



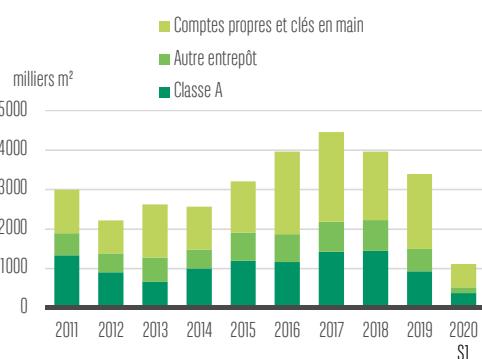
AT A GLANCE 2020 T2

LOGISTIQUE EN FRANCE

UN MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE VALORISÉ MAIS AFFECTÉ PAR LA CRISE

Face à la crise qui a marqué ce début d'année, l'écosystème logistique a prouvé son rôle stratégique dans l'activité économique. Les supply chains ont su se rendre flexibles et agiles pour permettre le maintien des échanges dans des secteurs stratégiques tels que la santé et l'alimentaire. Néanmoins, la fragilité des chaînes logistiques mondialisées face à la pandémie et les difficultés d'acheminement associées, mais également l'importance prise par la logistique urbaine incitent les entreprises à repenser l'implantation des activités de production et de logistique dans des zones stratégiques, proches des bassins de consommation et d'emploi.

Transactions



TRANSACTIONS

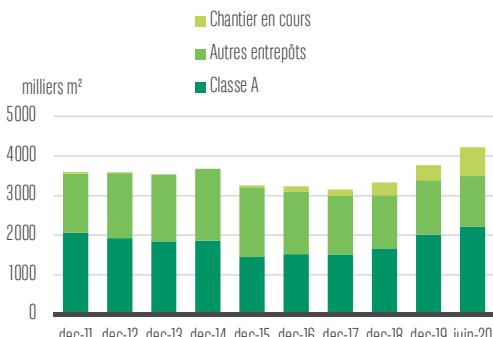
Après quatre années particulièrement dynamiques avec des volumes de transactions sur le marché de la logistique bien supérieurs à la moyenne long terme, les six premiers mois de l'année 2020 connaissent un fort ralentissement avec seulement 1,2 million de m² placés sur l'ensemble du territoire français, en baisse de -44% sur un an.

Cette baisse s'explique par le très fort ralentissement économique observé depuis la crise sanitaire et le fait que beaucoup de grands distributeurs ont finalisé leur première phase de

transformation de leur supply-chain.

Au cours des prochains trimestres, la demande d'entrepôts devrait bénéficier de la croissance continue du e-commerce, porté par les nouveaux comportements de consommation et qui a démontré toute la pertinence de son business model ces derniers mois, mais également de la nécessaire reconstitution des stocks et de la possible stratégie de réindustrialisation du territoire qui sera mise en place.

Offre à un an



OFFRE À UN AN

Concernant l'offre disponible, on observe une nette augmentation à la fin du 1^{er} semestre de l'année, +12% par rapport à décembre 2019. Au 1^{er} juillet 2020, la surface disponible à un an représente ainsi 4,2 millions de m². Les bâtiments de classe A comptent toujours pour plus de la moitié de ce volume (52%).

Dans le même temps, le volume de chantiers a fortement progressé, 775 000 m² sont ainsi en cours de construction, soit une hausse de +73% par rapport au dernier trimestre 2019.

Concernant la répartition géographique, on observe toujours une forte concentration de l'offre disponible sur les 4 principales villes de la dorsale (Lille, Paris, Lyon, Marseille), ces dernières représentant 65% du volume disponible.

En particulier, la région parisienne demeure le marché proposant le plus de surface disponible au 1^{er} juillet, 1,3 million de m², en hausse de +38% par rapport à la fin 2019.

MARCHÉS UTILISATEURS

Les bâtiments de classe A constituent toujours un élément fort du marché, 927 000 m² ont ainsi été transactés sur les deux premiers trimestres de l'année, soit plus de ¾ du volume placé.

Les utilisateurs continuent de développer l'automatisation et la robotisation de leurs entrepôts afin d'optimiser l'efficacité de leur chaîne logistique. Ces avancées permettent également de gagner en flexibilité et en agilité pour s'adapter à la variabilité de la demande.

