



AT A GLANCE

ENTREPÔTS > 5 000 M² EN FRANCE

2018 T4

LA LOGISTIQUE... UN ACTIF QUI S'INSCRIT COMME UNE VALEUR SÛRE D'ANNÉE EN ANNÉE

• L'année 2018 aura encore été un très bon cru pour le marché de la Logistique en France, celui-ci n'ayant pas démerité. En effet, avec plus de 4 millions de m² placés, il enregistre ainsi sa deuxième meilleure performance historique.

• En ce qui concerne la typologie des entrepôts commercialisés, 2018 se sera inscrite dans la lignée des années précédentes. Ainsi, les utilisateurs ont, une nouvelle fois, privilégié les valeurs sûres : les actifs de classe A (81 % du volume global) localisés sur la dorsale (63 % du volume global).

• Les prestataires logistiques et les chargeurs se sont, quant à eux, partagés le marché équitablement. Ils ont, ainsi, respectivement représenté 45 % et 40 % des transactions en nombre et 47 % et 44 % en volume. Les e-commerçants auront, quant à eux, cédé du terrain cette année. En effet, alors que certains acteurs majeurs du secteur avaient multiplié les opérations de grandes tailles au cours des deux dernières années, ils se sont montrés beaucoup plus discrets cette année. Toutefois, on devrait, à nouveau, assister à un rebond de ces transactions au cours des prochaines années. En effet, les entreprises du e-commerce devraient rester une pierre angulaire dans la bonne tenue du marché de la Logistique français dès 2019.

• Alors que de nombreuses transactions d'envergure avaient boosté le marché ces deux dernières années, elles ont été beaucoup plus rares au cours des douze derniers mois. Cette baisse n'a cependant rien d'alarmant. En effet, avec quinze mouvements enregistrés en 2018 totalisant plus de 830 000 m², les opérations supérieures à 40 000 m² ont connu une performance en ligne avec leur moyenne de long terme.

• Représentant 34 % du volume, les transactions comprises entre 20 000 et 40 000 m² ont, quant à elles, été au cœur du marché en 2018, avec près de 1,4 million de m² commercialisés.

• Avec 80 opérations enregistrées au cours de l'année écoulée, les clés en main et les comptes propres ont continué d'avoir le vent en poupe auprès des entreprises. Rappelons qu'en moyenne, 70 transactions de ce type ont été recensées en France chaque année depuis 2014. Toutefois, conformément à la tendance générale, les

transactions supérieures à 40 000 m² ont, également été moins nombreuses pour ce type d'opérations. Ainsi, avec un peu plus de 1,6 million de m² placés en 2018, les comptes propres et les clés en main ont connu un véritable recul de leur volume placé, celui-ci passant pour la première fois depuis 2016 sous la barre de 1,7 million de m².

• Malgré le retour des développements en blanc en 2016, le marché français de la Logistique reste 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 a assisté au cours des derniers mois à une vraie recrudescence des mises en chantier. Ainsi, près de 310 000 m² étaient en cours de construction à la fin de l'année 2018. Il s'agit du plus important volume enregistré depuis 2009 dans l'hexagone. L'offre à un an s'est, quant à elle, établie à près de 3,3 millions de m² sur la période étudiée (existant et chantier en cours), dont plus de 1,9 million de m² localisés dans un bâtiment de classe A (chantiers compris).

• Le marché de l'investissement en France a, quant à lui, battu des records en 2018. La Logistique a amplement participé à cette excellente dynamique : plus de 2,4 milliards d'euros ont été investis au cours de l'année écoulée. Un tel niveau n'avait plus été atteint depuis 2007.

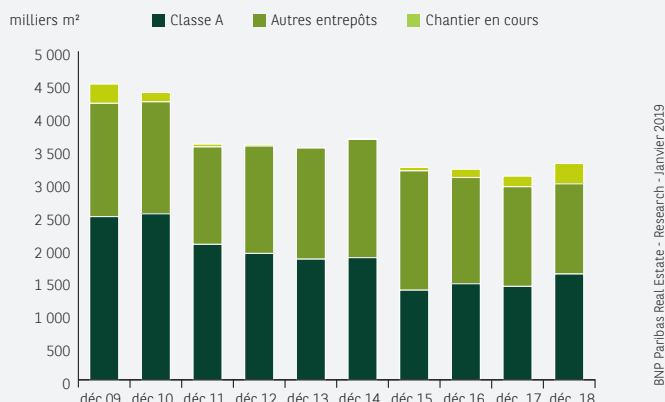
• Les portefeuilles ont encore une fois tiré le marché : ils ont, ainsi, représenté deux tiers des volumes de 2018. Cette part très importante s'explique notamment par la signature de plusieurs portefeuilles pan-européens de grande envergure, à l'instar de celui vendu par Prologis à l'investisseur singapourien Mapletree pour un montant avoisinant 145 millions d'euros ou encore du portefeuille AZURITE acquis par Blackstone pour plus de 200 millions d'euros.

