



# Le marché des entrepôts en France

Bilan 2007

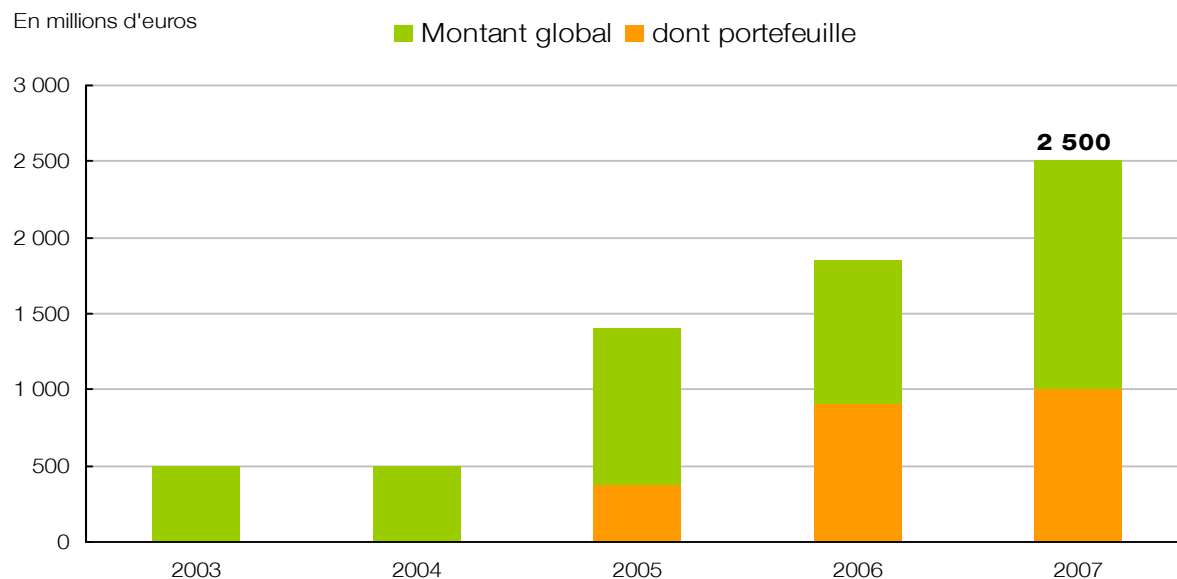


## Un marché de l'investissement logistique en France toujours très actif

La logistique a concentré 8% du montant investi en France en 2007.

Les ventes de portefeuille auront largement animé le marché en 2007 : trois portefeuilles de plus de 200 millions : AXA (portefeuille PRD), JP MORGAN (portefeuille ND français), INVISTA (paneuropéen) au 1er semestre et SEGRO (portefeuille DHL) au 2nd semestre.

### Evolution du montant investi en logistique en France



Sources : DTZ Research, DTZ Research-Immostat pour l'Île-de-France

Les nouveaux venus sur le marché français :

BABCOCK & BROWN,  
INVISTA, PROTEGO  
REAL ESTATE  
INVESTORS

Perspectives :

poursuite des ventes de portefeuilles tant français qu'européens ...

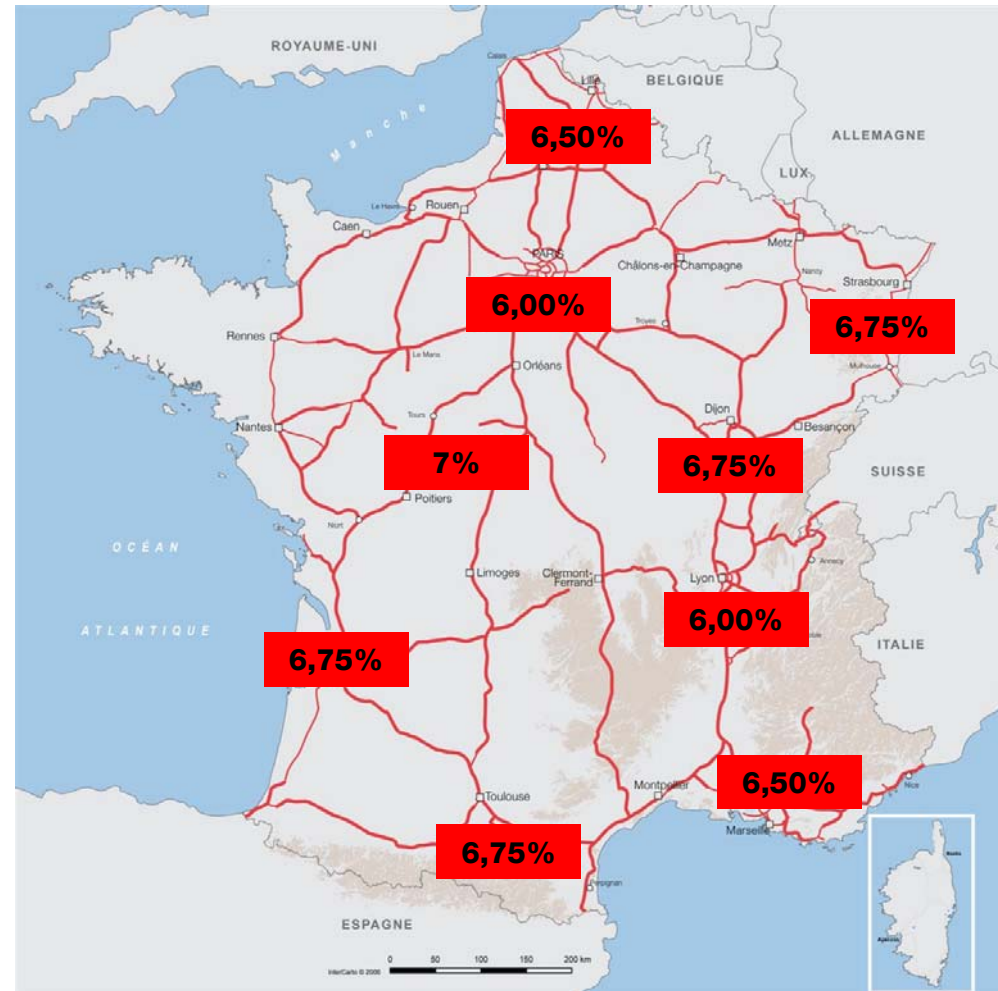
## Les taux de rendement « prime »

La compression des taux s'est stabilisée.

L'effet portefeuille rend moins lisible les taux.

L'actif « logistique » demeure encore attractif par rapport à l'actif bureau ou, commerce.

Perspectives : montée en puissance des investissements en régions, où de nombreux projets devraient se développer.



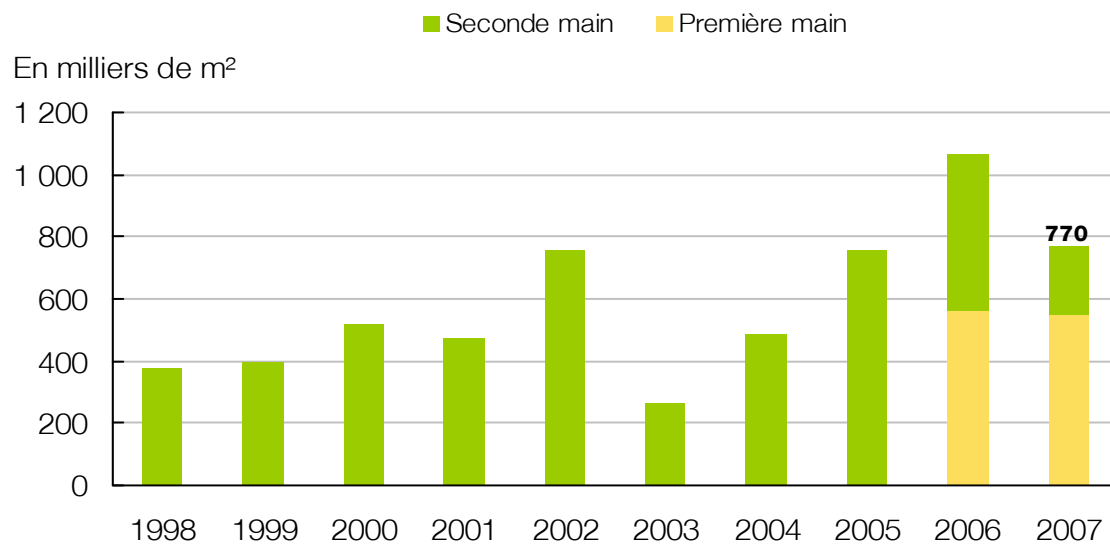
Source : DTZ Research

## Focus Ile-de-France : la demande placée

### Un bon niveau de demande placée en 2007 :

La dichotomie des marchés entre logistique et entrepôts apparaît clairement : dynamisme de l'écoulement des entrepôts de classe A, alors que la commercialisation des surfaces de seconde main se réduit.

**Evolution de la demande placée en Ile-de-France  
Entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>**



Sources : DTZ Research, DTZ Research-Immostat à partir de 2005

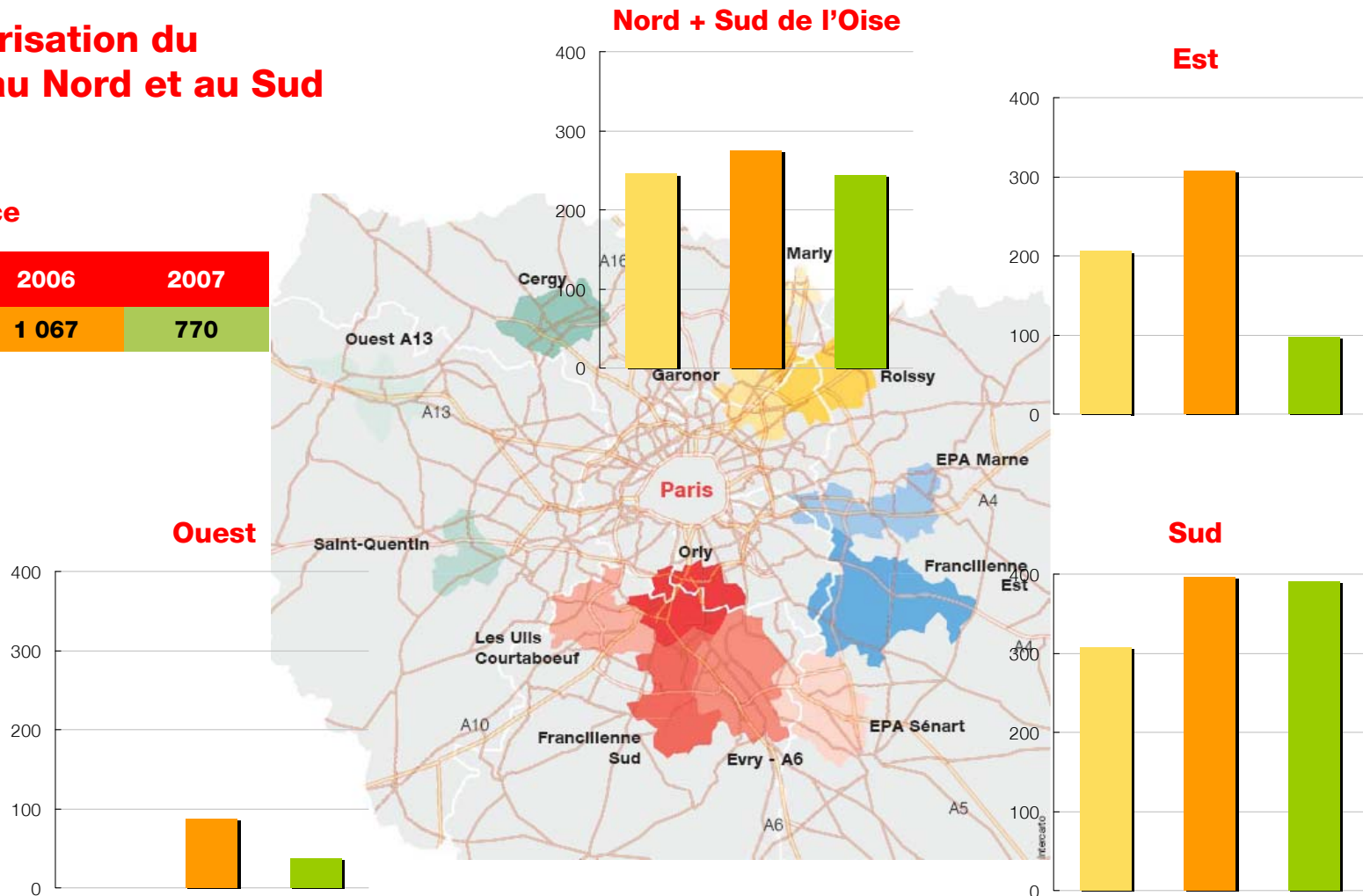
**53 transactions**  
**Plus de la moitié sur des**  
**entrepôts de première main**

