

**AT A GLANCE
2022 T1**
**LOGISTIQUE EN FRANCE
UN DÉBUT D'ANNÉE QUI DONNE LE « LA »**

Après avoir connu une embellie à la fin de l'année 2021, la croissance du PIB devrait, selon les économistes de BNP Paribas, être plus contenue en 2022. En effet, il est attendu à +3,2% à la fin de cette année contre +7,0% fin 2021. Le contexte économique mondial et surtout européen reste difficile en ce début d'année. Les difficultés à sortir de la crise du Covid-19, l'accélération de l'inflation qui découle de la hausse des prix des matières premières et qui devrait par ailleurs se maintenir à des niveaux élevés encore une bonne partie de l'année, l'augmentation du prix du pétrole ainsi que les conséquences économiques de la guerre en Ukraine, sont autant de facteurs qui pourraient entraver la croissance du marché de la Logistique en France au cours des prochains mois. Toutefois, en dépit de ces difficultés, le marché a encore fait preuve d'une grande résilience au cours du 1^{er} trimestre 2022.

LES SURFACES SUPÉRIEURES À 20 000 M² PORTENT LE MARCHÉ

Il n'est plus à démontrer que la Logistique a, depuis quelques années, nettement le vent en poupe et s'inscrit désormais comme un actif phare de l'immobilier d'entreprise en France. Ce début d'année en est, une nouvelle preuve avec 963 000 m² qui ont trouvé preneur au cours du 1^{er} trimestre 2022. Une performance à saluer car en hausse de 24% par rapport à l'an dernier. Si plus de 90% du volume placé au cours des trois premiers mois de l'année, a concerné des bâtiments de classe A, on n'a, en revanche, recensé aucune transaction impliquant des entrepôts frigorifiques ou des messageries sur la période étudiée. Toutefois, les opérations actuellement en cours de signature laissent présager un 2^{ème} trimestre plus dynamique à ce type d'actifs.

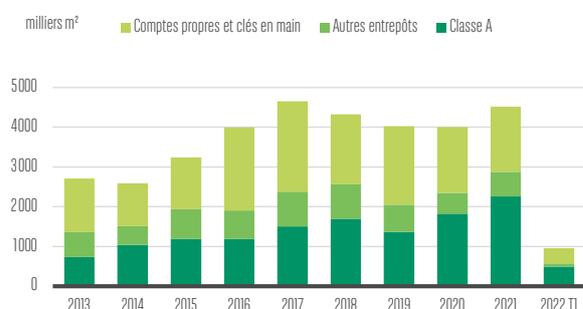
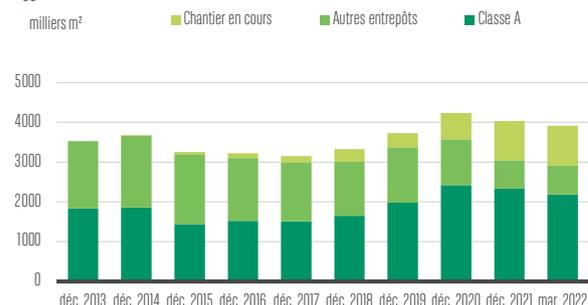
Plus d'une dizaine d'opérations réalisées en propre ont d'ores et déjà été enregistrées. Elles ont représenté plus de 40% du volume commercialisé au cours du 1^{er} trimestre 2022. Parmi ces mouvements figurent le clé en main d'Intermarché à Ablaincourt-Pressoir (63 000 m²) ou encore le compte propre réalisé pour Market Marker à Mably (50 000 m²).

Le bon résultat que connaît le marché de la Logistique en France s'explique par la bonne dynamique des opérations supérieures à 20 000 m². En effet, avec plus de 580 000 m² commercialisés au cours du 1^{er} trimestre 2022, ces surfaces ont vu leur activité augmenter de 85% en volume et 44% en nombre en un an. à noter que le plus important mouvement du trimestre est la VEFA de 73 100 m² réalisée pour LIDL à Donzère.

LÉGÈRE BAISSÉ DE L'OFFRE À UN AN

Alors que l'offre à un an s'était encore positionnée au-dessus de 4 millions de m² à la fin de l'année 2021, elle s'est naturellement résorbée au cours du 1^{er} trimestre 2022 sous l'impulsion du bon niveau de commercialisation. Le stock vacant s'est donc porté à plus de 3,9 millions de m² au 1^{er} avril 2022 (-3% vs décembre 2021). Les disponibilités de classe A ont concentré plus de 80% de ce volume.

La dorsale a, quant à elle, représenté 80% des surfaces disponibles à un an. Si l'Ile-de-France, Orléans, et Tours restent des marchés où l'offre à un an et les transactions restent assez équilibrées, ce n'est plus le cas du marché lyonnais. En effet, les disponibilités continuent de se réduire en dépit de la taille du parc et de la demande exprimée. Cette situation s'explique par un amenuisement du stock disponible d'entrepôts neufs de classe A. Il devient primordial que de nouvelles offres neuves viennent très prochainement alimenter le marché pour pouvoir soutenir un bon niveau de commercialisation. Cependant, l'absence de terrains disponibles rend le réapprovisionnement du marché lyonnais en offre neuve difficile.

