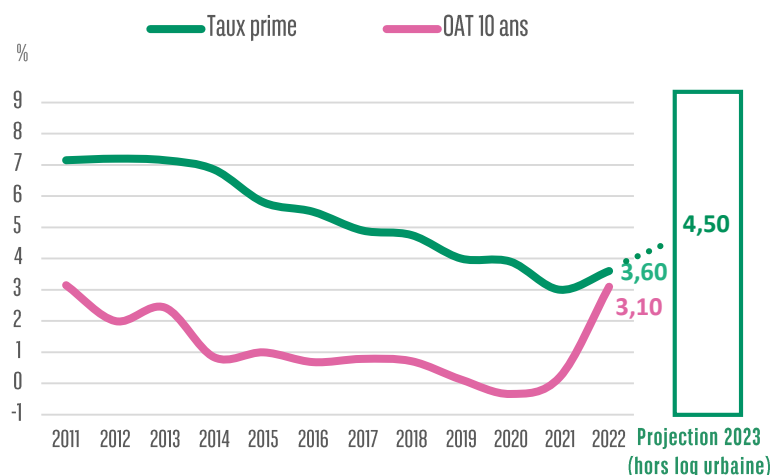
Investissement en Logistique



Nationalité des investisseurs - 2022



Taux de rendement en France



IMPLANTATIONS

CONTACT

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 Guillaud
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 76 85 43 43

LILLE

100, rue de la République
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 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

RESEARCH FRANCE

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

Pierre-Adrien FORTIN
Analyste Logistique et Activité
pierre-adrien.fortin@realestate.bnpparibas.com

TRANSACTION

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

Franck POIZAT
Directeur 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