**Une taille moyenne des**  
**transactions en**  
**augmentation**

## Une polarisation du marché au Nord et au Sud

### Ile-de-France

2005	2006	2007
760	1 067	770



## Focus Ile-de-France : l'offre immédiate

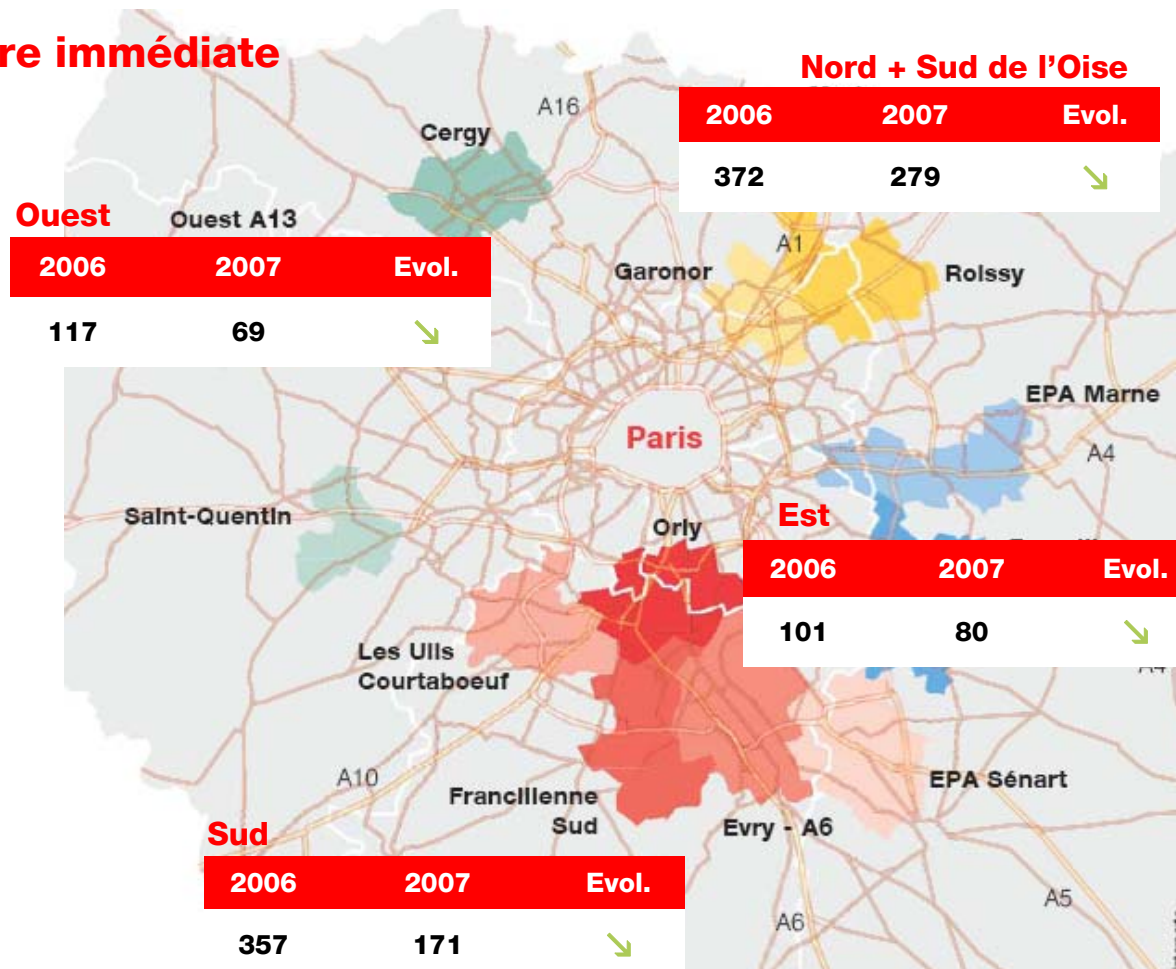
2006	2007	Evol.
947	598	↘

Une baisse importante du stock (-30%)

Pas de bouleversements dans la répartition géographique des disponibilités

+ 50 000 m<sup>2</sup> de surfaces neuves (2 opérations) issues des livraisons de l'année

Un stock important dans le Sud francilien





## Focus Ile-de-France : l'offre neuve

### **Promoteurs et investisseurs ajustent la production d'entrepôts neufs à l'expression des besoins des utilisateurs.**

Environ 400 000 m<sup>2</sup> actuellement en chantier, dont 300 000 m<sup>2</sup> à commercialiser.

Un seul lancement en blanc : la construction de 13 600 m<sup>2</sup> par BLEECKER à Bussy-Saint-Georges.

Les opérations à lancer avec permis de construire obtenu représentent près de 452 000 m<sup>2</sup>.

Elles se situent :

- Pour près de la moitié sur le secteur de Sénart (opérations PROLOGIS, PARCOLOG, BLEECKER),
- Une opération d'envergure à Moussy-le-Neuf : 90 000 m<sup>2</sup> développés par GECINA.

A plus longue échéance, de nombreux projets en Ile-de-France sont actuellement en cours d'instruction de permis ou en réflexion chez les promoteurs et investisseurs.

La course au gigantisme des opérations a conduit les opérateurs à se positionner sur des fonciers importants pour développer des projets de plus de 100 000 m<sup>2</sup> à terme

=> Quid de la logistique de relais ?

## Focus région lyonnaise : la demande placée

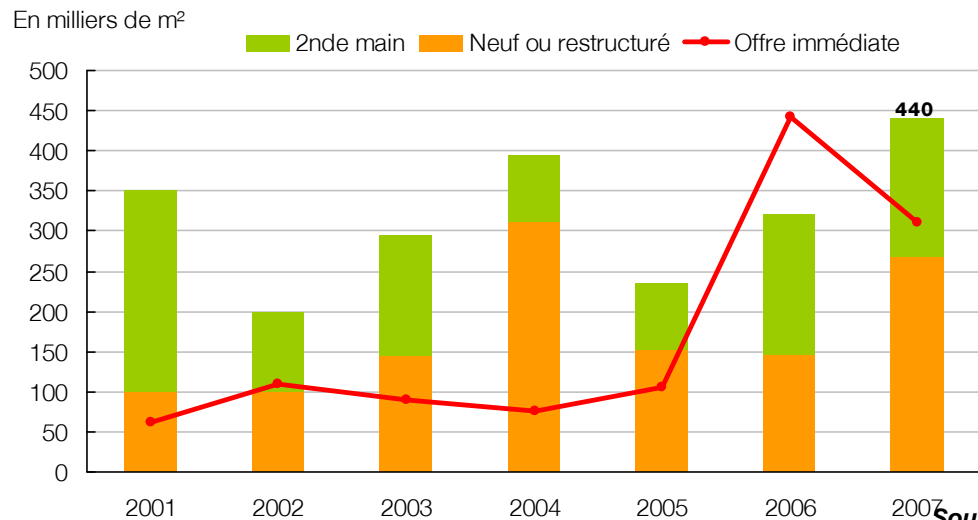
**Une année 2007 exceptionnelle avec 440 000 m<sup>2</sup> placés sur la région lyonnaise.**

La majorité des transactions se sont réparties entre les secteurs Rocade Est, et l'Isle d'Abeau qui concentrent chacune près d'un tiers de la demande placée de la région.

En PIPA, seules 3 transactions ont été signées qui concernent des chargeurs déjà implantés sur ce secteur.

La demande est venue autant des logisticiens que des chargeurs.

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



Source : DTZ Research

**2007, année exceptionnelle :  
440 000 m<sup>2</sup> placés**

**Part plus importante sur les  
locaux de première main**

**La moitié de la demande  
placée concentrée sur des  
entrepôts de plus de 20 000 m<sup>2</sup>**

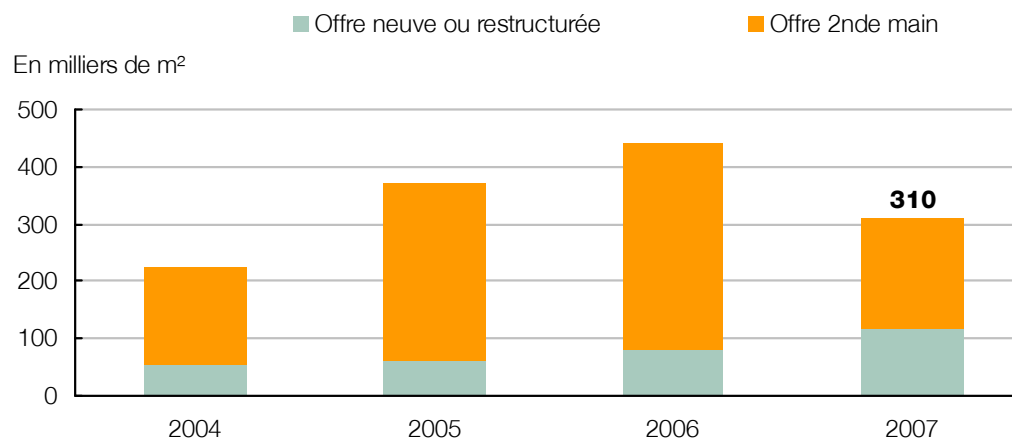


## Focus région lyonnaise : l'offre immédiate

Le **stock immédiatement disponible est en baisse : 310 000 m<sup>2</sup>** dont plus de la moitié de surfaces de seconde main.

