

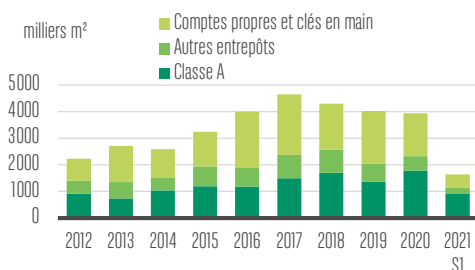
AT A GLANCE 2021 T2

LOGISTIQUE EN FRANCE

UN MARCHÉ QUI SE PORTE BIEN

La généralisation du « Pass sanitaire » et l'apparition de nouveaux variants sont autant de points négatifs qui pourraient peser sur la croissance de la Logistique en France au cours des prochains trimestres. Cependant, ce marché est largement soutenu depuis le début de l'année par deux moteurs essentiels dont les voyants sont aujourd'hui au vert : la croissance du PIB français attendue, selon nos prévisions, à +6,0% d'ici à la fin 2021 et celle du e-commerce qui a atteint +15% en un an pour le premier trimestre 2021 selon la Fevad. Dans ce contexte, le marché des entrepôts en France a fait preuve d'une remarquable robustesse au cours du deuxième trimestre 2021. Cette bonne dynamique pourrait se poursuivre d'ici à la fin de l'année car de nombreuses transactions sont sur le point d'être signées. En 2021, le résultat annuel du marché des entrepôts en France pourrait ainsi égaliser, voire dépasser celui de l'an dernier sous couvert de l'évolution de la conjoncture.

Transactions



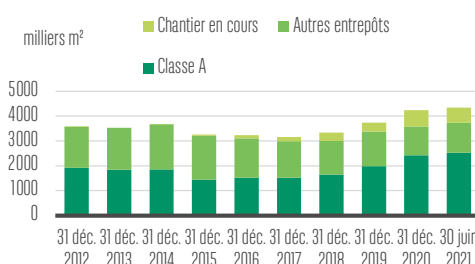
UNE PERFORMANCE EN LIGNE AVEC L'AN DERNIER

Après un premier trimestre plutôt timide, la performance enregistrée par le marché de la Logistique français au cours du deuxième trimestre 2021 aura donc été particulièrement prometteuse. En effet, avec une demande placée qui s'est établie à plus de 950 000 m², son volume de commercialisation a augmenté de 38% par rapport au trimestre précédent, signe d'un réel dynamisme.

Un peu plus de 1,6 million de m² ont fait l'objet d'une transaction sur l'ensemble du territoire français depuis le début de l'année (dont 86% de classe A). À noter que ce résultat est en ligne avec le premier semestre 2020 (+3% vs S1 2020).

Fait notable ce semestre, le recul des clés en main et en comptes propres. Ils n'ont représenté que 36% du volume des opérations impliquant un bâtiment de classe A au cours des six derniers mois, soit un peu plus de 500 000 m² placés. Pour rappel, au cours des cinq dernières années, les comptes propres et clés en main représentaient en moyenne 63% de la demande placée à cette période de l'année. Cette baisse est avant tout imputable à la conjoncture actuelle, mais n'a rien d'alarmant. En effet, un certain nombre de négociations réalisées en propre sont actuellement sur le point de se concrétiser.

Offre à un an



600 000 M² ÉTAIENT EN CHANTIER AU 1^{ER} JUILLET 2021

En ce qui concerne l'offre à un an, plus de 4,3 millions de m² d'entrepôts étaient disponibles au 1er juillet 2021.

Un peu moins des trois quarts de ce volume était situé sur un bâtiment de classe A. Cette offre de classe A est très majoritairement composée d'entrepôts de seconde main.

Les mises en chantier restent, quant à elles, à un niveau élevé puisqu'au 1^{er} juillet 2021 plus de 600 000 m² étaient en cours de construction, signe que la confiance des investisseurs dans les fondamentaux du marché reste forte.

