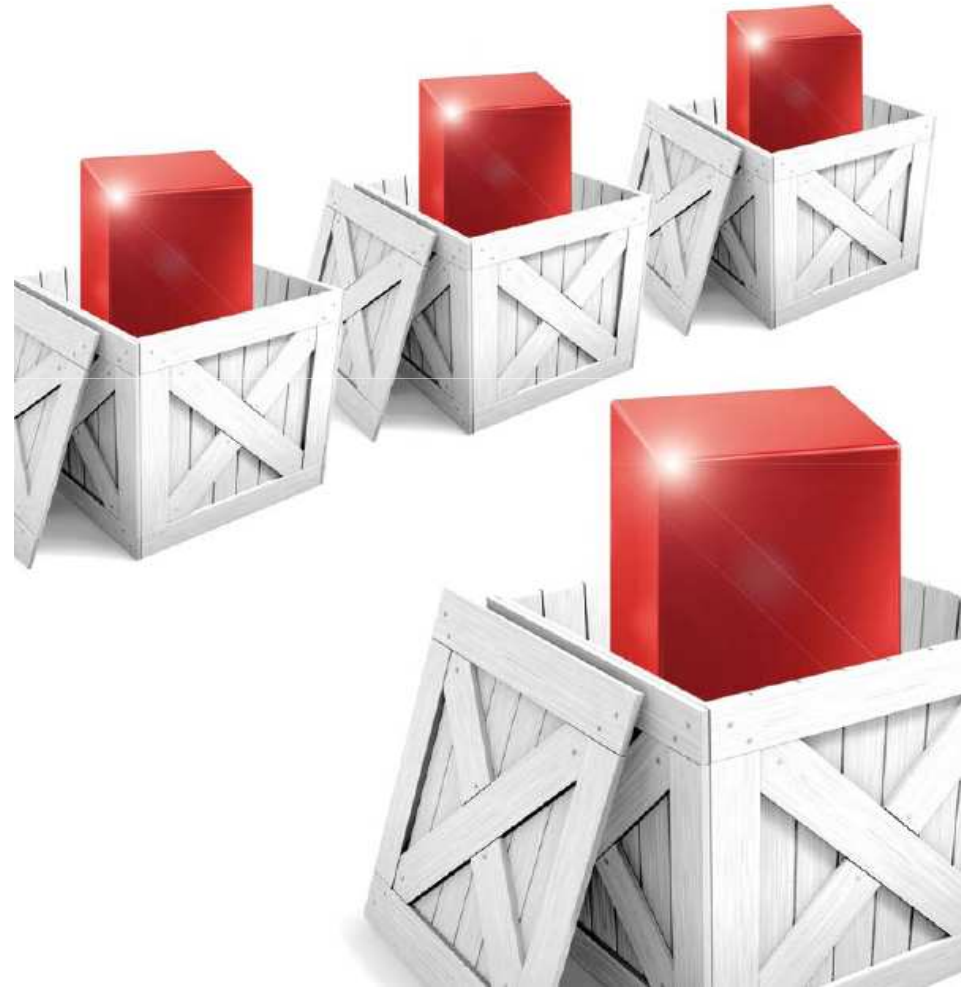




# Le marché des entrepôts en France

1er semestre 2009





## Sommaire

<b>Le marché des utilisateurs</b>	<b>3</b>	<b>Pays de la Loire</b>	<b>23</b>
Ile-de-France	4	Normandie	24
Région lyonnaise	8	Midi-Pyrénées	25
Vallée du Rhône	11	Languedoc-Roussillon	27
Bouches-du-Rhône	12	Marché de Rennes	28
Nord de la France	15	Marché de Bordeaux	29
Est de la France	17	Conclusions	30
Bourgogne	19		
Champagne-Ardenne	21	<b>Le marché de l'investissement</b>	<b>35</b>
Centre	22	Définitions de A à Z	37

