



Le marché des entrepôts en France

Bilan 2008

Février 2009

Prochaine parution : Septembre 2009



Le groupe DTZ est heureux de vous présenter sa dernière étude sur le marché des entrepôts en France en 2008. Ce document complet et précis revient sur les tendances fortes du marché en 2008 traversé par la dégradation rapide et brutale du contexte économique.

Coté utilisateurs, le marché s'est globalement maintenu mais de fortes disparités dans les évolutions apparaissent entre l'Ile-de-France et les régions, alors que la production d'entrepôts logistiques neufs sur l'ensemble du territoire s'est fortement ralentie.

Le recul de l'investissement en immobilier d'entreprise en France en 2008 aura aussi impacté les entrepôts. L'actif logistique conserve cependant intacte son attractivité pour des acteurs spécialistes de la logistique et bénéficiant de fonds propres.

Notre étude sur le marché des entrepôts en 2008 vous permettra de saisir en quelques analyses et graphiques les faits marquants de chaque marché ; une synthèse en début de document vous présente une vision nationale des différents indicateurs.

Nous vous souhaitons une très bonne lecture et nous vous rappelons que toute l'équipe du Département logistique DTZ France se tient à votre disposition pour vous apporter tout complément d'informations.



Didier TERRIER
Directeur du Département Logistique

Sommaire

Synthèse	3
Ile-de-France	5
Rhône-Alpes	8
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	10
Nord-Pas-de-Calais	12
Alsace-Lorraine	14
Midi-Pyrénées	16
Bourgogne	17
Centre	18
Pays de la Loire	19
Normandie	20
Marché de Rennes	21
Marché de Bordeaux	22
Définitions	23

Synthèse du marché des entrepôts en France

Le parc d'entrepôts en France est l'un des plus importants d'Europe avec plus de 30 millions de m² de bâtiments. Plus des deux tiers sont situés en Ile-de-France (23 millions de m², dont environ 10,5 millions concernent des bâtiments de plus de 10 000 m²). Les marchés en région sont en progression constante, en particulier les marchés lyonnais, lillois et marseillais, pour lesquels la part des entrepôts de plus de 10 000 m² est en forte croissance.

On notera que ce seuil sera celui retenu pour les analyses ultérieures. Seront comptabilisées dans l'étude toutes les transactions conclues dans un entrepôt de plus de 10 000 m².

Une demande importante privilégiant les surfaces neuves

La forte attirance des utilisateurs pour les entrepôts neufs de classe A s'est encore vérifiée en 2008 (75% des surfaces placées), et le renouvellement de l'offre neuve se trouve désormais au cœur de la problématique des marchés logistiques. Il s'agit pour les utilisateurs, qu'ils soient chargeurs ou logisticiens, de disposer d'un outil de travail le plus performant possible dans sa technicité, mais aussi de respecter la réglementation de protection de l'environnement et la prévention des risques liés à l'entreposage.

Une demande placée encore importante cette année

Alors que le contexte économique est instable, le **marché des entrepôts** en France s'est plutôt bien maintenu avec près de **2,4 millions de m² placés** au cours de l'année 2008.

Si le bilan pour l'Ile-de-France est plutôt mitigé (-18%), en revanche, pour les régions, le marché a enregistré une bonne performance.

Premier marché après celui de l'Ile-de-France, **Lyon** enregistre de **bons résultats** puisque 401 000 m² ont été commercialisés, alors que l'offre immédiate, de première main majoritairement, a augmenté de 9% en un an.

Le **Nord Pas-de-Calais**, troisième marché logistique français confirme sa **place prépondérante** avec 263 000 m² placés. Les disponibilités, orientées à la hausse, demeurent néanmoins relativement faibles, compte tenu de la demande soutenue sur ce marché.

Enfin, **Marseille** a également enregistré une **bonne performance**, avec 236 000 m² commercialisés dont 183 000 m² de surfaces de première main. Le stock s'est résorbé et ne compte plus que 80 500 m² concentrés sur la zone de Distriport.

Le **marché toulousain**, nettement sous-offreur, aura connu par conséquent une année **peu active**.

Le **marché bourguignon souffre** toujours, et ce en dépit d'un stock très important, essentiellement de première main.

Le marché des entrepôts se développe désormais en dehors de la dorsale Nord/Sud (Lille, Paris, Lyon, Marseille) ; les marchés secondaires comme ceux des Pays-de-la-Loire, de la Vallée-du-Rhône ou du Centre affichent des performances en hausse.

Sur ces secteurs tout comme sur la façade atlantique, les opérations réalisées en compte-propre sont encore majoritaires mais elles annoncent à court ou moyen terme l'arrivée de logisticiens qui finiront d'affirmer la vocation logistique de ces sites.

Ainsi voit-on apparaître, en suivant le tracé du réseau autoroutier, des projets de nouvelles plates-formes logistiques de dernière génération, positionnées à des valeurs locatives attractives.

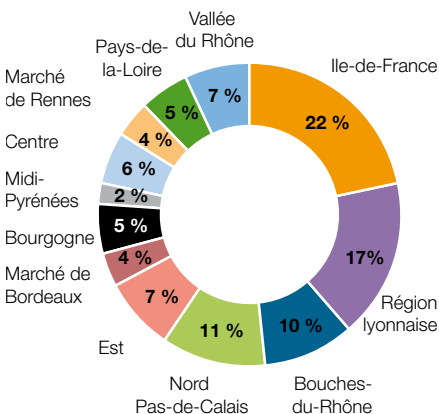
Plus globalement, les stocks disponibles augmentent partout en France, excepté à Marseille, Rennes et dans les Pays-de-la-Loire.

Les valeurs locatives

Les **loyers prime** des entrepôts de dernière génération **ont accusé une légère baisse** : ils s'échelonnent entre 42 à 45 €/m²/an sur le grand quart Ouest, 39 à 44 €/m²/an sur le marché marseillais, autour de 42-43 €/m²/an dans le Centre, 40 à 46 €/m²/an sur la région lyonnaise et entre 39 et 50 €/m²/an dans l'Est.

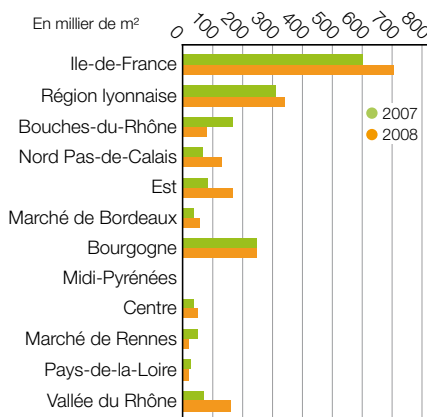
Les **valeurs de transactions réalisées en 2008 sont toujours inférieures aux loyers faciaux**, les propriétaires continuant de consentir des mesures d'accompagnement sous forme de franchises de loyers.

Demande placée en France en 2008



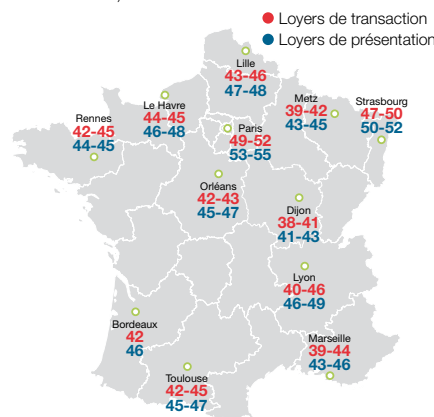
Source : DTZ Research

Offre immédiate en France au 31 décembre



Valeurs locatives des principaux marchés logistiques en France

(Euro/HT/HC/m²/an)



Synthèse du marché des entrepôts en France

Le marché des entrepôts est nettement moins cyclique que celui des bureaux : la sensibilité des loyers y est très modérée au regard des ajustements à la baisse qu'ont connus les bureaux en Ile-de-France par exemple, et ce grâce à un délai d'ajustement de l'offre à la demande plus court pour les entrepôts que pour les bureaux (6 à 8 mois).

Plus, ou quasiment plus de lancement en blanc

Dans un contexte économique difficile, **promoteurs et investisseurs ajustent le lancement de nouvelles opérations** à l'expression de la demande des utilisateurs. Sur les principaux marchés, les **lancements en blanc** (c'est à dire sans connaissance de l'utilisateur final) sont donc **assez rares**, 80 000 m² en Ile-de-France et 118 000 m² en région lyonnaise par exemple.

Pour autant, les projets bénéficiant d'une autorisation de construire et d'exploiter demeurent importants, les promoteurs et investisseurs continuant de se positionner sur des **fonciers pour développer des opérations à plus longue échéance** et répondre ainsi aux utilisateurs dont les exigences en termes de spécificités techniques et de respect des normes environnementales sont de plus en plus fortes.

Cette course aux grandes surfaces **répond au développement même des activités logistiques** (réorganisation des réseaux de distribution et **de la fonction logistique** chez les chargeurs, recherche d'économie par une rationalisation des coûts) mais

aussi des acteurs de ce marché (fusion et acquisition dans le monde des logisticiens).

Alors qu'en 2007, on avait noté un nombre exponentiel de projets développés dans les marchés dits émergents, **promoteurs et investisseurs** sont désormais prudents et **préfèrent s'engager sur des marchés plus établis**.

Un marché de l'investissement affecté par la crise

Avec **seulement 12,7 milliards d'euros engagés**, le marché de l'investissement en France en immobilier d'entreprise banalisé a **reculé de 56%** en 2008.

Le marché de l'**investissement logistique** a concentré **10% du montant global** investi en France, soit **1,2 milliard d'euros** engagés, pour près d'1,6 million de m² de surfaces transactées : les bâtiments logistiques conservent donc leur attractivité.

Cette année, les **opérations** réalisées ont été de **plus petite taille**. La majorité des cessions sont **comprises en 10 et 30 millions d'euros**, et ont plutôt concerné des produits de première main.

Les **ventes de portefeuille**, qui depuis 2005 comptaient pour une part importante des investissements **ont été moindres** en 2008 (32% des capitaux engagés), la majorité dans des opérations de **sale and lease back**.

On citera notamment :

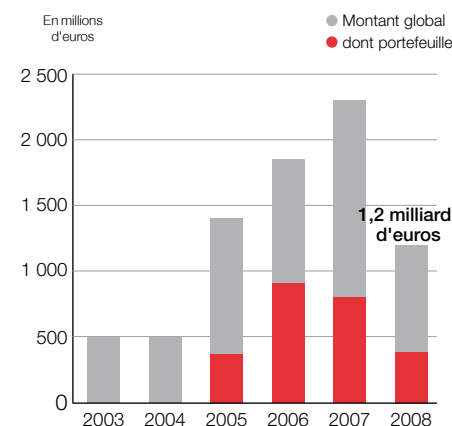
- Les acquisitions par GECINA auprès de REXEL de plusieurs plate-formes logistiques. Ces deux investissements représentent un montant total de plus de 62 millions d'euros (actes en main), pour une surface totale de 125 000 m².
- Et celles de GOODMAN EUROPEAN LOGISTICS FUND (GELF) auprès de KUEHNE & NAGEL portant sur plus de 150 000 m² d'entrepôts pour plus de 80 millions d'euros.

Alors que l'année 2007 avait vu arriver un nombre croissant d'investisseurs généralistes, en quête de diversification de leur patrimoine, **2008** est marqué par un **retour des equity players et investisseurs spécialistes** de la logistique.

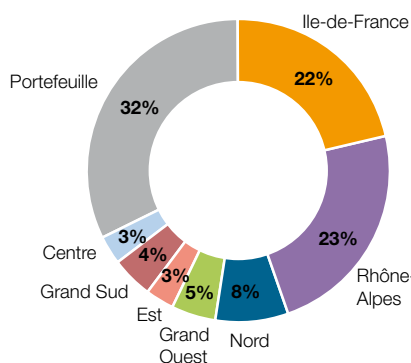
Une **remontée importante des taux de rendement**, par incidence de la crise financière et du manque de financement s'est opérée en 2008, avec une évolution de 100 points de base par rapport à fin 2007.

Ils se situent entre 6,6 et 7,75 % pour la moitié Sud, dans la moitié Nord entre 6,15 et 8,5 %.