MARCHÉ UTILISATEURS

L'analyse des segments de surface montre que les transactions comprises entre 10 000 et 20 000 m² et celles supérieures à 40 000 m² ont été les principaux moteurs du marché au premier semestre 2021. Elles ont représenté respectivement 35% et 26% du volume global, soit plus de 560 000 m² et 420 000 m².

Premier marché logistique de France, la Région Parisienne enregistre une hausse de son volume placé de 38% en un an, avec un peu plus de 400 000 m² commercialisés (dont près de 80% en classe A).

Plus d'un million de m² ont été transactés en Régions, un volume similaire à l'an dernier. Concernant les marchés régionaux de la Dorsale, seuls Lille et Orléans se sont orientés à la hausse, leur activité augmentant respectivement de 58% et 7% en un an. Lyon et Marseille ont, quant à eux, enregistré des baisses de plus de 20% au cours du premier semestre 2021.

Chiffres clés

Marchés	OFFRE (m ²) - 1 ^{er} juillet 2021				TRANSACTIONS			
	Offre existante		Offre future		2020 S1		2021 S1	
	Classe A	Autres entrepôts	Chantier en cours	PC obtenu	Classe A	Autres entrepôts	Classe A	Autres entrepôts
Aix/Marseille	171 000	95 000	-	353 000	151 000	26 000	104 000	35 000
Annecy	-	60 000	-	-	-	-	-	-
Bordeaux	12 000	27 000	22 000	34 000	6 000	33 000	6 000	32 000
Clermont-Ferrand	-	-	-	-	-	-	-	-
Dijon	24 000	8 000	-	33 000	149 000	6 000	10 000	-
Grenoble	15 000	-	-	-	-	-	-	-
Lille	340 000	224 000	167 000	1 654 000	173 000	19 000	296 000	7 000
Lyon	180 000	127 000	53 000	175 000	102 000	83 000	117 000	23 000
Metz	59 000	-	-	25 000	-	-	20 000	-
Montpellier	54 000	31 000	-	51 000	37 000	32 000	13 000	-
Mulhouse	12 000	10 000	51 000	-	-	-	-	-
Nancy	16 000	25 000	-	-	25 000	8 000	-	10 000
Nantes	123 000	50 000	43 000	36 000	49 000	5 000	18 000	-
Nice/Sophia	-	-	-	-	-	-	-	-
Orléans/Tours	263 000	108 000	156 000	141 000	181 000	31 000	192 000	36 000
Région Parisienne	970 000	356 000	110 000	750 000	238 000	106 000	301 000	104 000
Rennes	20 000	25 000	-	19 000	-	-	18 000	-
Rouen	130 000	23 000	-	199 000	43 000	36 000	194 000	-
Strasbourg	88 000	24 000	-	25 000	14 000	-	30 000	-
Toulouse	64 000	28 000	-	66 000	29 000	16 000	67 000	7 000
Total	2 541 000	1 221 000	602 000	3 561 000	1 197 000	401 000	1 388 000	254 000

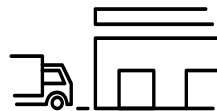
BNP Paribas Real Estate - Research - Juillet 2021

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



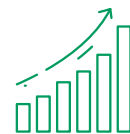
1,6 M m²

TRANSACTIONS LOGISTIQUE
EN FRANCE



86%

POIDS CLASSE A
TRANSACTIONS FRANCE



602 000 m²

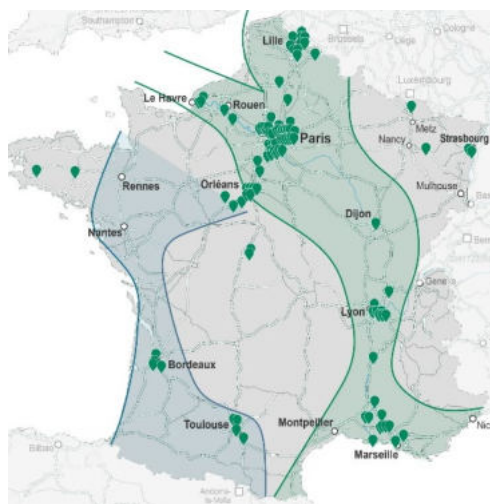
CHANTIERS EN COURS
EN FRANCE

Du côté des loyers, les valeurs « prime » se maintiennent ce trimestre.

