

AT A GLANCE

ENTREPÔTS > 5 000 M² EN FRANCE

2018 T3

PERFORMANCES PROMETTEUSES

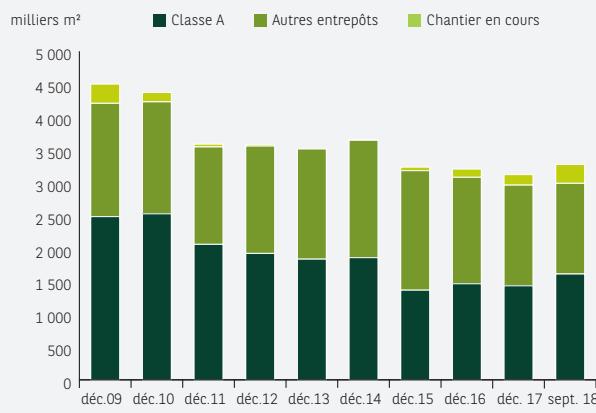
- Le marché de la Logistique en France a connu un nouveau rebond de son activité au 3^{ème} trimestre 2018. En effet, avec près de 950 000 m² placés au cours des trois derniers mois, il a enregistré, pour la première fois depuis le début de l'année, une performance supérieure à 900 000 m².
- La demande placée en entrepôts s'est portée à plus de 2,6 millions de m² à la fin du 3^{ème} trimestre 2018, soit un volume supérieur à la moyenne enregistrée au cours des cinq dernières années (2,4 millions). A noter que le marché surperforme en dépit d'un recul de son activité de 19 % en un an, l'année 2017 ayant été exceptionnelle.
- La performance du marché a essentiellement reposé sur la bonne dynamique des surfaces intermédiaires (entre 20 000 et 40 000 m²). En effet, la demande placée sur ce segment a avoisiné 880 000 m² (34 % du volume total), ces opérations étant, sans nul doute, la pierre angulaire du marché sur la période étudiée.
- Alors que les entreprises de la Logistique française continuent d'évoluer dans un environnement en pleine restructuration (réorganisation, externalisation de leur supply chain), elles doivent également faire face à une concurrence accrue. En effet, l'arrivée et l'extension dans l'hexagone de géants tels qu'Amazon redéfinissent les règles du jeu. Par conséquent et sans surprise, les bâtiments de classe A (comptes propres et clés en main compris) ont largement prédominé depuis le début de l'année, représentant plus de 80 % du volume placé en France. Cette tendance de fond devrait encore se vérifier dans les prochaines années. 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 qui leur offrent également l'opportunité de massifier leurs flux.
- Si les développements en blanc ont, quant à eux, fait leur grand retour en France depuis 2016, dynamisant ainsi l'activité du marché, celui-ci reste encore caractérisé

par une certaine obsolescence de l'offre existante. Toutefois, la confiance des investisseurs dans les fondamentaux du marché étant elle aussi de retour, on assiste depuis le début de l'année 2018 à une recrudescence des mises en chantier sur le marché français. Ainsi, près de 290 000 m² étaient en cours de construction à la fin du 3^{ème} trimestre, un vrai record depuis 2010. Fort de cette augmentation, les disponibilités (existant et chantier en cours) se sont globalement appréciées de 5 % depuis la fin de l'année 2017, avec près de 3,3 millions de m² vacants, dont 1,9 million de classe A.

- Le marché de l'investissement en France se porte également bien cette année et ce sur l'ensemble des classes d'actifs. La Logistique ne fait pas exception, avec 1,5 milliard d'euros engagés sur les 9 premiers mois de l'année, soit une hausse de 37 % comparativement à la même période l'an dernier.
- Les portefeuilles sont restés au cœur du marché français, concentrant 63 % des montants investis sur la période étudiée, à l'instar du portefeuille AZURITE vendu par Goodman à Blackstone pour 215 millions d'euros ou encore celui cédé par Tristan Capital Partners à Gramercy pour un montant de 175 millions d'euros.
- Les investisseurs étrangers, déjà bien présents sur les deux premiers trimestres, ont confirmé leur attrait pour le marché français. Ils ont concentré plus de 80 % des montants engagés au cours des 9 premiers mois de l'année. Ce sont majoritairement des fonds américains, mais également des fonds allemands et anglais.
- Le taux "prime" en Logistique s'établit, quant à lui, à 4,75 %. Compte tenu de la forte demande pour cette catégorie d'actifs et d'un contexte financier favorable, ce taux devrait poursuivre sur une tendance baissière pour atteindre 4,50 % d'ici la fin de l'année.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ EN FRANCE