• Depuis 10 ans déjà, les fonds nord-américains, tels que Blackstone, ARES ou encore GreenOak, prédominent le marché français. L'année 2018 n'a pas déroge pas à la règle puisqu'ils ont concentré près de 60 % des montants engagés.

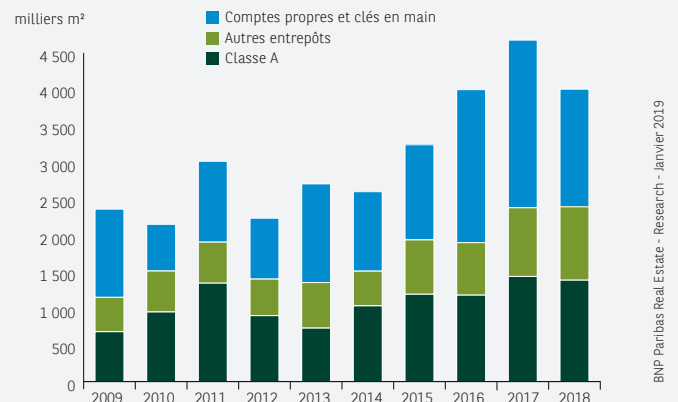
• Le taux "prime" en Logistique s'est établi à 4,75 % fin 2018. Il devrait continuer de se contracter et atteindre ainsi 4,50 % dès le premier trimestre 2019.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ EN FRANCE