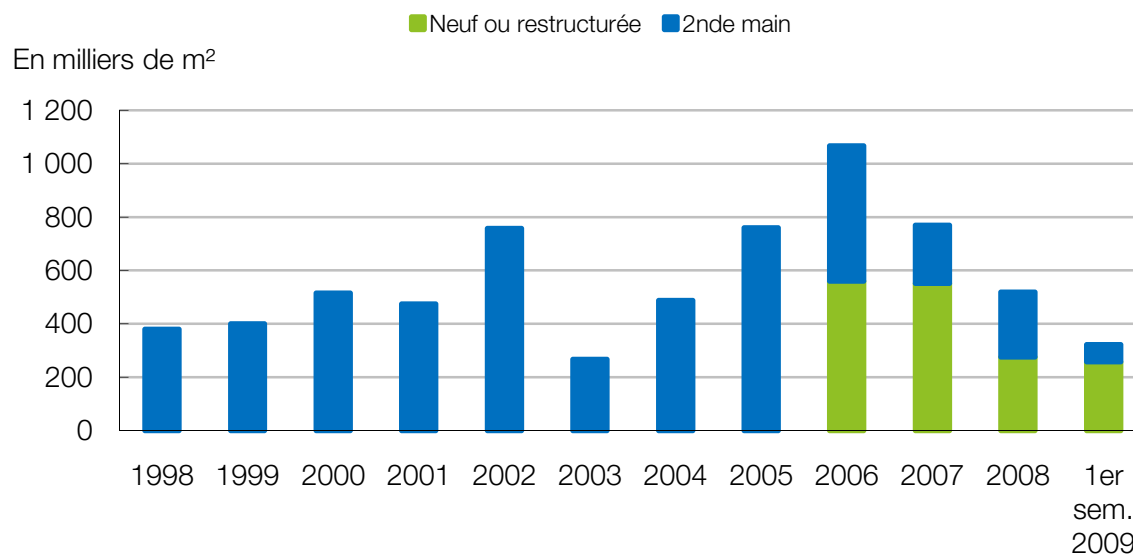


## **- Le marché des utilisateurs -**

## La demande placée

**Un niveau de demande placée de 332 000 m<sup>2</sup>** soit dans la moyenne des commercialisations enregistrées entre 1998 et 2005. **Les transactions ont principalement** porté sur des **surfaces neuves** – notons la réalisation des bâtiments clés en main de SISLEY et MANUTAN, ainsi que le compte-propre de LA POSTE à Bois d’Arcy.

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



**22 transactions**

**Davantage de transactions inférieures à 10 000 m<sup>2</sup> au détriment des commercialisations sur les surfaces de 10 000 à 20 000 m<sup>2</sup>**

**Montée en puissance des compte-propres et des opérations clés en main**

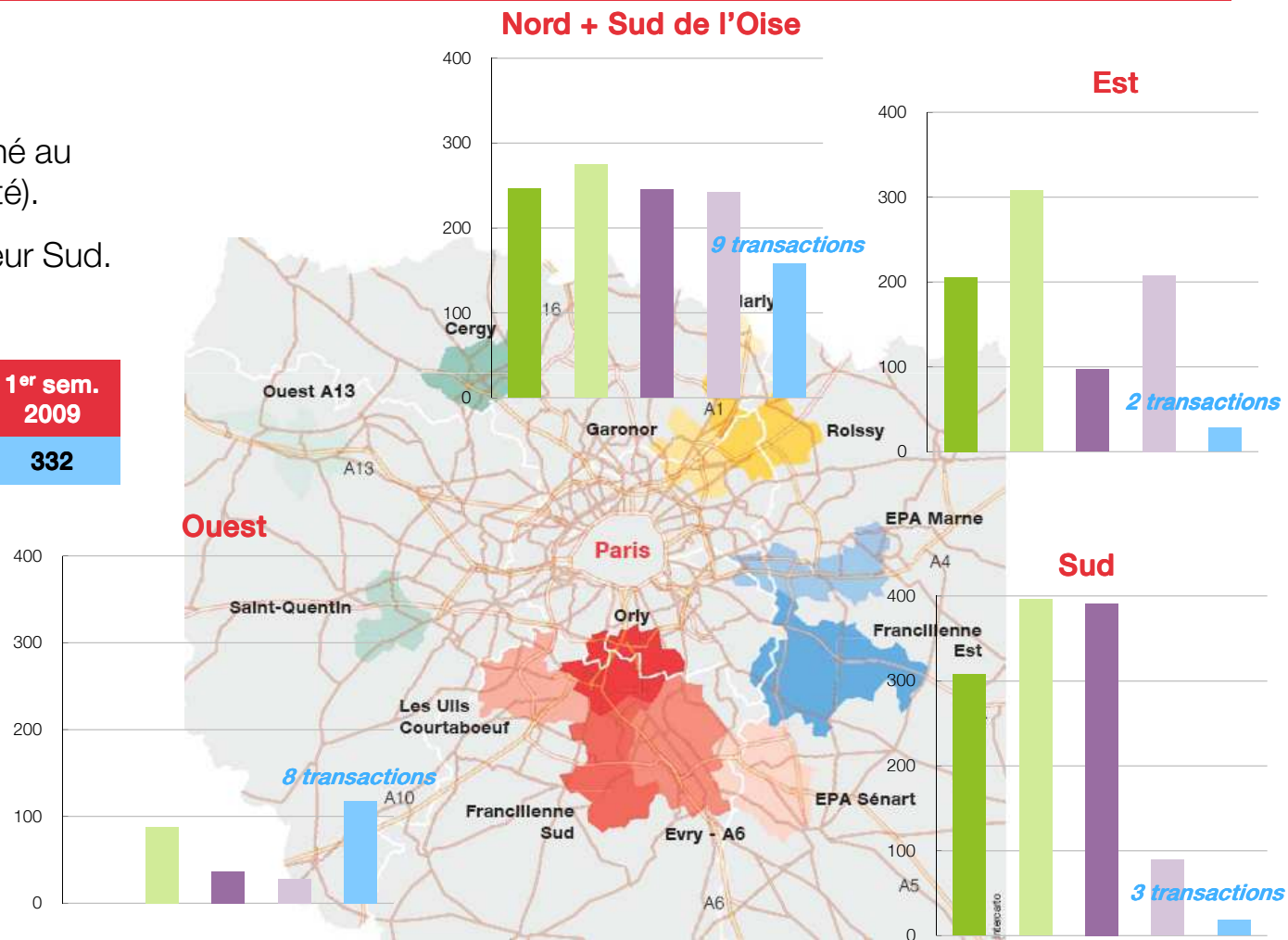
## La demande placée

(en milliers de m<sup>2</sup>)

- Une polarisation du marché au Nord et à l'Ouest (nouveau).
- Un effondrement du secteur Sud.