Transactions

Offre à un an


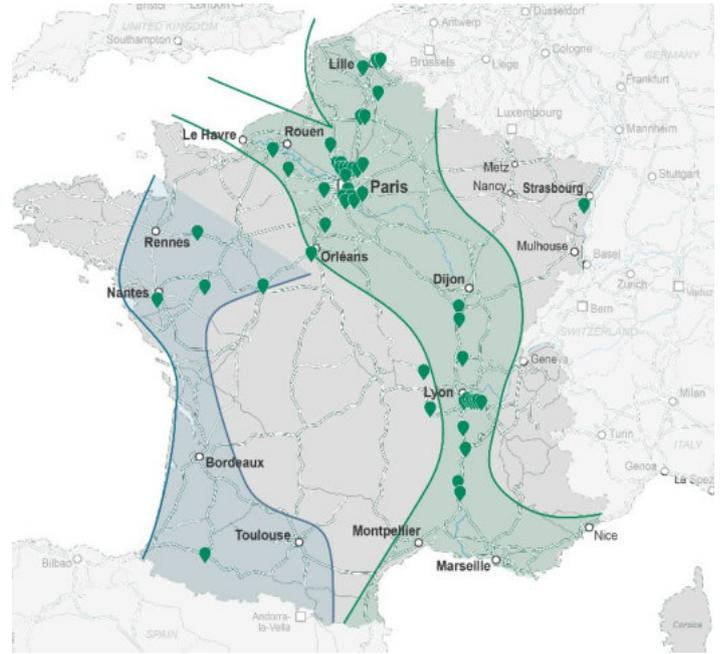
LA DORSALE AU CŒUR DU MARCHÉ

La dorsale a été le principal terrain de jeu des utilisateurs au cours du 1^{er} trimestre 2022. Elle a représenté près de 90 % du volume placé depuis le début de l'année. Principal hub logistique français, la région parisienne, a nettement participé au bon dynamisme du marché et a commencé l'année sur une note positive en enregistrant une hausse de 22% de son activité par rapport au 1^{er} trimestre 2021.

Le marché lillois commence, lui aussi, sur une très bonne note après la performance record de l'an dernier. Il signe son meilleur démarrage de la décennie avec près de 170 000 m² commercialisés au cours des trois premiers mois de l'année.

En ce qui concerne l'Arc Atlantique, il n'a pas su tirer son épingle du jeu et connaît un démarrage plutôt timide. Il a totalisé 7% du volume placé sur la période étudiée, soit plus de 68 000 m² contre 158 000 m² un an plus tôt.

Transactions 2022 T1



BNP Paribas Real Estate - Research - Avril 2022



963 000 m²

TRANSACTIONS LOGISTIQUE
EN FRANCE



92%

POIDS CLASSE A
TRANSACTIONS FRANCE



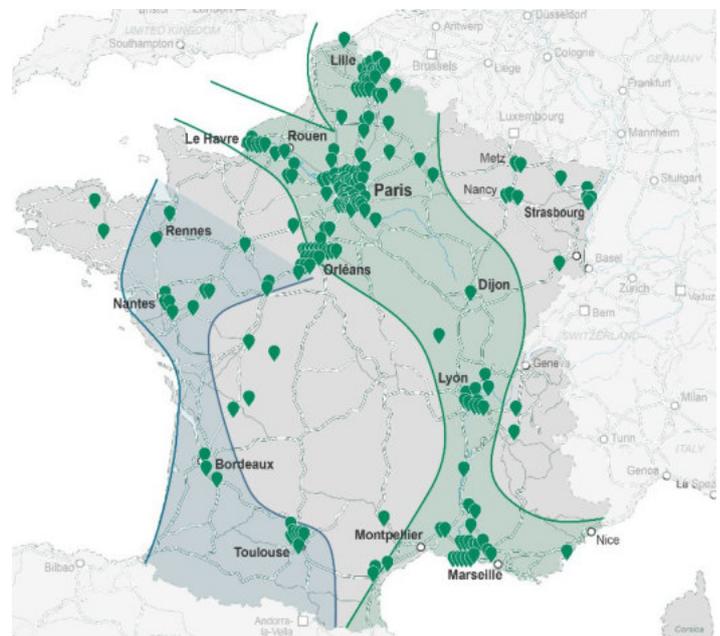
979 000 m²

CHANTIERS EN COURS
EN FRANCE

L'amplitude des loyers « prime » demeure très importante : Paris domine à 61 €/m²/an, contre des valeurs comprises entre 43 et 55 €/m²/an en régions.

