

Le marché des entrepôts en France

1er semestre 2011

20 Juillet 2011

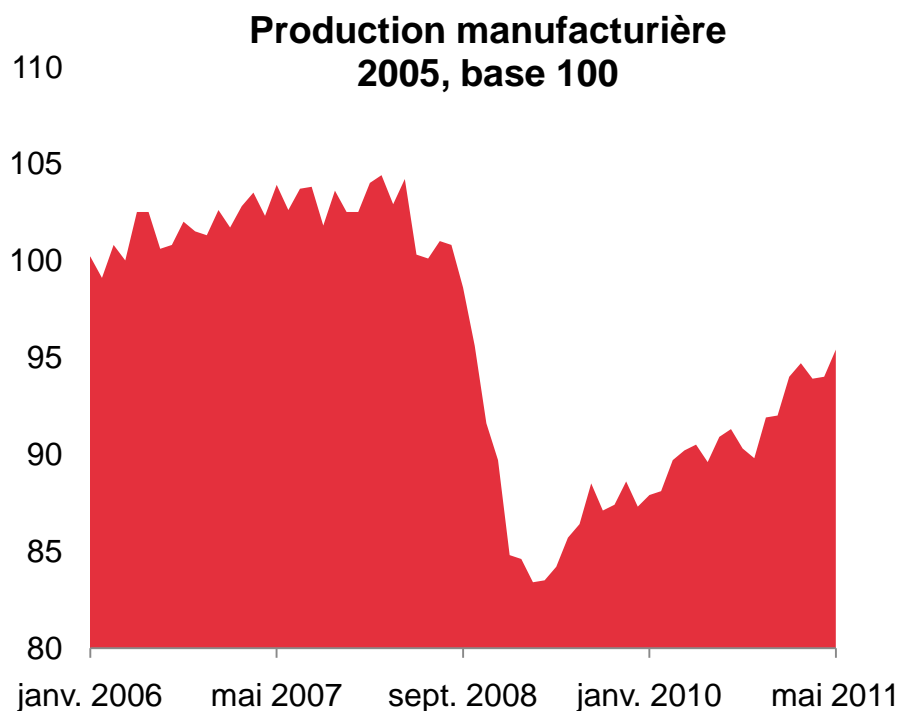
Bringing You the Power of One™



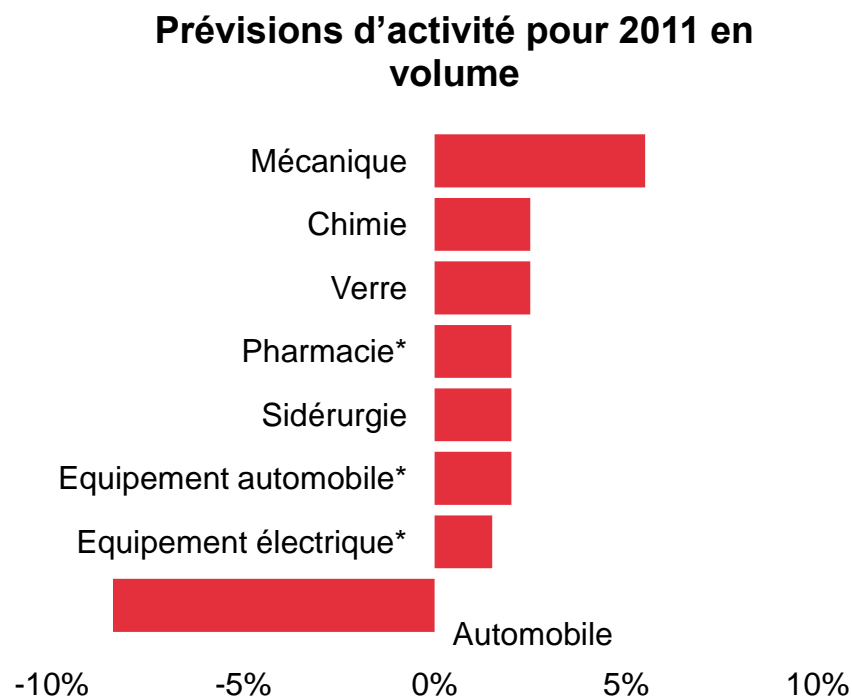
Contexte économique

L'activité industrielle reste bien orientée en ce début d'année 2011, malgré un repli de la consommation des ménages et un net ralentissement des exportations. Le dynamisme des investissements des entreprises, nouveau poumon de la demande intérieure, explique cette reprise de la production et des prévisions d'activités positives.

Le moral des industriels, revenu au mois de mai 2011 à son niveau d'avant-crise, vient corroborer ces perspectives positives.



Source: Insee



Source: LCL

*en valeur

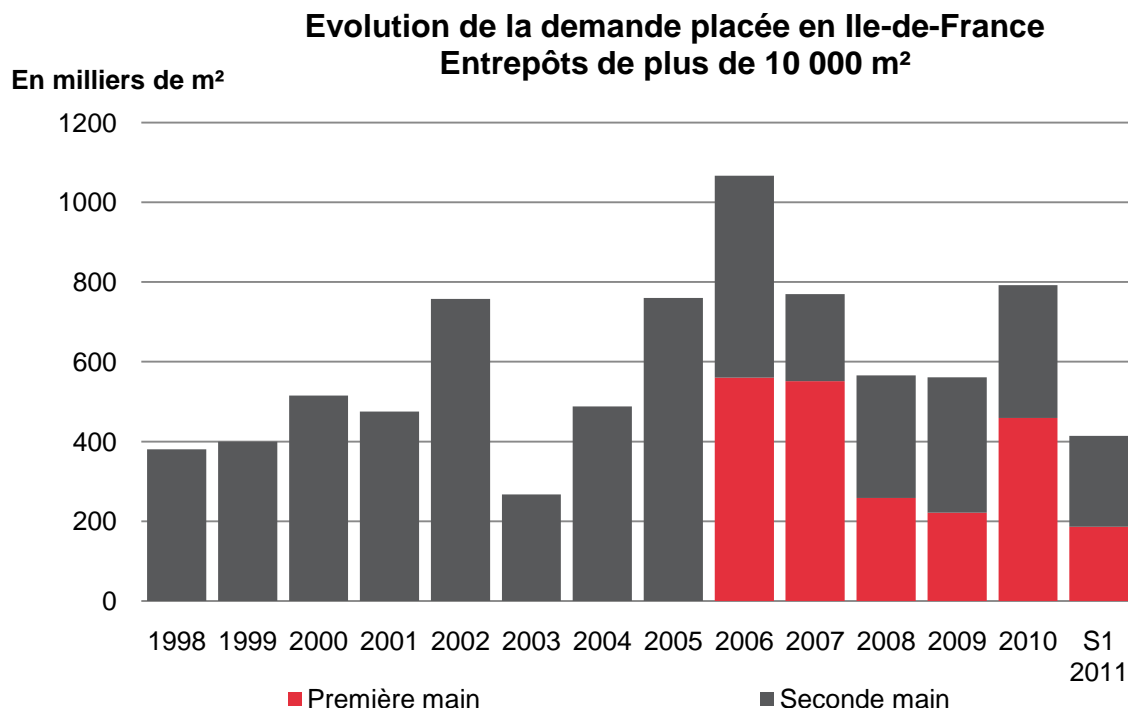
Le marché des utilisateurs

Ile-de-France – Demande placée

Avec **414 000 m²** de surfaces commercialisées sur des entrepôts de plus de 10 000 m² (+2% en un an), le 1^{er} semestre 2011 est dans la lignée d'une très bonne année 2010.

Les commercialisations se sont équitablement réparties entre surfaces de première main (186 000 m²) et de seconde main (228 000 m²).

Les acteurs de la **grande distribution** ont joué un rôle prépondérant signant parmi les transactions les plus importantes du semestre. On citera ainsi FRANPRIX sur un clef en main locatif de 50 000 m² à St Mard (77), transaction la plus importante du semestre en Ile-de-France.



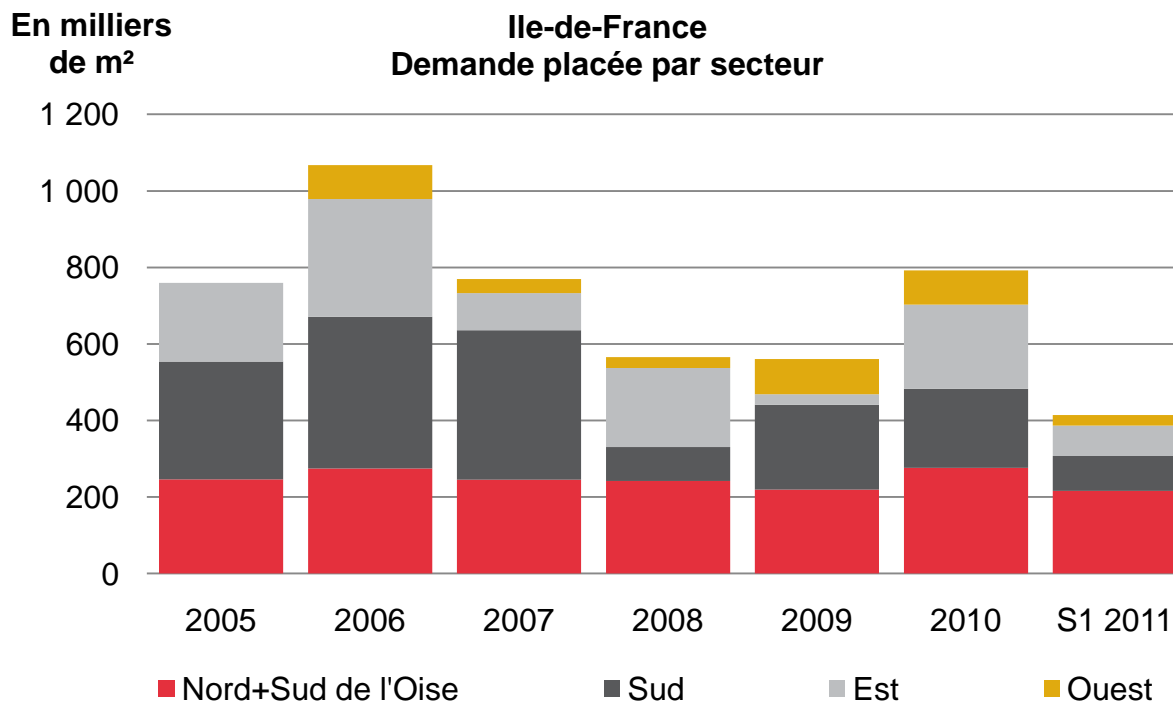
28 transactions au 1^{er} semestre 2011
(29 au 1^{er} semestre 2010)

7 transactions de plus de 20 000 m²

Ile-de-France – Demande placée

Avec **216 400 m²** commercialisés au 1^{er} semestre 2011, le **secteur Nord de l'Ile-de-France** a concentré plus de la moitié des transactions du semestre et égale déjà sa performance annuelle de commercialisation (251 000 m²) entre 2005 et 2010. Cette performance s'explique par la multiplication des transactions d'envergure sur ce secteur qui a vu se signer 4 des 5 plus importantes transactions du semestre sur la région.