### Ile-de-France

2005	2006	2007	2008	1 <sup>er</sup> sem. 2009
760	1 067	770	519	332



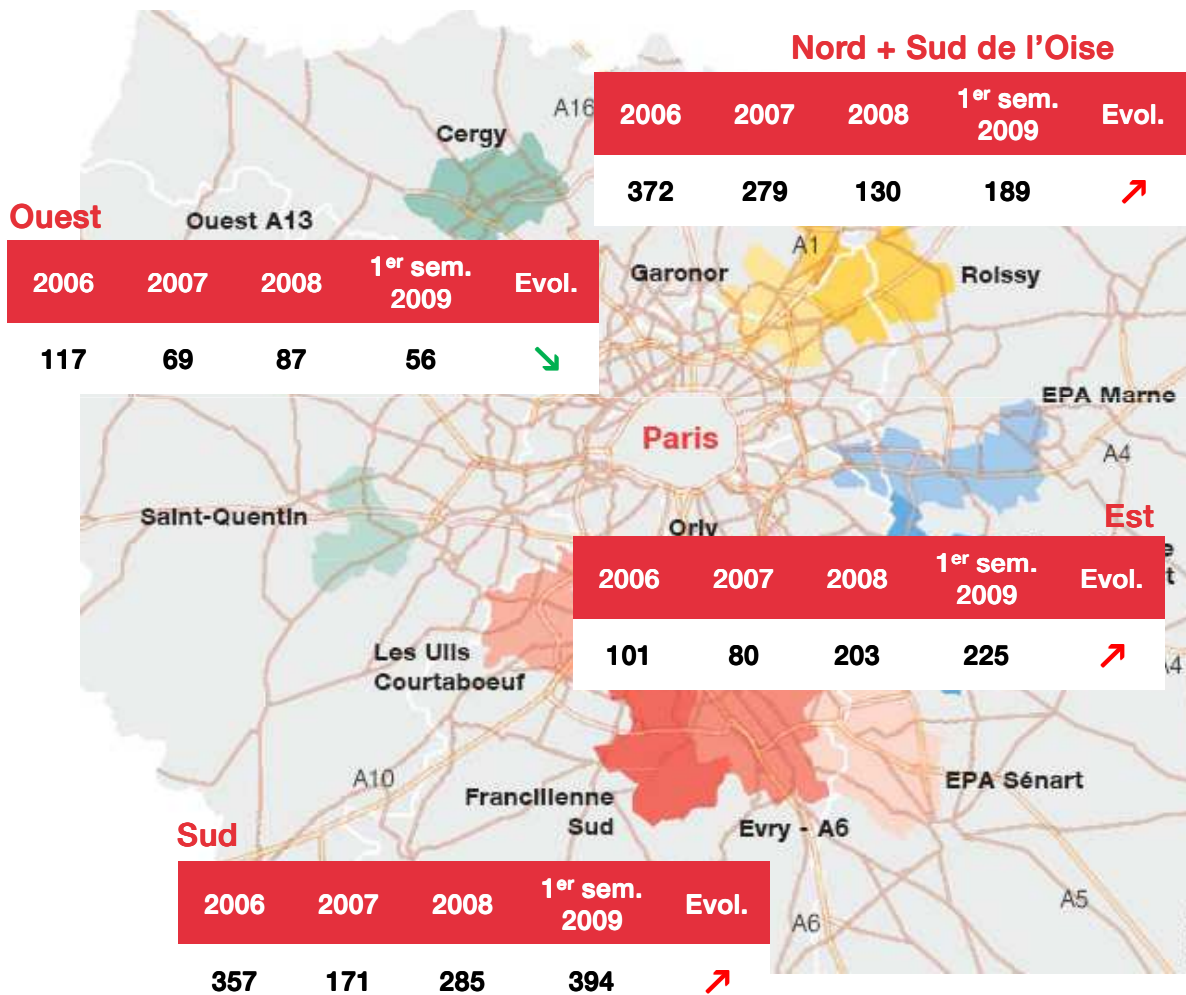
## L'offre immédiate

(en milliers de m<sup>2</sup>)

2006	2007	2008	1 <sup>er</sup> sem. 2009	Evol.
947	598	705	864	↗

Une hausse du stock (+22%) en 6 mois.