Les loyers moyens s'échelonnent, quant à eux, entre 40 €/m²/an pour une ville comme Metz et peut monter jusqu'à 55 €/m²/an en Région Parisienne.

Offre à un an - 1^{er} avril 2022



BNP Paribas Real Estate - Research - Avril 2022

UN BON 1^{ER} TRIMESTRE

Après une année 2021 record, le marché de la Logistique n'a pas ralenti et continue sur la lancée initiée depuis quelques années maintenant. Ainsi, au T1 2022, plus de 700 millions d'euros ont été engagés sur ce marché. Un résultat en hausse de 9% par rapport au 1^{er} trimestre 2021.

La plus grande transaction est la cession du portefeuille Trio. Ce portefeuille paneuropéen, composé notamment de 11 actifs en France, représentant plus de 300 000 m², a été acquis par GLP auprès de Blackstone. Notons également l'acquisition par Tristan Capital Partners du portefeuille Essentials, qui regroupe trois actifs en régions. Parmi les transactions unitaires, Aviva s'est positionné sur un actif neuf, développé par PRD, regroupant plus de 98 000 m² et situé en périphérie de Lille.



708 millions €

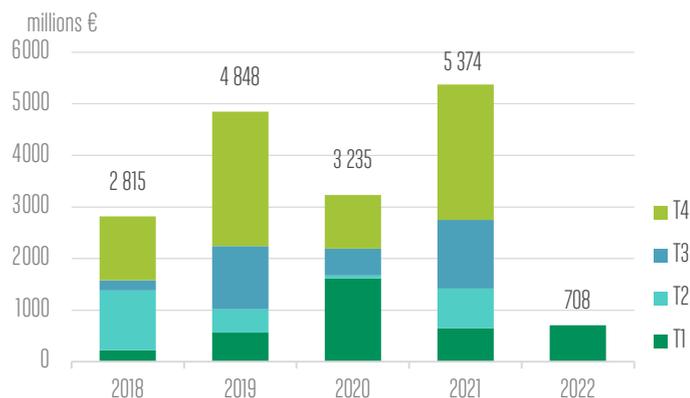
investis en Logistique
au T1 2022



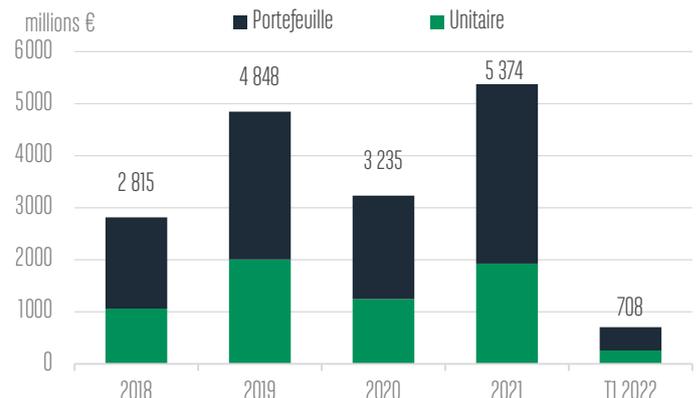
3,00%

Taux « prime »
en Logistique

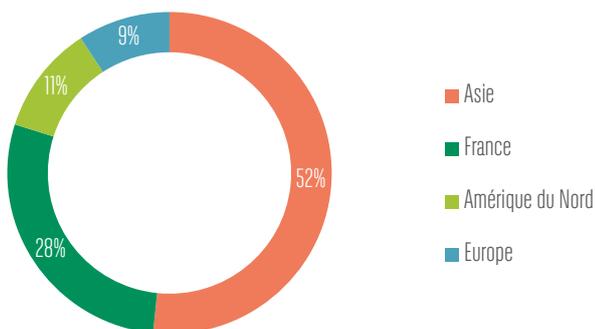
Investissement en Logistique



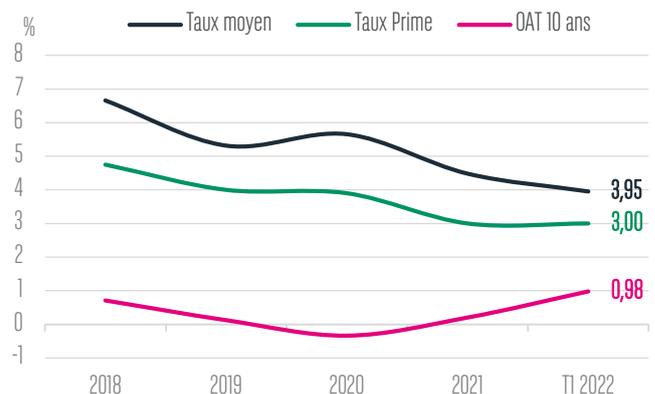
Investissement en Logistique



Nationalité des investisseurs - T1 2022



Taux de rendement en France



IMPLANTATIONS

(Avril 2022)

SIÈGE SOCIAL

50, cours de l'île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne Billancourt
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 Guilibert
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