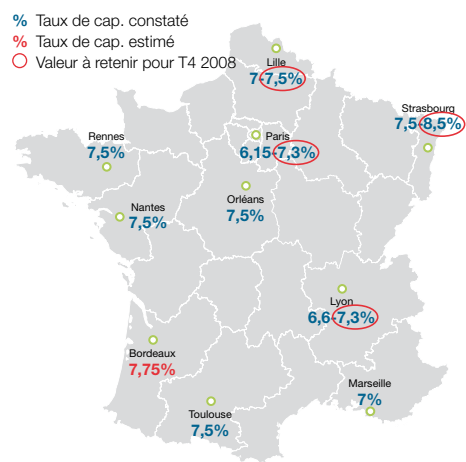
Evolution du montant investi en logistique en France



Répartition géographique des investissements logistiques en 2008 (en montant)



Taux de rendement prime en France



Source : DTZ Research



Première région industrielle et économique de France, l'Ile-de-France est au cœur d'un marché européen de 450 millions de consommateurs. Très bien connectée à l'Europe et au monde entier, elle **offre d'excellentes infrastructures, un bassin de consommation et d'emplois majeurs**. La région compte plus de 600 000 entreprises, ce qui lui permet d'être un centre de décision, de finance et de logistique de première importance.

L'Ile-de-France dispose aussi du **premier parc immobilier d'entreprise d'Europe** devant Londres avec : 47,5 millions de m² de bureaux, 30 millions de m² de locaux d'activités et 20 millions de m² d'entrepôts dont plus de 10 millions de m² d'entrepôts de plus de 10 000 m².

Afin de mieux analyser le marché, DTZ Research a mis en place un découpage géographique fin en regroupant dans une même zone des communes homogènes en termes de loyer, d'accessibilité, de niveau d'imposition ou encore d'utilisateurs.

Cette répartition permet d'étudier les stratégies des entreprises en termes d'implantation. Dans un souci de simplification, les résultats seront néanmoins présentés selon le découpage plus large suivant :

- **Le Nord** inclut les zones autour de Roissy, Marly-la-Ville et Garonor, et se prolonge jusqu'au Sud de l'Oise (Lagny-le-Sec, Longueuil-Sainte-Marie),
- **Le Sud** s'étend de la ville nouvelle de Sénart aux Ulis, le long de la Francilienne Sud,
- **L'Est** prend en compte la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et la Francilienne Est,
- **La zone Ouest** inclut la ville nouvelle de Cergy-Pontoise et s'étend le long de l'A13 jusqu'à Limay, ainsi que Trappes.

Un marché des utilisateurs en net repli

L'Ile-de-France est le marché qui a connu une des **plus importantes baisses de la demande placée** par rapport à 2007 (-32%), pour s'établir en 2008 à **519 000 m²** placés.

Le dynamisme de l'écoulement des surfaces de première main ne se dément pas, cependant, en 2008, on a observé une **recrudescence des prises à bail de surfaces de seconde main** qui comptent pour **47%** de la demande placée de l'année.

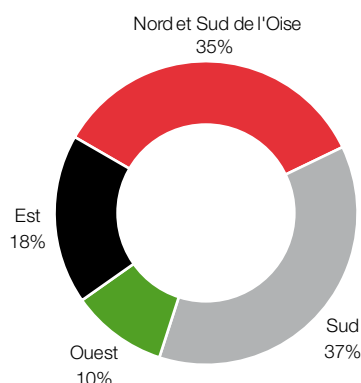
Les **commercialisations ont porté sur des gabarits d'entrepôts plus petits**, entre 10 000 et 20 000 m² au détriment des surfaces supérieures à 20 000 m² : une dizaine de ces commercialisations auront été réalisées durant l'année dont 6 sur le secteur **Est**. Elles portent sur **près de 195 000 m²** dont 84 000 m² sur des surfaces neuves du « Parc du Val Bréon » de Châtres, où KUEHNE & NAGEL s'est positionné sur près de 49 000 m², et CENPAC sur 35 000 m² en fin d'année.

Le secteur **Nord** s'est également bien porté cette année puisque **près de 200 000 m²** y ont été commercialisés. La diversité du parc logistique de cette zone propose aux logisticiens et chargeurs un grand choix d'implantations, dont :

- une offre de dernière génération sur le micromarché de Marly où, PUBLIDISPATCH et CSP ont loué respectivement 18 000 m² à Marly-la-Ville et 15 000 m² à Saint-Witz.
- Sur le Sud de l'Oise, l'offre neuve développée sur la commune de Longueuil-Sainte-Marie continue de bien s'écouler : 26 500 m² chacun pour FM LOGISTICS et DHL en deux prises à bail successives.

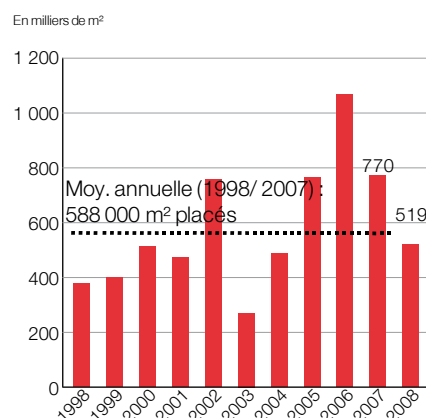
En revanche, **l'année aura été nettement moins bonne pour le secteur Sud** puisqu'à peine 90 000 m² y ont été commercialisés, dont la moitié sur des surfaces de première main.

Répartition du parc en Ile-de-France en 2008

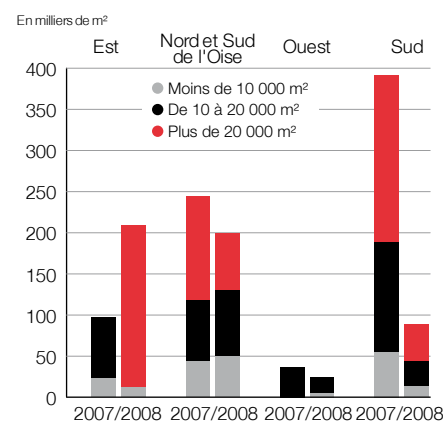


Source : DTZ Research

Evolution de la demande placée en Ile-de-France



Demande placée en Ile-de-France par zone et tranche de surfaces



Ile-de-France

Alors qu'en 2007, les logisticiens animaient le marché, **en 2008**, le poids des **chargeurs** s'est accru, passant de 35 à **49%** en l'espace d'une année.

Forte hausse du stock vacant...

Après avoir enregistré une forte baisse de son stock vacant en 2007, les **disponibilités immédiates d'entrepôts en Ile-de-France se sont alourdies (+18% en un an), pour atteindre 705 000 m² fin 2008**. Cependant ce niveau reste tout de même bien inférieur à ceux enregistrés en 2005 et 2006 où les disponibilités dépassaient les 900 000 m².

La répartition géographique des disponibilités a changé cette année, alors que l'offre s'est plutôt bien écoulée dans le Nord, le **stock des secteurs Est et Sud a, quant à lui, fortement augmenté**.

Cette hausse des disponibilités est due à des **livraisons d'opérations importantes**, dont notamment plus de 80 000 m² livrés au cours du second semestre par LASALLE INVESTMENT MANAGEMENT à Brie Comte Robert (Est) et 40 000 m² livrés par BLEECKER à Combs-la-Ville (Sud).
Hormis celles-ci, les disponibilités du secteur **Est** se situent plutôt sur des **bâtiments de première main de dernière génération**, dont notamment près de 38 000 m² sur les bâtiments 4 et 6 développés par PRD sur le « Distripôle Val Bréon » de Châtres.

Dans le Sud, le stock est **réparti de façon homogène entre les surfaces de première et de seconde main**.

Trois de ces disponibilités sont supérieures à 20 000 m² :

- un bâtiment de **27 000 m²**, propriété de DEKA, situé à **Moissy-Cramayel**,
- **24 000 m² à Villabé**, propriété de TIAA CREF/INVESCO,
- et **35 000 m²** sur l'opération de GECINA à **Vaux-le-Penil**.

...mais aucun lancement en blanc à l'horizon 2009

Plus de 400 000 m² d'entrepôts neufs auront été livrés en 2008, soit un niveau équivalent à ceux enregistrés entre 2004 et 2006.

L'**appétit des utilisateurs tant chargeurs que logisticiens pour les surfaces neuves** de grande taille et bénéficiant de la plus large palette d'autorisations d'exploiter a permis un très **bon écoulement de cette offre**.

Pour autant, les **promoteurs et les investisseurs demeurent très prudents dans le lancement de nouvelles opérations** et les mises en chantier portent sur à peine 175 000 m², essentiellement localisés sur le secteur Nord de l'Ile-de-France : PROLOGIS livrera en blanc 40 000 m² sur son « Parc de Vémars » au second semestre 2009 et PRD livrera « Vistalog 1 » sur la ZI du Moimont à Marly-la-Ville.

De plus, AXA livrera en blanc dans le secteur Sud « Vistalog 2 », développé en collaboration avec PRD sur la commune de Vert-Saint-Denis.

A l'Est, AXA livrera également un bâtiment de 42 000 m² sur le « Parc d'activité du Midi de la Plaine » à Brie-Comte-Robert.

Cependant, le **contexte économique ne favorisera pas, en 2009, le lancement de nouvelles opérations en blanc**.

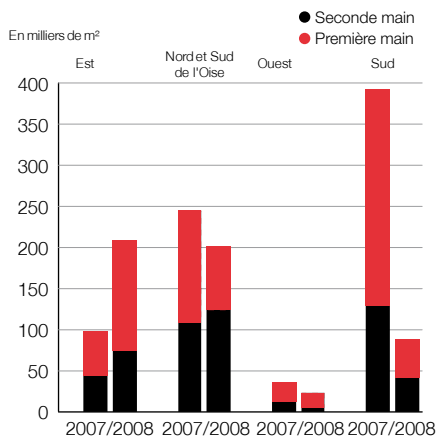
On dénombre **plus de 950 000 m²** de projets dont les **permis de construire** sont d'ores et déjà **obtenus**.

Cette **offre rapidement mobilisable**, se **répartit** sur les quatre secteurs franciliens mais **de façon plus importante sur le Nord**, plus de 300 000 m², **et le Sud**, plus de 285 000 m².

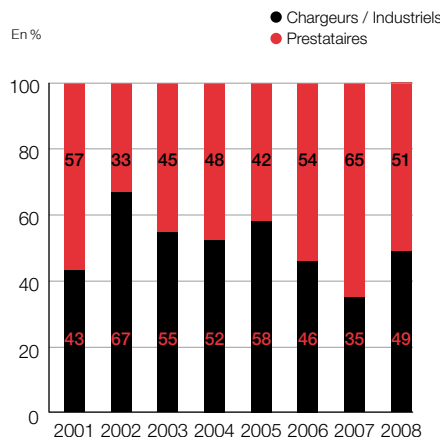
La **course au gigantisme** des opérations a conduit les opérateurs à se positionner sur des fonciers importants pour **développer des projets de 150 000 m² à 200 000 m² à terme** avec des bâtiments allant de 20 à 45 000 m².

La demande placée plutôt centrée sur des bâtiments de plus de 20 000 m² en 2008 pourrait amener les opérateurs à revoir leurs projets en termes de gabarits, ou à conditionner le lancement de chantier par la commercialisation d'une ou deux cellules des bâtiments envisagés.

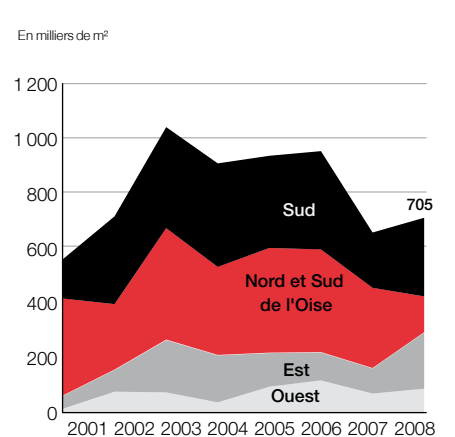
Répartition de la demande placée en Ile-de-France par zone



Typologie des transactions en Ile-de-France



Evolution de l'offre immédiate en Ile-de-France par cumul géographique



Source : DTZ Research

Sur le secteur **Nord**, deux **programmes** seront développés pour **plus de 150 000 m² chacun** :

- FL FINANCE, en collaboration avec HARARI poursuit le développement de son parc « Eurologistics », plus de 150 000 m² en quatre bâtiments supplémentaires à Bruyères-sur-Oise,
- AMB devrait développer près de 195 000 m² (six bâtiments) sur la commune de Saint-Pathus.