Un stock toujours important dans le Sud francilien notamment du fait de libérations.





### L'offre future neuve

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

**Plus de 250 000 m<sup>2</sup> sont actuellement en chantier sur la région**, à Brie-Comte-Robert et Crégy-les-Meaux (AXA) ou encore Vémars (PROLOGIS).

**Plus aucune opération n'est lancée en blanc.**

**Les opérations à lancer avec permis de construire obtenu** représentent **plus d'un million de m<sup>2</sup>**.

Elles se situent :

Pour près de la moitié dans le **Nord et le Sud francilien** : plus particulièrement sur les secteurs de Marly (GECINA à Moussy-le-neuf) et Bruyères (FL DEVELOPPEMENT) ainsi que dans l'Oise (AMB) pour le Nord, et Evry (Le Coudray-Montceau) pour le Sud (opération de PANHARD).

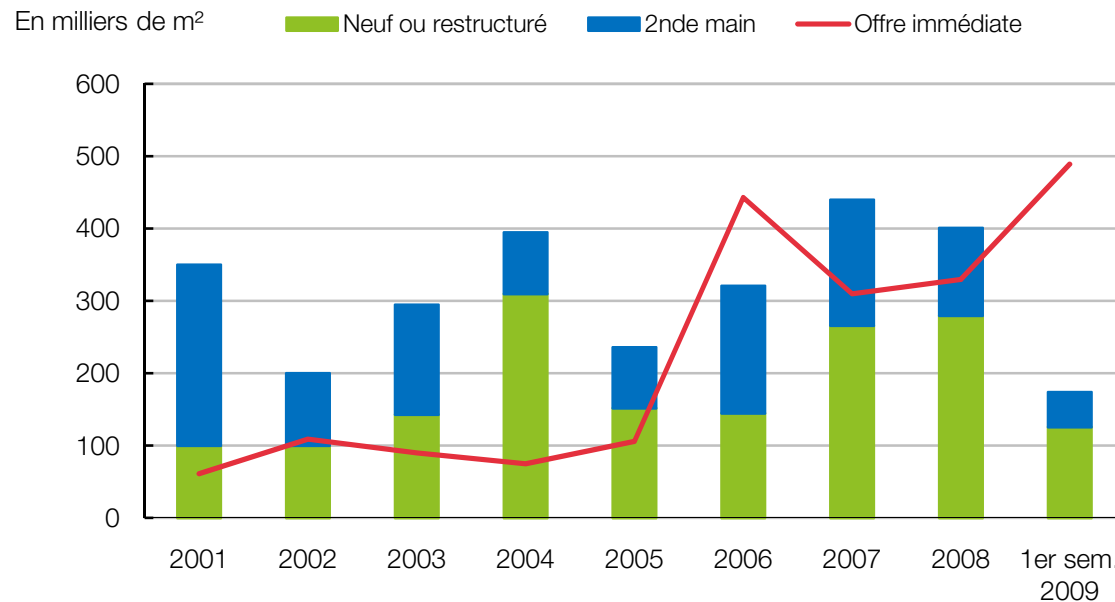
A plus long terme, de nombreux projets ont actuellement une demande de **permis en cours d'instruction (562 000 m<sup>2</sup>) ou en réflexion chez les promoteurs et investisseurs.**

## La demande placée

**Le marché lyonnais se maintient au 1<sup>er</sup> semestre 2009 avec 173 600 m<sup>2</sup> placés.**

L'essentiel des transactions s'est réalisé sur les secteurs de l'Isle d'Abeau et de la Rocade Est : MGF, DECATHLON, et ELECTRO RHONE.

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



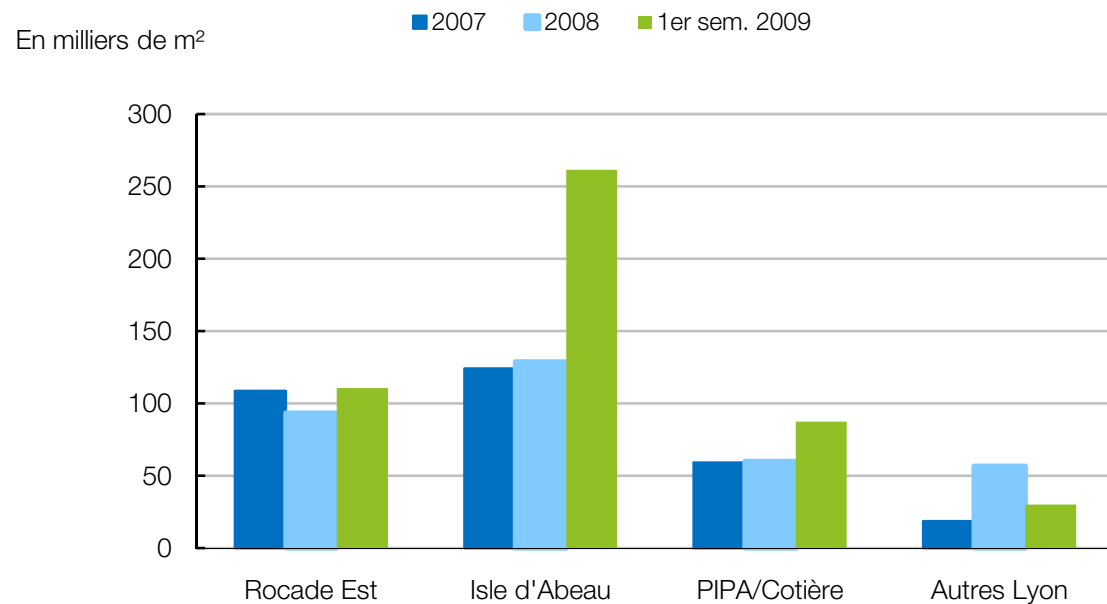
**Un début d'année à nuancer...  
... avec de nombreuses  
transactions initiées l'an dernier**