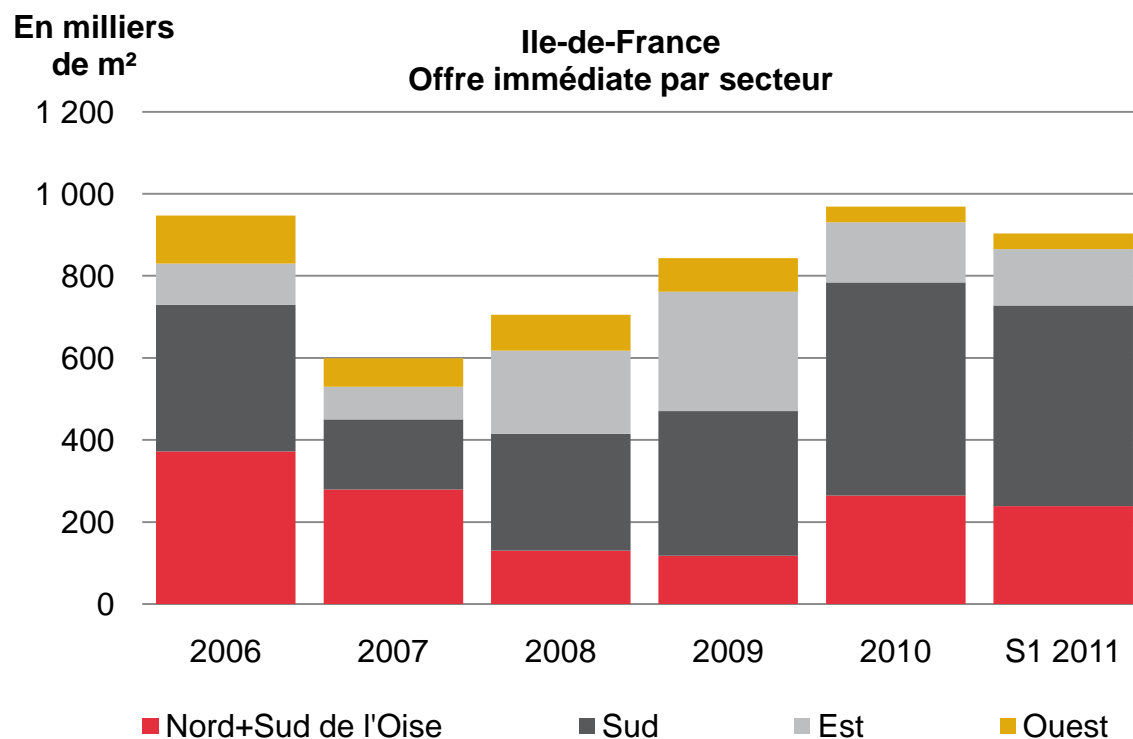
Le **secteur Sud** reste quant à lui sur des volumes de commercialisation assez faibles, de l'ordre de 91 000 m².



Ile-de-France – Offre immédiate

Le stock francilien se résorbe légèrement après 4 années de hausses consécutives. Il s'établit à **903 000 m² fin juin 2011**, contre 969 000 m² à la fin de l'année 2010, soit **une baisse de 7%** en 6 mois. Ce recul s'explique par une bonne dynamique des transactions, conjuguée à l'arrêt total des développements spéculatifs.

Le secteur Sud concentre toujours plus de la moitié de l'offre immédiate de la région Ile-de-France.



Ile-de-France – Offre future neuve

Une seule opération neuve avec des disponibilités est actuellement en chantier sur la région francilienne. PROLOGIS a lancé son bâtiment de Moissy-Cramayel (27 800 m²) dont 1/3 des surfaces a été précommercialisé auprès de LOGIRIS.

Les opérations à lancer avec permis de construire obtenu représentent plus d'1,4 million de m².

En ligne avec le marché, les projets avec permis se localisent en grande majorité (55% des surfaces) sur le secteur Nord, plus dynamique. A l'inverse, le secteur Sud, où l'offre immédiate est pléthorique, ne concentre que 13% des surfaces dotées d'un permis de construire.

Les projets avec une demande de permis en instruction représentent une offre potentielle de l'ordre de 209 000 m², alors que les projets en réflexion chez les promoteurs et investisseurs sont nettement plus nombreux, représentant plus d'1 million de m². Ils ne seront vraisemblablement initiés que sur la base d'une précommercialisation en tout ou partie.

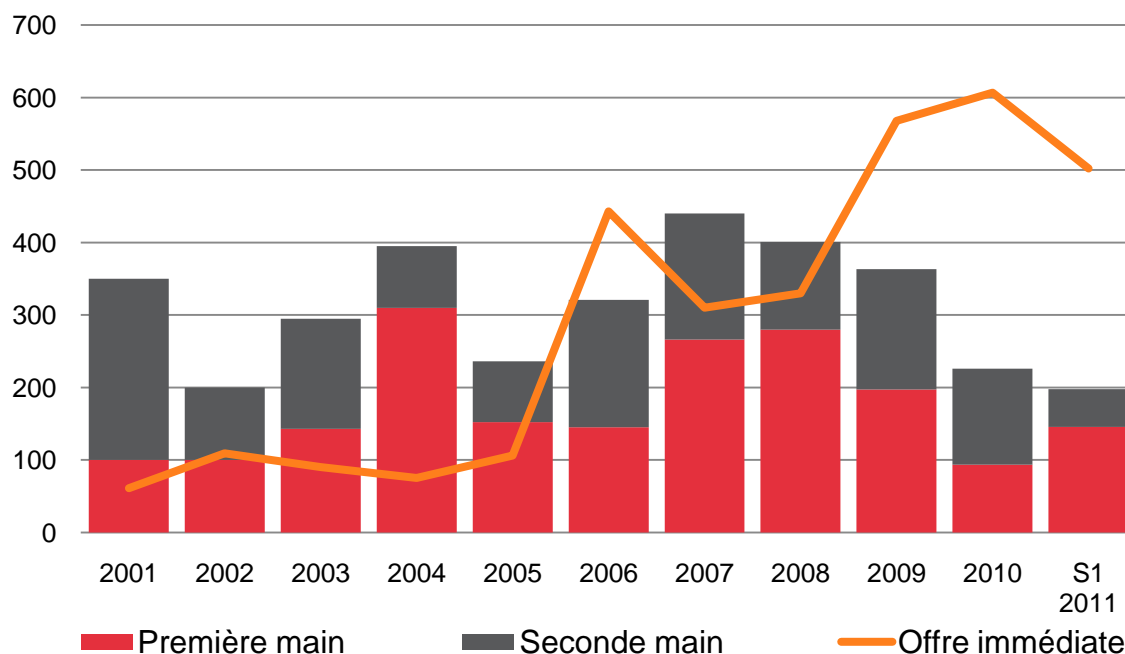
Région lyonnaise – Demande placée

Après plusieurs années de lente érosion de la **demande placée**, le 1^{er} semestre 2011 marque le rebond du marché logistique lyonnais avec **197 800 m²** (+127% en un an), essentiellement à travers la commercialisation de surfaces de première main qui sont revenues en force. En un semestre, le marché lyonnais a effacé sa mauvaise performance de 2010 .

Logiquement, **l'offre immédiatement disponible** repart à la baisse et s'établit à **502 200 m²** fin juin 2011, soit une baisse de 17% en six mois.

Evolution de la demande placée et de l'offre immédiate en région lyonnaise

En milliers de m²



La performance de 2010 est quasiment égalisée sur le seul 1^{er} semestre 2011

A l'inverse de la plupart des autres marchés, les logisticiens ont animé le marché lyonnais.

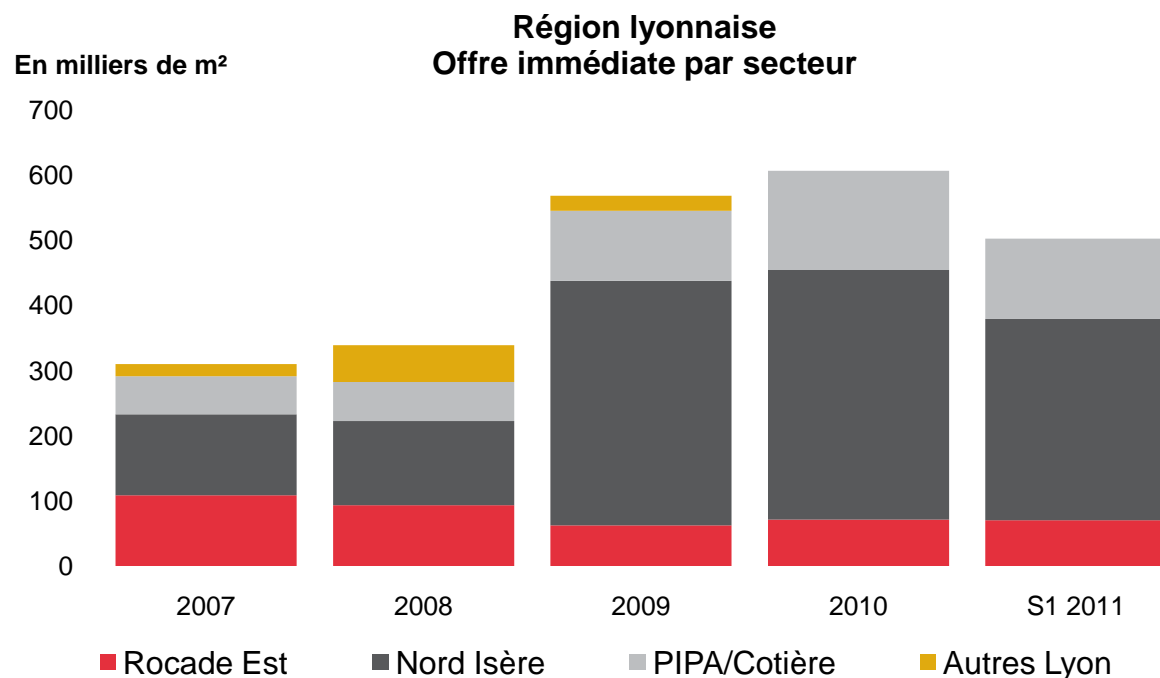
La demande placée résulte principalement de mouvements endogènes.