Proposant une réponse sur-mesure aux besoins des utilisateurs, les solutions clé en main ou compte propre sont toujours privilégiées.

Compte tenu des mesures de confinement qui ont conduit à la suspension de certains chantiers et à des retards administratifs, le volume de chantier en cours de construction est en forte hausse sur les 6 premiers mois de l'année.

Chiffres clés

Marchés	OFFRE (m ²) - 1 ^{er} juillet 2020					TRANSACTIONS			
	Offre existante		Offre future			2019 S1		2020 S1	
	Classe A	Autres entrepôts	Chantier en cours	PC obtenu	Classe A	Autres entrepôts	Classe A	Autres entrepôts	
Aix/Marseille	73 000	33 000	99 000	152 000	10 000	-	127 000	14 000	
Anney	-	18 000	-	-	-	-	8 000	-	-
Bordeaux	6 000	74 000	53 000	65 000	11 000	29 000	6 000	19 000	
Clermont-Ferrand	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dijon	50 000	6 000	-	33 000	37 000	-	57 000	6 000	
Grenoble	26 000	-	-	-	-	-	6 000	-	-
Lille	354 000	248 000	310 000	1 494 000	359 000	53 000	165 000	9 000	
Lyon	177 000	100 000	45 000	101 000	161 000	16 000	34 000	50 000	
Metz	62 000	-	-	25 000	-	-	-	-	-
Montpellier	-	65 000	6 000	62 000	43 000	15 000	37 000	-	-
Mulhouse	-	10 000	-	51 000	63 000	5 000	-	-	-
Nancy	8 000	50 000	16 000	-	-	10 000	25 000	-	-
Nantes	72 000	24 000	-	105 000	143 000	-	25 000	5 000	
Nice/Sophia	6 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Orléans/Tours	215 000	137 000	47 000	206 000	218 000	99 000	153 000	31 000	
Région Parisienne	866 000	414 000	30 000	763 000	527 000	124 000	238 000	72 000	
Rennes	25 000	24 000	-	19 000	13 000	42 000	-	-	-
Rouen	129 000	23 000	145 000	104 000	18 000	-	24 000	54 000	
Strasbourg	65 000	19 000	24 000	25 000	59 000	24 000	14 000	-	
Toulouse	96 000	30 000	-	77 000	54 000	-	22 000	16 000	
Total	2 280 000	1 275 000	775 000	3 282 000	1 716 000	431 000	927 000	276 000	

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



1 203 000 m²

TRANSACTIONS LOGISTIQUE
EN FRANCE (S1)

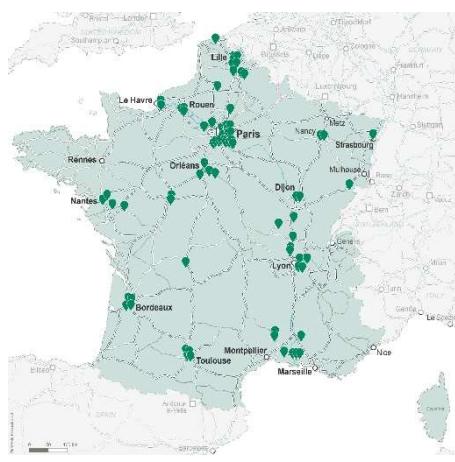
77%

POIDS CLASSE A
TRANSACTIONS FRANCE

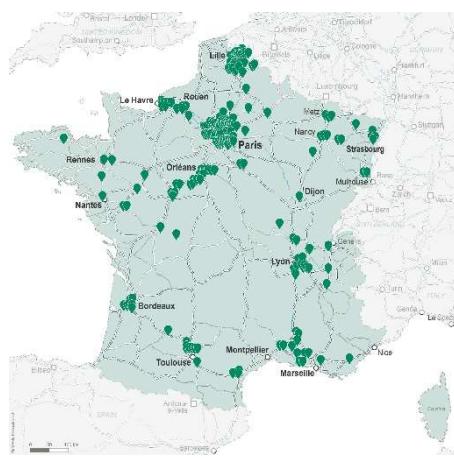
775 000 m²

CHANTIERS EN COURS
EN FRANCE

Transactions 2020 S1



Offre à un an - 1^{er} juillet 2020



Du côté des loyers, les valeurs prime restent stables pour ce 2^{ème} trimestre de l'année.