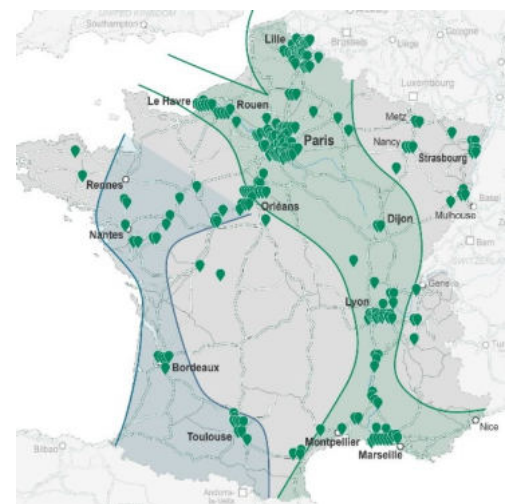
Sur la dorsale, les loyers « prime » s'établissent entre 43€ pour un marché comme Orléans et 57€ pour l'Île-de-France (cette valeur n'inclut pas la logistique de proximité, avec des communes qui bordent l'A86 et où les loyers sont significativement plus élevés).

Sur l'Arc atlantique, les valeurs locatives s'échelonnent entre 45€ et 55€.

Transactions 2021 S1



Offre à un an - 1^{er} Juillet 2021



INVESTISSEMENT

Au cours des six premiers mois de l'année, 1,4 milliard d'euros ont été engagés en Logistique en France, un résultat stable par rapport à l'an dernier. De nombreuses négociations sont en cours et laissent présager une excellente année 2021 pour ce secteur.

Parmi les principales signatures du semestre, deux portefeuilles paneuropéens ont été cédés : le premier est le portefeuille OMEGA vendu par Clarion à Dream Industrial REIT et le second concerne l'acquisition par JP Morgan du portefeuille FAIRWAY, composé de plusieurs actifs au Royaume-Uni, en Irlande et de deux entrepôts dans le nord de la France.

La Logistique, est clairement un actif qui prend aujourd'hui de plus en plus de place dans les portefeuilles des investisseurs. Au S1 2021, elle a représenté 16 % des montants engagés en France en immobilier d'entreprise, contre 9 % en moyenne sur les cinq dernières années. Dans ce contexte très porteur, il n'est pas surprenant de voir les taux poursuivre leur compression. D'ici la fin de l'année, le taux « prime » devrait descendre autour de 3,50%.