Région lyonnaise – Offre immédiate

Avec plusieurs grandes transactions sur des bâtiments existants, **le secteur Nord Isère** voit son stock reculer de 19% en un semestre pour s'établir à **309 000 m²** fin juin 2011. Il représente encore plus de 60% des disponibilités immédiates sur le marché lyonnais.

Le stock immédiat a baissé dans des proportions identiques sur le secteur **PIPA/Côtière**, pour se positionner autour de **123 000 m²**.

La **Rocade Est** voit son stock quasi inchangé, autour de **70 000 m²**.



Offre immédiate fin juin 2011 :

502 000 m²

Répartition géographique :

NORD ISERE : 62%

PIPA – COTIERE : 24%

Région lyonnaise – Offre future neuve

AXA a lancé, mi-2010, le second bâtiment de son opération de Saint-Georges-d'Espéranche d'une taille unitaire de plus de 68 000 m², pour une livraison prévue au cours du 4^{ème} trimestre 2011. Ce bâtiment, lancé en blanc, a depuis été loué en partie par COGEDEM, titulaire d'une option sur le solde du bâtiment.

Une opération a obtenu son permis de construire sur le secteur Rocade Est ; il s'agit de celle de COGEDIM sur le parc industriel de la Pierre Blanche de Saint-Priest (31 600 m²).

Citons également l'opération de PROUDREED à St Clair du Rhône pour laquelle un permis de construire a été obtenu pour près de 100 000 m².

Deux opérations sont toujours en attente de leur permis de construire : un projet de 25 000 m² sur le secteur Nord Isère (Isle d'Abeau) et un autre de 30 400 m² sur le secteur PIPA.

La quasi disparition du foncier pouvant accueillir de la logistique sur la région lyonnaise devrait permettre au stock existant de se commercialiser. A plus longue échéance, la question de la relance d'une activité de construction d'entrepôts logistiques reste entière.

Vallée-du-Rhône

- Avec 24 400 m² de demande placée au 1^{er} semestre 2011, le marché de la Vallée du Rhône voit son volume de commercialisation divisé par deux par rapport à la même période en 2010. Les trois transactions du semestre se sont conclues sur des surfaces de première main.

- Après s'être nettement résorbé en 2010, le stock vacant ne représente plus que 39 200 m² fin juin 2011. La vacance se répartit sur 3 programmes de 1^{ère} main situés dans le département de la Drôme.

- Aucune offre neuve n'est actuellement en chantier sur ce secteur.

L'offre neuve future avec permis de construire obtenu représente un potentiel de 300 000 m² à développer, essentiellement concentrés sur le département de la Drôme.

Chiffres clés du 1^{er} semestre 2011 :

Demande placée : 24 400 m²

Offre immédiate : 39 200 m²

Près de 300 000 m² d'entrepôts avec permis obtenu, mais aucune opération en chantier

Chiffres clés de 2010 :

Demande placée : 66 300 m²

Offre immédiate : 57 200 m²

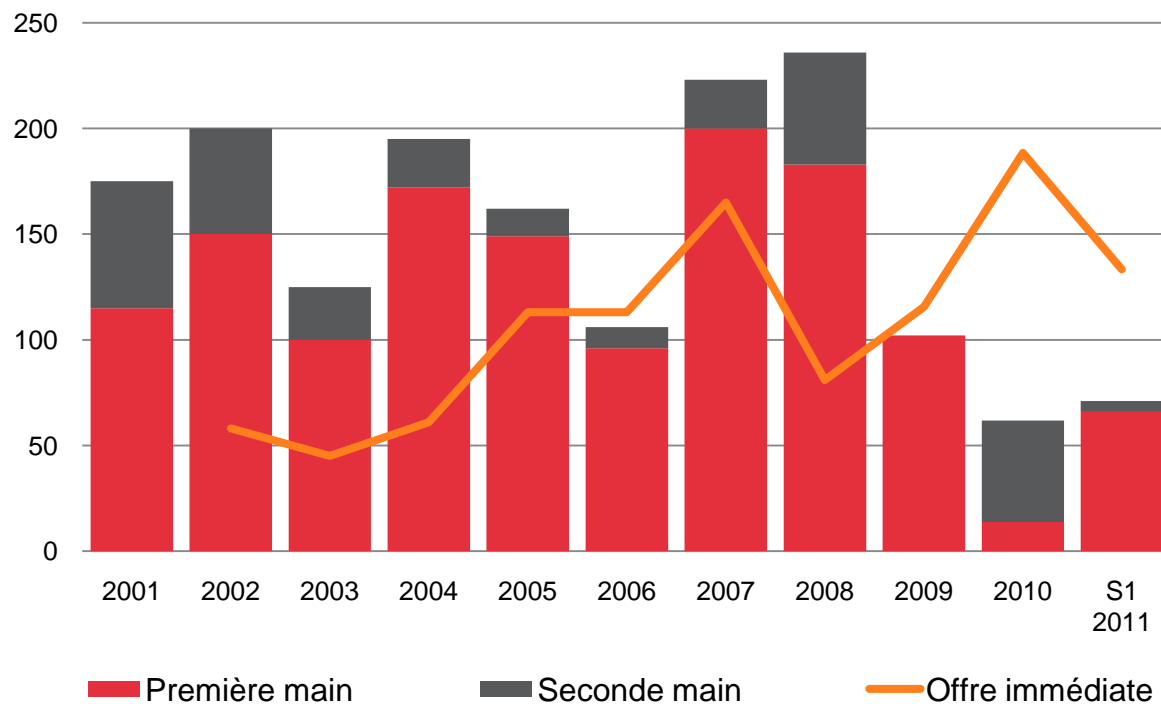
210 000 m² d'entrepôts avec permis obtenu, mais aucune opération en chantier

Bouches-du-Rhône – Demande placée

Après une année 2010 difficile avec seulement 62 000 m² commercialisés, le 1^{er} semestre 2011 enregistre d'ores et déjà un volume supérieur avec **71 000 m² commercialisés**, soit trois fois le volume du 1^{er} semestre 2010. Ce très bon résultat s'explique par la prise à bail en précaire par MAISONS DU MONDE de 50 100 m² de surfaces d'entrepôt à Fos-sur-Mer.

Evolution de la demande placée et de l'offre immédiate dans les Bouches-du-Rhône

En milliers de m²



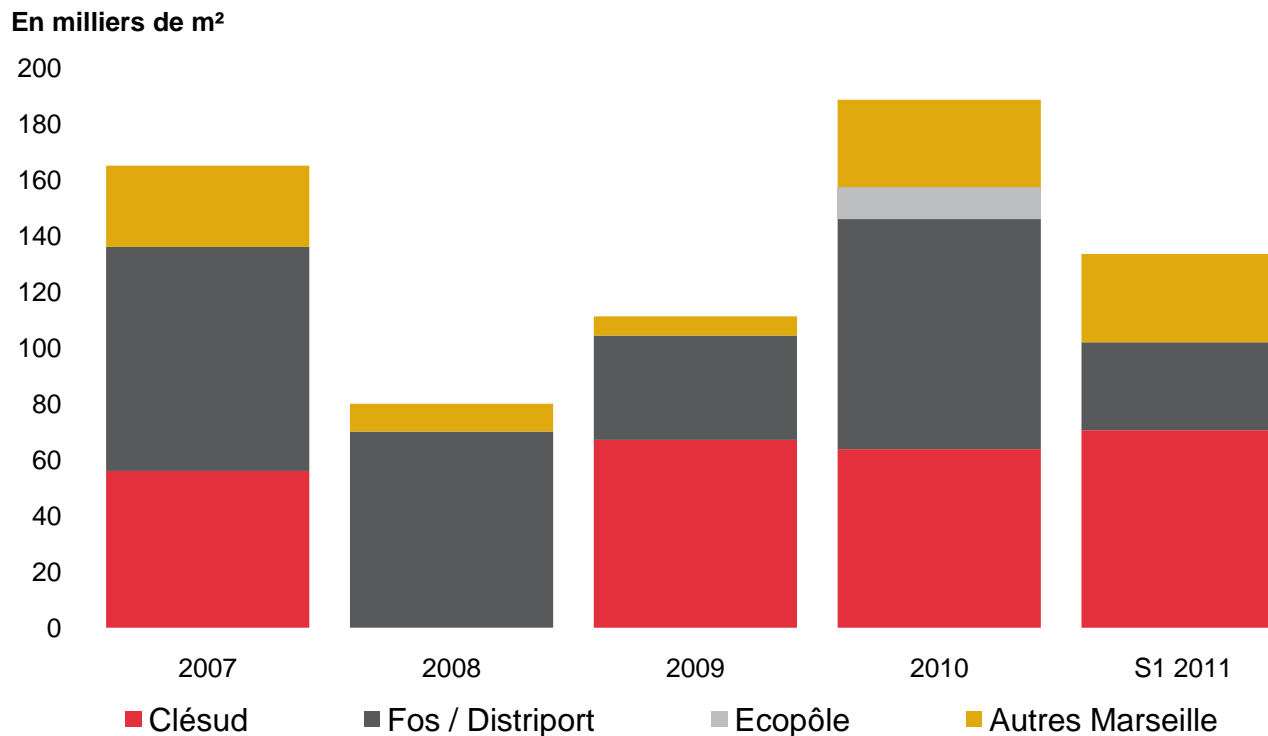
Une transaction d'envergure vient dynamiser un marché qui reste par ailleurs timide.

Le stock d'offre immédiate baisse mécaniquement et se positionne à 133 400 m² fin juin 2011

Bouches-du-Rhône – Offre immédiate

Le stock d'offre immédiate est reparti à la baisse à la faveur de la transaction de MAISONS DU MONDE sur le secteur de Fos Distriport. Sur ce secteur, les disponibilités immédiates se sont donc fortement contractées pour ne représenter que 31 000 m². La zone de Clésud concentre désormais la moitié du stock disponible sur l'agglomération de Marseille, avec 70 000 m² répartis sur 5 bâtiments.