L'offre neuve continue de bien s'écouler : 116 000 m<sup>2</sup> de locaux neufs sont actuellement disponibles.

### Evolution de l'offre immédiatement disponible en région lyonnaise

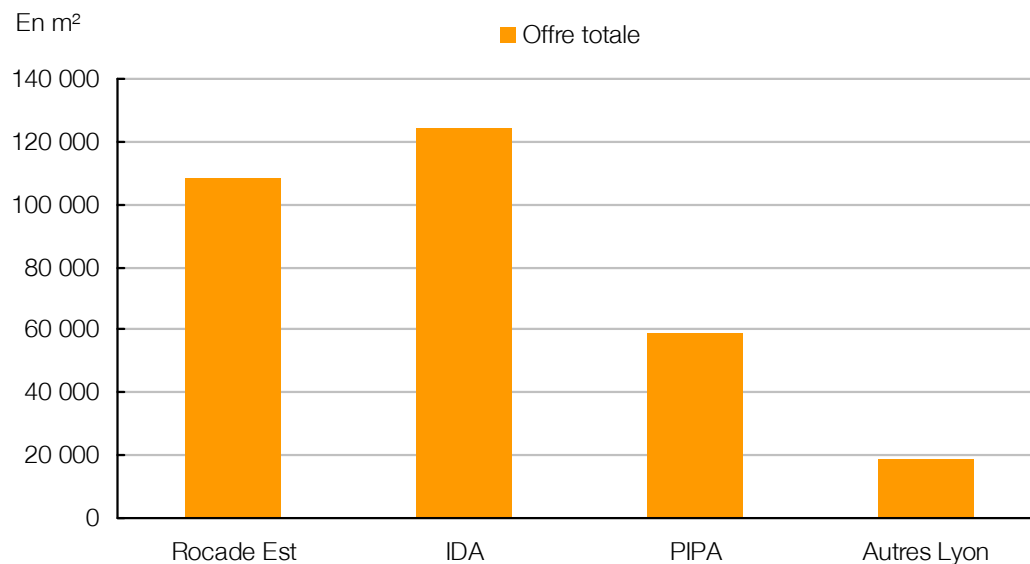


Source : DTZ Research

## Focus région lyonnaise : l'offre immédiate

L'offre immédiatement disponible se concentre sur les secteurs de **l'Isle d'Abeau (près de 125 000 m<sup>2</sup>)**, et **Rocade Est (108 500 m<sup>2</sup>)**, les **deux autres secteurs** voient leurs **disponibilités se réduire**.

**L'offre immédiate en région lyonnaise  
par secteur géographique (décembre 2007)**



**Offre immédiate à**

**fin 2007 :**

**310 000 m<sup>2</sup>**

**Répartition géographique**

**Rocade Est : 35%**

**IDA : 40%**

Source : DTZ Research



## Focus région lyonnaise : potentiel de développement

En chantier : 115 000 m<sup>2</sup> lancés en blanc et livrables en 2008 :

Rocade Est : 38 000 m<sup>2</sup> (1 projet)

L'Isle d'Abeau : 77 000 m<sup>2</sup> (3 projets)

Opérations avec permis obtenus : 238 000 m<sup>2</sup> dont :

L'Isle d'Abeau : 49 000 m<sup>2</sup> (1 projet)

Rocade Est : 52 000 m<sup>2</sup> (2 projets)

PIPA – Cotière : 22 000 m<sup>2</sup> (1 projet)

Autres secteurs : 115 000 m<sup>2</sup> (2 projets)

Opérations avec permis en cours d'obtention : 158 000 m<sup>2</sup>

Proximité Isle d'Abeau : 118 000 m<sup>2</sup> (1 projet)

PIPA – Cotière : 40 000 m<sup>2</sup> (2 projets)

## Focus Vallée du Rhône : la demande placée et l'offre immédiate

- **Une seule transaction de première main** s'est signée :  
la prise à bail de 18 000 m<sup>2</sup> par WÜRTH à Montélimar.

- **Près de 70 000 m<sup>2</sup> sont disponibles :**

- Drôme : 64 000 m<sup>2</sup>
- Ardèche : 5 600 m<sup>2</sup>

- **L'offre neuve développée dans la Vallée du Rhône pourrait à terme atteindre 494 000 m<sup>2</sup>** dont :

- trois opérations sont actuellement en chantier pour un total de 100 000 m<sup>2</sup>,
- près de 185 000 m<sup>2</sup> sont prêts à lancer avec permis obtenu (3 opération),
- enfin 207 000 m<sup>2</sup> supplémentaires sont en attente d'obtention de permis.

### Chiffres clés 2007

*Demande placée : 18 000 m<sup>2</sup>*

*Offre immédiate : près de 70 000 m<sup>2</sup>*

*3 opérations en chantier soit 100 600 m<sup>2</sup>*

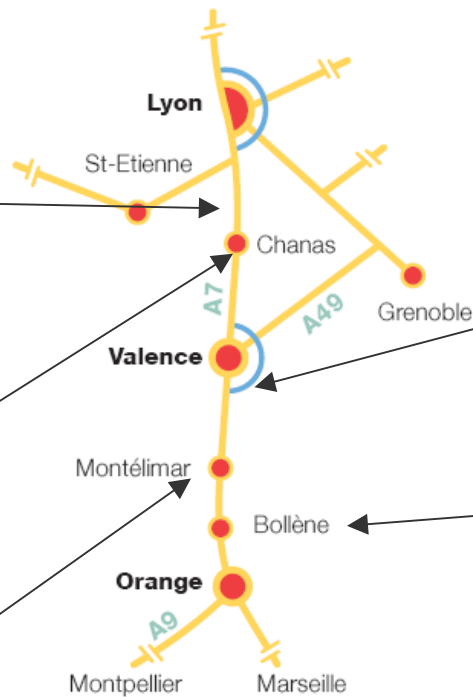
## Les projets en Vallée du Rhône

Environ 420 000 m<sup>2</sup>

**Saint Clair du Rhône**  
**PROUDREED**  
 100 000 m<sup>2</sup> en 3 bâtiments

**Saint Rambert d'Albon**  
**CARDINAL INVESTISSEMENT**  
 22 000 m<sup>2</sup>

**Montélimar**  
**Goodman / GEPRIM**  
 36 000 m<sup>2</sup> (en chantier)



**Montéligier**  
**CONCERTO DEVELOPPEMENT**  
 64 000 m<sup>2</sup>

**Bollène**  
**FONCIERE DES REGIONS**  
 205 000 m<sup>2</sup> en 6 bâtiments  
 dont un en blanc



Source : DTZ Research

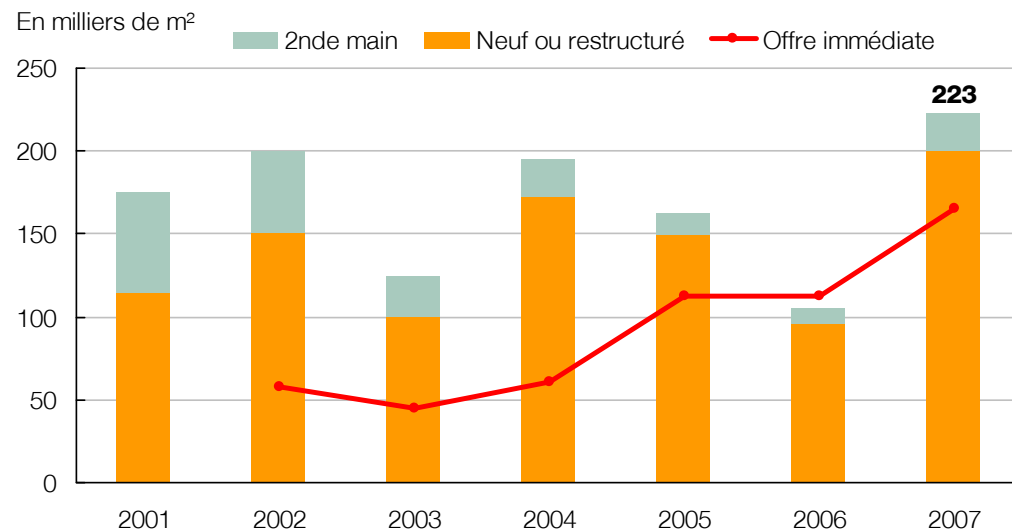
## Focus Bouches-du-Rhône : la demande placée

**Une année 2007 très dynamique** : le marché aura écoulé 223 000 m<sup>2</sup> quasi totalement transactés sur des bâtiments de première main.

Sur le secteur de Distriport, 63 000 m<sup>2</sup> de surfaces neuves ont été commercialisées exclusivement auprès de logisticiens.

Sur Ecopôle, 56 500 m<sup>2</sup> placés, dont 38 500 m<sup>2</sup> pour MAISON DU MONDE qui renforce son implantation.

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



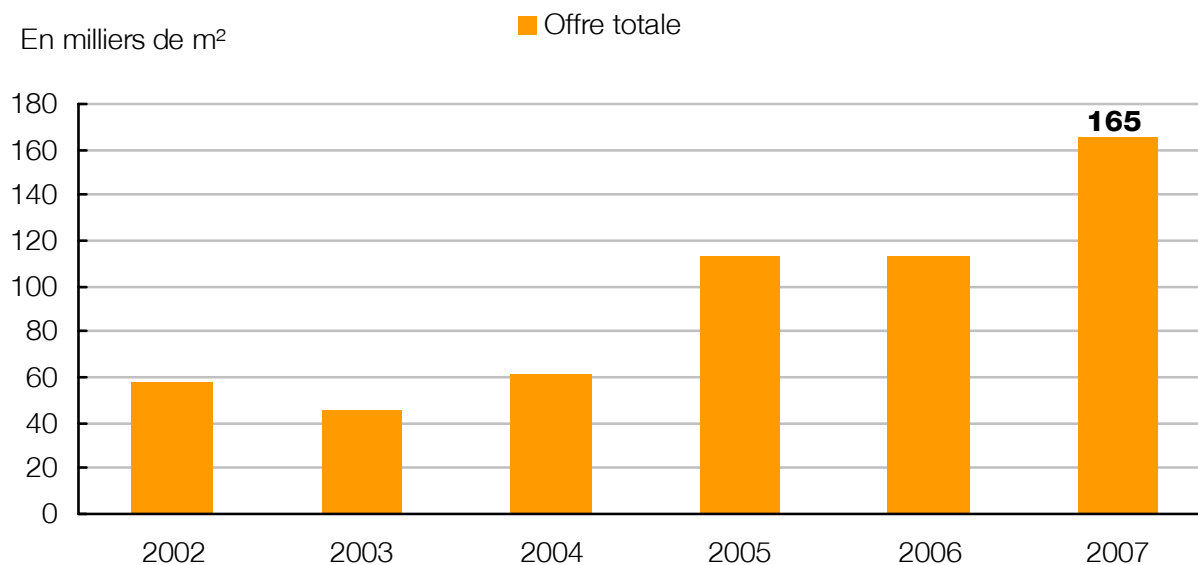
**Quasi exclusivement des transactions de 1ère main**

**La moitié des logisticiens principalement sur Distriport**

## Focus Bouches-du-Rhône : l'offre immédiate

**Un stock immédiatement disponible qui continue de s'alourdir** suite à la livraison de 3 opérations lancées en blanc et livrées sur Distriport pour un total de 80 000 m<sup>2</sup>.