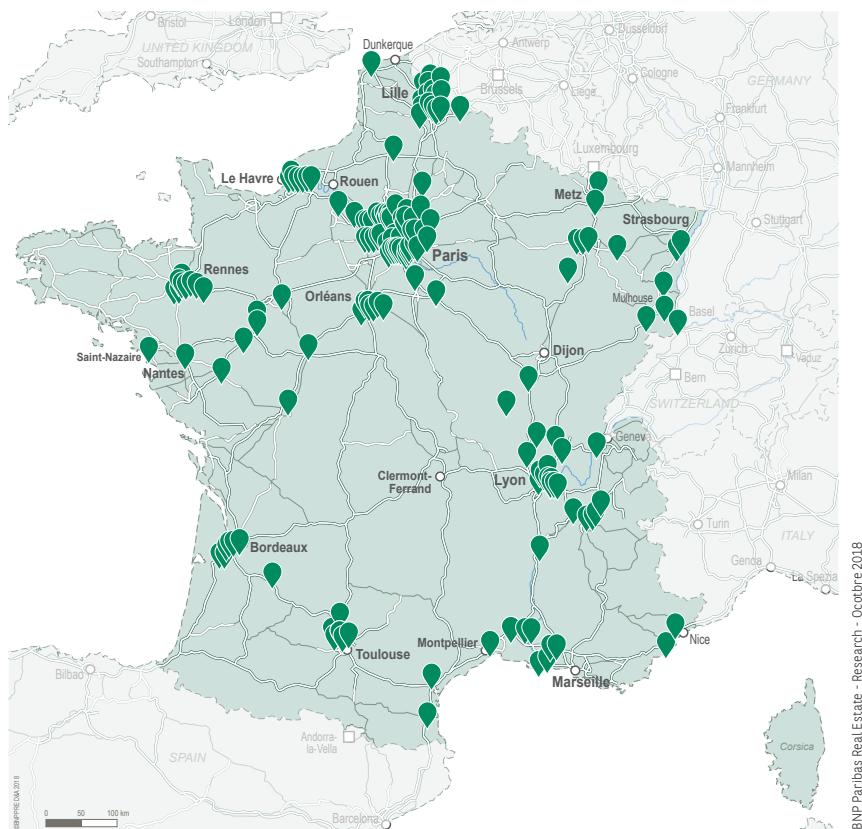
Offre à un an en France


BNP Paribas Real Estate - Research - Octobre 2018

Transactions en France

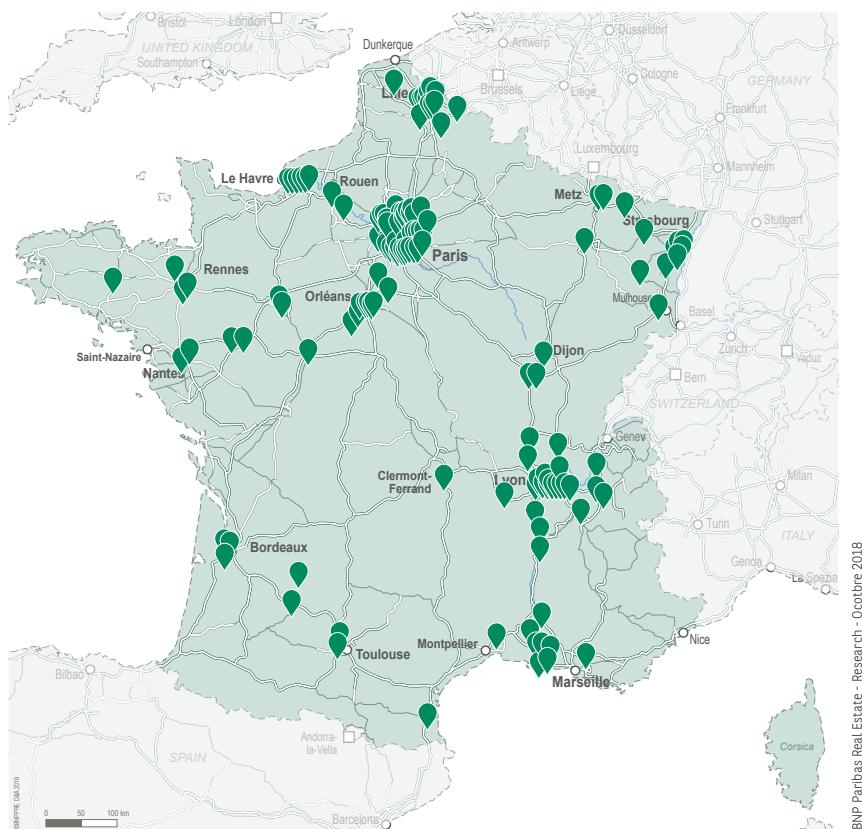

BNP Paribas Real Estate - Research - Octobre 2018

OFFRE AU 30 SEPTEMBRE 2018



BNP Paribas RealEstate - Research - Octobre 2018

TRANSACTIONS 2018 T1-T3



BNP Paribas RealEstate - Research - Octobre 2018

CHIFFRES CLÉS

Marchés	OFFRE (m ²) - 1 ^{er} octobre 2018			
	Offre existante		Offre future	
	Classe A	Autres entrepôts	Chantier en cours	PC obtenu
Aix/Marseille	71 000			215 000
Annecy		8 000		
Bordeaux	6 000	68 000	24 000	108 000
Clermont-Ferrand				
Dijon	27 000	34 000		
Grenoble	26 000	27 000		
Lille	227 000	37 000	110 000	146 000
Lyon	127 000	190 000	48 000	59 000
Metz	115 000			
Montpellier	27 000	61 000		59 000
Mulhouse	24 000	21 000		10 000
Nancy		77 000		37 000
Nantes	45 000	19 000		30 000
Nice/Sophia		12 000		
Orléans/Tours	31 000	89 000		38 000
Région Parisienne	644 000	544 000	81 000	476 000
Rennes	109 000	80 000		
Rouen	51 000	23 000	11 000	30 000
Strasbourg		44 000		
Toulouse	83 000	45 000	14 000	50 000
Total	1 613 000	1 379 000	288 000	1 258 000