Evolution de l'offre immédiate dans les Bouches-du-Rhône



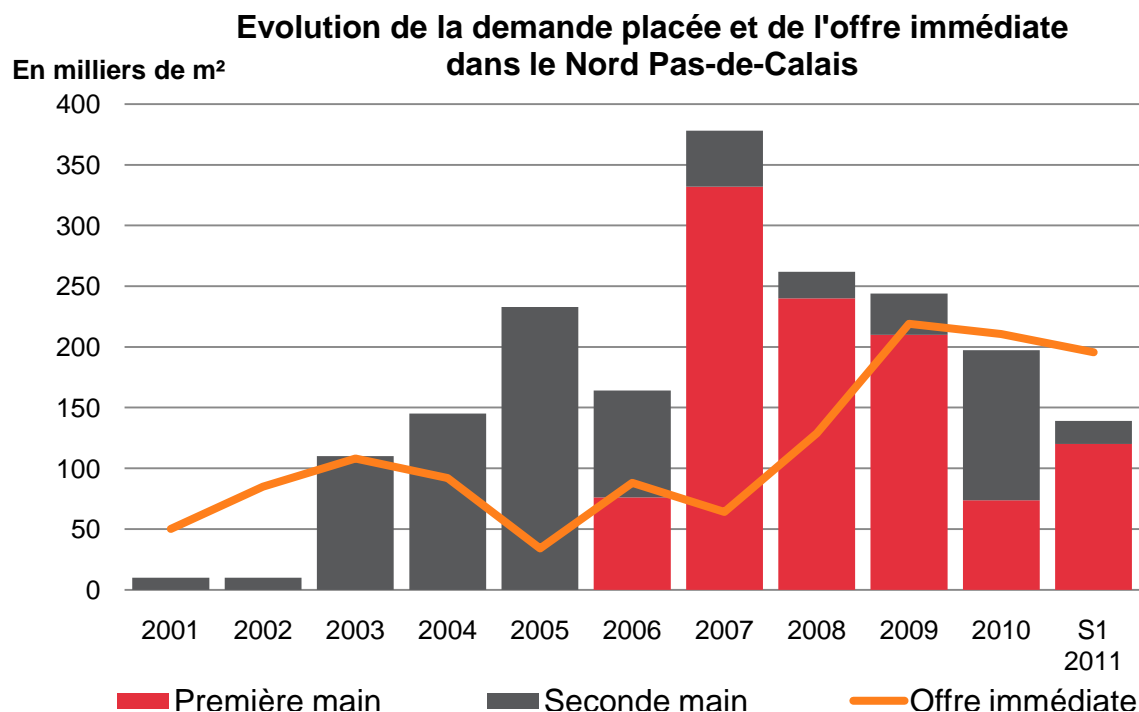
Bouches-du-Rhône – Offre future neuve

- Une seule opération a été lancée en blanc ; il s'agit de la seconde tranche de l'opération de PRD pour le compte d'AXA sur Distriport, un bâtiment d'une taille unitaire de 38 000 m².
- Plus de 370 000 m² d'opérations prêtes à démarrer ont été recensées, dont la poursuite du programme de FAUBOURG PROMOTION sur Clésud (3 bâtiments) et ceux de BARJANE, GAZELEY, GEPRIM sur Distriport.
- Les opérations avec permis de construire en cours d'instruction représentent un potentiel de 156 000 m², dont plus de 145 000 m² pour la seule opération développée par CARNIVORE à Saint-Martin de Crau sur le secteur d'Ecopôle.

Dans le Var, BARJANE a déposé les permis pour deux bâtiments d'une surface totale de 78 000 m² dans le parc logistique des Bréguières aux Arcs-sur-Argens.

Nord Pas-de-Calais – Demande placée et offre immédiate

- Après une année 2010 où les transactions se sont principalement concentrées sur des bâtiments de seconde main, le 1^{er} semestre 2011 voit le retour des grandes transactions sur des immeubles de première main.
- Ce sont près de **120 000 m²** qui ont été **commercialisés** depuis le début de l'année, dont 61 000 m² pour BOULANGER à Hénin-Beaumont. Citons également BIGBEN INTERACTIVE, qui quitte Libercourt pour s'installer aux côtés de KIABI sur 18 000 m² à Lauwin-Planque.
- **Le stock d'offre disponible** se résorbe légèrement et se positionne à **195 000 m²** (12 opérations).



Le marché se recentre sur les surfaces de première main

Après une année 2010 animée par les logisticiens, les chargeurs ont fait leur retour sur le marché

La transaction de BOULANGER à Hénin-Baumont représente la moitié de la demande placée ce semestre

Nord Pas-de-Calais – Offre future neuve

- 20 000 m² restent aujourd'hui disponibles à la location sur le solde de l'opération PARCOLOG / GENERALI pour le compte de BOULANGER à Hénin-Baumont. Il s'agit de la seule offre neuve aujourd'hui en chantier. BOULANGER dispose par ailleurs d'une option pour l'extension de ses activités sur ces surfaces.

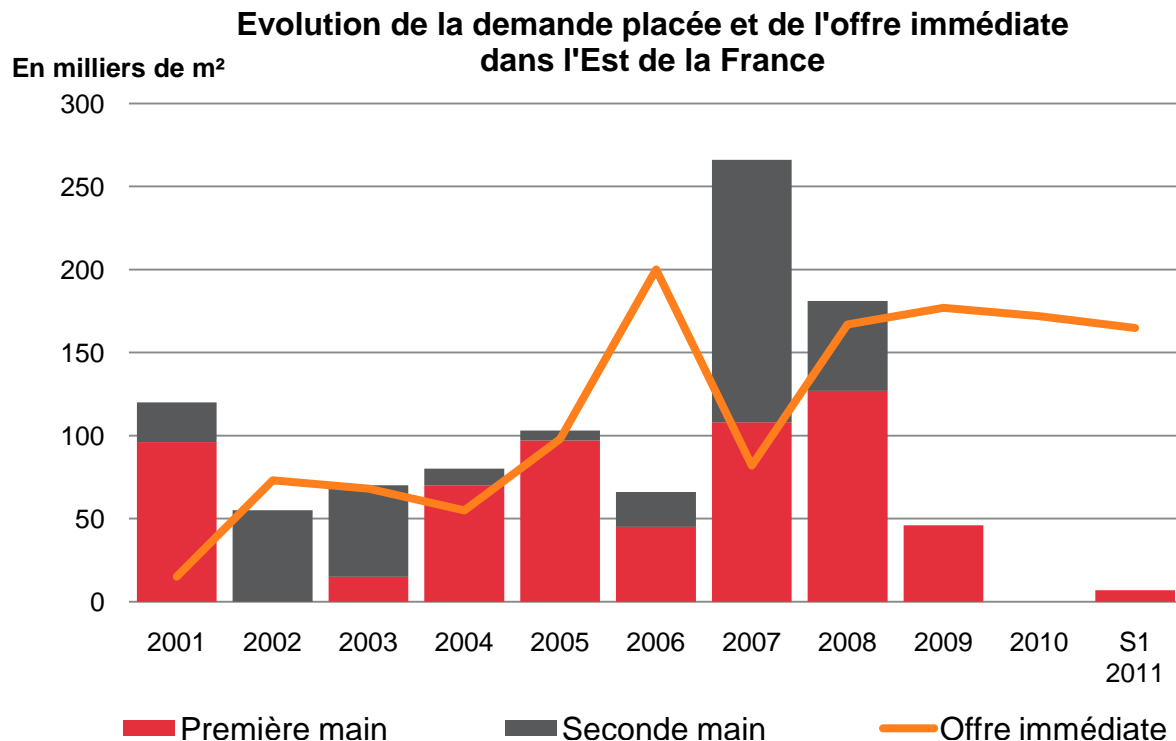
- Près de 550 000 m² répartis sur 18 opérations avec permis de construire obtenu ont été recensés, dont quelques opérations de taille importante notamment celle de « Cœur d'Europe » (147 000 m² à terme) d'OSTREVENT DEVELOPPEMENT à Somain, ou encore les 106 000 m² de l'opération de DTZ ASSET MANAGEMENT à Vendin-le-Vieil.

- Les opérations avec permis en cours d'instruction ou à déposer représentent un potentiel de développement de près de 700 000 m². Les plus importantes sont celle de GEOVIA LOGISTICS à Loon-Plage (246 000 m² en 4 bâtiments), ainsi que l'opération de FAUBOURG PROMOTION à Douai-Dechy (plus de 103 000 m²).

Est – Demande placée et offre immédiate

Après une année 2010 atone, où aucune transaction n'avait été enregistrée sur les entrepôts de plus de 10 000 m², EVRARD DPE, groupe de distribution pharmaceutique, a pris en location une cellule de 6 800 m² au sein du Magna Park Grand Est de Gazeley à Gondreville Fontenoy (54).

L'offre immédiatement disponible se résorbe légèrement du fait de cette transaction, mais reste tout de même élevée (165 000 m²) au regard de la faible activité de ce marché.