En région parisienne, le loyer prime se maintient à 57€. Ces valeurs n'incluent pas la logistique de proximité, avec des communes qui bordent l'A86, où les loyers sont significativement plus élevés. De même, le loyer prime lyonnais conserve sa valeur de 50€. Du côté des autres villes de la dorsale, Lille bénéficie d'un loyer prime de 46€ et Marseille de 47€. Enfin, sur l'Arc atlantique, à Toulouse, Nantes et Bordeaux, les loyers s'établissent entre 45€ et 50€.

INVESTISSEMENT

Avec 1,6 milliard d'euros, le secteur de la Logistique enregistre une hausse de 63 % comparativement au premier semestre 2020. Ce résultat s'explique quasiment exclusivement par la très forte dynamique du 1^{er} trimestre. En effet, si on regarde uniquement le 2^{ème} trimestre, à peine 50 millions d'euros ont été engagés. Le marché a donc clairement marqué une pause pendant le confinement. Cependant le secteur de la Logistique continue d'attirer les investisseurs et sans rééditer les volumes records de 2019, le marché devrait atteindre un niveau comparable aux années 2017-2018.

Les négociations en cours permettent de constater que les taux « prime » se maintiennent. Les actifs core sont toujours, si ce n'est plus, convoités par les investisseurs. Ainsi le taux « prime » en Logistique conserve son niveau d'avant crise, soit autour des 4,00%.