**Evolution de l'offre immédiatement disponible dans les Bouches-du-Rhône**



**Les ¾ de l'offre sont des surfaces de première main**

**Répartition géographique :**

- Clésud : 3 dispos pour 56 000 m<sup>2</sup>
- Distriport : 4 dispos pour 80 000 m<sup>2</sup>



## **Focus Bouches-du-Rhône : l'offre neuve**

**Pas d'offre actuellement en chantier** : sur Distriport un bâtiment de 38 100 m<sup>2</sup> précommercialisé auprès de SITEC, AUBERT et MILONGA,

**Disponibilités dans des opérations livrables en 2008** (Permis de construire obtenu) : 119 000 m<sup>2</sup> dont 103 000 m<sup>2</sup> sur Clésud (2 bâtiments de PROLOGIS et 2 bâtiments de PRD),

**Des développements importants** sont attendus sur **Fos-sur-Mer au travers d'opérations tant en compte propre** (IKEA sur environ 70 000 m<sup>2</sup>, TRANSPORTS CHEVALLIER sur 140 000 m<sup>2</sup>) qu'en **locatif avec l'extension de la plate-forme logistique de Fos Distriport** (GAZELEY, GST, FRANCESCA),

### **Poursuite du développement sur Ecopôle**

390 000 m<sup>2</sup> à terme dans des opérations de taille très importante : 130 000 m<sup>2</sup> par GICRAM et 210 000 m<sup>2</sup> par GECINA,

### **Dans le Var :**

LODRAC pourrait développer le parc logistique des Bréguières (220 000 m<sup>2</sup> à terme) à Arcs-sur-Argens.

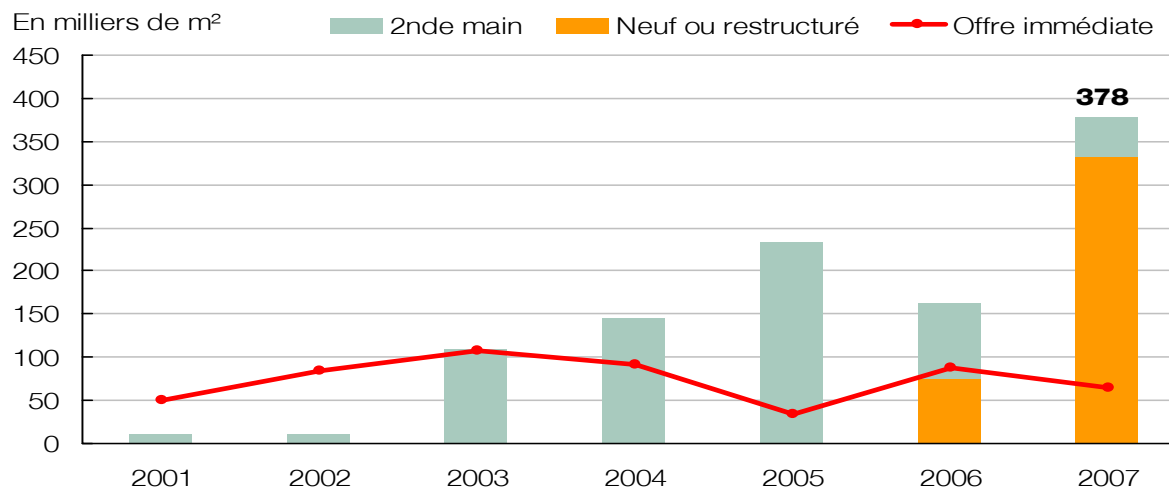


## Focus Nord de la France : la demande placée et l'offre immédiate

**Avec près de 380 000 m<sup>2</sup> placés en 2007**, la région lilloise a connu un très bon niveau de demande placée **jamais égalé depuis 2001**. Le marché a été animé par la concrétisation d'importants comptes-propres tels que MICHELIN à Rouvignies, DECATHLON à Dourges (extension), KIABI à Lauwin Planque, ou encore JULES à Wattlelos, DAMART à HEM ou LA POSTE à Lesquin.

Le **stock immédiat** a peu évolué : **63 600 m<sup>2</sup> disponibles**, dont une offre neuve située à Houplines (22 500 m<sup>2</sup>).

**Evolution de la demande placée et de l'offre immédiate dans le Nord de la France**



**17 transactions en 2007**

**Nombreuses opérations en compte propre au second semestre 2007**



## **Focus Nord de la France : l'offre neuve**

**Plus de 150 000 m<sup>2</sup> auront été livrés en 2007, déjà précommercialisés auprès d'utilisateurs.**

**250 000 m<sup>2</sup> sont actuellement en chantier**, dont 33 000 m<sup>2</sup> développés par IXIS à Dourges restant à commercialiser.

**Opérations à lancer avec permis obtenu** : 109 000 m<sup>2</sup> en 4 opérations : 30 000 m<sup>2</sup> du 1er bâtiment du G Park de Dunkerque développés par GAZELEY ou encore les 44 000 m<sup>2</sup> du projet de FONCIERE DES REGIONS également à Dunkerque, 35 000 m<sup>2</sup> à Dourges Delta 3 à l'initiative de PALM PROMOTION.

**Opérations avec permis en cours d'instruction ou à déposer** : plus de 450 000 m<sup>2</sup>.  
L'opération la plus importante est celle de GAZELEY à Dunkerque et Arras, alors que GENERALI PARCOLOG devrait lancer le 1er bâtiment de son second parc à Hénin-Beaumont (38 000 m<sup>2</sup>).  
Autre développement à venir : 100 000 m<sup>2</sup> à terme à Vendin-le-Vieil par CARGILL/DTZ AM.

**A noter, le projet de réalisation par GECINA d'une plate-forme logistique de plus de 190 000 m<sup>2</sup> à terme à Lauwin-Planque.**

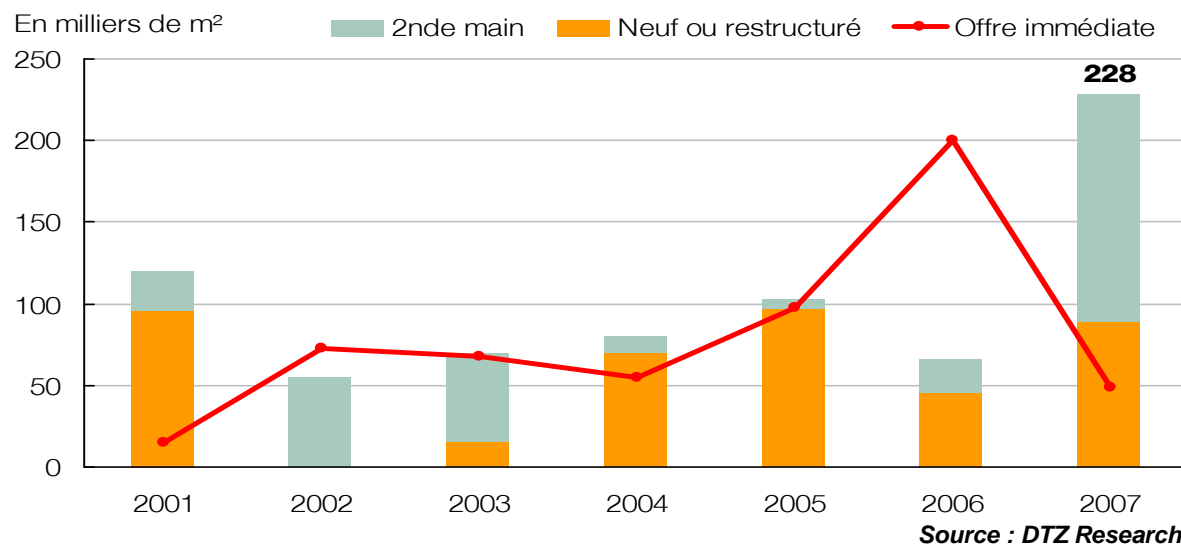
## Focus Est de la France : la demande placée et l'offre immédiate

**Une année 2007 particulièrement exceptionnelle : les commercialisations auront porté sur 228 000 m<sup>2</sup>.**

La demande a privilégié les locaux de seconde main cette année, qui concentre 60% des surfaces transactées.

Le stock immédiat s'est considérablement réduit : les utilisateurs ayant consommé une grande part des surfaces vacantes.

**Evolution de la demande placée et de l'offre immédiate dans l'Est de la France**



**12 transactions conclues en 2007**

**Une majorité de transactions de seconde main**



## **Focus Est de la France : l'offre neuve**

**Aucune opération n'est actuellement mise en chantier ce qui n'empêche pas les promoteurs de se positionner sur des projets d'envergure tels que :**

### **En Lorraine :**

- L'opération de GENERALI PARCOLOG à Gondreville-Fontenoy avec un permis de construire obtenu pour un bâtiment de 30 000 m<sup>2</sup>.

Le projet de Magna Park Grand Est, 77 ha le long de la N4 (Paris-Allemagne), développé par GAZELEY. Un permis de construire est en cours pour un 1er bâtiment de 24 000 m<sup>2</sup>.

- Poursuite du développement du Distripôle Thionville Porte-de-France développé par PRD (2ème bâtiment de 24 400 m<sup>2</sup>)

- Le projet de PROLOGIS à Damblain. Situé sur l'ancienne base de l'OTAN, ce parc d'environ 200 ha sera converti en base logistique. Il sera réalisé en deux phases (phase 1 de 250 000 m<sup>2</sup>) et bénéficiera d'un classement SEVESO seuil haut.

### **En Alsace :**

- Sur l'Aéroparc de Belfort-Fontaine, PROLOGIS propose un parc logistique d'une surface totale de 64 000 m<sup>2</sup>, dont un bâtiment de 30 000 m<sup>2</sup> a déjà été loué.