1,4 milliard €

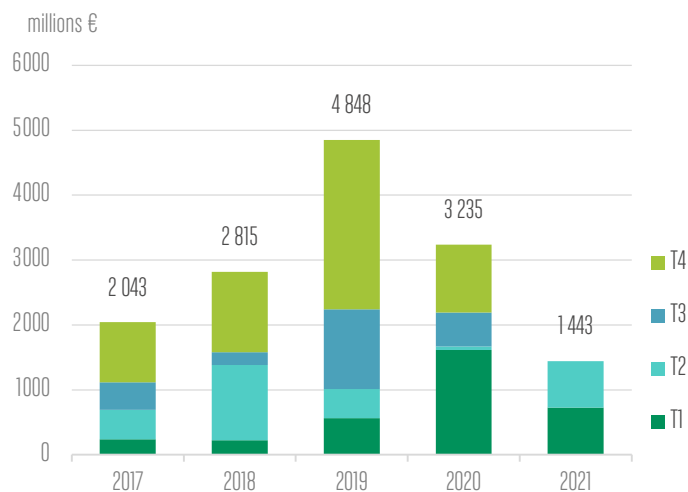
investis en Logistique
au S1 2021



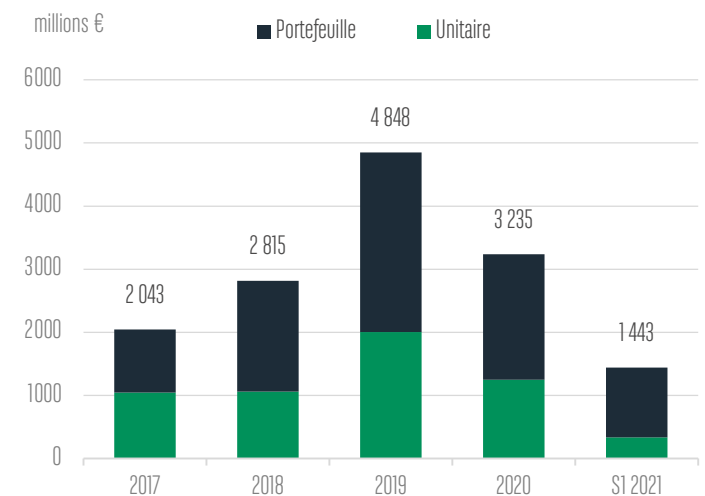
3,80%

Taux « prime »
en Logistique

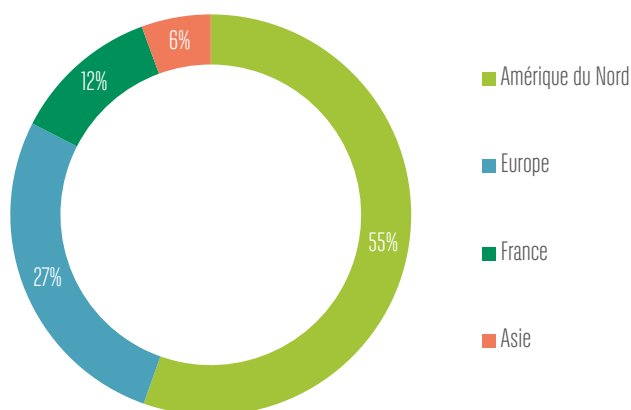
Investissement en Logistique



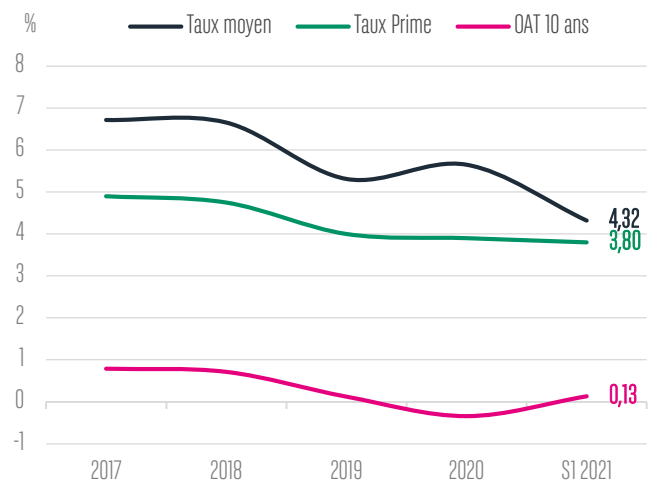
Investissement en Logistique



Nationalité des investisseurs - S1 2021



Taux de rendement en France



IMPLANTATIONS

(Juillet 2021)

SIÈGE SOCIAL

167, quai de la Bataille de
Stalingrad
92867 Issy les Moulineaux Cedex
Tél. : +33 (0)1 55 85 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 Guillaibert
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

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

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 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

CONTACT

RESEARCH FRANCE

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

Nora JACINTHO
Analyste Logistique et Activité
Nora.jacinto@bnpparibas.com

TRANSACTION

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

René JEANNENOT
Directeur Associé
Directeur Logistique France
et Activité Île-de-France
Tél. : +33 (0)1 49 93 70 22
Rene.jeannenot@bnpparibas.com

Franck POIZAT
Directeur Adjoint 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