A plus longue échéance, en Ile-de-France, de nombreux projets sont actuellement en cours d'instruction de permis (près de 600 000 m²) et plus d'1,3 million de m² en gestation chez les promoteurs et investisseurs.

Un loyer prime stable autour de 53-55 €/m²/an

Entre 1998 et 2002, les loyers ont connu une phase d'augmentation pour atteindre 57 €/m²/an pour les immeubles prime. Le retournement du marché en 2003 a très rapidement produit son effet baissier sur les valeurs locatives retombées à 54 €/m²/an. Depuis lors, les valeurs locatives faciales ont tendance à **se stabiliser autour de 53-55 €/m²/an pour l'offre de première main de qualité.**

Les valeurs locatives moyennes de transactions dans le Nord oscillent entre 49 et 53 €/m²/an, alors que, dans le Sud, elles sont comprises entre 48 et 51 €/m²/an, et dans l'Est entre 46,50 et 52 €/m²/an. Les valeurs de transactions réalisées

en 2008 sont aujourd'hui nettement inférieures aux loyers de présentation, les propriétaires consentant toujours des mesures d'accompagnement : franchises de loyers et/ou participations aux travaux d'aménagement.

La pratique d'un accord préalable sur le pourcentage d'indexation des loyers pour s'affranchir du régime de l'ICC (+10% en un an pour le dernier indice publié).

Un ralentissement du marché de l'investissement

Le marché de l'**investissement logistique en France** aura connu une année **2008 nettement moins active** que l'année précédente. Les engagements ont atteint **1,2 milliard d'euros** à la fin de l'année 2008.

L'intérêt porté par les investisseurs pour les produits logistiques franciliens est resté constant et le poids des engagements franciliens a d'ailleurs **représenté 21% du montant total engagé en France**, soit **260 millions d'euros** investis pour près de 340 000 m² de surfaces transactées.

Les **produits neufs sont toujours très recherchés par les investisseurs** désormais soucieux de lutter contre le double phénomène d'une obsolescence fonctionnelle et administrative des entrepôts qu'ils achètent. Cependant, le volume des engagements sur ce type d'actifs reste contraint par le rythme de production.

AXA REIM a acquis, pour le compte de l'un de ses clients, un portefeuille de **6 plates-formes** logistiques en Vente en Etat Futur d'Achèvement représentant une superficie d'environ 350 000 m², dont 42 000 m² à **Marly-la-Ville**, 20 000 m² à **Meaux**, et 38 000 m² à **Vert-Saint-Denis** (Seine-et-Marne).

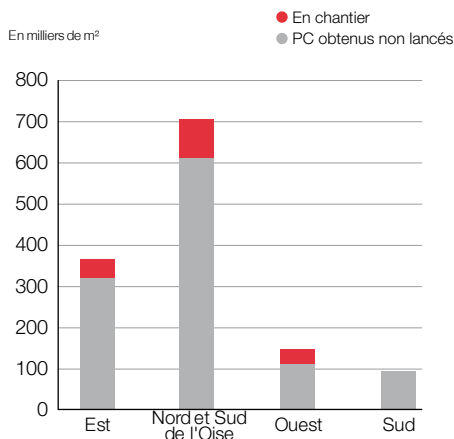
Pour le compte du fond EUROPEAN LOGISTICS INCOME VENTURE (ELIV), AXA REIM aura aussi acquis auprès de PANHARD DEVELOPPEMENT une plate-forme située à Brie-Comte-Robert (42 500 m²).

Un taux de rendement prime à la hausse

Les **difficultés de financement** des opérations d'investissement **se répercutent sur le taux de rendement prime**, orienté à la hausse, de l'ordre de **25 à plus de 100 points de base.**

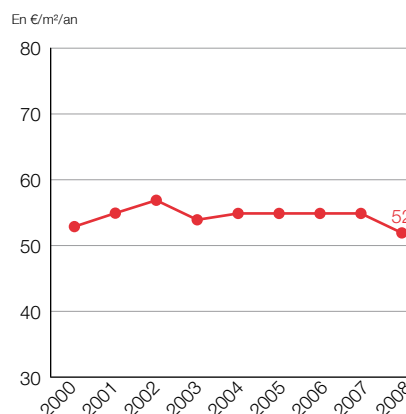
Cette correction des valeurs vénales pourrait va se poursuivre mais sans pour autant amoindrir l'attractivité de l'actif logistique par rapport aux autres produits d'immobilier d'entreprise banalisé.

Répartition géographique de l'offre future en Ile-de-France

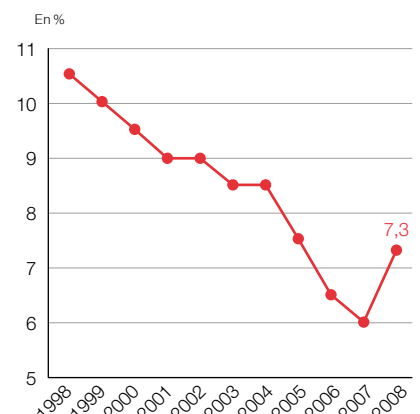


Source : DTZ Research

Evolution du loyer prime des entrepôts en Ile-de-France



Evolution du taux de rendement prime des entrepôts en Ile-de-France



Rhône-Alpes



La région Rhône-Alpes est la **deuxième région économique de France et la sixième en Europe.**

Elle compte 6 millions d'habitants en 2006 (données INSEE provisoires).

Sa position privilégiée sur l'axe structurant Nord-Sud la met au premier plan régional :

- Première région pour le transport routier de marchandises,
- Première région pour la densité et la qualité de ses infrastructures routières,
- 180 millions de consommateurs dans un rayon de 800 km,
- 290 millions de tonnes de marchandises par an,
- 27 millions de tonnes d'échanges internationaux,
- De grands noms de la logistique présents dans la région : NORBERT DENTRESSANGLE, GEODIS, ABX LOGISTICS, KUEHNE & NAGEL, HEPPNER, MGF...

Le parc d'entrepôts de plus de 10 000 m² de la région lyonnaise a dépassé le seuil des 3 millions de m² dont 50% de bâtiments de dernière génération. Il constitue le deuxième parc en France après celui de l'Île-de-France.

Afin de mieux analyser le marché, DTZ Research a mis en place un découpage géographique relativement fin regroupant dans une même zone des communes homogènes en termes de loyer, d'accessibilité, de niveau d'imposition ou encore de catégories d'utilisateurs.

Ce découpage permet d'étudier plus finement les stratégies des entreprises en termes d'implantation. Dans un souci de simplification, les résultats seront présentés selon un découpage plus large :

- L'Isle-d'Abeau
- La Plaine de l'Ain
- La Rocade Est
- Les autres zones diffuses sur la région au Nord et au Sud de Lyon.

Un bon niveau de demande placée, mais une analyse à nuancer

Le marché lyonnais confirme les bons chiffres de 2007, mais l'analyse des différentes transactions nous indique que l'activité logistique n'aura pas confirmé son dynamisme.

Avec **401 000 m² d'entrepôts commercialisés**, la **performance de 2008** a été **favorisée par** divers phénomènes :

- la concrétisation de projets initiés en 2007,
- des regroupements de plusieurs sites,
- et des transferts d'activité.

Dans le contexte économique actuel, les **chargeurs prennent du recul** sur l'immobilier et **laissent les prestataires s'engager sur les baux.**

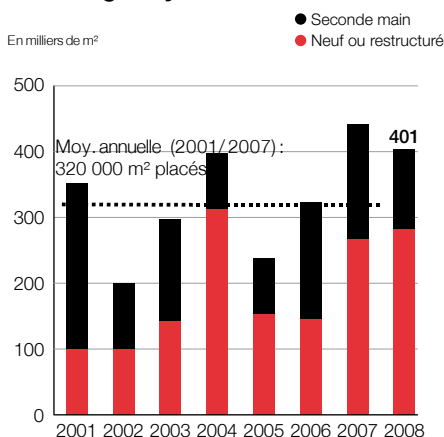
L'autre caractéristique majeure du marché lyonnais des entrepôts en 2008 aura été un **changement sensible de la taille des transactions** réalisées. Les surfaces louées auront en effet rarement dépassé 20 000 m², phénomène inverse à celui observé en 2007, où plus de 5 transactions supérieures à ce seuil avaient été recensées.

L'année 2008 aura aussi été marquée par une **forte proportion de commercialisations de première main**, de l'ordre de 280 000 m² d'entrepôts, soit un niveau nettement supérieur à celui enregistré entre 2001 et 2007.

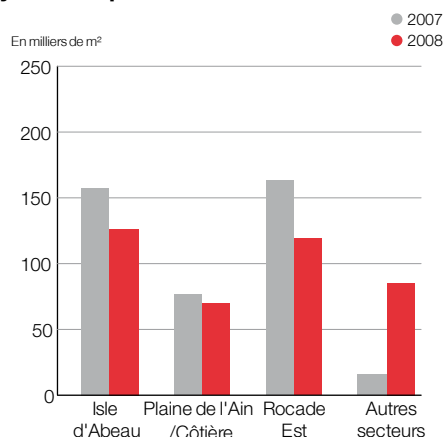
Cette bonne tenue du marché du neuf **devrait se ralentir en 2009**, peu d'opérations étant actuellement en chantier sur la région.

Coté répartition géographique, l'**Est** de l'agglomération lyonnaise concentre **80 % de la demande placée**. L'essentiel des transactions s'est réalisé en effet sur les secteurs de l'Isle d'Abeau et de la Rocade Est : NORBERT DENTRESSANGLE TRANSPORTS MUNCH & MILITZER, TECUMSEH, WINCANTON ...

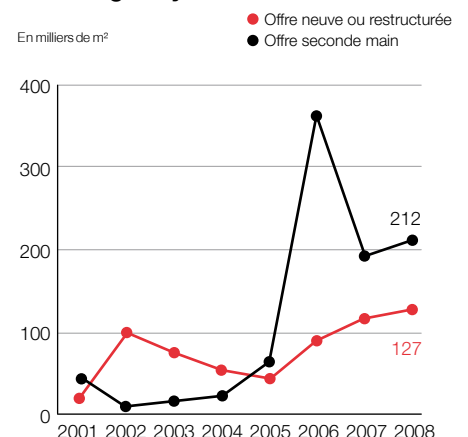
Evolution de la demande placée dans la région lyonnaise



Demande placée dans la région lyonnaise par secteur



Evolution de l'offre immédiate dans la région lyonnaise



Source : DTZ Research

Un stock important sur l'Isle d'Abeau

Les **importantes prise à bail sur des immeubles neufs livrés dans l'année** sur la région lyonnaise ont **permis au stock de se maintenir**. Les disponibilités immédiates d'entrepôts représentaient 339 000 m² fin 2008 à comparer à 310 000 m² fin 2007.

L'offre immédiatement disponible se concentre toujours sur les secteurs de **l'Isle d'Abeau** (près de 128 000 m²), et **Rocade Est** (environ 93 400 m²), alors que le secteur PIPA-Côtière voit ses disponibilités se maintenir. Hors des zones logistiques constituées, les disponibilités d'entrepôts ont augmenté, de 19 000 m² fin 2007 à plus de 56 000 m² fin 2008.

Offre future : peu d'opérations en chantier ...

Seulement **160 000 m²** d'entrepôts ont été **construits** en 2008 et aucune livraison n'a été enregistrée cette année sur le secteur de la Plaine de l'Ain.

Le **climat économique actuel est peu propice au lancement de construction en blanc** et les opérateurs ont considérablement freiné l'initiation de nouveaux projets. Les opérations lancées en blanc et livrables au cours de l'année 2009 représentent moins de 120 000 m² d'entrepôts, dont 94 000 m² sur l'Isle d'Abeau.

Le **potentiel de développement** est pourtant **important** sur la région : près de 346 000 m² d'entrepôts avec permis

de construire ont ainsi été recensés, dont 162 000 m² (4 projets) sur l'Isle d'Abeau. Cependant aucun lancement d'opération en blanc n'est aujourd'hui programmé pour 2009, d'où un risque de pénurie de projets en 2010.

Au-delà de ces aléas conjoncturels, la **région lyonnaise**, deuxième marché logistique après l'Île-de-France, est aujourd'hui **confronté à une pénurie de foncier**. Il semble désormais impératif de développer une nouvelle offre foncière sur les secteurs de Saint-Exupéry et de Villefranche.

Les valeurs ont résisté en 2008, mais 2009 ...