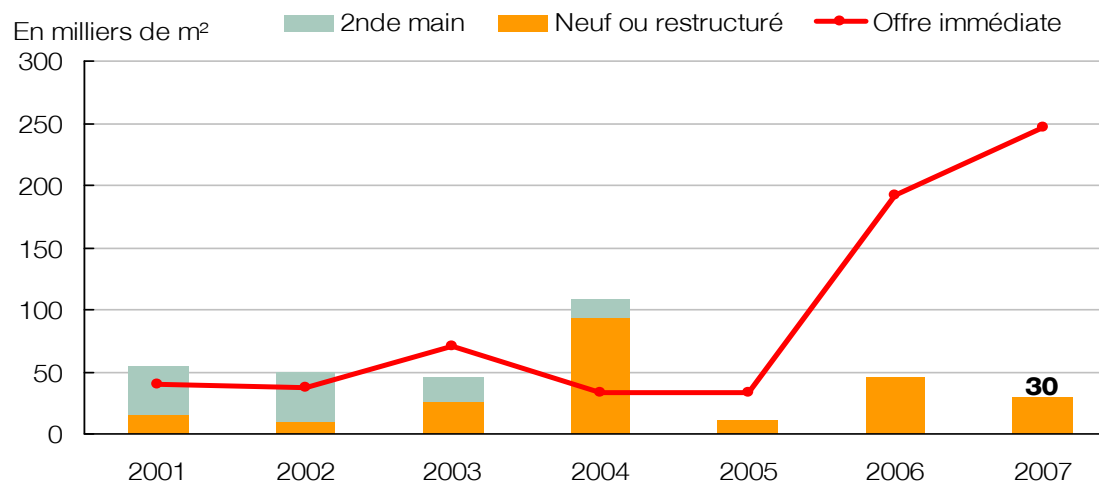
- A Dambach-La-Ville, CIRMAD développe 20 000 m<sup>2</sup> (bâtiment divisible de dernière génération).

## Focus Bourgogne : la demande placée et l'offre immédiate

- En dépit d'une relance importante de l'offre neuve en 2007, le marché bourguignon n'aura placé que **30 000 m<sup>2</sup> en 2007** via deux transactions en compte propre (GEWISS France à Liernais et TRANSPORTS ALLOIN à Vignoles).

- **Faute de transaction locative, l'offre immédiate s'est encore alourdie en 2007** : 53 000 m<sup>2</sup> sur « Les Portes de Beaune » de GENERALI PARCOLOG, 40 000 m<sup>2</sup> à Sennécé Les Mâcon pour PROLOGIS, 50 000 m<sup>2</sup> à Chalon-sur-Saône livrés par PRD pour la FONCIERE DES REGIONS, ou encore 60 000 m<sup>2</sup> à Savigny-sur-Clairis livrés par FL DEVELOPPEMENT pour STANDARD LIFE.

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



**2 transactions conclues en 2007 en compte propre**

**Un marché en nette sur-offre : 8 offres logistiques**

Source : DTZ Research



## **Focus Bourgogne : l'offre neuve**

**- Pas d'opération en chantier mais des opérations à lancer avec permis obtenu : près de 188 000 m<sup>2</sup> dont :**

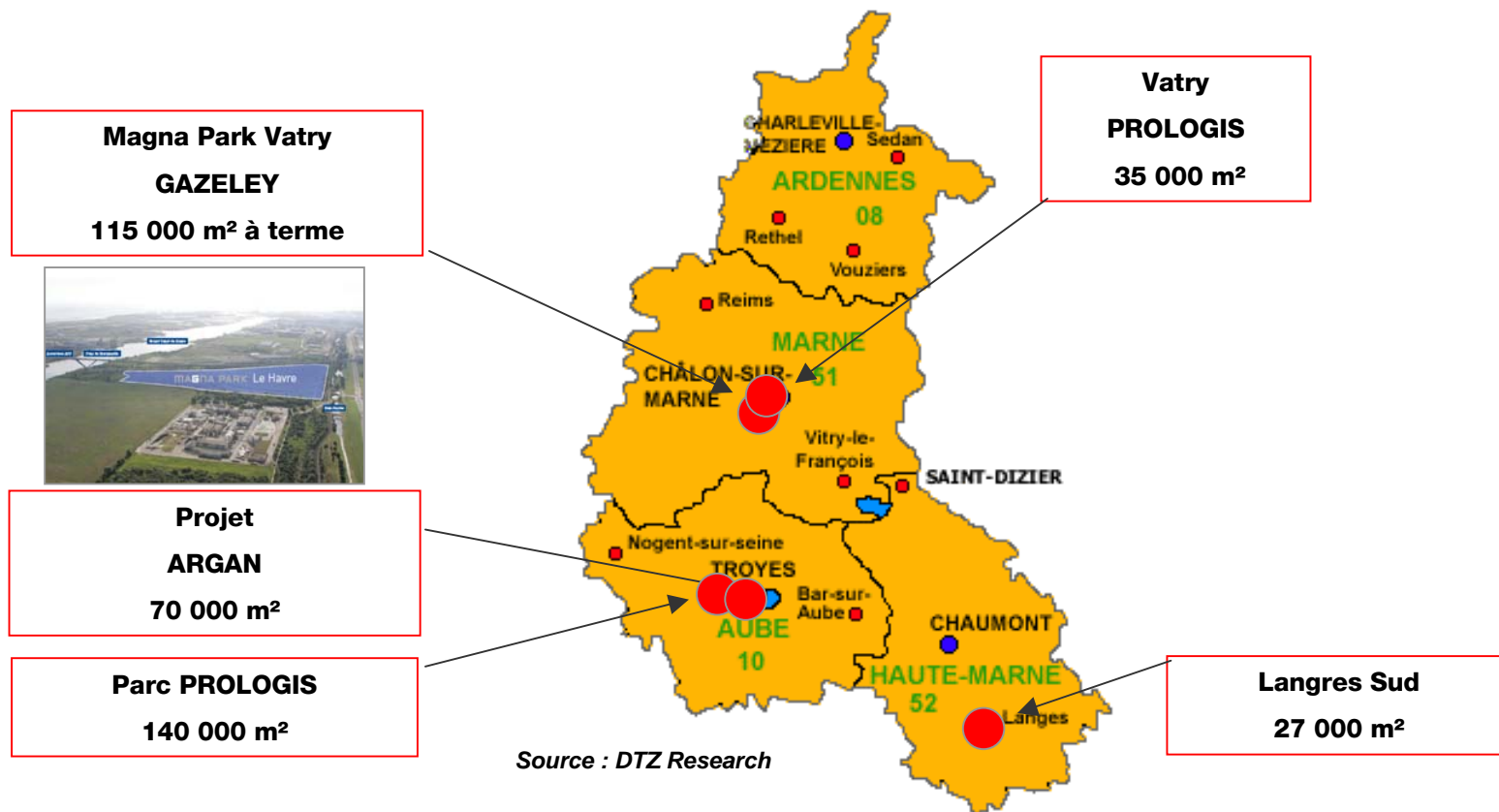
- La poursuite de l'opération de BOUYGUES à Gevrey-Chambertin (46 000 m<sup>2</sup> en deux bâtiments),
- Près de 32 000 m<sup>2</sup> développés par PROLOGIS à Sennécé lès Mâcon,
- Près de 100 000 m<sup>2</sup> développés par FL DEVELOPPEMENT pour le compte de STANDARD LIFE,
- PARCOLOG peut encore développer 70 000 m<sup>2</sup> sur la commune de Beaune,
- GAZELEY va construire un entrepôt de 40 000 m<sup>2</sup> à Pagny.

**- De nombreux projets verront également le jour à plus long terme :**

- PROLOGIS pourrait développer 120 000 m<sup>2</sup> à Til-Châtel,
- La commune de Pagny accueillerait encore près de 300 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts,
- A Sennecey-le-Grand, 100 000 m<sup>2</sup> pourrait être construits à l'initiative de GEPRIM.

## Les projets en Champagne-Ardennes

Près de 390 000 m<sup>2</sup>



## Focus Centre

- **Cette année, près de 280 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts ont été commercialisés** dans la région Centre quasi exclusivement sur des surfaces neuves.

Importantes implantations tant en compte propre (DERET LOGISTIQUE - 57 000 m<sup>2</sup> - à Saran ou encore REDCATS - 55 000 m<sup>2</sup>), qu'en locatif (AMAZON.FR entre autres).

- **L'offre immédiate reste relativement faible : un bâtiment de 11 500 m<sup>2</sup> à Ormes et un autre de 23 500 à Tours.**

- **Trois opérations sont actuellement en chantier dans la région pour un total de près de 73 000 m<sup>2</sup> :** 24 000 m<sup>2</sup> dans les « Portes de Chambord » de PROLOGIS à Mer, 24 700 m<sup>2</sup> de GICRAM pour HORIZON à Montargis et 24 000 m<sup>2</sup> de PROUDREED à Ormes.

### Chiffres clés 2007

*Demande placée : 280 000 m<sup>2</sup>*

*Offre immédiate : 35 000 m<sup>2</sup>*

*Opérations en chantier : 3 pour un total de près de 73 000 m<sup>2</sup>*



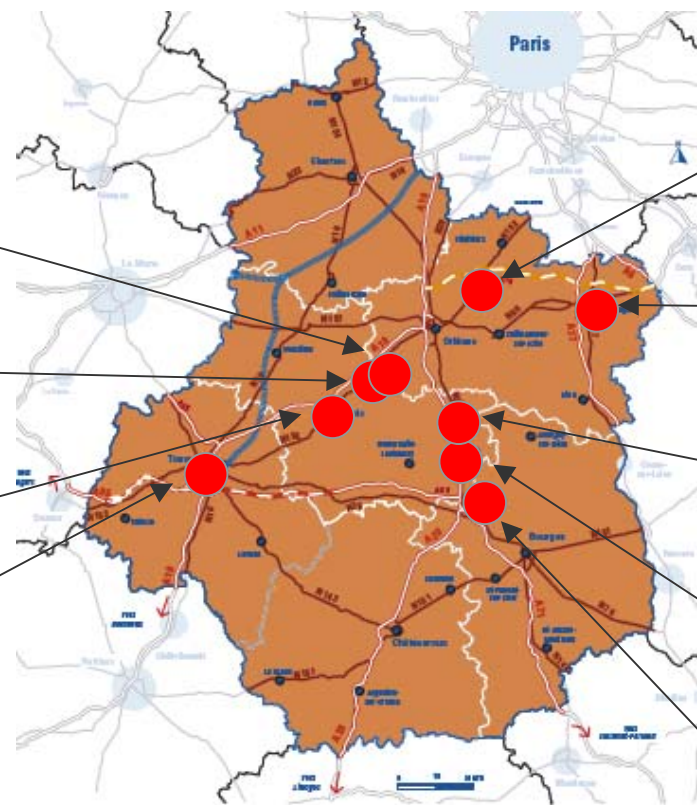
## Les projets en région Centre Plus de 950 000 m<sup>2</sup>

**Portes de Chambord  
PROLOGIS**  
155 000 m<sup>2</sup> à terme avec permis

**Portes de Chambord  
GENERALE IMMO LOG**  
120 000 m<sup>2</sup> à terme

**Portes de Chambord Mer  
CONCERTO**  
80 000 m<sup>2</sup>

**Isoparc - CIRMAD**  
24 000 m<sup>2</sup> livrés



**Boisseaux  
L'ART DE CONSTRUIRE**  
200 000 à terme dont  
67 000 m<sup>2</sup> avec permis

**Parc Arboria 2  
GEMFI GICRAM / HORIZON**  
2 bâtiments pour 66 000 m<sup>2</sup>

**Parc ACANTHE  
Lamotte-Beuvron**  
80 000 m<sup>2</sup>

**Parc PROLOGIS  
Salbris**  
150 000 m<sup>2</sup> à terme

**Projet BATI CONSEIL  
Vierzon**  
93 000 m<sup>2</sup>

Source : DTZ Research



## Focus Pays-de-la-Loire

- Trois transactions pour 50 000 m<sup>2</sup> dont deux opérations réalisées en compte propre.