**Les chargeurs ont animé le  
marché : 77% des surfaces  
commercialisées**

## L'offre immédiate

L'offre immédiatement disponible se concentre toujours sur le secteur de **l'Isle d'Abeau (près de 261 000 m<sup>2</sup>)**, et **Rocade Est (110 500 m<sup>2</sup>)** alors que le secteur **PIPA-Cotière** voit ses **disponibilités légèrement augmenter**.

### Evolution de l'offre immédiate en région lyonnaise



**Offre immédiate à  
fin juin 2009 :  
489 000 m<sup>2</sup>.**

**Répartition géographique :  
ISLE D'ABEAU : 53%  
ROCADE EST : 23%**



### L'offre future neuve

**Aucune opération n'a été lancée en blanc au cours du premier semestre 2009 dans la région lyonnaise.**

#### **Une seule opération en chantier :**

Saint Georges d'Espéranche : 50 400 m<sup>2</sup>

#### **Potentiel de développement :**

#### **Opérations avec permis obtenu : 250 000 m<sup>2</sup> dont**

L'Isle d'Abeau : 88 800 m<sup>2</sup> (2 projets),

Rocade Est : 42 000 m<sup>2</sup> (2 projets),

Autres secteurs : 119 600 m<sup>2</sup> (2 projets).



## Vallée du Rhône

- **Seulement 16 500 m<sup>2</sup> placés** sur ce marché, dont le positionnement de LAFARGE PLATRES sur 10 700 m<sup>2</sup> à Cavaillon.

- **Plus de 145 000 m<sup>2</sup> immédiatement disponibles :**

- Drôme : 99 000 m<sup>2</sup> (5 opérations),
- Vaucluse : 48 200 m<sup>2</sup> (2 opérations),

- **Aucune offre neuve** n'est **en chantier** sur la région.

L'offre neuve future **avec permis de construire obtenu représente 185 000 m<sup>2</sup>**, concentrés en grande partie sur la Drôme.

### Chiffres clés du 1<sup>er</sup> semestre 2009 :

*Demande placée : 16 500 m<sup>2</sup>*

*Offre immédiate : 147 200 m<sup>2</sup>*

*Plus de 185 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts avec permis obtenu, mais aucune opération en chantier*

### Chiffres clés de 2008 :

*Demande placée : 164 300 m<sup>2</sup>*

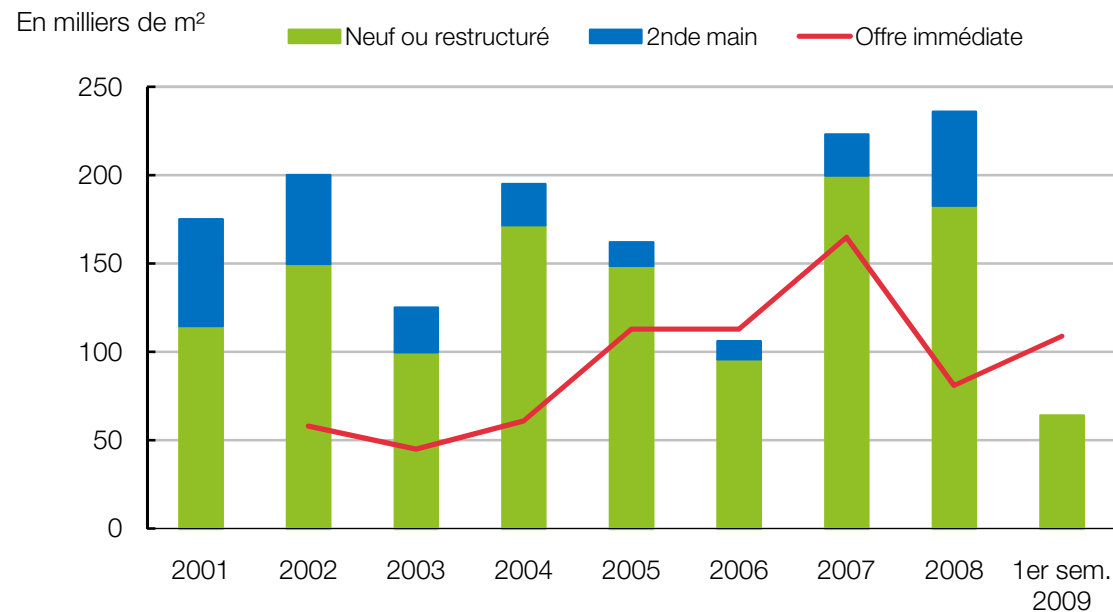
*Offre immédiate : 158 100 m<sup>2</sup>*