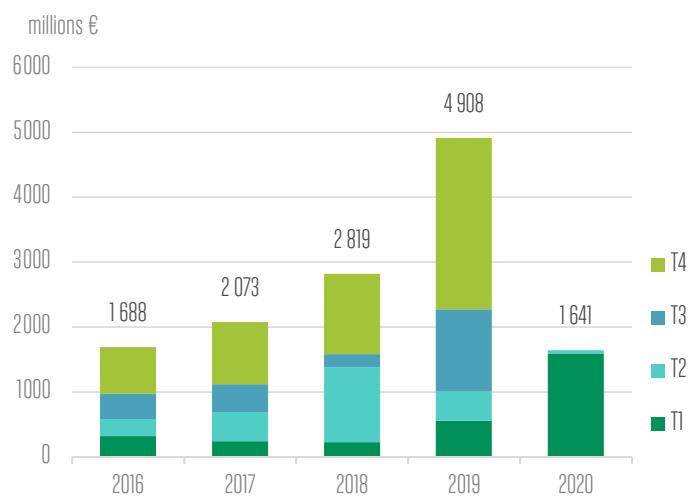
1,6 milliard €

investis en Logistique
au S1 2020

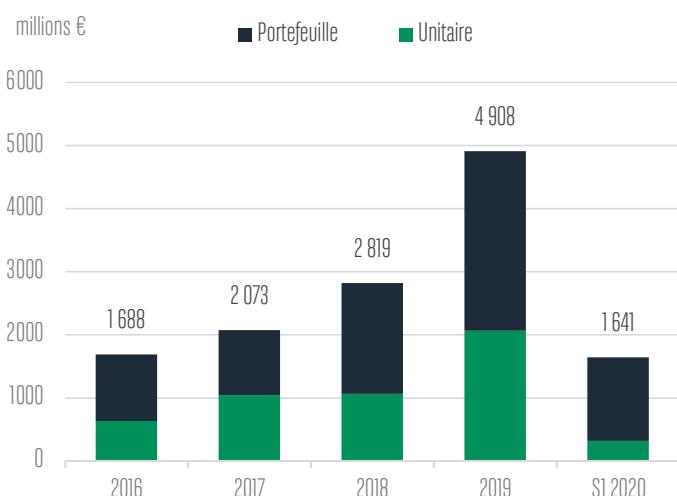
4,0 %

Taux « prime »
en Logistique

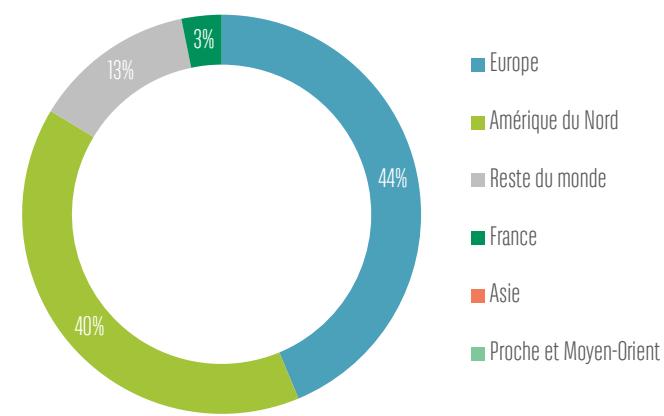
Investissement en Logistique



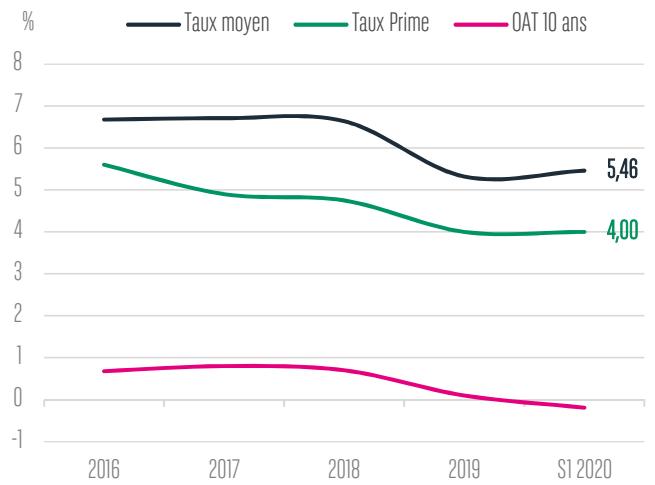
Investissement en Logistique



Nationalité des investisseurs - 2020 S1



Taux de rendement en France



6 MÉTIERS en Europe

Une vision à 360°

Implantations

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 Guillibert
Gauthier de la Lauzière
Les Milles
13290 Aix-en-Provence
Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

Annecy

PAE Des Glaïsins
19, avenue du Pré-de-Challes
74940 Annecy-le-Vieux
Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

Biarritz

26 Allée Marie Pulitzer
64200 Biarritz
Tél. : +33 (0)5 59 22 62 00

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 35 72

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

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 Copenhagen
67300 Schiltigheim
Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

Nancy

Immeuble Quais Ouest
35 avenue du XXème 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 Copenhagen
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

Contacts

PROMOTION IE

Thomas CHARVET
Directeur Général
Tél. : +33 (0)1 55 65 21 98
Thomas.charvet@bpnparrabis.com

REAL ESTATE OCCUPIER SOLUTIONS

Sylvain HASSE
Directeur Général
Tél. : +33 (0)1 47 59 23 57
Sylvain.hasse@bpnparrabis.com

EXPERTISE

Jean-Claude DUBOIS
Président
Tél. : +33 (0)1 47 59 18 10
Jean-claude.dubois@bpnparrabis.com

PROPERTY MANAGEMENT

Csongor CSUKAS
Directeur Général
Tél. : +33 (0)1 55 65 27 00
Csongor.csukas@bpnparrabis.com

INVESTMENT MANAGEMENT

Sigrid DUHAMEL
Présidente du Directoire
Tél. : +33 (0)1 47 59 22 44
Sigrid.duhamel@bpnparrabis.com

TRANSACTION

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

RESEARCH FRANCE

Guillaume JOLY
Directeur département France
Guillaume.joly@bpnparrabis.com

Sixtine PICHTOT
Chargée d'études Activité & Logistique
Sixtine.pichot@realstate.bnpparrabis.com



**TOUTE L'ACTUALITÉ
DE BNP PARIBAS REAL ESTATE
OÙ QUE VOUS SOYEZ**



www.realestate.bnpparrabis.com
#BEYONDBUILDINGS



PROMOTION

TRANSACTION

INVESTMENT MANAGEMENT

PROPERTY MANAGEMENT

EXPERTISE

CONSEIL



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**L'immobilier
d'un monde
qui change**