**DHL a pris en location 22 000 m<sup>2</sup> à Saint Barthélemy-d'Anjou et à noter une transaction sous condition suspensive de PC : KUEHNE & NAGEL pour CONFORAMA (30 000 m<sup>2</sup>) à Angers (Beaulieu).**

**- Des valeurs locatives faciales :**

**entre 39-42 €/m<sup>2</sup>/an** pour les projets de la Sarthe et Loire-Atlantique

**Entre 43-45 €/m<sup>2</sup>/an** pour les projets du Mans et à Angers

**- Près de 400 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts** pourraient être construits **à l'horizon 2009, essentiellement dans le Maine et Loire :**

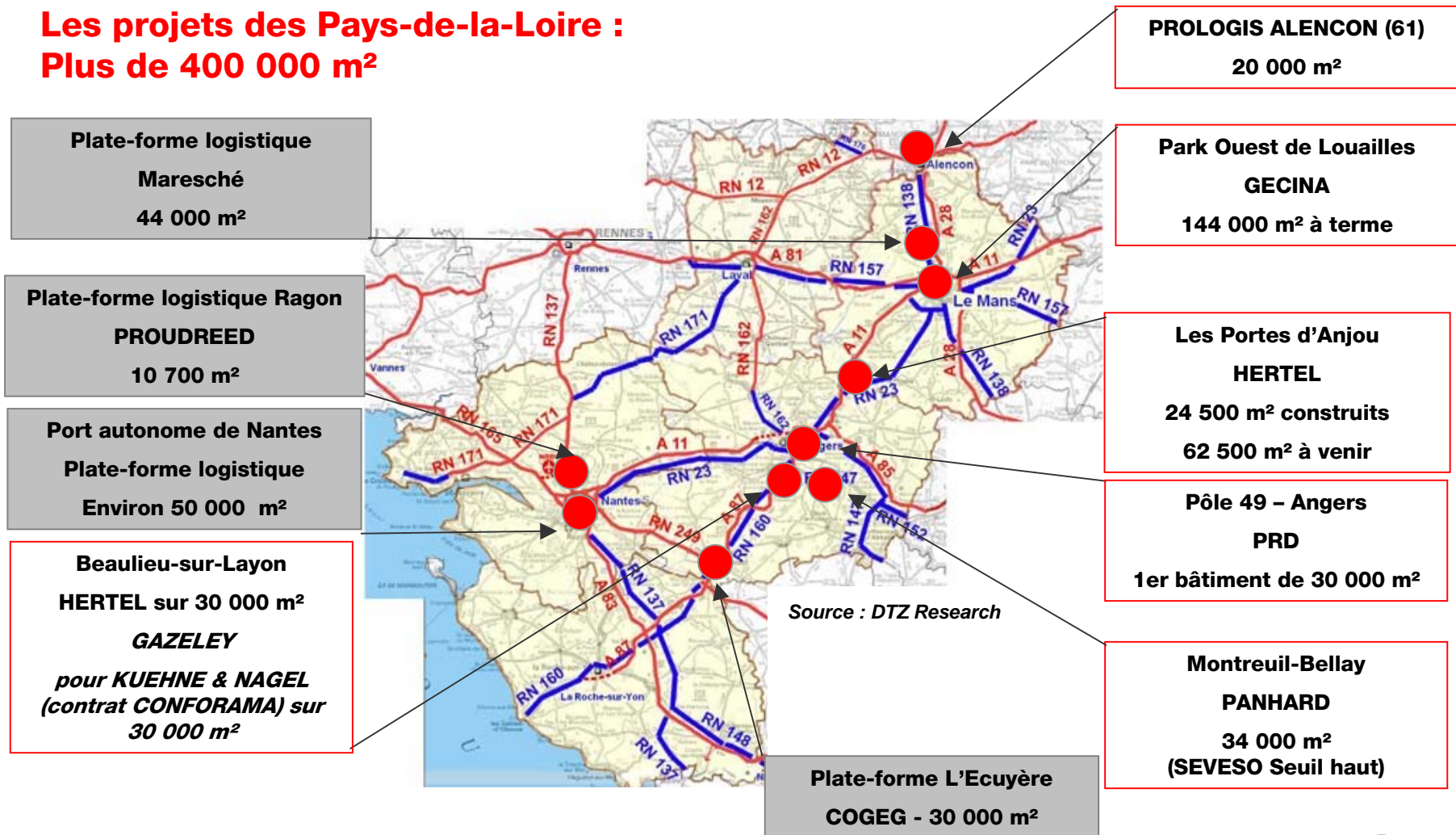
Début 2008, PRD livrera un bâtiment de 30 000 m<sup>2</sup> dans la ZI de Saint Barthélemy-d'Anjou à Angers loué en partie à DHL, mais pourrait aussi développer 22 000 m<sup>2</sup> sur le « Pôle 49 » à Angers.

HERTEL pourrait livrer 29 600 m<sup>2</sup> dans l'« Actiparc du Layon » à Beaulieu-sur-Layon avec la possibilité de construire 22 000 m<sup>2</sup> supplémentaires. Sur la commune de Durtal, HERTEL développe « Les Portes d'Anjou » (87 000 m<sup>2</sup> à terme).

Dans **la Sarthe**

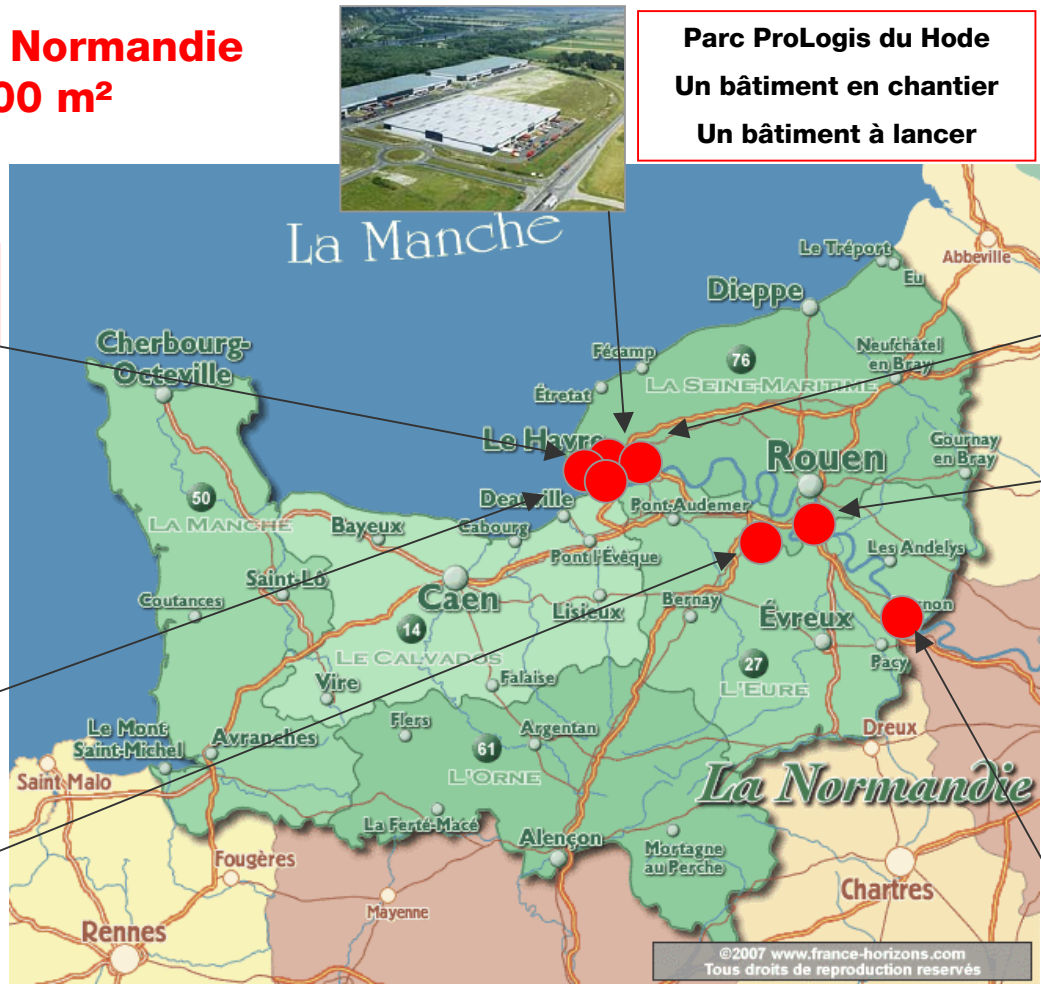
En 2009, GECINA pourrait développer près de 145 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts à Sablé-sur-Sarthe et GEOVIA 43 000 m<sup>2</sup> à Maresché.

## Les projets des Pays-de-la-Loire : Plus de 400 000 m<sup>2</sup>



## Les projets en Normandie

Environ 600 000 m<sup>2</sup>



**Projet IXIS AEW / ADIM**  
88 000 m<sup>2</sup>



**Magna Park GAZELEY**  
188 000 m<sup>2</sup>

**Les Portes du Roumois**  
ATEMI  
90 000 m<sup>2</sup>



**Parc ProLogis du Hode**  
Un bâtiment en chantier  
Un bâtiment à lancer



**TC VAL** – 30 000 m<sup>2</sup>

**Parc de Rouen**  
GICRAM GEMFI  
72 000 m<sup>2</sup>



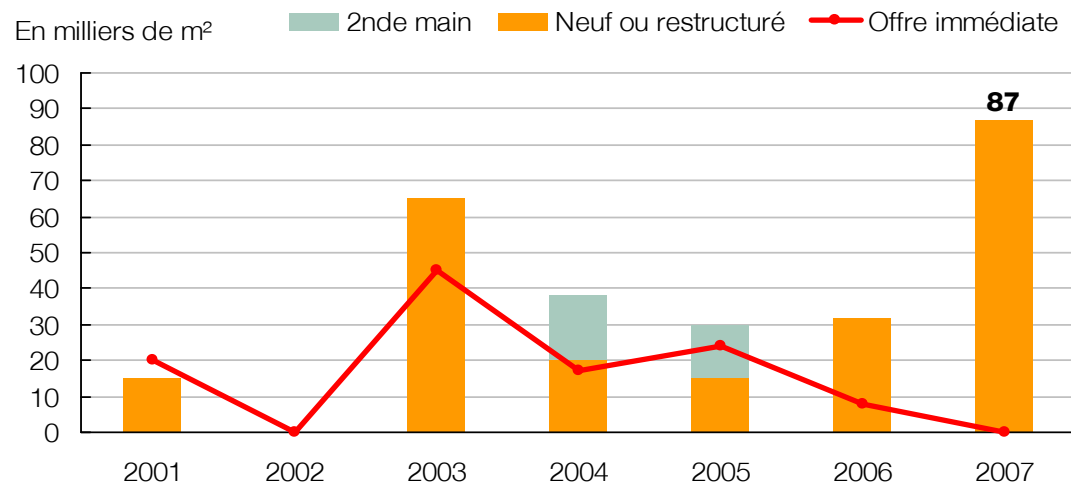
**Normandie Parc**  
L'ART DE CONSTRUIRE  
109 000 m<sup>2</sup>

Source : DTZ Research

## Focus Midi-Pyrénées : la demande placée et l'offre immédiate

- **La demande placée sur le marché toulousain (stricto sensu) aura représenté 44 000 m<sup>2</sup>.**  
A noter également dans le **Tarn et Garonne (Midi-Pyrénées)** : la **transaction de ID LOGISTICS** pour CONFORAMA (25 000 m<sup>2</sup>) à Valence-d'Agen et les **MAGASINS GENERAUX DE France** à Montauban (18 000 m<sup>2</sup>) sur deux plates-formes logistique que développe GAZELEY.
- **L'offre immédiate est nulle.**

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



Source : DTZ Research

**Essentiellement des précommercialisations**



## Focus Midi-Pyrénées : l'offre neuve

- **Aucune offre n'est actuellement en chantier** mais le démarrage imminent de l'opération du Port de Barcelone (1er bâtiment de 30 000 m<sup>2</sup>).
- GICRAM envisage de développer d'autres bâtiments sur « Eurocentre » : 36 000 m<sup>2</sup> à venir.