Malgré une offre abondante d'entrepôts récents, les valeurs ont relativement bien résisté sur l'année 2008. Elles se situent pour les **valeurs de transaction** des surfaces prime **entre 40 et 46 €/m²/an**.

Les taux de capitalisation et le nouveau contexte financier vont favoriser les loyers dans le neuf même si les valeurs locatives pourraient être chahutées pendant les 6 premiers mois de 2009.

La baisse du stock annoncée pour fin 2009 laisse augurer des valeurs plus toniques pour les entrepôts neufs en 2010.

Un marché de l'investissement toujours dynamique

Un **nouveau record** est franchi cette année, **avec 259 millions d'euros** investis en logistique, pour un total de près de 400 000 m² d'entrepôts. **La logistique en**

région lyonnaise continue donc d'être une valeur sûre, du fait de l'attractivité de sa localisation et de l'importance du développement de zones très structurées, et donc lisibles pour les investisseurs.

Ces bons résultats sont cependant à replacer dans leur contexte : la vente du portefeuille PRD à AXA aura ainsi représenté à elle seule plus d'un quart des surfaces transactées.

Au total, la **cession de portefeuilles** (44 % des transactions) **aura encore dynamisé le marché** en 2008.

Le premier semestre 2009 devrait connaître un ralentissement de ce type d'opérations ; il y a moins d'acteurs sur le marché et il est moins opportun pour les vendeurs de mettre de tels produits sur le marché.

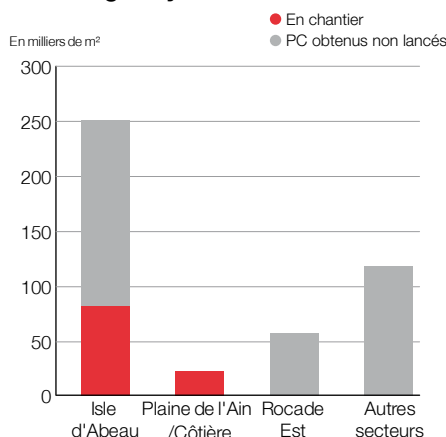
On remarquera aussi la **faible part des investissements spéculatifs** en 2008, un recul explicable par les difficultés de financement de ce type d'opération. Ainsi seulement 10 % des engagements ont concerné des opérations spéculatives et le marché de 2009 s'oriente prioritairement vers les actifs sécurisés.

Le marché se resserre aujourd'hui autour des investisseurs historiques et spécialistes de ce type d'actif.

Les difficultés d'accès à la dette et le coût de financement se répercutent sur les taux de rendement prime, nettement orientés à la hausse. Ils sont aujourd'hui supérieurs à 7,3% soit une correction de 130 points de base en un an.

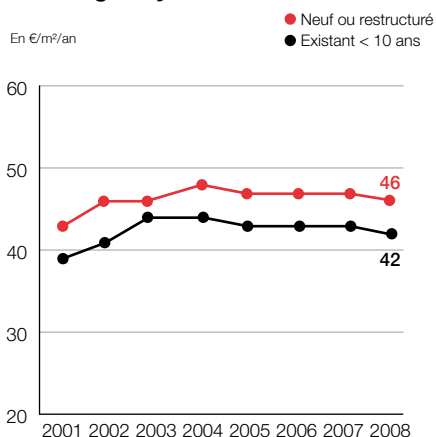
La baisse des taux d'intérêt constitue un signe positif pour le marché, elle pourrait freiner l'érosion des taux de rendement.

Répartition de l'offre future dans la région lyonnaise

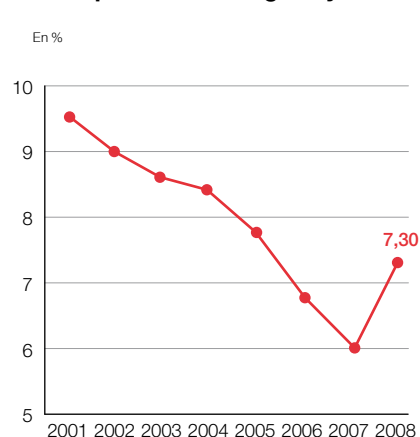


Source : DTZ Research

Evolution des loyers des entrepôts dans la région lyonnaise



Evolution du taux de rendement prime des entrepôts dans la région lyonnaise



Provence-Alpes-Côte-d'Azur



La zone logistique de Marseille est relativement récente dans sa forme actuelle. Elle occupe aujourd'hui une position de premier plan sur le marché logistique français derrière la région Ile-de-France, la région lyonnaise et lilloise. En effet, Marseille dispose de quatre zones logistiques majeures : Clésud à Grans-Miramas, ZAC de la Crau à Salon-de-Provence, Ecopôle à Saint-Martin-de-Crau, et Distriport à Fos-sur-Mer.

La zone de stockage historique de la région marseillaise se situe à Vitrolles et autour de l'Etang-de-Berre, en raison de la concentration d'industries et de l'axe de circulation entre Aix-en-Provence et Marseille.

Le parc de Marseille atteint 1,7 million de m², dont plus de 70% d'entrepôts de classe A.

Afin de mieux analyser le marché, DTZ Research a mis en place un découpage fin en regroupant dans une même zone des communes homogènes en termes de loyer, d'accessibilité, de niveau d'imposition ou encore de catégories d'utilisateurs.

Une meilleure performance du marché en 2008 ...

L'année 2008 en région PACA s'achève sur un **niveau record** de commercialisation avec **plus de 235 000 m²** placés. Les deux marchés les plus porteurs auront été **Clésud et Distriport** avec respectivement 124 500 et 106 200 m² transactés tant par des chargeurs que des logisticiens.

La dynamique du marché de cette région reste majoritairement **portée par l'écoulement de l'offre neuve**, de l'ordre de 183 000 m² placés dont 70 000 m² pour IKEA dans un premier bâtiment de son opération en compte-propre.

La société POLY MAG (MAISONS DU MONDE) s'est, quant à elle, positionnée sur deux bâtiments de 20 000 m² chacun, développés par PRD à Clésud, et livrables au printemps 2009.

Sur ce même site, le GROUPE MOUSSET a pris à bail le bâtiment E (25 000 m²), propriété de LOGISTIS 2.

LOGISTIS a aussi soldé la commercialisation de ses deux bâtiments livrés en 2008 sur cette même zone auprès de GIFI DFFUSION et d'ID LOGISTICS pour INTERMARCHÉ sur 23 000 m² d'entrepôts chacun.

... qui a entraîné une forte résorption du stock immédiatement disponible

Les **bons résultats du marché locatif ont entraîné une forte résorption du stock** immédiatement disponible qui s'établissait, fin 2008, à 80 500 m².

Ce stock est essentiellement **composé** d'offres de **première main**.

Il n'y a **plus de surfaces** d'entrepôts immédiatement disponibles à **Clésud** et sur **Distriport, 70 000 m²** sont encore disponibles dans 4 immeubles proposant des surfaces de 10 000 à 24 000 m².

Des livraisons en 2009 et un potentiel à développer encore important

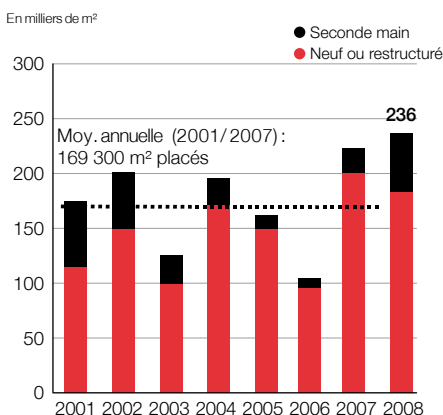
Les **disponibilités dans des opérations en chantier** représentent une offre future de **près de 173 000 m²**, soit un niveau légèrement supérieur à la moyenne des commercialisations de première main enregistré sur ce marché depuis 2001.

Ces opérations se répartissent géographiquement entre :

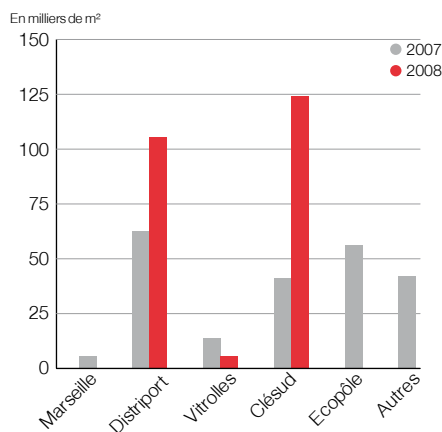
- Distriport où PRD pour AXA et BARJANE livreront 80 000 m² d'entrepôts,
- Clésud avec les développements de PROLOGIS (58 000 m²) et PRD (19 000 m²).

Hors zone logistique constituée, signalons enfin le projet développé par RFF et SOGARIS avec un bâtiment de 16 600 m² sur la gare d'Arenc.

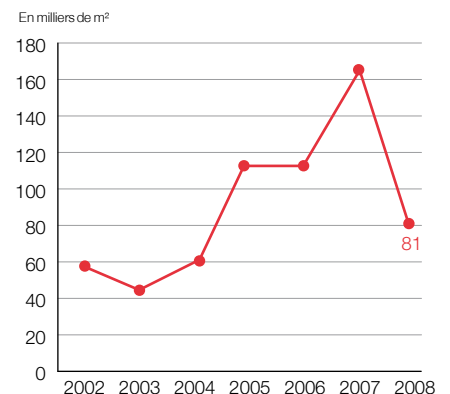
Evolution de la demande placée dans la région marseillaise



Répartition de la demande placée par zone dans la région marseillaise



Evolution de l'offre immédiate dans la région marseillaise



L'offre neuve continuera d'être abondante sur la région marseillaise et deux opérations sont actuellement au stade de l'obtention du permis de construire.

Ainsi, FAUBOURG PROMOTION (Groupe IDEC), pourrait développer deux bâtiments de 15 000 et 16 000 m² sur Clésud, alors que GEPRIM projette la construction de deux bâtiments de 30 000 m² à Fos-sur-Mer.

Plus de 100 000 m² sont prêts à démarrer, dont la poursuite du programme de FAUBOURG PROMOTION sur Clésud et ceux de BARJANE, PRD, et PROLOGIS sur Distriport.

Dans un **avenir plus lointain**, des **développements** importants sont **attendus sur Fos-sur-Mer** au travers d'opérations tant en compte-propre (IKEA dans un second bâtiment sur environ 180 000 m² à terme, TRANSPORTS CHEVALLIER sur 140 000 m²), qu'en locatif avec l'extension de la plate-forme logistique de Fos Distriport (GEPRIM, GAZELEY, GST, BARJANE).

Sur le secteur d'**Ecopôle**, où aucune offre neuve n'est aujourd'hui disponible, **près de 330 000 m²** d'entrepôts à construire ont d'ores et déjà été **identifiés**.

Ces développements portent sur des **opérations de tailles très importantes** dont GICRAM et GECINA en partenariat avec CARNIVORE sur 80 000 m².

Dans le Var, BARJANE développera le parc logistique des Bréguières (220 000 m² à terme) à Arcs-sur-Argens. Un premier immeuble de 40 000 m² a été précommercialisé auprès de LIDL. Deux autres bâtiments (24 000 m² et 48 000 m²) sont programmés.

Valeurs locatives : un léger ajustement

Les **valeurs locatives de présentation** des entrepôts neufs se situent en 2008 **entre 43 et 46 €/m²/an** alors que les **transactions** se sont réalisées entre **40 et 44 €/m²/an**. Le marché de la région PACA connaît donc un léger ajustement à la baisse.

Pour des entrepôts de seconde main de facture récente, il faut compter entre 39 et 42 €/m²/an, contre 38 €/m²/an pour des entrepôts plus anciens.

Investissement : moindre activité et remontée des taux de rendement

L'année 2007 avait été marquée en investissement sur la région PACA par la ventes de nombreux portefeuilles : filiale du groupe NORBERT DENTRESSANGLE pour INVISTA, portefeuille PROLOGIS pour FEL dont un bâtiment à Vitrolles de près de 39 000 m², et enfin le portefeuille de PRD acquis par AXA REIM dont un bâtiment de 88 000 m² sur Distriport.