*Plus de 180 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts avec permis obtenu, mais aucune opération en chantier*

## La demande placée

Après deux années record, un 1<sup>er</sup> semestre où l'activité aura été nettement plus faible avec **64 100 m<sup>2</sup> placés, majoritairement sur Clésud** : GSA AUTOMOTIVE à Grans (17 000 m<sup>2</sup>), et POINT P (38 400 m<sup>2</sup>) à Miramas.

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



**Exclusivement des commercialisations de surfaces neuves**

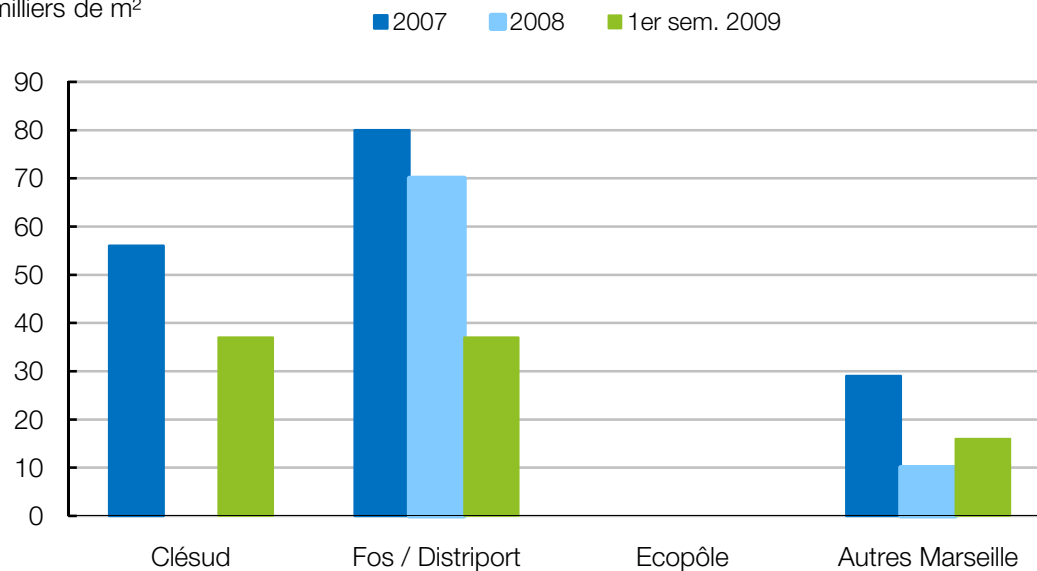
## L'offre immédiate

**Un stock immédiatement disponible qui a augmenté pour dépasser 100 000 m<sup>2</sup>.**

Des disponibilités dans deux bâtiments de première main : 19 500 m<sup>2</sup> dans l'immeuble livré par PROLOGIS sur Clésud au 1<sup>er</sup> semestre 2009 et 16 200 m<sup>2</sup> sur le bâtiment de la Gare d'Arenc à Marseille de SOGARIS.

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

En milliers de m<sup>2</sup>



### Répartition géographique :

**Clésud : 36 500 m<sup>2</sup> dans 2 immeubles**

**Distriport : 37 200 m<sup>2</sup> dans 3 immeubles**

**Autres Marseille : 16 200 m<sup>2</sup> dans un immeuble**



### L'offre future neuve

#### - Disponibilités dans des opérations en chantier à livrer au trimestre prochain :

- Distriport : 49 900 m<sup>2</sup> (PRD pour AXA),
- Clésud : 19 000 m<sup>2</sup> (PRD),

#### - Des opérations avec PC en cours d'instruction :

Sur Ecopôle : 156 900 m<sup>2</sup> développés par GECINA en partenariat avec CARNIVORE, et 70 000 m<sup>2</sup> pour GEMFI-GICRAM

- **Plus de 200 000 m<sup>2</sup> prêts à démarrer**, dont la poursuite du programme de FAUBOURG PROMOTION sur Clésud et ceux de BARJANE et PRD sur Distriport.