**Dans un avenir plus lointain, on citera au stade d'avant-projet le développement d'un site logistique de 300 hectares situé au croisement des autoroutes A20 et A62 à Montauban (Extension Alba-Sud).**

## Focus Languedoc-Roussillon

- **La demande placée de 2007 dans le Languedoc Roussillon est de 55 000 m<sup>2</sup>** : FM Logistique implante à Laudun-L'Ardoise (Gard) sa plate-forme qui pourrait être agrandie par 45 000 m<sup>2</sup> supplémentaires.

- **L'offre immédiate reste relativement faible : 30 600 m<sup>2</sup>**, le bâtiment A de la plate-forme de Rivesaltes présenté à 42 €/m<sup>2</sup>/an.

- **La production neuve représente près de 400 000 m<sup>2</sup>. Une seule opération est actuellement en chantier** pour une livraison en juillet 2008 : 40 000 m<sup>2</sup> sur les Portes de Narbonne, opération développée par FRANCESCA.

### Chiffres clés 2007

*Demande placée : 55 000 m<sup>2</sup>*

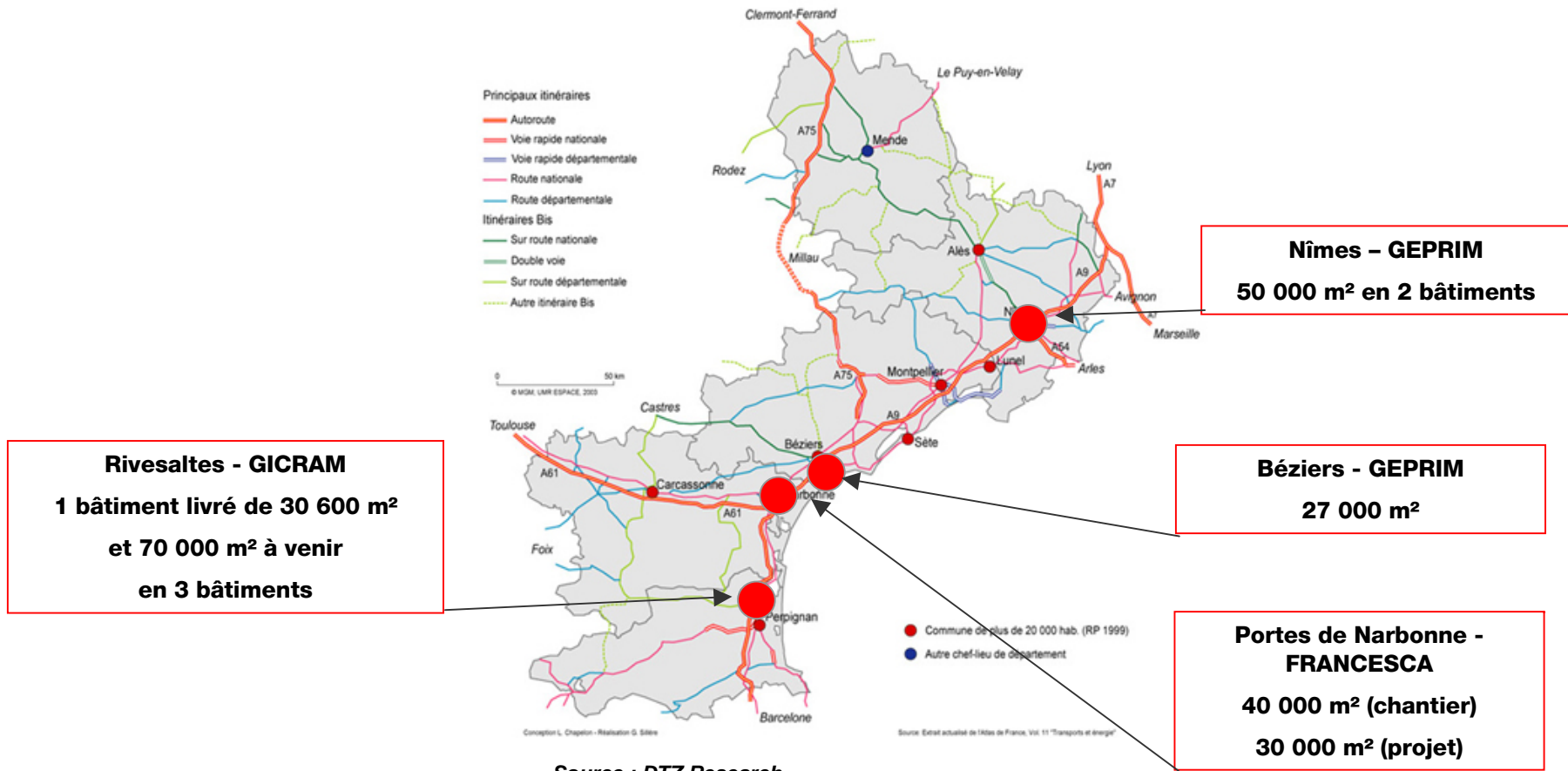
*Offre immédiate : 30 600 m<sup>2</sup>*

*Opération en chantier : 1 opération pour 40 000 m<sup>2</sup>*



## Les projets dans le Languedoc-Roussillon

Environ 215 000 m<sup>2</sup>







## Focus Bordeaux

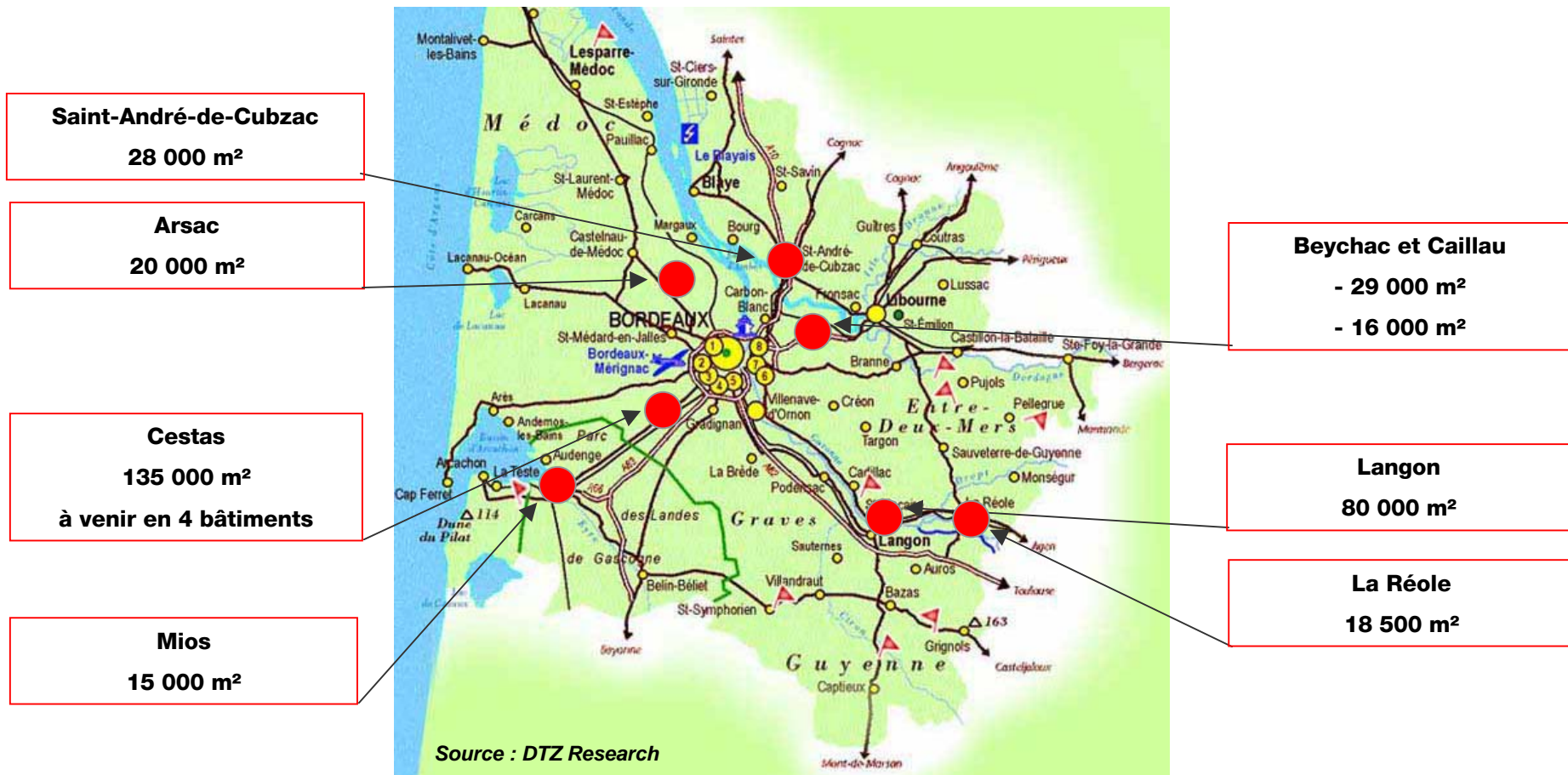
- **Deux transactions sur 2006 pour 36 000 m<sup>2</sup>, mais déjà 34 000 m<sup>2</sup> signés ou en cours en 2008.**

- **L'offre immédiate demeure très faible** : 33 600 m<sup>2</sup> dont 10 000 m<sup>2</sup> sous option par un logisticien.  
Offre immédiate composée uniquement de bâtiments de seconde main.