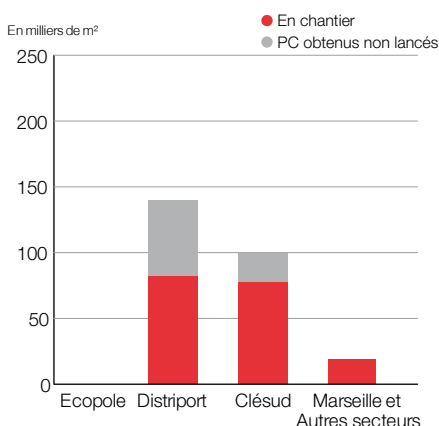
En 2008, le marché est revenu à un niveau plus modeste mais reste encore dynamique : deux transactions auront ainsi été enregistrées pour un montant global de 24 millions d'euros.

On signalera comme transaction significative l'acquisition en sale & lease back par GECINA auprès de MAISONS DU MONDE d'un bâtiment neuf de 30 000 m² pour 18,5 millions d'euros.

Conformément à la tendance nationale, les **taux de rendement prime ont connu une forte remontée, de l'ordre de 80 points** de base en un an pour se situer à **7,30%** fin 2008.

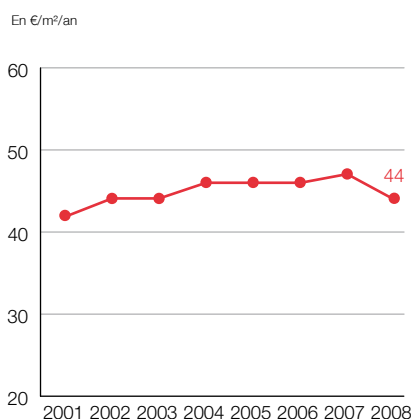
La région marseillaise n'en continue pas moins d'être une terre d'élection pour les investisseurs avec des liquidités à placer. Les opérations développées en compte propre par des utilisateurs devraient alimenter des cessions en sale & lease back en 2009.

Répartition géographique de l'offre future dans la région marseillaise

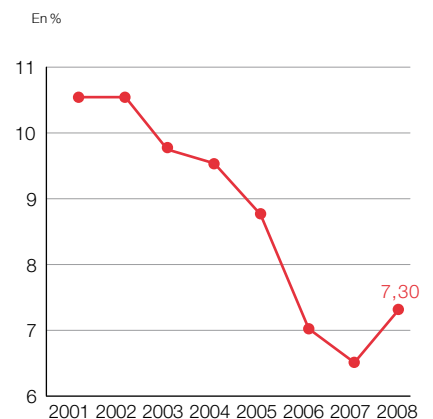


Source : DTZ Research

Evolution du loyer prime des entrepôts dans la région marseillaise



Evolution du taux de rendement prime d'entrepôts dans la région marseillaise



Nord Pas-de-Calais



Au carrefour d'axes européens majeurs, le **Nord de la France jouit d'une longue tradition logistique.**

Plate-forme internationale, cette région bénéficie d'infrastructures performantes et offre des capacités de stockage importantes ainsi que de nombreux savoir-faire (conditionnement, assemblage, étiquetage, gestion de stocks, routage...). Un grand nombre d'entreprises de la logistique et du transport est déjà présent sur le territoire.

Le parc d'entrepôts logistiques (de plus de 10 000 m²) dépasse 1,2 million de m².

Au-delà des zones traditionnelles en périphérie de Lille (Roncq, Lomme, Lesquin, Seclin), de nouvelles zones logistiques ont été identifiées par les promoteurs et les investisseurs (**Houplines, Dourges, Hénin-Beaumont**). Au total plus d'une vingtaine de plates-formes multimodales ont été recensées dont la plus récente est

celle de Dourges-Delta 3, opérationnelle depuis 2003. Ces dernières se développent principalement sur l'axe autoroutier A1 (Paris-Lille).

Encore et toujours des comptes-propres

Après une année 2007 exceptionnelle (pour mémoire 380 000 m² placés), les **commercialisations** sur la région du Nord Pas-de-Calais – troisième marché logistique français – se sont nettement **ralenties** mais demeurent néanmoins importantes : **plus de 262 000 m² placés** sur l'année 2008 ; composée quasi-exclusivement de surfaces de première main.

Tout comme en 2007, la demande placée continue de se **focaliser sur la réalisation d'entrepôts en compte-propre** tant auprès des chargeurs (PICWIC à Houplines ou encore MC CAIN à Harnes), que chez les logisticiens (DHL à Lomme).

Du côté des transactions locatives, la **demande des chargeurs a été importante** cette année, avec 68% des surfaces commercialisées. Les transactions ont porté **quasi-exclusivement** sur des surfaces de **première main**, à l'image de FNAC EVEIL ET JEUX sur 11 000 m² à Dourges ou HYGENA, qui a choisi Artoipôle (le parc d'activités arrageois) pour y regrouper la totalité de ses activités logistiques françaises. La société a loué l'intégralité d'un bâtiment de 19 000 m², propriété d'AEW EUROPE, situé à Arras, sur l'axe autoroutier A1 Paris-Lille.

Côté prestataires, notons le positionnement de **BILS DEROO** sur le **1er bâtiment** (31 000 m²) développé par **GECINA** à Lauwin-Planque.

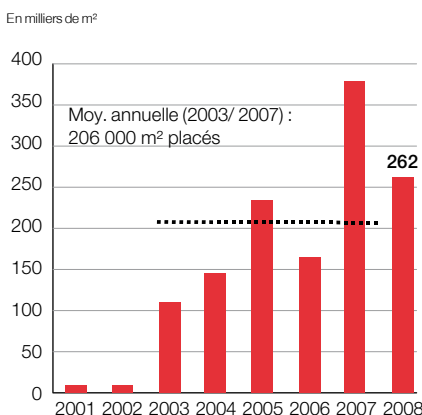
Cette transaction permet ainsi à GECINA de lancer son opération qui à terme représentera plus de 180 000 m².

Une offre immédiatement disponible réalimentée par la livraison de surfaces neuves

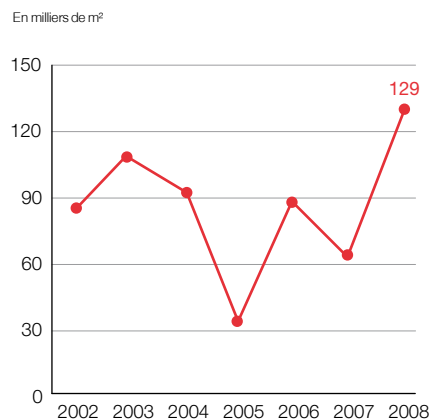
Tombé à 67 000 m² fin 2007, **le stock s'est regarni pour atteindre 129 000 m² fin 2008**, suite à la livraison de deux opérations, au cours du 1er semestre 2008 :

- près de **43 000 m²** de **CONCERTO DEVELOPPEMENT** sur la ZA des Quatre Vents à Hem,
- ainsi que **22 000 m²** sur « Quais de l'Atlantique », propriété de **FONCIERE DES REGIONS**, sur la commune de Loon-Plage.

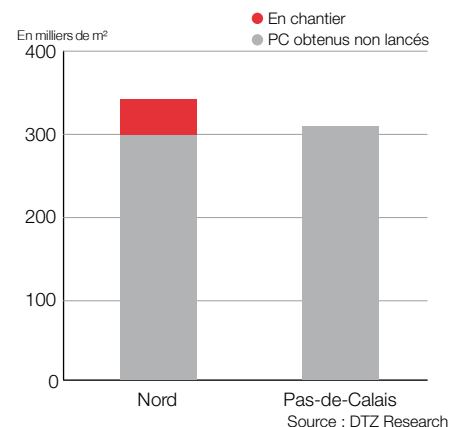
Evolution de la demande placée dans le Nord Pas-de-Calais



Evolution de l'offre immédiate dans le Nord Pas-de-Calais



Répartition géographique de l'offre future dans le Nord Pas-de-Calais



Encore de nombreux projets à développer

Dans le contexte économique incertain, propriétaires et investisseurs ont stoppé tout lancement en blanc.

Les projets sont donc mis en chantier au fur et à mesure de leurs précommercialisations auprès des utilisateurs.

Ainsi, **une opération est actuellement en chantier** ; il s'agit du deuxième bâtiment de l'opération « Logistiparc Nord » (41 000 m²), développée par GECINA à Lauwin-Planque, présenté à 43 €/m²/an.

Néanmoins, **l'offre future neuve pourrait être nettement plus importante**, puisque les opérations à lancer avec permis obtenu **dépassent déjà 500 000 m²** (9 programmes), dont notamment l'opération « Cœur d'Europe » (147 000 m² à terme) d'OSTREVENT DEVELOPPEMENT à Somain, ainsi que 86 000 m² de l'opération de PROLOGIS en partenariat avec GSE à La Chapelle d'Armentières ; ou également, le projet CARGILL/DTZ ASSET MANAGEMENT pour 100 000 m² sur la commune de Vendin-le-Vieil, en périphérie de Lens.

A cette offre probable, il convient d'ajouter, les **opérations avec permis en cours d'instruction ou à déposer : plus de 393 000 m² d'entrepôts ont déjà été identifiés.**

Les opérations les plus importantes sont « Cœur d'Europe » (102 000 m² supplémentaires), ainsi que l'opération de GEOVIA LOGISTICS à Loon-Plage, où pourraient être développés plus de 200 000 m² d'entrepôts.

Stabilité des valeurs locatives prime

Les **loyers «prime» des entrepôts logistiques de plus de 10 000 m²** ont connu une hausse depuis 2001 et se sont stabilisés depuis 2003 autour de 46 €/m²/an. Les **dernières prises à bail** se sont réalisées **entre 43 et 46 €/m²/an.**

Cette hausse était allée de pair avec la commercialisation de bâtiments de dernière génération apportant des services supplémentaires aux utilisateurs. **Outre les caractéristiques aujourd'hui classiques d'un entrepôt de dernière génération, les investisseurs tentent d'apporter en plus un embranchement fer ou l'accès à une voie fluviale**, comme pour la plateforme de Dourges située à 30 km au Sud de Lille, embranchée à l'eau et au fer.

Un taux de rendement prime en hausse

Le marché de l'investissement du Nord Pas-de-Calais représente 8% des transactions en investissement réalisées en France sur des actifs logistiques en 2008.

Ce marché traditionnellement animé par la cession d'immeuble neufs ou à construire, aura été majoritairement animé en **2008** par la cession de **bâtiments de seconde main.**

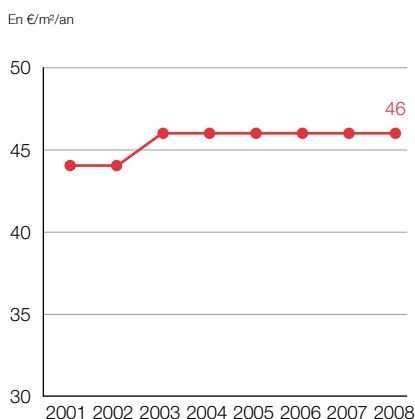
Les **deux seules opérations neuves** cédées cette année sont :

- la vente par GAZELEY à ING d'un bâtiment de 13 000 m² livré en 2007, occupé par UNEAL et situé sur le « Magna Park » d'Arras pour 7,8 millions d'euros.
- la seconde opération étant l'acquisition en sale and lease back par PARCOLOG auprès de LOGIDIS (Groupe CARREFOUR) pour 16 millions, d'un entrepôt de 26 500 m², livré en 2008, sur la commune d'Aire-sur-la-Lys.

La **majorité des cessions faites en sale and lease back**, montrent l'**attrait des investisseurs pour des actifs sécurisés.**

Le **taux de rendement prime** de la région a enregistré une **hausse de 100 points de base** en un an, pour s'établir à la fin de l'année 2008 à **7,50%.**

Evolution du loyer prime d'entrepôts dans le Nord Pas-de-Calais



Source : DTZ Research

Evolution des taux de rendement prime des entrepôts dans le Nord Pas-de-Calais



Alsace-Lorraine



Deux types de logistique cohabitent en Alsace-Lorraine : des plates-formes supérieures à 150 000 m² et des entrepôts dédiés, proches des chargeurs ou des distributeurs.

Si en Lorraine, et principalement en Moselle sur l'axe Thionville – Metz (zone industrielle Eurotransit Garolor d'Ennery, zone à Woippy et à Maizières-lès-Metz), ou en Meurthe-et-Moselle (Nancy, zone industrielle de Ludres Fléville) les offres logistiques sont souvent organisées en plates-formes, en Alsace, seul le site du Port Autonome de Strasbourg peut prétendre à ce statut, le reste de la logistique présente dans ce département, s'apparentant davantage à de la logistique dédiée, tout en soulignant le site de Dambach la Ville en centre Alsace.