#### Dans le Var :

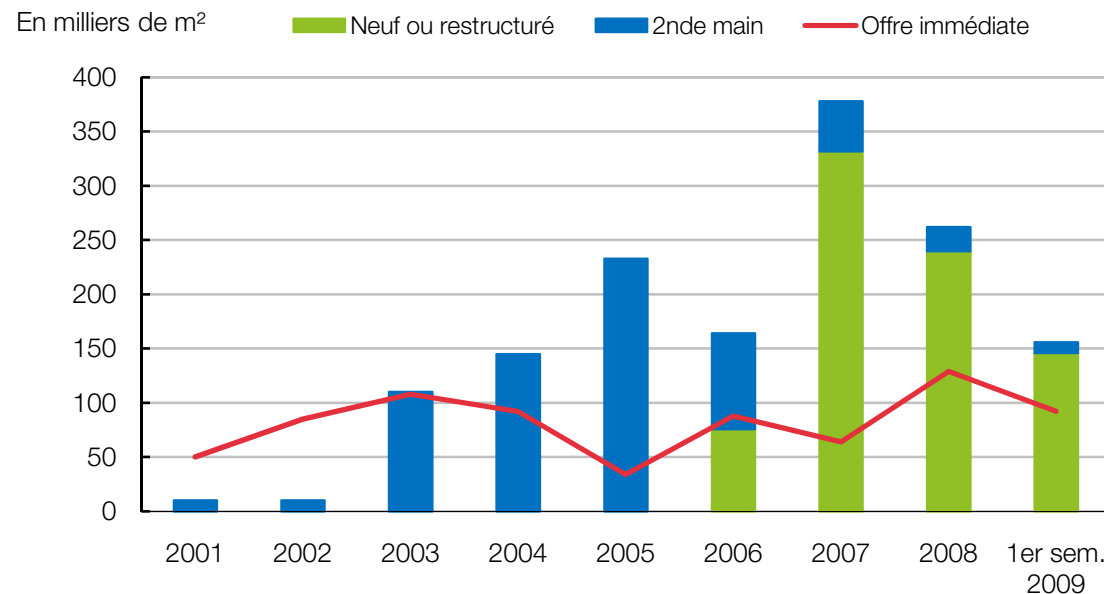
**BARJANE a récemment lancé l'aménagement du parc logistique des Bréguières** (220 000 m<sup>2</sup> à terme) à Arcs-sur-Argens. Un premier immeuble de 40 000 m<sup>2</sup> a été précommercialisé auprès de LIDL en 2008. D'autres sociétés d'envergure européenne sont pressenties pour s'implanter prochainement sur la zone laissant présager une commercialisation très rapide des lots futurs.

## La demande placée et l'offre immédiate

Les commercialisations se ralentissent depuis 2007 : **147 000 m<sup>2</sup>** ont ainsi été **placés** au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009. Le marché a été animé par de nombreux **comptes-propres** et par **l'opération clé en main** d'ID LOGISTICS pour ALINEA (72 000 m<sup>2</sup>) à Brebière.

Le **stock immédiat**, quant à lui, s'est résorbé : **91 600 m<sup>2</sup> disponibles** suite à la prise à bail de 18 000 m<sup>2</sup> par BILS DEROO sur le bâtiment de 42 000 m<sup>2</sup> livré par CONCERTO DEVELOPPEMENT en 2008.

**Evolution de la demande placée et de l'offre immédiate dans le Nord Pas-de-Calais**



**Une demande placée composée quasi-exclusivement de surfaces de première main.**

**La transaction locative du semestre est celle de BILS DEROO à Hem sur la ZA des Quatre Vents**



### L'offre future neuve

**Seulement une offre actuellement en chantier pour 41 000 m<sup>2</sup> à Lauwin-Planque, deuxième bâtiment de l'opération développée par GECINA.**

**Opérations à lancer avec permis obtenu :** plus de 500 000 m<sup>2</sup> en 9 opérations, dont notamment « Cœur d'Europe » (147 000 m<sup>2</sup> à terme) d'OSTREVENT DEVELOPPEMENT à Somain, PARCOLOG (81 000 m<sup>2</sup>) à Hénin-Beaumont, ainsi que 106 000 m<sup>2</sup> de l'opération de DTZ ASSET MANAGEMENT à Vendin-le-Vieil.