Des disponibilités dans des bâtiments neufs en :

- Alsace : ICADE (22 500 m²)
PROLOGIS (12 000 m²)
- Lorraine : GAZELEY (12 200 m²)

Est – Offre future neuve

La relative atonie du marché sur les entrepôts de plus de 10 000 m² rend prudents les promoteurs et les investisseurs quant à la production de nouveaux bâtiments logistiques, et **aucune opération n'est lancée en blanc dans l'Est de la France.**

➤ En Lorraine

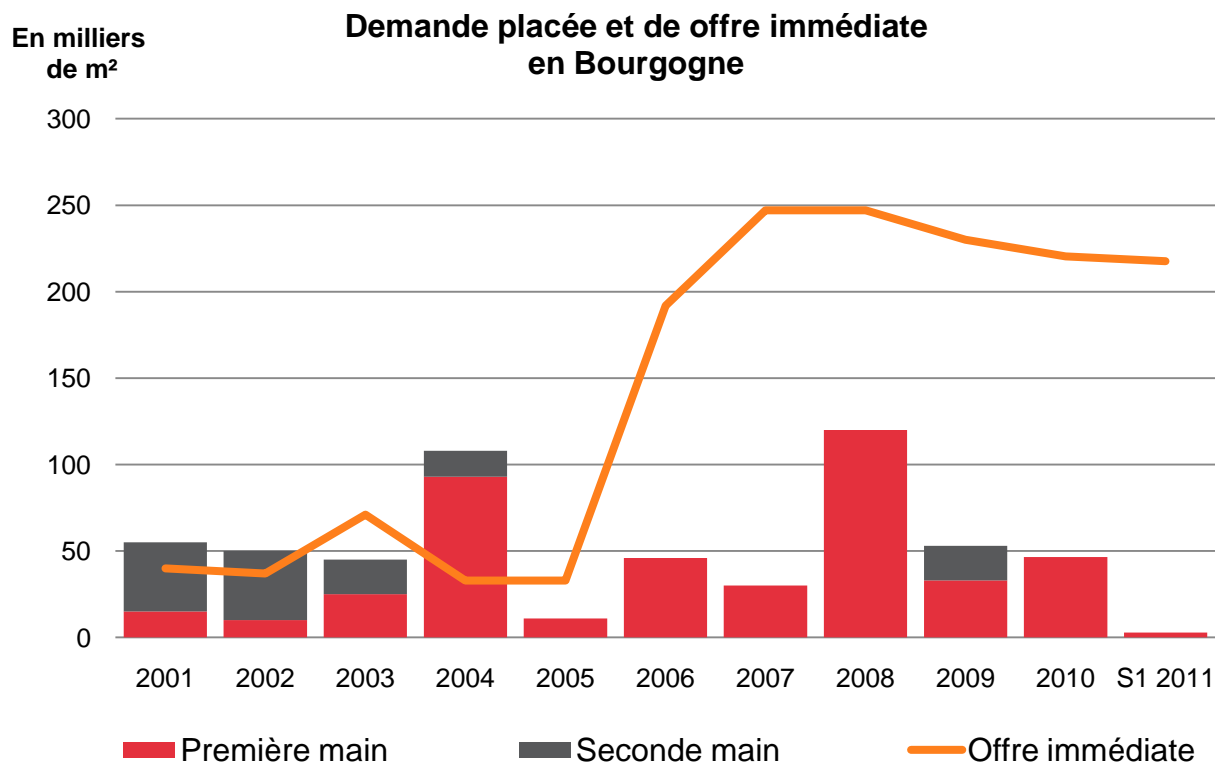
Près de 70 000 m² d'entrepôts avec permis de construire obtenu sont toujours en attente de lancement, dont notamment l'opération de 34 000 m² développée par PRD à Thionville.

Plus de 245 000 m² sur 7 bâtiments avec permis de construire à déposer ont été identifiés pour la seule poursuite de l'opération de GAZELEY.

Bourgogne – Demande placée et offre immédiate

Après une année 2010 qui avait vu 46 500 m² d'entrepôts neufs commercialisés, l'année 2011 a débuté timidement avec une seule transaction : celle d'ED sur la cellule 3 du bâtiment 1 de PROLOGIS à Sennecé-les-Mâcon. Sur ce bâtiment s'étaient déjà installés, en 2010, ORIUM (12 100 m²) et le GROUPE EDITOR (5 800 m²).

De fait, le stock d'offre disponible reste stable, avec **environ 220 000 m² de surfaces immédiatement disponibles**, dont près de 70 000 m² sur l'opération de la FONCIERE DES REGIONS à Chalon-sur-Saône.



Le programme de PROLOGIS à Sennecé-les-Mâcon concentre près de la moitié des surfaces commercialisées au cours des 18 derniers mois.

Le marché bourguignon demeure très largement sur-offreur.

Bourgogne – Offre future neuve

- Face à une situation préoccupante de suroffre, aucune opération neuve n'est actuellement en chantier sur le marché bourguignon.

De nombreuses opérations représentant un potentiel d'offre neuve de près de 227 000 m² ont déjà obtenu leurs autorisations de construire.

Citons :

- CIBEX à Longvic : 35 900 m²,
- FL DEVELOPPEMENT pour STANDARD LIFE à Savigny-sur-Clairis (104 000 m² à terme),
- GEPRIM à Sennecey-le-Grand (71 900 m²),
- GAZELEY à Pagny (15 000 m²).

Champagne-Ardenne

- Avec la prise à bail par UTL de 20 000 m² de seconde main propriété d'ARGAN sur la ZAC de la Pompel à Reims, l'année 2011 a déjà dépassé l'année 2010 en termes de commercialisations.

- Ces 20 000 m² de seconde main commercialisés représentaient la seule offre disponible sur la région Champagne-Ardenne. La totalité des entrepôts logistiques de plus de 10 000 m² est entièrement louée.

- A l'image de 2010, aucune livraison d'immeuble lancé en blanc n'a été enregistrée au 1^{er} semestre 2011, et aucun immeuble n'est aujourd'hui en chantier.

- **L'offre neuve future avec permis obtenu est toujours aussi importante.** Ainsi, 221 000 m² de surfaces logistiques avec permis de construire sont attendus dans la Marne dont 173 000 m² pour la seule opération de FAUBOURG PROMOTION à Bétheny.

Chiffres clés du 1^{er} semestre 2011 :

Demande placée : 20 000 m²

Offre immédiate : 0 m²

Aucune opération en chantier.

Chiffres clés de 2010 :

*Demande placée : 11 000 m²
+ Soissons 17 800 m²*

*Offre immédiate : 20 000 m² en
Champagne-Ardenne
+ 8 000 m² à Soissons*

Aucune opération en chantier.

Centre

- Une seule transaction a été recensée au cours du 1^{er} semestre 2011 sur la région Centre: 6 000 m² ont été pris à bail par LBC sur le PA Arboria à Montargis. Ce volume est en retrait par rapport à 2010 qui avait vu 43 000 m² de surfaces logistiques commercialisées sur la région, en grande partie à travers des baux de courte durée.

- Le stock d'offre immédiate reste élevé, avec 119 000 m², principalement sur des immeubles de seconde main. L'offre la plus importante se concentre sur l'ex opération de GECINA à Ormes désormais propriété de CARGILL où près de 58 000 m² sont aujourd'hui disponibles.

-En dehors de l'opération de GOODMAN pour le compte d'AMAZON à Saran qui est en cours de livraison, aucun autre chantier logistique n'est à signaler sur la région.

-Les projets sont pourtant nombreux, ainsi plus de 550 000 m² sont aujourd'hui dotés d'un permis de construire. Citons les 135 000 m² de SODEARIF à Auneau (28) ou encore les 68 000 m² de FAUBOURG PROMOTION à Lamotte Beuvron (41).

Chiffres clés du 1^{er} semestre 2011 :

Demande placée : 6 000 m²

Offre immédiate : 119 000 m²

Aucune opération en chantier.

Chiffres clés de 2010 :

Demande placée : 43 000 m²

Offre immédiate : 135 400 m²

Aucune opération en chantier.

Pays-de-la-Loire

- Après une année 2010 qui avait vu 56 600 m² de surfaces logistiques commercialisées, l'année 2011 est marquée par l'opération de PARCOLOG pour le compte de BOULANGER à Beaulieu sur Layon. La première phase de 48 700 m² a été lancée à la fin du 1^{er} semestre 2011.

- Plus de 106 000 m² sont toujours vacants dont 56 500 m² de surfaces neuves (24 400 m² de l'opération « Les Portes d'Anjou » d'HERTEL à Durtal et 32 100 m² de « Ouestpark » livrés début 2010 par GECINA à Sablé-sur-Sarthe).

- Près de 270 000 m² d'entrepôts avec permis de construire obtenu ont été recensés dans les départements du Maine et Loire, de la Loire-Atlantique et de la Sarthe.

Chiffres clés du 1^{er} semestre 2011 :

Demande placée : 48 700 m²

Offre immédiate : 106 200 m²

*Opérations en chantier : 48 700 m²
précommercialisés auprès de
BOULANGER*

Chiffres clés de 2010 :

Demande placée : 56 600 m²

Offre immédiate : 106 200 m²

Aucune opération en chantier.

Normandie

- Le 1^{er} semestre 2011 vient s'inscrire dans la lignée d'une année 2010 relativement bonne, avec 24 000 m² précommercialisés auprès de FRESINIUS KABI sur un entrepôt GAZELEY de la zone ECO Parc II d'Heudebouville.
- Plus de 109 000 m² sont immédiatement disponibles, dont plus de 92 000 m² en Seine-Maritime (34 500 m² à Oudalle, 12 000 m² à Etainhus, 30 600 m² à Saint-Vigor d'Ymonville et 15 000 m² au Grand-Quevilly).
- Seul le bâtiment précommercialisé auprès d'INTERPARFUMS est en chantier pour le moment sur la région normande.
- Les opérations avec permis de construire obtenu représentent un potentiel de plus de 300 000 m², dont notamment la poursuite de l'opération de GICRAM (30 000 m²) à Criquebeuf sur le « Parc d'activité du Bosc-Hetrel ».

Chiffres clés du 1^{er} semestre 2011 :

Demande placée : 24 000 m²

Offre immédiate : 109 100 m²

Aucune opération en chantier

Chiffres clés de 2010 :