Le parc d'entrepôts de plus de 10 000 m² est évalué à **près d'un million de m².**

Un niveau de demande placée conforme au standard régional

Le marché de l'**Alsace-Lorraine** conclut l'année 2008 sur un niveau d'activité certes inférieur à celui de 2007, avec **181 000 m²** commercialisés. Cependant, cette performance est nettement supérieure à la moyenne annuelle enregistrée entre 2001 et 2007 autour de 110 000 m².

La **demande placée** enregistrée sur des bâtiments supérieurs à 10 000 m² **continue de privilégier** les entrepôts de **première main** : deux tiers des surfaces commercialisées.

Les **logisticiens ont été preneurs de plus de surfaces** cette année : 54%, avec une grande appétence pour les entrepôts neufs, à l'image de **WINCANTON, qui a animé le marché** cette année en Alsace-Lorraine, avec deux prises à bail de 18 000 m² chacune (à Strasbourg dans l'opération développée par PROLOGIS et à Dambach, au sein du programme CIRMAD).

Une hausse sensible du stock vacant

L'**offre immédiatement disponible** à fin 2008 représente **près de 140 000 m².**

Ce stock est composé **majoritairement** de surfaces de **seconde main**, qui n'ont pas retrouvé preneur après leur libération, ces bâtiments ne répondent plus aux nouvelles exigences des utilisateurs.

On retrouve comme constante la **dualité du marché des entrepôts d'Alsace-Lorraine** : plus de surfaces autour de 6 000 m² et relativement peu de surfaces importantes (6 offres réparties équitablement entre les deux départements).

En marge des opérations de chargeurs réalisées en compte-propre en Alsace (SYSTEME U à Mulhouse et JUNG LOGISTIQUE à Mommenheim), promoteurs et investisseurs restent prudents dans le lancement des opérations. Pour autant, la réalisation d'immeubles neufs aux normes pourrait susciter et dynamiser une demande plus importante des utilisateurs.

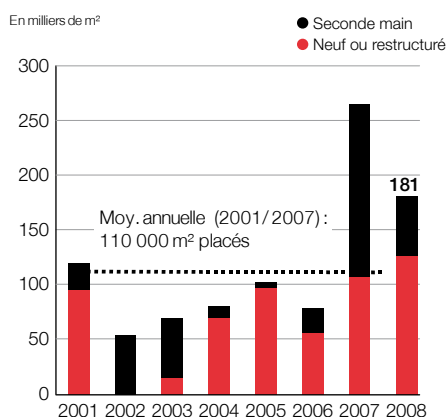
Des valeurs locatives qui demeurent stables

L'**omniprésence des constructions en compte-propre sur cette région laisse peu de place au marché locatif**, d'autant plus que la demande locative émane encore d'utilisateurs locaux.

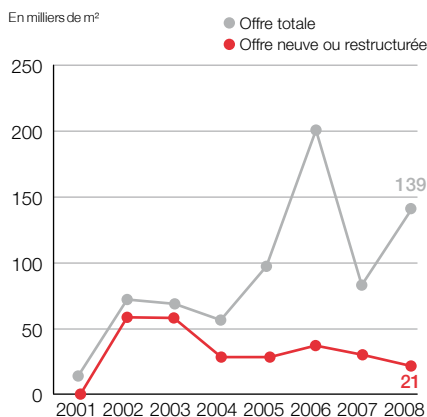
Pourtant, les grands investisseurs de la logistique sont présents sur cette zone qui bénéficie d'une situation stratégique à l'intersection de la France, de l'Allemagne et de la Belgique.

Dans ce contexte, les valeurs locatives « prime » évoluent relativement peu : 47-50 €/m²/an pour l'Alsace et entre 39 et 42 €/m²/an en Lorraine.

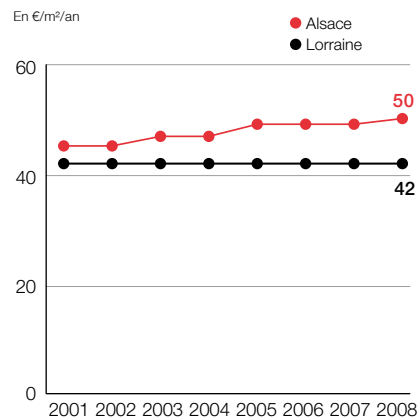
Evolution de la demande placée en Alsace-Lorraine



Evolution de l'offre immédiatement disponible en Alsace-Lorraine



Evolution des loyers prime en Alsace-Lorraine



Source : DTZ Research

De nombreuses opérations programmées sur ce marché

En **Lorraine**, une seule opération est actuellement **en chantier** : 24 000 m² dans l'opération de **GAZELEY** développée à Gondreville-Fontenoy, dont 6 000 m² ont déjà été précommercialisés par POMONA.

D'autre part, on recense **plus de 90 000 m² supplémentaires prêts à démarrer**, disposant des autorisations nécessaires à leur lancement : 15 000 m² développés par CIRMAD à Thionville, ainsi que l'opération de PRD à Thionville (près de 35 000 m²).

En **Alsace**, une opération est **en chantier** : 27 200 m² dans l'opération d'**ICADE** (5 000 m² précommercialisés par MORY) qui devraient être livrés dans les semaines à venir.

Au delà, notons le **succès de l'opération développée par PROLOGIS** sur le Port Autonome de Strasbourg, où un bâtiment supplémentaire devrait être lancé : **18 000 m²** dont 6 000 m² sont précommercialisés par PANALPINA. Dans un futur à déterminer les 40 000 m² du projet **CONCERTO** qui pourront être développés sur la commune d'Ottmarsheim.

Un marché de l'investissement très limité

Dans un marché où l'essentiel de l'activité se réalise au travers d'opérations en compte-propre, le marché de l'investissement dans l'Est demeure naturellement restreint : **à peine 3% des actifs cédés en France.**

Une seule transaction a été réalisée en Alsace, GOODMAN PROPERTY INVESTORS FRANCE a acquis, au deuxième trimestre 2008, un entrepôt de plus de 8 000 m² à Hoerdt, près de Strasbourg (67). Le montant global de l'investissement s'élève à 5,5 M€.

Le manque de référence rend l'analyse des **taux de rendement prime** difficile ; cependant il se situe dans une fourchette comprise **entre 7,50 et 8,50%**, soit une hausse de 100 points de base par rapport à 2007.

Au delà... en Champagne-Ardenne

Quelques mots sur le marché de la Champagne-Ardenne où l'**activité** du marché a été **réduite en 2008 : 49 500 m² commercialisés**, dont 20 700 m² en compte-propre pour INVICTA à Donchery.

Il n'y eu **aucune livraison de surfaces vacantes supplémentaires** au second semestre. Le stock de la région n'a donc pas été modifié, à 19 400 m² dans un bâtiment de GEOVIA LOGISTICS, situé à Soissons (Aisne), présenté à 36 €/m²/an.

Aucune opération n'est actuellement **en chantier** sur la région.

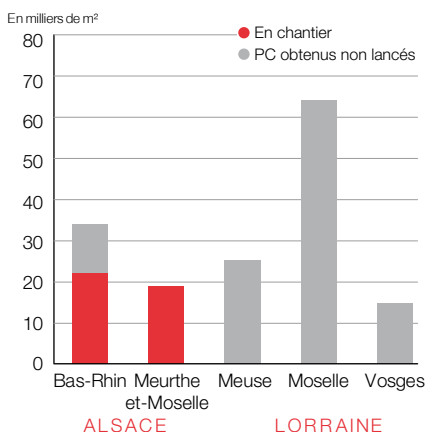
L'**offre** neuve future **avec permis** de construire obtenu est importante : **près de 500 000 m² sont prêts à démarrer.**

Notons l'opération de **PROLOGIS** sur la ville de **Troyes** avec respectivement deux nouveaux bâtiments de 51 000 et 61 000 m².

PROLOGIS développe également 32 000 m² sur la **plate-forme aéroportuaire de Paris-Vatry** (Marne) – troisième aéroport de province en matière de fret aérien – où **GAZELEY** construira également un premier bâtiment de 18 000 m².

A un horizon plus lointain, **FAUBOURG PROMOTION** va développer son parc « Sous les Vignes » situé à **Bétheny** (Marne). Les permis de construire sont déjà obtenus pour trois bâtiments présentés à 46 €/m²/an (47 600, 59 800 et 56 600 m²).

Répartition géographique de l'offre future en Alsace-Lorraine



Source : DTZ Research

Chiffres-clés du marché des entrepôts de plus de 10 000 m² en Champagne-Ardenne

Indicateurs	2008
Demande placée	49 500 m ²
Offre immédiate (au 31/12)	48 200 m ²
Offre future neuve en chantier	0 m ²

Midi-Pyrénées



Toulouse jouit d'une position géographique attractive desservant les régions pyrénéennes, le Grand Sud-Ouest dans son ensemble (de Bordeaux à Montpellier), et plus largement, le Sud de l'Europe avec l'Espagne. Près de 270 plates-formes et surfaces de stockage (de plus de 1 500 m²) ont été recensées dans la région totalisant près d'un million de m² d'entrepôts (toutes surfaces confondues).

Les principaux sites se situent au **Nord** (notamment Fondeyre, Euronord et Eurocentre), au Nord-Est (Vidailhan, Gabardie, Montblanc et Montredon), à l'**Ouest** (notamment En Jacca, Saint-Martin-du-Touch et Aéroconstellation) et au **Sud-Ouest** (Thibaud, Centre de Gros, Larrieu). Le Sud de Montauban est également inclus dans le périmètre d'étude.

Un ralentissement des commercialisations ...

La **faiblesse des disponibilités** d'entrepôts sur la région toulousaine a **contraint l'activité du marché** et les commercialisations n'auront pas dépassé **55 000 m²** en 2008.

L'essentiel des transactions – deux en 2008 – se sont réalisées au premier semestre. Rappelons ainsi que **LA POSTE a obtenu un permis** de construire pour un bâtiment de **31 000 m²** d'entrepôts à livrer en 2009 et qu'**EASYDIS** – seule prise à bail de l'année – **s'est positionné sur 24 000 m²** dans le programme « Eurocentre » que développe GEMFI-GICRAM.

... mais pas d'offre immédiate ou en chantier

La **dynamique** de ce marché **repose** en grande partie **sur la production neuve** de surfaces logistiques **alors que** pour la seconde année consécutive, **l'offre immédiate est nulle** et aucune offre n'est actuellement en chantier sur la région toulousaine.

Les **projets de construction avec permis** de construire représentent **90 000 m²**. L'opération du **Port de Barcelone** (1er bâtiment de 52 000 m² et un bâtiment de 38 000 m²), ne sera finalement **pas lancée en blanc**.

Sur **Eurocentre**, GEMFI-GICRAM pourrait encore livrer **deux nouveaux bâtiments**, respectivement de 18 000 et 20 000 m² mais pas avant 2010 au mieux.

A **Saint-Sulpice-sur-Lèze** (en bordure de l'A64 au Sud Ouest de Toulouse), on signalera le projet de **FAUBOURG PROMOTION** sur un bâtiment de 25 000 m². Le permis de construire en cours d'obtention.

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.

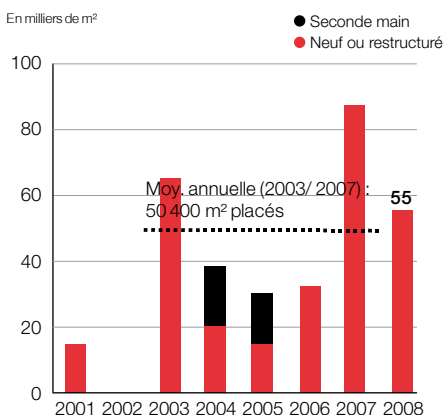
Valeurs locatives stables

Les valeurs locatives sont stables entre 42 et 45 €/m²/an pour des entrepôts neufs.

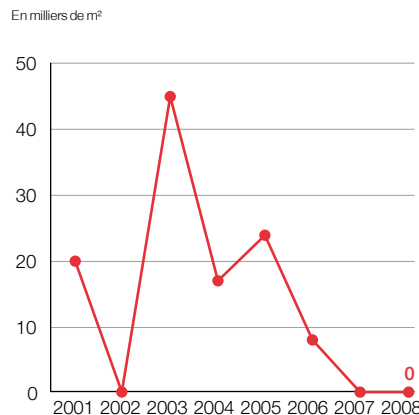
Les projets développés en Languedoc-Roussillon sont quant à eux présentés entre 45 et 47 €/m²/an.