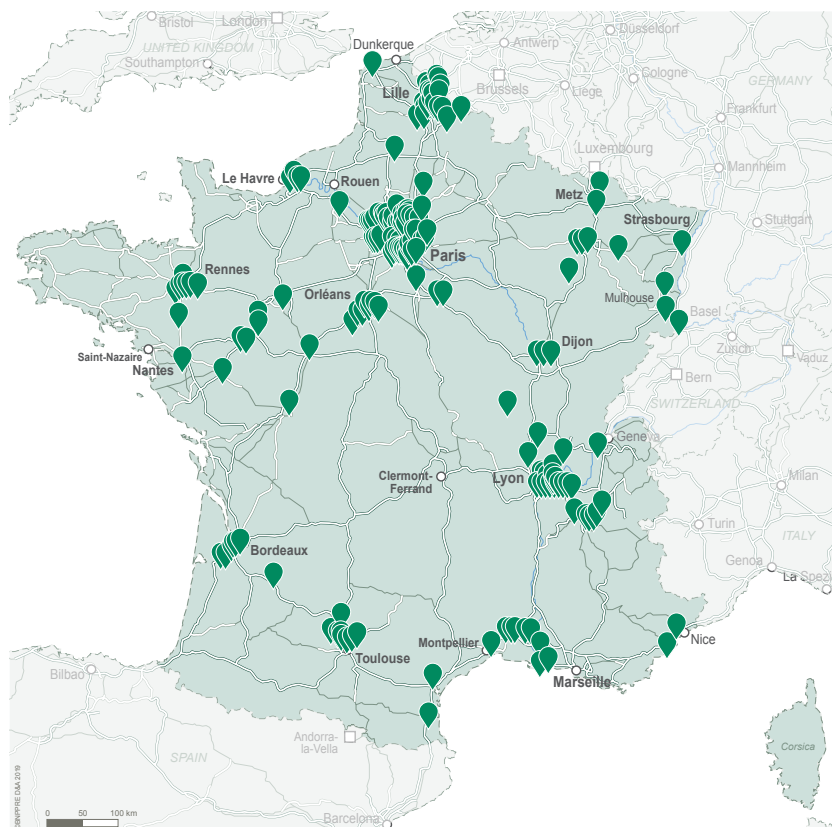
Offre à un an en France



Transactions en France

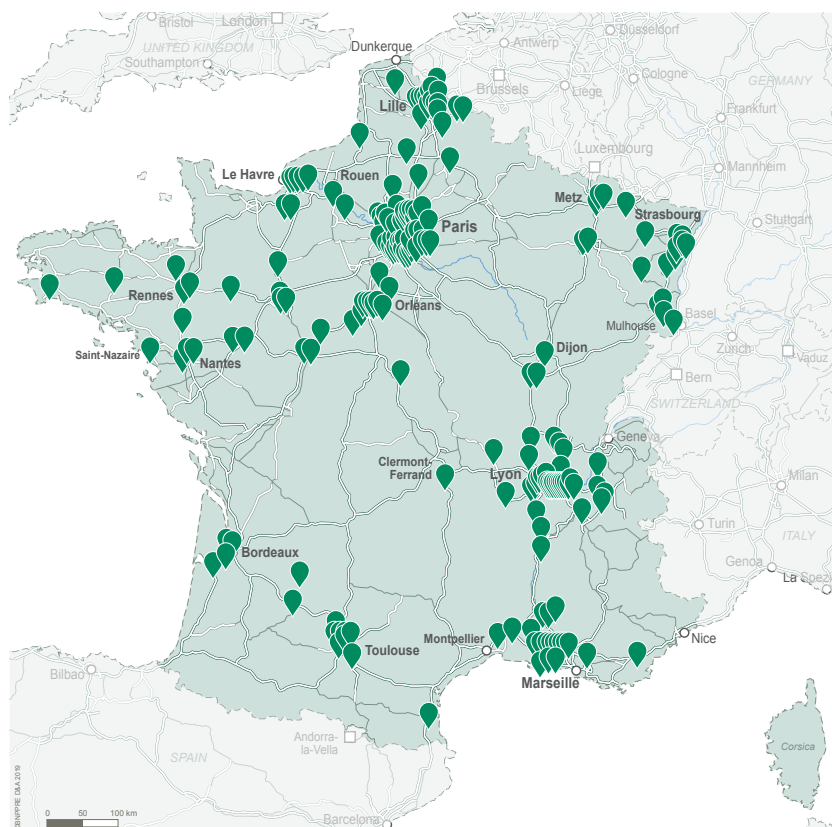


OFFRE AU 31 DECEMBRE 2018



BNP Paribas Real Estate - Research - Janvier 2019

TRANSACTIONS 2018



BNP Paribas Real Estate - Research - Janvier 2019

CHIFFRES CLÉS

Marchés	OFFRE (m²) - 1 ^{er} janvier 2019			
	Offre existante		Offre future	
	Classe A	Autres entrepôts	Chantier en cours	PC obtenu
Aix/Marseille	12 000		44 000	217 000
Annecy		8 000		
Bordeaux	6 000	68 000	24 000	134 000
Clermont-Ferrand				
Dijon	52 000	38 000		
Grenoble	26 000	32 000		
Lille	301 000	104 000	80 000	103 000
Lyon	76 000	186 000	18 000	59 000
Metz	103 000			
Montpellier	27 000	81 000		59 000
Mulhouse	12 000	21 000		10 000
Nancy		68 000		37 000
Nantes	50 000	7 000	12 000	18 000
Nice/Sophia		12 000		
Orléans/Tours	40 000	112 000		38 000
Région Parisienne	671 000	491 000	120 000	353 000
Rennes	84 000	102 000		
Rouen	42 000	12 000		55 000
Strasbourg		12 000		
Toulouse	110 000	17 000	10 000	40 000
Total	1 612 000	1 371 000	308 000	1 123 000

BNP Paribas Real Estate - Research - Janvier 2019

Marchés	TRANSACTIONS (m²)*					
	2017 T4 (3 mois)		2018 T4 (3 mois)		2018 (12 mois)	
	Classe A	Autres entrepôts	Classe A	Autres entrepôts	Classe A	Autres entrepôts
Aix/Marseille	50 000	46 000	88 000		278 000	18 000
Annecy					28 000	
Bordeaux	24 000				96 000	21 000
Clermont-Ferrand					16 000	
Dijon					36 000	
Grenoble	8 000					22 000
Lille	80 000	37 000	148 000	11 000	480 000	88 000
Lyon	143 000	6 000	174 000	49 000	398 000	144 000
Metz		65 000	12 000		51 000	23 000
Montpellier					24 000	43 000
Mulhouse		6 000	7 000		38 000	8 000
Nancy	34 000			10 000		24 000
Nantes	5 000	17 000	40 000	7 000	107 000	13 000
Nice/Sophia				12 000		12 000
Orléans/Tours	37 000	13 000	30 000	17 000	247 000	47 000
Région Parisienne	650 000	102 000	250 000	85 000	797 000	338 000
Rennes		12 000			94 000	6 000
Rouen	20 000		70 000		206 000	21 000
Strasbourg	21 000	7 000	40 000	44 000	80 000	69 000
Toulouse	32 000	13 000	64 000	22 000	102 000	30 000
Total	1 111 000	324 000	923 000	265 000	3 078 000	927 000

BNP Paribas Real Estate - Research - Janvier 2019

* 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^{ème} 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

Eragry

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

RÉGIONS

Annecey

PAE Des Glaisins
19, avenue du Prè-de-Challes
74940 Annecey-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 Euraille
Tél. : +33 (0)3 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- 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 Les Portes d'Austrasie
40 rue Victor
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

Tours

29, rue de la Milletière
37100 Tours
Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58

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.jacinto@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



@BNPPRE

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 - Janvier 2019



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change