Demande placée : 71 400 m²

Offre immédiate : 109 100 m²

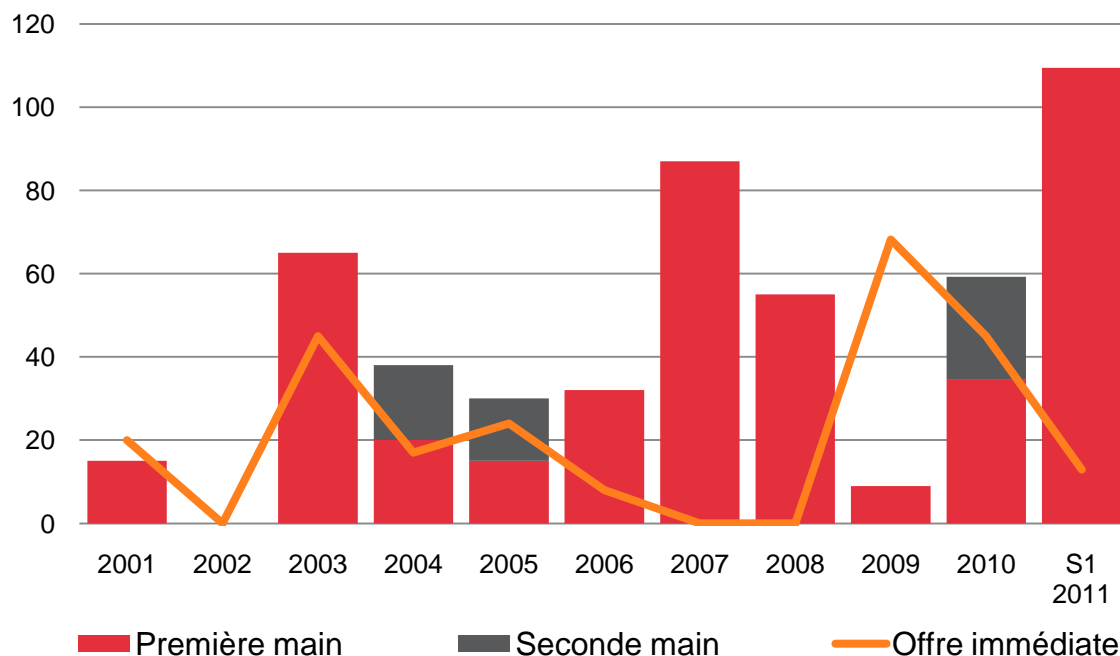
Aucune opération en chantier

Midi-Pyrénées – Demande placée et offre immédiate

- Avec **109 500 m² commercialisés** à fin juin, l'année 2011 fait déjà figure d'**année record** sur le marché de l'immobilier logistique midi-pyrénéen. La totalité des transactions ont porté sur des surfaces de première main. Dans le sillage de POINT P en 2010 qui avait pris 13 000 m² à Plaisance du Touch, les 3 transactions enregistrées ce semestre ont concerné des chargeurs. Citons ainsi les 69 000 m² d'INTERMARCHE à Montauban, plus importante transaction logistique du semestre en France.
- L'offre reste toujours aussi limitée avec **7 000 m² immédiatement disponibles** sur le marché toulousain.

Evolution de la demande placée et de l'offre immédiate en Midi-Pyrénées

En milliers de m²



2011 est d'ores et déjà une année record en région Midi-Pyrénées

Le marché s'est concentré exclusivement sur des surfaces de première main

L'offre immédiatement disponible continue de se contracter, bridant ainsi le marché

Midi-Pyrénées – Offre future neuve

- Le promoteur 3R a lancé la construction de la 1^{ère} phase d'un bâtiment de 48 000 m² sur la ZAC de la Menude à Plaisance-du-Touch, dont 13 300 m² commercialisés auprès de POINT P. La livraison de cette première phase est annoncée pour février 2012.

A plus long terme, l'offre neuve reste limitée sur le secteur.

CILSA devrait poursuivre le développement de son opération du Port de Barcelone avec un potentiel de 70 000 m² et FAUBOURG PROMOTION annonce, de son côté, 25 000 m² de surfaces d'entreposage neuves à Saint-Sulpice.

Languedoc-Roussillon

- Après une année 2010 qui n'avait vu qu'une seule transaction – un compte propre de 18 000 m² pour AUCHAN à Garons – 2 transactions pour une surface de **18 500 m²** ont d'ores et déjà été enregistrées au cours du 1^{er} semestre 2011.

- Suite à la prise à bail de 6 200 m² de NARBONNE ACCESSOIRES à Rivesaltes, l'offre immédiatement disponible se résorbe pour représenter **23 800 m²**.

- L'offre future neuve avec permis de construire représente **125 000 m²**, mais le lancement des opérations est toujours conditionné par la précommercialisation de tout ou partie du bâtiment.

Chiffres clés du 1^{er} semestre 2011 :

Demande placée : 18 500 m²

Offre immédiate : 23 800 m²

Aucune opération en chantier

Chiffres clés de 2010 :

Demande placée : 18 300 m²

Offre immédiate : 36 800 m²

Aucune opération en chantier

Marché de Rennes

- **Une seule transaction** avait été enregistrée sur un bâtiment de plus de 10 000 m² sur l'ensemble de **l'année 2010** : les TRANSPORTS BREGER avaient pris à bail **3 000 m²** supplémentaires. **En 2011**, 3 transactions ont d'ores et déjà été enregistrées au cours du 1^{er} semestre 2011, pour une surface totale de 35 100 m² dont 30 600 m² sur des opérations aujourd'hui en chantier.

- **Le stock vacant** du marché rennais s'est regarni par le biais de libérations de surfaces de seconde main ; il représente aujourd'hui près de **70 000 m² d'entrepôts**.

Deux offres de première main sont immédiatement disponibles : 6 000 m² de surfaces neuves à Torcé (solde de l'entrepôt ITM de PROLOGIS), et 8 000 m² d'entrepôts restructurés à Chartres-de-Bretagne.

- De nombreuses opérations ont perdu leur permis de construire en ce début d'année à l'image des 36 000 m² de GA initialement prévu à Gaël.

L'offre potentielle avec permis de construire ne représente donc plus que 18 600 m² à développer.

Chiffres clés du 1^{er} semestre 2011 :

Demande placée : 35 100 m²

Offre immédiate : 67 700 m²

Opération en chantier : 12 000 m²

Chiffres clés de 2010 :

Demande placée : 3 000 m²

Offre immédiate : 56 200 m²

Aucune opération en chantier

Marché de Bordeaux

- **Aucune transaction** n'a été enregistrée sur le marché logistique bordelais au cours du 1^{er} semestre 2011.

- **L'offre immédiate représente 57 200 m²**, dont 18 600 m² de surfaces neuves disponibles sur le bâtiment de PARCOLOG à Cestas.

Le reste de l'offre est composé de locaux anciens présentés entre 30 et 41 €/m²/an (valeurs faciales).

- **L'offre future avec permis de construire** représente **près de 100 000 m²**, essentiellement sur des bâtiments d'une taille unitaire de 30 000 m² environ.

Chiffres clés du 1^{er} semestre 2011:

Demande placée : -

Offre immédiate : 57 200 m²

Aucune opération en chantier

Chiffres clés de 2010 :