- **L'offre future se concentrera encore à Cestas en 2008** : projet développé par **GENERALI PARCOLOG**.

Cette opération porte sur une plate-forme de 136 000 m<sup>2</sup>, dont le **1er bâtiment vient d'être lancé en blanc** (37 000 m<sup>2</sup>).

## Focus Bordeaux : 350 000 m<sup>2</sup> en cours ou en projet sur l'agglomération



## A retenir : La demande placée

**2007**

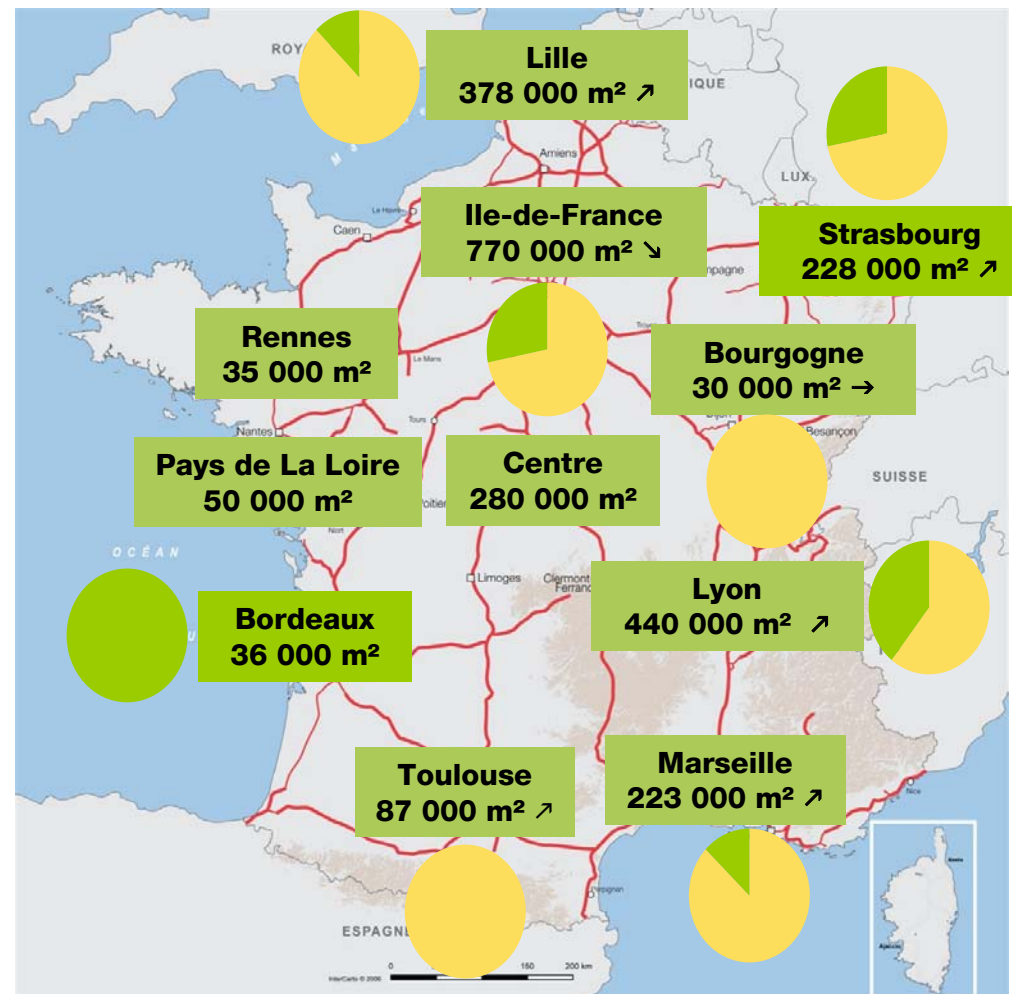
**Près de 2,2 millions de m<sup>2</sup> placés,  
Rappel 2006 : 1,9 million de m<sup>2</sup>  
(périmètre égal)**

**Bon niveau d'activité en régions,  
montée en puissance des marchés  
secondaires**

**Forte attirance des utilisateurs  
pour les locaux neufs**

**Taille des opérations croissante**

■ Neuf ■ 2nde main



Source : DTZ Research

## A retenir : L'offre immédiate

Une offre immédiate qui se réduit en IDF et à Lyon

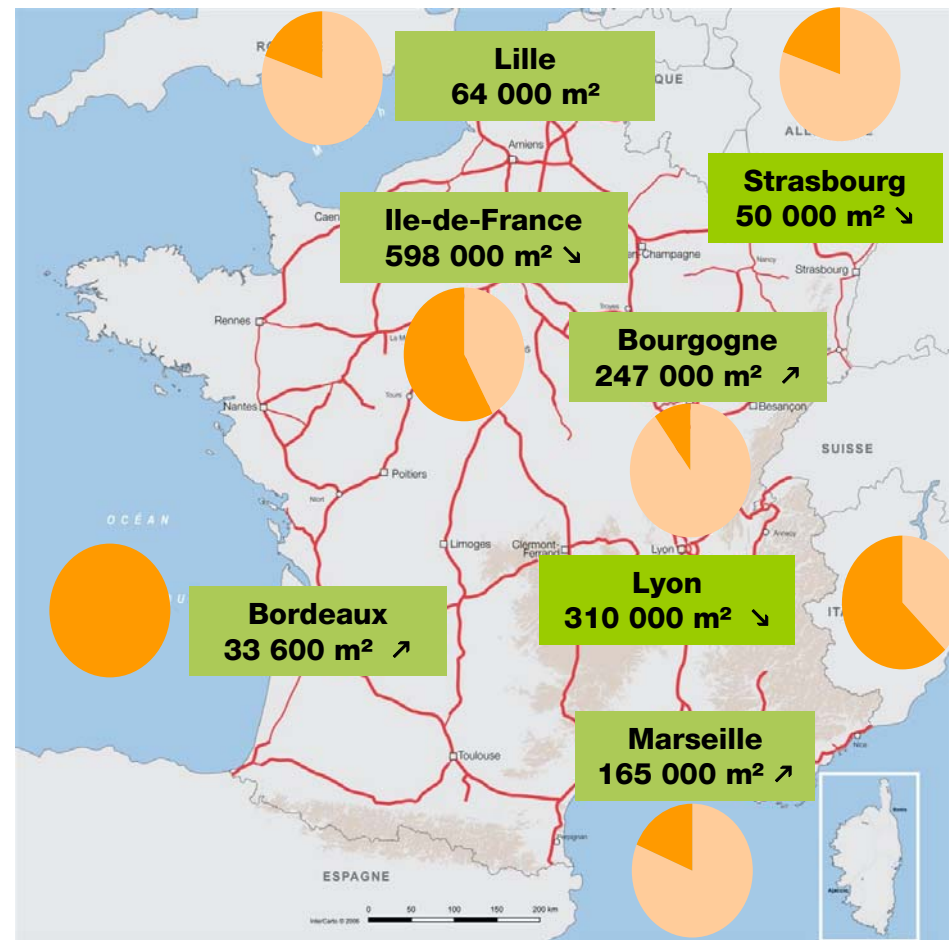
A Marseille et à Bourgogne, le stock s'est alourdi par la suite de livraisons d'immeubles lancés en blanc.

A Strasbourg, l'offre s'est très nettement réduite

Bordeaux : naissance du marché locatif sur des entrepôts supérieurs à 10 000 m<sup>2</sup>.

Les lancements en blanc sont assez rares.

Neuf 2nde main



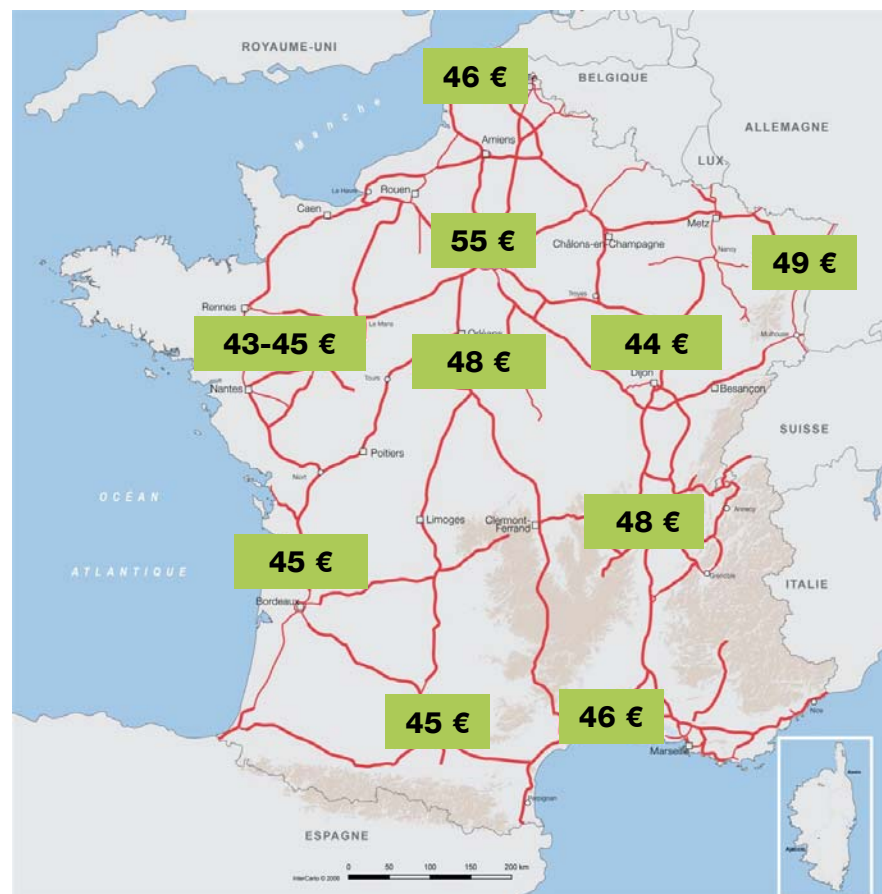
Source : DTZ Research

## A retenir : Les loyers « prime »

**Stabilité des valeurs locatives « prime ».**

**Il s'agit de valeurs faciales alors que les mesures d'accompagnement perdurent.**

**Incidence ICC : quel comportement des utilisateurs ?**



Source : DTZ Research

## 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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup> 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 de bureaux existant.



**Contact :**

**Magali MARTON**

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

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

**Contact commercial :**

**Didier TERRIER**

DTZ Jean Thouard  
Département logistique  
8, rue de l'Hôtel de Ville  
92522 Neuilly-sur-Seine cedex  
France

**Tel : +33 (0)4 78 24 01 11**

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et qualifié. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, DTZ décline toute responsabilité sur tout dommage ou perte subis du fait de toute inexactitude involontaire contenue dans le présent document. Toute référence, reproduction ou publication, totale ou partielle, des informations contenues dans le présent document, est interdite sans accord préalable de DTZ. Auquel cas, toute reproduction devra être mise au crédit de DTZ Research.





# Le marché des entrepôts en France

Bilan 2007