Marchés	TRANSACTIONS (m ²)*					
	2017 T3 (9 mois)		2018 T3 (9 mois)		2018 T3 (12 derniers mois)	
	Classe A	Autres entrepôts	Classe A	Autres entrepôts	Classe A	Autres entrepôts
Aix/Marseille	193 000	17 000	171 000	18 000	220 000	63 000
Annecy			28 000		28 000	
Bordeaux	91 000	42 000	86 000	21 000	110 000	21 000
Clermont-Ferrand						
Dijon	118 000	19 000	36 000		36 000	
Grenoble	24 000			22 000	8 000	22 000
Lille	318 000	66 000	361 000	42 000	441 000	80 000
Lyon	217 000	66 000	216 000	103 000	358 000	109 000
Metz			39 000	23 000	39 000	88 000
Montpellier	10 000	16 000	24 000	15 000	24 000	15 000
Mulhouse		9 000	47 000		47 000	6 000
Nancy	33 000			14 000	34 000	14 000
Nantes	31 000	17 000	60 000	6 000	66 000	12 000
Nice/Sophia						
Orléans/Tours	238 000	56 000	192 000	30 000	229 000	43 000
Région Parisienne	843 000	390 000	541 000	191 000	1 191 000	293 000
Rennes	38 000	10 000	94 000	6 000	94 000	18 000
Rouen	8 000	14 000	128 000	9 000	148 000	9 000
Strasbourg	118 000	20 000	40 000	30 000	61 000	37 000
Toulouse	165 000	30 000	26 000		59 000	13 000
Total	2 445 000	772 000	2 089 000	530 000	3 193 000	843 000

* Immostat, BNP Paribas Real Estate



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

ILE DE FRANCE

Aubervilliers
Parc des Portes de Paris
40 rue Victor Hugo
Bât 264 / 4^{me} étage
93300 Aubervilliers
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

Issy les Moulineaux
167, Quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy les Moulineaux Cedex
Tél. : +33 (0)1 47 59 20 04

Eragny
Immeuble Tennessee
8 allée Rosa Luxembourg
BP 30272 Eragny
95615 Cergy Pontoise Cedex
Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

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

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)3 20 06 99 00

Lyon
Sîlex 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

Contacts

Research

167, Quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy les Moulineaux Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 65 20 04

Guillaume JOLY

Directeur
Département Research France
guillaume.joly@bnpparibas.com

Nora JACINTHO

Chargée d'études Activité & Logistique
nora.jacintho@bnpparibas.com

Logistique Transaction

René JEANNENOT

Directeur associé
Directeur Logistique France
et Activité Ile-de-France
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 22
rene.jeannenot@bnpparibas.com

Christophe PRIOUX

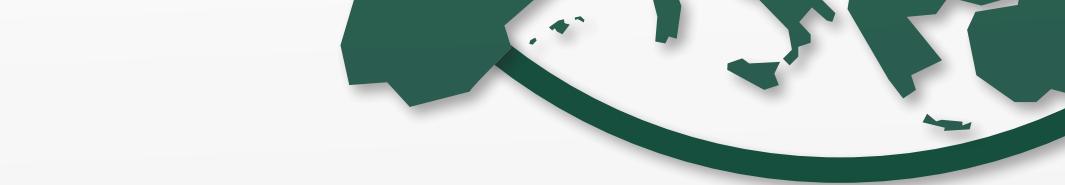
Directeur Grandes Surfaces Activité
et Logistique en Ile-de-France
et Coordinateur Logistique International
Tél. : +33 (0)1 47 59 21 67
christophe.prioux@bnpparibas.com

Franck POIZAT

Directeur Adjoint du Pôle Logistique
& Activités France
Tél. : +33 (1) 47 59 17 34
franck.poizat@bnpparibas.com

Jean-Laurent de la PRADE

Directeur pôle Régions
Tél. : +33 (0)1 47 59 17 18
jean-laurent.delaprade@bnpparibas.com



www.realestate.bnpparibas.fr

PROMOTION

TRANSACTION

CONSEIL

EXPERTISE

PROPERTY MANAGEMENT

INVESTMENT MANAGEMENT

BNP Paribas Real Estate - SAS au capital de 383.071.696 € - 692 012 180 RCS Nanterre - Code NAF 7010 Z - N° TVA Intracommunautaire FR 666 920 121 80

Siège social : 167, Quai de la Bataille de Stalingrad - 92867 Issy Les Moulineaux Cedex

BNP Paribas Real Estate est une filiale du groupe bancaire BNP Paribas - Octobre 2018



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change