

# AT A GLANCE

## ENTREPÔTS > 5 000 M<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, les opérations supérieures à 40 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ont, quant à elles, été au cœur du marché en 2018, avec près de 1,4 million de m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ont, également été moins nombreuses pour ce type d'opérations. Ainsi, avec un peu plus de 1,6 million de m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

- 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 rerudescence des mises en chantier. Ainsi, près de 310 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sur la période étudiée (existant et chantier en cours), dont plus de 1,9 million de m<sup>2</sup> 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.

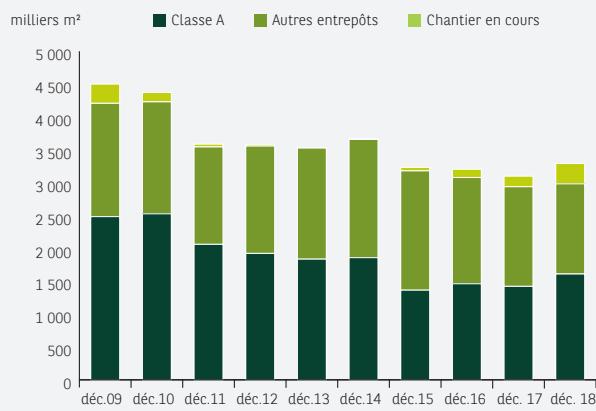
- Les portefeuilles ont encore une fois tiré le marché : ils ont, ainsi, représenté deux tiers des volumes de 2018. Cette part très importante s'explique notamment par la signature de plusieurs portefeuilles pan-européens de grande envergure, à l'instar de celui vendu par Prologis à l'investisseur singapourien 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 dérogé 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



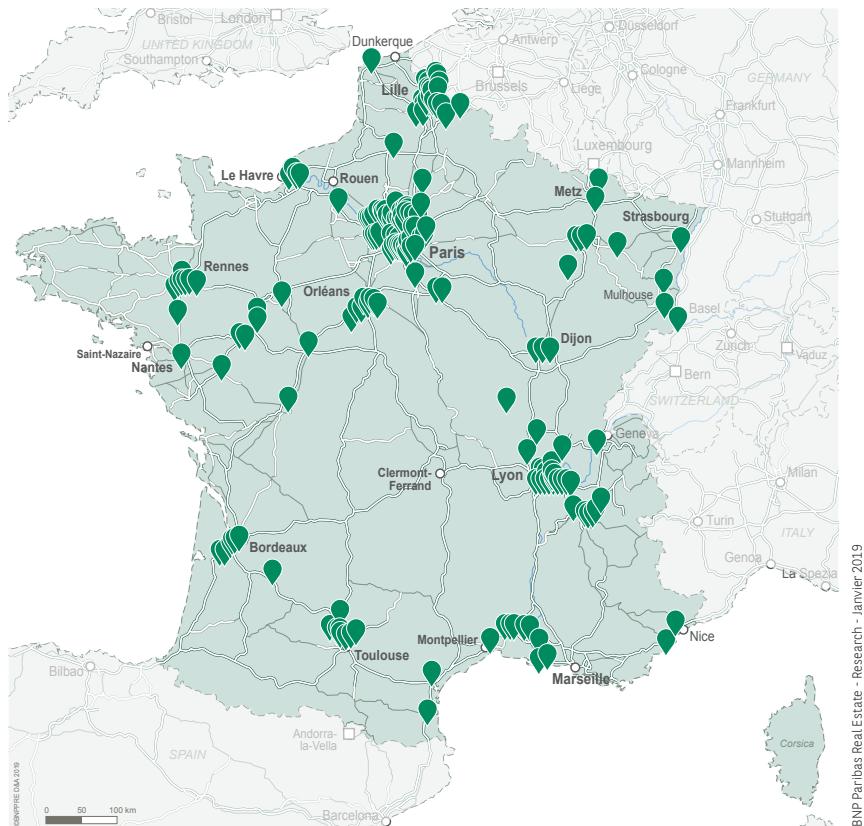
BNP Paribas Real Estate - Research - Janvier 2019

#### Transactions en France



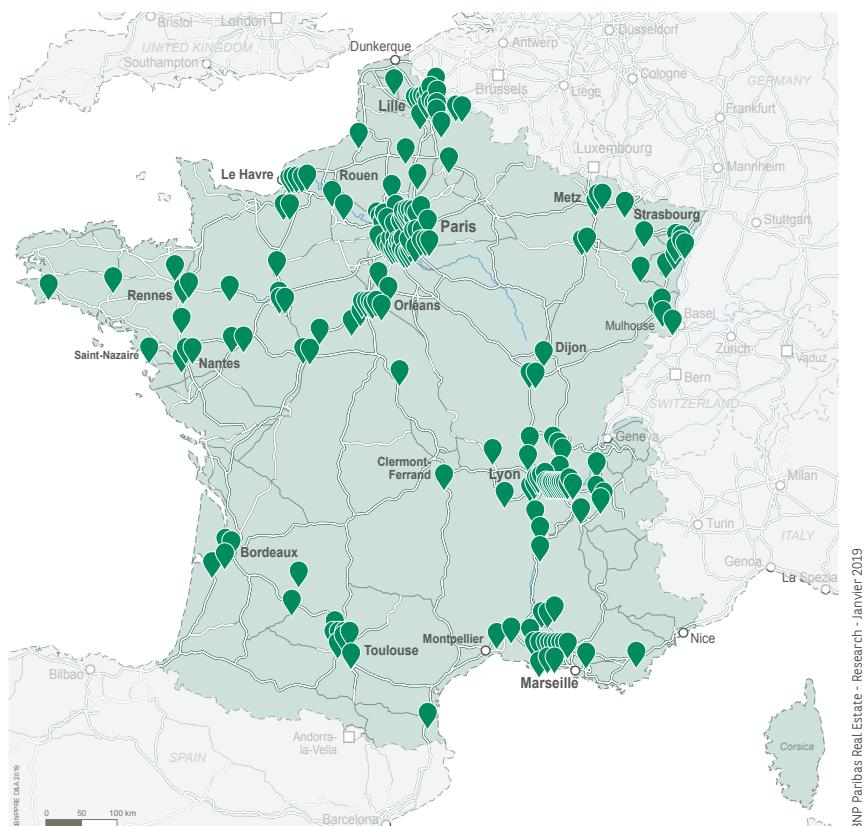
BNP Paribas Real Estate - Research - Janvier 2019

## OFFRE AU 31 DECEMBRE 2018



BNP Paribas RealEstate - Research - Janvier 2019

## TRANSACTIONS 2018



BNP Paribas RealEstate - Research - Janvier 2019

## CHIFFRES CLÉS

Marchés	OFFRE (m <sup>2</sup> ) - 1 <sup>er</sup> 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
<b>Total</b>	<b>1 612 000</b>	<b>1 371 000</b>	<b>308 000</b>	<b>1 123 000</b>

Marchés	TRANSACTIONS (m <sup>2</sup> )*					
	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
<b>Total</b>	<b>1 111 000</b>	<b>324 000</b>	<b>923 000</b>	<b>265 000</b>	<b>3 078 000</b>	<b>927 000</b>

\* 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<sup>me</sup> 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](http://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