Demande placée : 52 000 m²

Offre immédiate : 57 200 m²

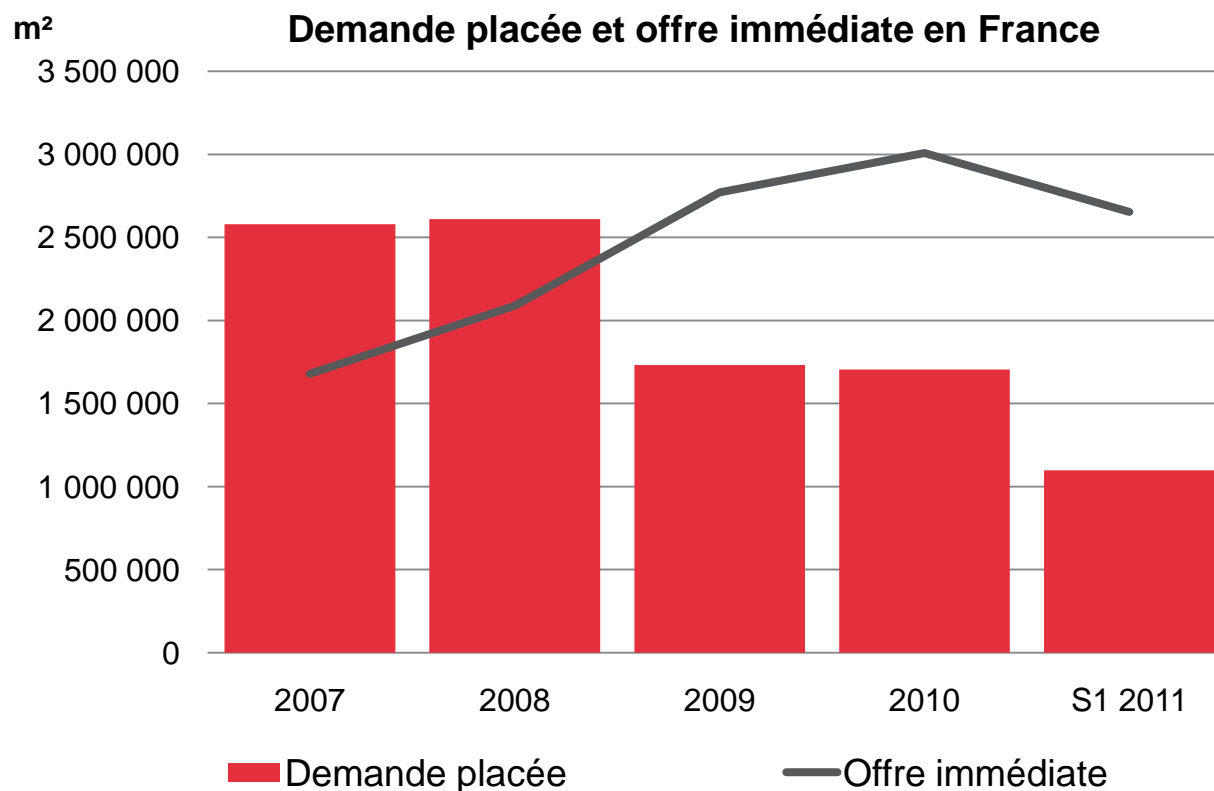
Aucune opération en chantier

Le marché des entrepôts en France

Synthèse

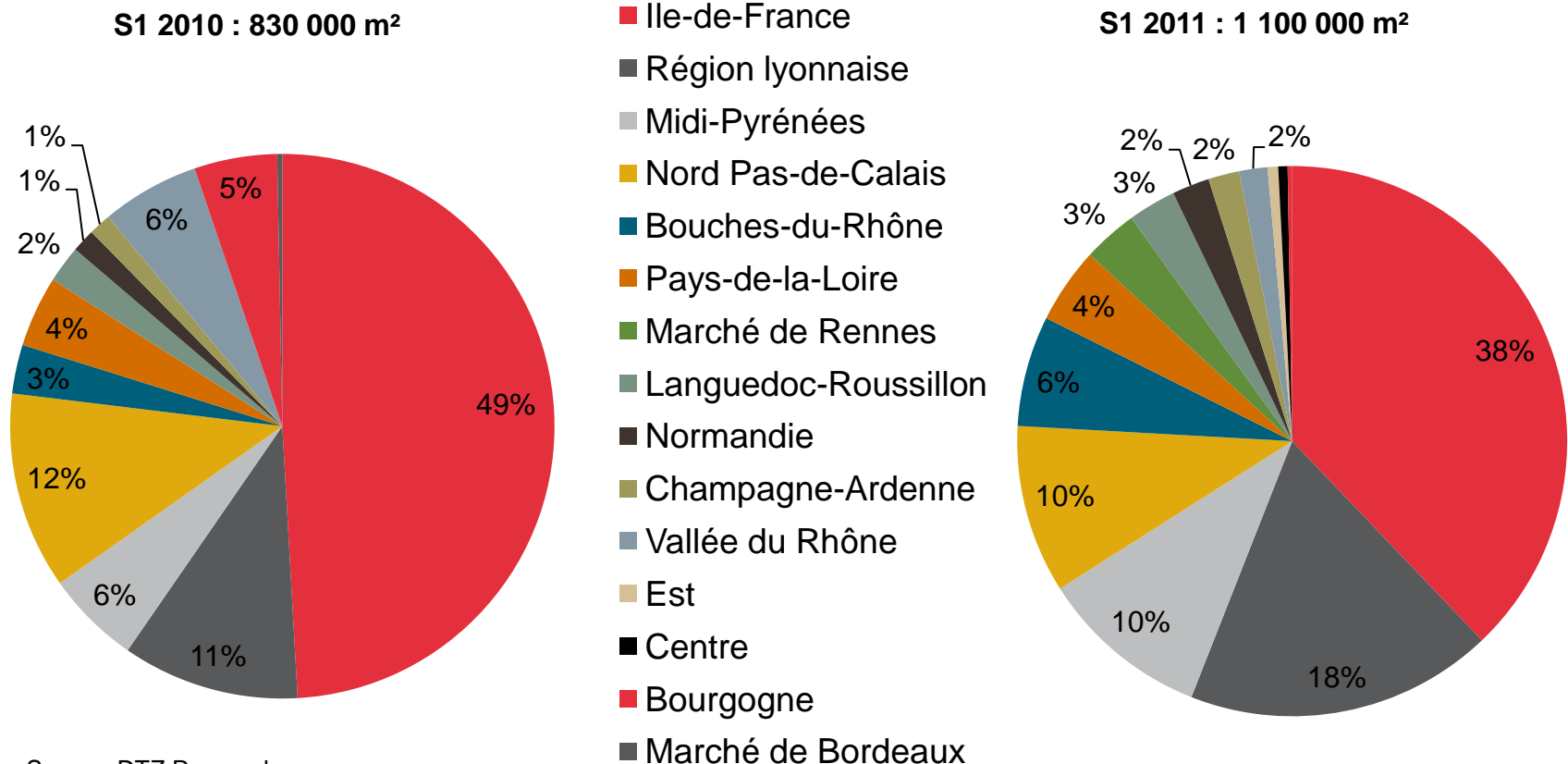
France – Demande placée et offre immédiate

- Le marché des entrepôts en France reprend des couleurs avec **1,1 million de m²** commercialisés soit un volume en **progression de 31% sur un an**.
- **L'offre immédiate baisse pour la première fois en 4 ans** et se positionne à 2,7 millions de m² à l'échelle nationale, contre 3 millions fin 2010.



Demande placée

Les principaux marchés régionaux enregistrent tous une forte progression de leur demande placée d'une année sur l'autre dans des proportions de +11% dans le Nord à 195% à Marseille. L'Ile-de-France réitère sa bonne performance du 1^{er} semestre 2010 avec 414 000 m² placés (+2% en un an).



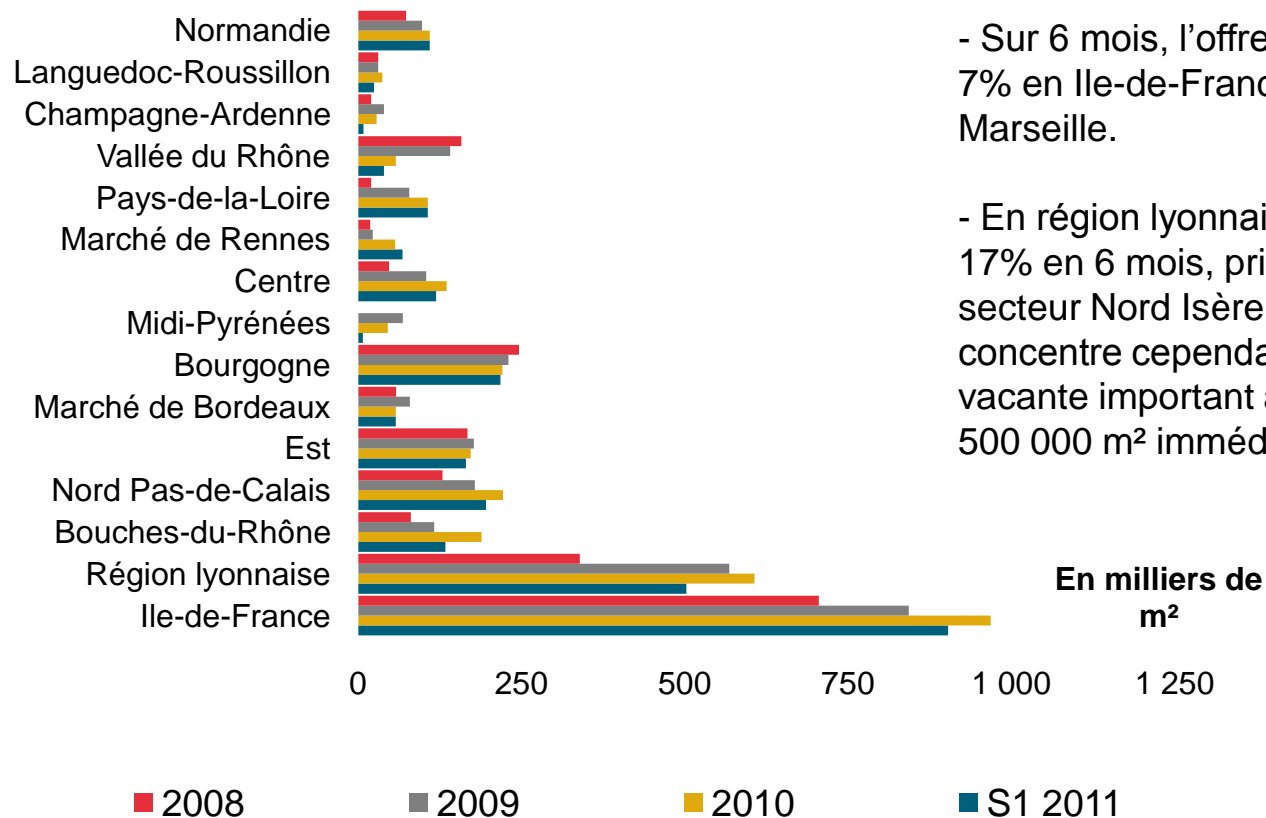
Source: DTZ Research

L'offre immédiate

Le marché des entrepôts en France enregistre sa première contraction depuis 4 ans, de l'ordre de 10%.

Fin 2010 : 3 millions de m²

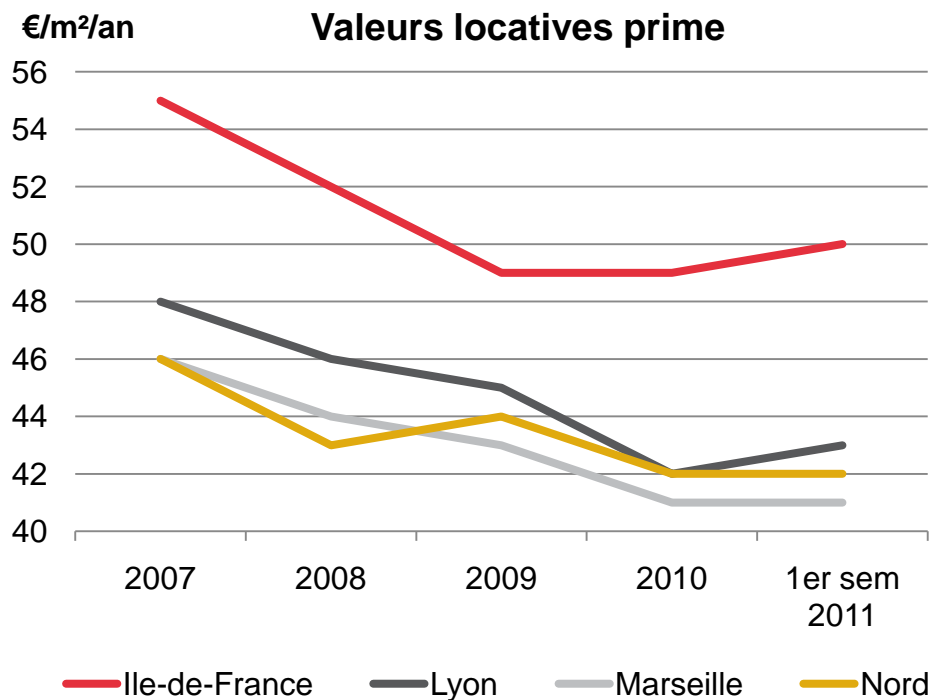
Fin juin 2011 : 2,7 millions de m²



- Sur 6 mois, l'offre immédiate baisse de 7% en Ile-de-France et de 29% sur Marseille.

- En région lyonnaise, l'offre se résorbe de 17% en 6 mois, principalement sur le secteur Nord Isère. Le marché lyonnais concentre cependant un stock d'offre vacante important avec plus de 500 000 m² immédiatement disponibles.

Les valeurs locatives



Source: DTZ Research

Les loyers sont exprimés en €/m²/an

- Après une correction significative des valeurs locatives en 2010, les 4 principaux marchés ont vu leur loyer prime se stabiliser (Nord et Marseille) alors qu'en Ile-de-France les valeurs remontent légèrement.