Le faible nombre des transactions locatives sur cette région rend cependant peu lisible l'évolution des valeurs locatives.

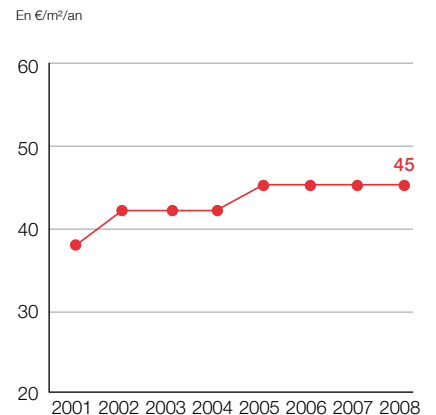
Evolution de la demande placée en région Midi-Pyrénées



Evolution de l'offre immédiatement disponible en région Midi-Pyrénées



Evolution du loyer prime des entrepôts en région Midi-Pyrénées



Source : DTZ Research



La Bourgogne se situe entre deux pôles logistiques majeurs, l'Île-de-France et la région lyonnaise.

Le parc logistique bourguignon se concentre autour de Longvic et Gevrey-Chambertin (à proximité de Dijon), de Beaune, Chalon-sur-Saône, Mâcon, et enfin Savigny-sur-Clairis (à proximité de l'Île-de-France).

Cette région constitue une alternative intéressante pour des utilisateurs, à proximité des zones de chalandise les plus importantes que sont Paris (à Savigny-sur-Clairis) et Lyon (à Mâcon). La Bourgogne bénéficie d'**infrastructures performantes** dont l'autoroute A31 et A6 permettant un accès direct aux pays d'Europe du Nord, de vastes emplacements disponibles, et d'une main d'œuvre qualifiée.

Notons que le marché de Savigny-sur-Clairis a été intégré au marché de la Bourgogne et non au marché francilien.

Un marché alimenté par les comptes-propres

L'**activité locative** de la région bourguignonne est toujours **ralentie** : **seuls 12 000 m²** ont été commercialisés sur un bâtiment de seconde main.

Le marché aura été boosté en 2008 par la réalisation d'un important **compte-propre** sur la commune de Fauverney (Côte d'Or), celui de **FM LOGISTIC** avec une première tranche de **70 000 m²** d'entrepôts. Le logisticien mosellan y assurera la logistique d'AMORA-MAILLE, filiale d'UNILEVER. Citons également la construction en compte-propre d'un bâtiment de **18 000 m²** pour **SOBOTRAM TRANSPORTS**, prestataire local, à Crissey (Saône-et-Loire).

Aucune évolution du stock

Faute d'une activité locative soutenue sur ce marché, **opérateurs et investisseurs** ont **ralenti les mises en chantier** de leurs programmes.

Le stock immédiatement disponible de la région bourguignonne n'a donc pas évolué puisqu'aucune livraison d'immeubles neufs n'a eu lieu.

Fin 2008, les disponibilités immédiates de la région atteignent près de **250 000 m²**, composées quasi-exclusivement de surfaces de première main.

La seule disponibilité de seconde main étant un bâtiment de 23 700 m², situé à Mâcon, qui avait été libéré par CARREFOUR fin 2007.

Pas de mise en chantier, mais de nombreux développements prévus

Dans un contexte de marché difficile – une seule transaction locative en 2008 et de nombreuses disponibilités immédiates – **les mises en chantier ont été stoppées.**

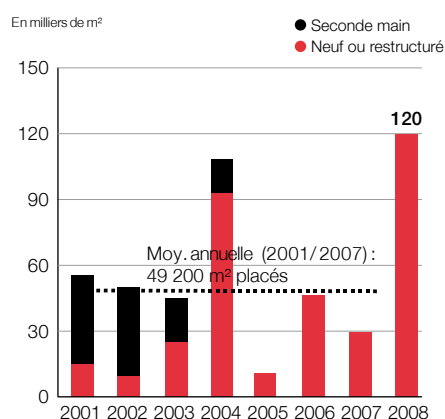
Il faudra attendre la réalisation de quelques commercialisations pour envisager la mise en chantier de bâtiments supplémentaires. Les projets sont pourtant nombreux sur ce marché, où l'engagement des investisseurs avait été important depuis 2005.

Plus de 250 000 m² d'entrepôts en cinq opérations (avec permis de construire obtenu) **attendent leurs mises en chantier** :

- CIRMAD pourrait lancer 46 000 m² en deux bâtiments, à Gevrey-Chambertin,
- FL DEVELOPPEMENT devrait développer plus de 100 000 m² pour le compte de STANDARD LIFE à Savigny-sur-Clairis,
- GEPRIM pourrait construire plus de 70 000 m² à Sennecey-le-Grand,
- enfin, PROLOGIS développera un bâtiment de 32 000 m² à Sennecey-lès-Mâcon.

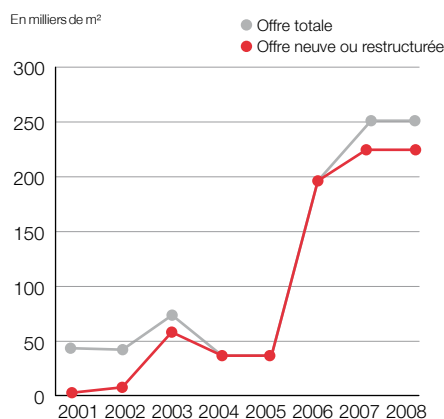
A un horizon plus lointain, un **potentiel d'offres neuves de 145 000 m² supplémentaires** pourraient être développés (PARCOLOG, GAZELEY, CIBEX...).

Evolution de la demande placée en Bourgogne

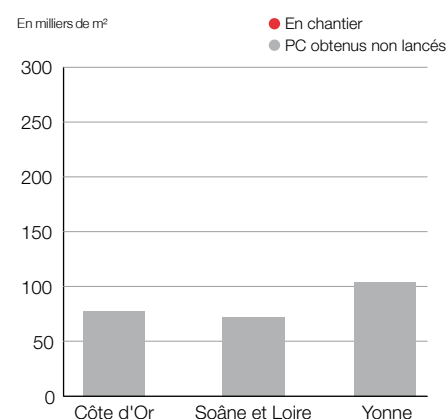


Source : DTZ Research

Evolution de l'offre immédiatement disponible en Bourgogne



Répartition géographique de l'offre future en Bourgogne





Avantagée par une **situation géographique privilégiée** permettant un accès rapide à l'ensemble des pôles économiques ainsi qu'aux principaux marchés européens, et dotée d'un **réseau d'infrastructures dense (routier, ferroviaire, maritime)**, la région Centre occupe une **position de premier plan en logistique**.

Depuis 25 ans, la région Centre a d'ailleurs fait de la logistique un de ses **principaux leviers de développement économique**.

Le développement des établissements de transport et de logistique s'est réalisé autour de trois zones géographiques :

- le pourtour francilien (Dreux, Chartres et Montargis),
- le couloir ligérien (Orléans, Blois, Tours),
- le Berry (Bourges, Vierzon, Issoudun et Châteauroux).

Un marché 2008 largement porté par les logisticiens

Après une **année 2007 remarquable** en termes de demande placée avec près de 280 000 m² d'entrepôts commercialisés, le marché des entrepôts du Centre revient à des **niveaux plus classiques**. La demande placée en 2008 aura ainsi représenté près de 135 000 m² d'entrepôts, dont 80 000 m² de surfaces de première main.

L'activité locative a donc continué d'être soutenue mais aura porté sur des gabarits d'immeubles plus modestes : de 11 000 à 25 000 m², alors qu'en 2007 deux transactions de plus de 40 000 m² avaient été enregistrées.

Les **prises à bail ont été le fait essentiellement de logisticiens** déjà présents sur la zone, comme NORBERT DENTRESSANGLE, SCHENKER et MORY GROUP. Les locations ont porté tant sur des bâtiments neufs que sur des surfaces de seconde main.

Une offre immédiate stable

L'offre immédiatement disponible de surfaces d'entrepôts logistiques dans la région Centre **demeure faible**, de l'ordre de 47 000 m², quasi-exclusivement sur des surfaces **de première main**, dont 23 500 m² dans l'opération « Isoparc » livrée par CIRMAD à Tours.

L'autre offre disponible concerne un bâtiment de 11 500 m² à Ormes dans le Loiret, propriété d'AMB.

Un potentiel important d'offre future neuve, mais peu de lancement en blanc

Une seule opération est actuellement **en chantier** : GICRAM livrera pour le compte d'HORIZON ASSET MANAGEMENT un premier bâtiment de 24 700 m² dans l'opération « Parc Logistique Arboria » à Montargis au carrefour des autoroutes A77 et A19.

Plus de 400 000 m² de surfaces logistiques **ont déjà obtenu leur permis de construire** et sont donc prêtes à démarrer.

Cette production potentielle se répartit sur l'ensemble de la Région :

- dans le **Loiret**, plus de 150 000 m² d'entrepôts ont été recensés dont les opérations de GICRAM, ART DE CONSTRUIRE.
- dans le **Loir-et-Cher**, près de 150 000 m² dont FAUBOURG PROMOTION à Lamotte-Beuvron (deux bâtiments pour un volume global de 67 000 m²), ARGAN dans son opération « ZAC des Portes de Chambord » (130 700 m² à terme) dont un premier bâtiment de 62 400 m², et PROLOGIS sur le même site via le développement de sa plate-forme avec un bâtiment de 19 000 m².
- dans le **Cher**, BATI CONSEIL pourrait développer à Vierzon une opération de 93 000 m²,
- enfin, en **Eure-et-Loir**, près de 140 000 m² pourraient être construit par SODEARIF dans la plate-forme multimodale d'AUNEAU à la jonction de l'A10 et l'A11.

Chiffres-clés du marché des entrepôts de plus de 10 000 m² dans le Centre

Indicateurs	2007	2008
Demande placée	280 000 m ²	135 000 m ²
Offre immédiate (au 31/12)	35 000 m ²	46 900 m ²
Loyer prime	48 €	43 €



Le Grand-Ouest compte 8 500 établissements appartenant au secteur des transports (8% du volume national) et génère 100 000 emplois salariés dans ce secteur (10% du volume national).

Les flux de marchandises du Grand-Ouest en 2000 ont représenté 487 millions de tonnes, tous modes de transport confondus. Si les flux internes du Grand-Ouest représentent 60% de ces flux, le **caractère national et international des transports logistiques** de cette région est **en train de se développer**.

Cette mutation s'appuie sur **un réseau routier et autoroutier de qualité, la présence de ports et de voies navigables**. La situation des territoires de l'Ouest est en partie dépendante de sa connexion au reste de l'Europe et de son **intégration dans les grands flux d'échanges européens**, autant sur sa façade atlantique qui constitue son secteur d'identité principale, qu'en direction des

principales agglomérations nationales voire européennes.

2008 boostée par la réalisation de nombreux comptes-propres

Le marché des entrepôts aura été dynamique en 2008 avec 121 000 m² commercialisés.

L'essentiel de l'activité des Pays-de-la-Loire s'est réalisé via la construction de bâtiments en compte-propre, dont notamment, celui de POMONA (13 400 m²) à Carquefou dans la banlieue de Nantes, ou celui de LE ROY LOGISTIQUE (15 500 m²), sur la commune des Herbiers (Vendée).

L'annonce du **positionnement de KUEHNE & NAGEL**, pour le compte de CONFORAMA à Beaulieu-sur-Layon (Maine-et-Loire) a été **confirmée** au 1^{er} semestre 2008. Ce **bâtiment de plus de 31 000 m², développé par GAZELEY** s'inscrit dans une **démarche développement durable** : par la plantation de centaines d'arbres et d'arbustes provenant d'essences locales, l'installation de systèmes de récupération des eaux de pluie, de panneaux photovoltaïques pour produire de l'énergie, des éclairages moins gourmands en électricité, des robinetteries qui économisent l'eau ou encore des revêtements de bureaux fabriqués à partir de matériaux recyclés.

Une offre immédiate limitée

Les **disponibilités** dans les Pays-de-la-Loire sont très **faibles, à peine 20 000 m²** d'entrepôts de seconde main à restructurer, suite à la libération d'HALVERTON.

De nombreux développements en bordure des axes autoroutiers

Le long du réseau autoroutier qui irrigue cette région (**A11** de Paris à Nantes via Le Mans et Angers et **A87** qui relie Paris à La Vendée), les projets de plates-formes logistiques se multiplient, essentiellement dans le Maine et Loire et la Sarthe.