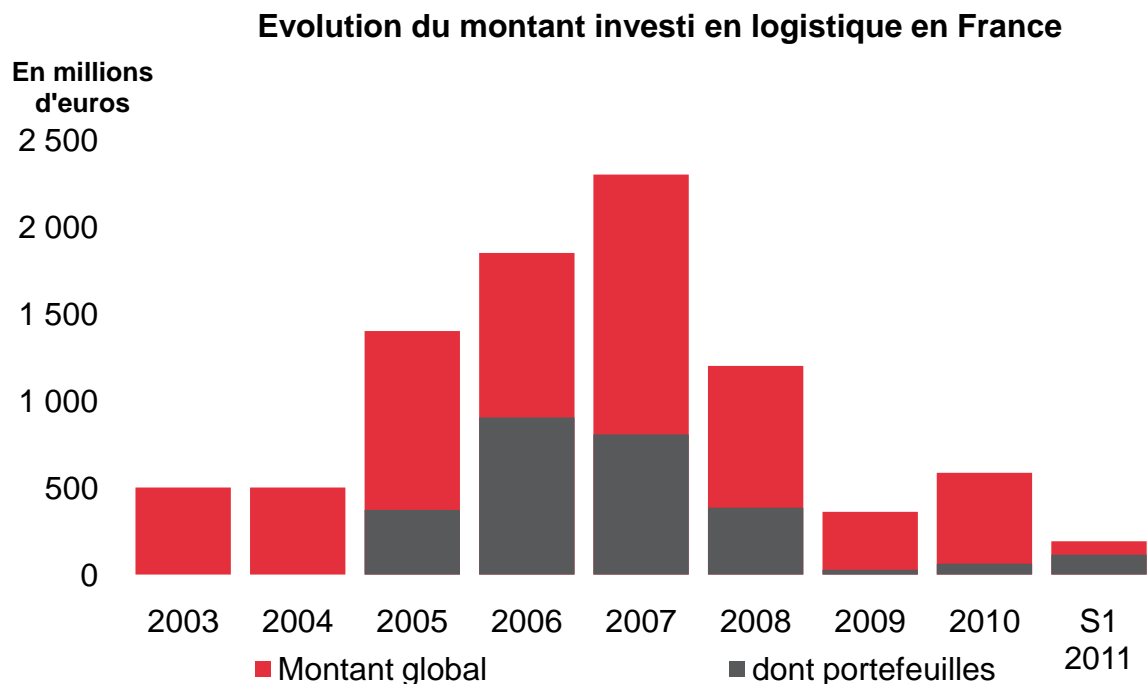
- Cette observation porte sur des valeurs faciales alors que les propriétaires ont parfois encore consenti des mesures d'accompagnement significatives sur les marchés ou l'offre reste abondante.

- Selon nos prévisions, les loyers prime devraient conserver une orientation positive sur les deux années à venir, que ce soit en Ile-de-France ou sur les principaux marchés régionaux. Pour autant, les loyers ne retrouveront leurs niveaux d'avant crise qu'en 2013-2014

Le marché de l'investissement en logistique

Investissement Logistique en France

Après deux années 2009 et 2010 atones, le **marché de la logistique est toujours à la peine avec seulement 192 millions d'euros investis au 1^{er} semestre 2011**, soit 4% des engagements à l'échelle française. Sur ces 192 millions d'euros investis, 114 millions d'euros correspondent à la vente par GECINA à CARVAL d'une partie de son portefeuille logistique. Hormis cette transaction, **ARGAN** demeure l'investisseur le plus actif avec 3 acquisitions pour un montant global de **56 millions d'euros**.

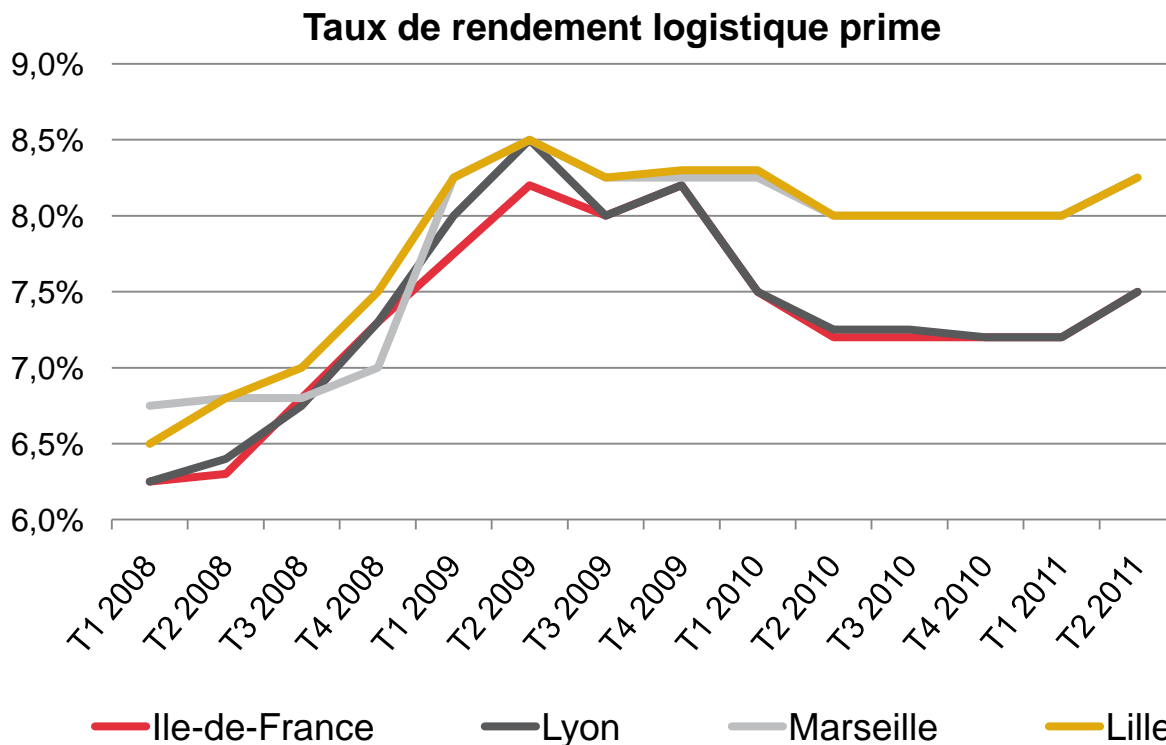


Source : DTZ Research

Taux de rendement prime logistique

Les **taux de rendement** sont repartis à la hausse.

En **Ile-de-France** et à **Lyon**, ils ont enregistré une correction à la hausse de **30 points de base** en un **6 mois**. A **Lille** et **Marseille**, le réajustement est moindre, de l'ordre de **25 points de base**.



Est considéré comme prime :

- un immeuble de classe A, neuf ou récent,
- avec un bail signé auprès d'un chargeur,
- avec un loyer sécurisé au moins sur 6 ans,
- sur un site logistique reconnu.

Définitions de A à Z

Autorisations d'exploiter : Autorisations requises pour exploiter un bâtiment de stockage. Elles se déclinent en une centaine d'autorisations, les plus fréquentes sont la 1510 (Entrepôts couverts), la 1530 (Dépôts de bois, papier), la 2662 (Stockage de matières plastiques à l'état alvéolé), la 2663 (Stockage de matières plastiques à l'état manufacturé, pneus), la 1412 (Stockage en réservoir de gaz inflammables, aérosol) et la 1432 (Stockage en réservoir de liquides inflammables).

Classification : Les entrepôts sont classés selon leurs caractéristiques techniques (résistance au sol, hauteur libre, etc.), leurs accessibilités (distance de l'autoroute, non enclavement dans une zone urbaine) et leurs évolutivités (adaptation aux normes ICPE actuelles et futures, et aux contraintes des assureurs).

Clé en main locatif : Immeuble dont la construction est lancée après engagement définitif d'un utilisateur/locataire, même si un projet de promoteur existait auparavant sans que les travaux aient démarré. Ces opérations sont comptabilisées dans la demande placée uniquement lorsque les conditions suspensives ont été levées (obtentions autorisations et financement).

Compte propre : Immeuble dont l'utilisateur est le propriétaire occupant.

Demande placée : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs, y compris les précommercialisations, les clés en main locatifs et les opérations pour compte propre.

A noter : sont comptabilisées dans l'étude toutes les transactions conclues dans un entrepôt de plus de 10 000 m².

Entrepôt : Bâtiment destiné aux activités de stockage, de distribution, voire d'assemblage léger. Ces locaux sont répartis en différentes catégories : Classe A pour un entrepôt de haute fonctionnalité, entrepôt dit de "nouvelle génération", Classe B pour un bâtiment correspondant aux standards d'un entrepôt moderne, et Classe C qui réunit le reste des bâtiments. L'appartenance à ces différentes classes répond à un certain nombre de critères tels que la date de construction du bâtiment, la hauteur sous plafond, l'aire de manœuvre, le niveau de sécurité incendie, la résistance au sol ...

Définitions de A à Z

Immeuble ancien (ou de « seconde main ») : Immeuble ayant déjà été occupé par un utilisateur. On parle aussi d'immeubles de « seconde main » (par opposition aux immeubles de première main).

Immeuble « en blanc » : Immeuble dont la construction est lancée sans vente ou location préalable à un ou plusieurs utilisateurs.

Immeuble « en gris » : Immeuble pour lequel les démarches préalables au lancement de l'opération ont été réalisées (acquisition du foncier, études préparatoires, obtention du permis de construire...) mais dont la construction est lancée uniquement lorsqu'un utilisateur est positionné sur tout ou partie du programme.

Immeuble neuf (ou de « première main ») : Immeuble n'ayant jamais été utilisé. On parle aussi d'immeubles de « première main » (par opposition aux immeubles de seconde main).

Loyer prime : Exprimé en euro HT-HC par m² et par an. Valeur faciale de transaction la plus haute observée sur une période déterminée, après élimination des valeurs statistiques aberrantes (occurrences inférieures à deux).

Offre immédiatement disponible : Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à une date donnée. Sont exclus les recherches de successeur ou les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.

Taux de rendement prime : Exprimé en %, ratio entre les loyers charges comprises et le prix d'acquisition HT de l'actif. Rentabilité la plus basse observée au cours d'une période donnée, après élimination des valeurs aberrantes (occurrences inférieures à deux). Ce taux peut être une estimation en l'absence de transaction hors portefeuille ou transaction exceptionnelle par son volume.

Taux de vacance : Ratio entre l'offre immédiatement disponible et le parc total d'entrepôts existant.

Contacts

Contacts Etudes :

Magali MARTON

DTZ Research
Head of CEMEA Research
8, rue de l'Hôtel de Ville
92522 Neuilly-sur-Seine cedex
France

Tel : +33 (0)1 49 64 49 54

Delphine MAHE

DTZ Research
Responsable des Etudes France
8, rue de l'Hôtel de Ville
92522 Neuilly-sur-Seine cedex
France

Tel : +33 (0)1 49 64 47 91

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de DTZ ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document.

Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de DTZ. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

Le marché des entrepôts en France

1er semestre 2011

20 Juillet 2011

Bringing You the Power of One™