A l'heure actuelle, seul un bâtiment d'HERTEL (35 000 m²) sur son programme des « Portes d'Anjou » a été lancé, il dispose encore de la possibilité de livrer un bâtiment supplémentaire de 28 000 m². **L'offre future neuve avec permis de construire dépasse les 180 000 m².**

Le promoteur **EM2C** pourrait lancer deux bâtiments en gris d'environ 11 000 m² chacun sur la ZAC Erette Grand'haie, à **Grandchamps-des-Fontaines** (Loire-Atlantique). GECINA a obtenu, quant à lui, un permis de construire pour le premier bâtiment de son opération aux normes HQE, « Ouestpark », 32 000 m² à lancer à Sablé-sur-Sarthe (Sarthe), quatre bâtiments supplémentaires pourraient être développés à terme.

Enfin à un horizon plus lointain, **PRD** livrera la deuxième tranche de son programme « Pôle 49 » développé à **Saint-Barthélemy-d'Anjou** dans le Maine-et-Loire (20 000 m²), alors que **GEOVIA LOGISTICS** lancera un bâtiment de 44 000 m² sur la commune de **Maresché** (Sarthe).

Chiffres-clés du marché des entrepôts de plus de 10 000 m² dans les Pays-de-la-Loire

Indicateurs	2008
Demande placée	121 000 m ²
Offre immédiate (au 31/12)	19 500 m ²
Loyer prime	43-45 €

Source : DTZ Research



Terre traditionnelle de négoce, l'économie normande s'est orientée vers le commerce extérieur international de par sa **position géostratégique maritime et terrestre**. Avec une façade maritime ouverte sur la Manche, la **Normandie** occupe une place privilégiée au sein de l'Europe du Nord-Ouest via l'artère fluviale majeure qu'est la **Seine** qui **irrigue la région parisienne, premier bassin de consommation français** de 22 millions d'habitants.

Sa proximité du Bassin parisien lui permet de prendre de plus en plus d'importance dans la réorganisation de l'espace logistique français : la **saturation du bassin parisien incite les opérateurs à développer des programmes dans un « grand bassin parisien » qui inclut l'agglomération rouennaise**.

La Haute-Normandie bénéficie de **trois grandes agglomérations (Rouen, Le Havre et Caen)** et d'un maillage dense de villes moyennes. En tant que façade maritime

du bassin parisien, la Haute-Normandie est le **site d'accueil d'importants ensembles portuaires**, centré essentiellement sur les deux ports autonomes du Havre et de Rouen.

Demain, le développement du Canal Seine-Nord Europe, avec sa liaison « Seine-Escaut » facilitera le transit entre les Ports du Havre et de Rouen, avec le Grand Bassin parisien, et le Nord Pas-de-Calais.

Une préférence des utilisateurs pour les surfaces de première main

L'année **2008 a été dynamique** sur le marché normand et plus de 108 000 m² d'entrepôts y ont été commercialisés, dont notamment 25 000 m² auprès de CEDILEC (groupe LECLERC) sur l'opération de PROLOGIS, et près de 30 000 m² précommercialisés sur les bâtiments d'AMB à Rouen et Le Havre auprès de plusieurs logisticiens (DIDACTIC, SCHENKER et NECOTRANS).

Le **seul compte-propre à avoir été comptabilisé** en 2008 est celui de DECATHLON sur la commune de Cagny (Calvados), dont le chantier a pu enfin démarrer après la réalisation de fouilles archéologiques sur le site.

Des disponibilités de première main

Le stock immédiatement disponible en Normandie représente **73 000 m² d'entrepôts de première main**, deux de ses disponibilités se situent en Seine-Maritime : 46 000 m² à Oudalle, 12 000 m² à Etainhus, la dernière située dans l'Eure : 15 000 m² à Criquebeuf-sur-Seine.

Les valeurs locatives de présentation de ces programmes se situent entre 44 et 47 €/m²/an, bien en dessous de celles observées sur l'Île-de-France.

Un important potentiel de développement sur la région

Une **seule offre future neuve est actuellement en chantier**, il s'agit de 24 600 m² sur l'opération de PROLOGIS à Saint-Vigor-d'Ymonville (Seine-Maritime).

Les **opérations à lancer représentent, quant à elles, un potentiel de 300 000 m²**, dont notamment dans le département de l'Eure :

- la poursuite de l'opération de GICRAM à Criquebeuf-sur-Seine en trois bâtiments supplémentaires, pour un volume global de près de 70 000 m²,
- le « Normandie Parc » que développe BUILT PROMOTION sur la commune de Vernon. Trois bâtiments de plus de 35 000 m² chacun sont programmés.

Chiffres-clés du marché des entrepôts de plus de 10 000 m² en Normandie

Indicateurs	2008
Demande placée	108 200 m ²
Offre immédiate (au 31/12)	73 000 m ²
Loyer prime	44-45 €/m ² /an



La métropole rennaise s'inscrit dans un vaste ensemble composé des trois régions côtières que sont la Bretagne, les Pays-de-la-Loire, et le Poitou-Charentes. La façade atlantique bénéficie d'un accès rapide aux pays d'Europe du Nord-Ouest (de la péninsule ibérique au Benelux et au Royaume-Uni) ainsi qu'à la région parisienne.

Capitale de la Bretagne, la métropole rennaise se compose de 36 communes et compte 375 000 habitants (42% de la population du département d'Ille-et-Vilaine), 182 000 emplois salariés (57% des emplois privés du département), 55 000 étudiants et 18 000 entreprises.

Elle dispose d'infrastructures de communication performantes :

- Un aéroport en expansion : 70 destinations quotidiennes (Madrid, Genève, Francfort, Amsterdam...), 376 000 passagers par an, 12 000 tonnes

de fret, agrandissement de l'aérogare, perspective de nouvelles lignes.

- Un trafic TGV renforcé : près de 5 millions de voyageurs, 25 liaisons quotidiennes Rennes-Paris (2h), 4 vers l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle, autant vers Lille, Lyon.
- Un réseau routier assurant des liaisons autoroutières Rennes-Paris en 3h, Rennes-Nantes (1h) et Rennes-Bordeaux (3h), via la prochaine autoroute des Estuaires.

Un bon niveau de demande placée

L'année logistique dans l'agglomération rennaise s'avère plutôt bonne avec plus de 92 000 m² placés en 2008.

Cette bonne performance est liée à la réalisation du compte-propre de SYSTEME U à Ploufragan pour près de 45 000 m², ainsi que le clé en main locatif d'YVES ROCHER à Sainte-Marie (18 500 m²).

Notons également le positionnement de KUEHNE & NAGEL sur 18 000 m² dans le bâtiment que livrera GA à Saint-Méen-le-Grand.

Un stock vacant insuffisant

L'offre immédiatement disponible à fin 2008 sur des bâtiments de plus de 10 000 m² est limitée : 31 200 m² de surfaces de première main dans le 1^{er} bâtiment livré par PROLOGIS à Torcé, ainsi que 13 000 m² de PROUDREED à Chartres de Bretagne.

L'année 2008 aura surtout été marquée par la **mise sur le marché d'une offre de qualité** bénéficiant enfin d'autorisations d'exploiter sur le dernier trimestre.

L'offre future neuve se structure

L'offre future s'organise avec près de **85 000 m² d'entrepôts à construire** dont les deux prochains bâtiments de l'opération que réalise **PROLOGIS** à Torcé. Ces bâtiments ne seront lancés qu'au fur et à mesure de leur commercialisation.

GA est aussi un promoteur très actif dans la région ; il développe un bâtiment de 37 000 m², dont 18 000 m² précommercialisés auprès de KUEHNE & NAGEL, actuellement en chantier à Saint-Méen-le-Grand, ainsi que 36 000 m² à Gaël.

A un horizon plus lointain, SUPERSPORT a déposé un permis de construire pour un bâtiment de 36 000 m² à Châteaubourg. Il en occupera une partie, alors que le solde sera proposé à la location à d'autres utilisateurs.

Chiffres-clés du marché des entrepôts de plus de 10 000 m² sur le marché de Rennes

Indicateurs	2007	2008
Demande placée	35 000 m ²	92 000 m ²
Offre immédiate (au 31/12)	50 000 m ²	31 200 m ²
Loyer prime	39-43€/m ² /an	42-45 €/m ² /an

Source : DTZ Research

Marché de Bordeaux



Région maritime et frontalière, la région Aquitaine bénéficie d'une localisation privilégiée donnant accès à l'Europe du Sud. Elle s'insère dans les grands courants d'échanges européens et internationaux : ouverture sur la façade atlantique, axe Est-Ouest vers l'Europe Centrale et la Méditerranée, portail naturel vers la péninsule ibérique et au delà, vers les pays du Maghreb.

Marché en forte croissance de plusieurs millions de consommateurs, l'agglomération bordelaise est dotée d'un bassin d'emplois qualifiés et de larges espaces disponibles pour accueillir de nouvelles implantations.

Un bon cru pour 2008 en région bordelaise

Après une année 2007 en demi-teinte sur le marché des entrepôts de plus de 10 000 m² en région bordelaise, **2008 a été dynamique avec 91 000 m² placés**, dont la moitié via la réalisation de comptes-propres :

- en Gironde, ceux de POMONA et KLOCKNER DISTRIBUTION INDUSTRIELLE à Blanquefort (11 700 m² chacun, respectivement à Tresses et Blanquefort),
- dans les Landes, celui de SCALANDES (25 000 m²) sur la commune de Saint-Avit.

L'activité locative a également été dynamique : 4 prises à bail, dont celle des TRANSPORTS MONTANE sur le bâtiment 1 de PARCOLOG à Cestas (12 000 m²), ainsi que les deux prises à bail de KUEHNE & NAGEL sur Blanquefort pour un volume global de 26 000 m².

Retour des disponibilités neuves

Fin 2008, **plus de 57 000 m² d'entrepôts sont immédiatement disponibles dans des bâtiments de plus de 10 000 m²** sur le marché bordelais.

Notons cette année le **retour des surfaces neuves** ; en effet 25 000 m² d'entrepôts restent disponibles sur le bâtiment de PARCOLOG après le positionnement des TRANSPORTS MONTANE.

Le reste du stock est composé de surfaces de seconde main inférieures à 10 000 m² présentées à des valeurs locatives comprises entre 40 et 42 €/m²/an.

Aucune opération en chantier

Il n'y a actuellement **aucune opération en chantier** sur le marché bordelais.

Le **projet de PARCOLOG** reste le plus important développement sur la région. Après la livraison de leur premier bâtiment cette année, le lancement des autres bâtiments (près de 100 000 m² avec permis de construire) est conditionné par leur précommercialisation, en tout ou partie.

Outre ce projet, notons le développement par CFA ATLANTIQUE sur 29 000 m² d'entrepôts (permis de construire obtenu) à Beychac et Caillau.

FAUBOURG PROMOTION a, quant à lui, déposé un permis de construire pour la construction d'un bâtiment de 38 000 m² sur le « Parc logistique Mios 2000 » pour une livraison en 2010 au mieux.

Chiffres-clés du marché des entrepôts de plus de 10 000 m² sur le marché de Bordeaux

Indicateurs	2007	2008
Demande placée	8 500 m ²	91 000 m ²
Offre immédiate (au 31/12)	33 600 m ²	57 600 m ²
Loyer prime	45 €	42 €
Taux de rendement prime	6,75%	7,75%*

* Estimation

Source : DTZ Research

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 manoeuvre, le niveau de sécurité incendie, la résistance au sol ...

Immeuble ancien (ou de «second 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 sur une 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'entrepôt existant.



Pour plus d'informations sur le marché,
merci de transmettre votre demande par
mail à :

Didier Terrier +33 (0)4 78 24 01 11 didier.terrier@dtz.com
Directeur du département logistique

Magali Marton +33 (0)1 49 64 49 54 magali.marton@dtz.com
Directrice des études

Manuela Moura +33 (0)1 49 64 64 07 manuela.moura@dtz.com
Chargée d'études

DTZ : conseil international en immobilier d'entreprise
Commercialisation - Investissement - Asset management
Expertise - Consulting - Aménagement

Avec plus de **12 500** collaborateurs opérant dans **150** villes et **45** pays, et **19** bureaux en France, DTZ propose une offre globale de services et crée des solutions immobilières sur mesure pour ses clients.

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 subi 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.