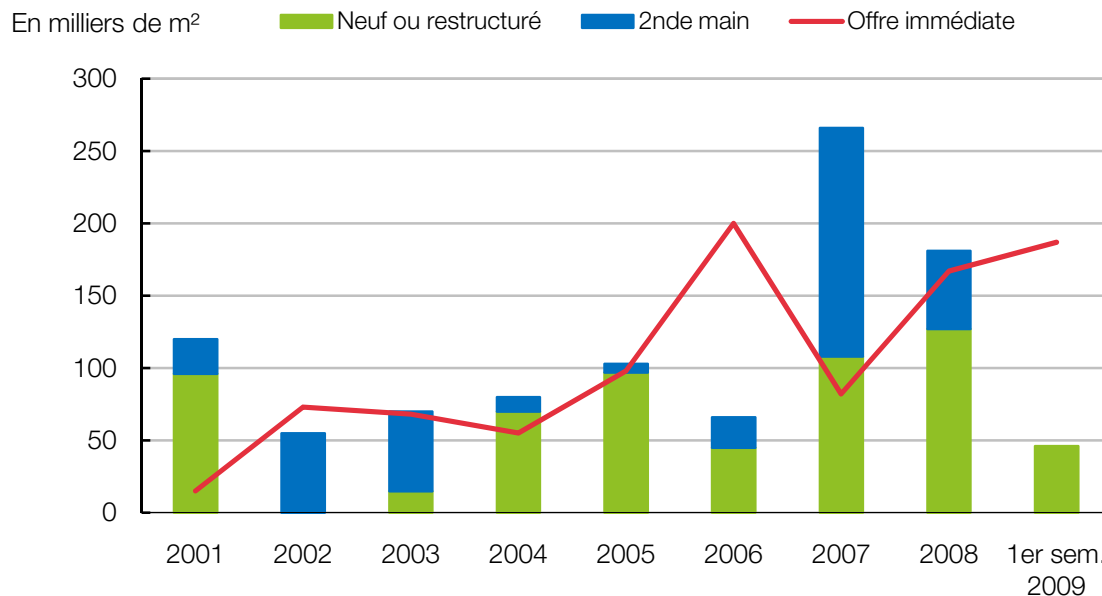
**Opérations avec permis en cours d'instruction ou à déposer :** plus de 400 000 m<sup>2</sup>.  
Les opérations les plus importantes étant le solde de « Cœur d'Europe » (102 000 m<sup>2</sup> supplémentaires), ainsi que l'opération de GEOVIA LOGISTICS à Loon-Plage.

## La demande placée et l'offre immédiate

**Un marché qui s'est très nettement ralenti : 46 400 m<sup>2</sup> placés** au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009 exclusivement sur des surfaces de première main de plus de 10 000 m<sup>2</sup>.

**Une offre immédiatement disponible** en très nette hausse : **plus de 185 000 m<sup>2</sup>**, composés **en majorité** de surfaces de **seconde main**.

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



**Des disponibilités dans des bâtiments neufs à Strasbourg :**

- d'ICADE (22 500 m<sup>2</sup>)
- et de PROLOGIS (12 000 m<sup>2</sup>)

## L'offre future neuve

### ➤ En Lorraine

**Une opération en chantier :** 19 000 m<sup>2</sup> dans l'opération de GAZELEY (Gondreville), dont 6 000 m<sup>2</sup> avaient été précommercialisés par POMONA en 2008.

**Près de 60 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts avec PC obtenu à lancer :** 15 000 m<sup>2</sup> par CIRMAD à Thaon-les-Vosges, une opération de 34 000 m<sup>2</sup> à construire par PRD à Thionville.

Et plus de **250 000 m<sup>2</sup> avec PC à déposer :** poursuite de l'opération de GAZELEY.

### ➤ En Alsace

**Aucune opération de plus de 10 000 m<sup>2</sup> n'est actuellement en chantier.**

Notons que, dans le contexte économique actuel, le projet d'EKR, un bâtiment de **25 000 m<sup>2</sup> à Erstein** est actuellement suspendu.

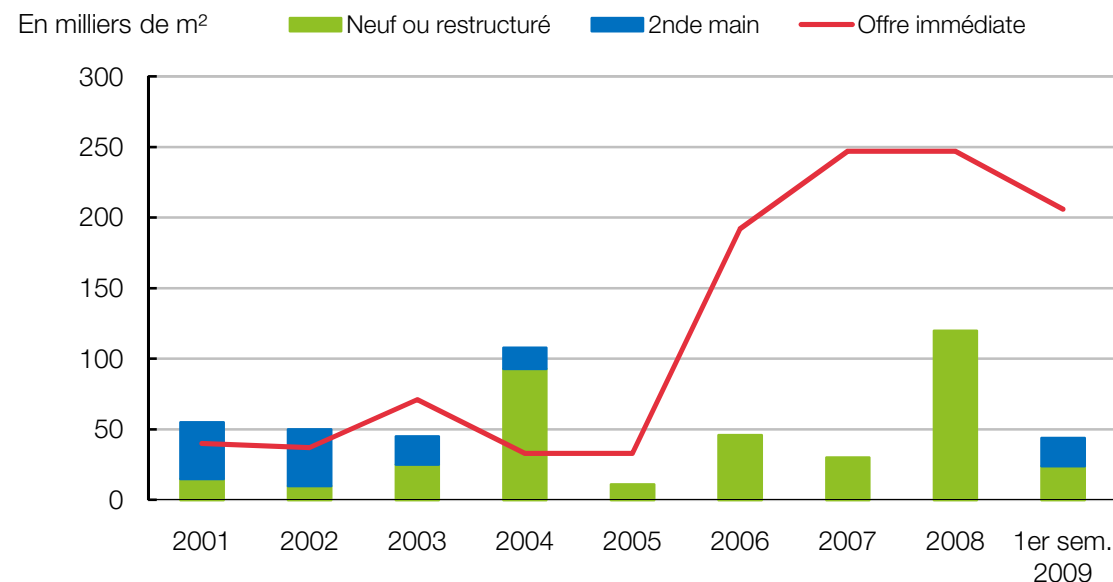
D'autres opérateurs sont actifs, dont notamment **CONCERTO / AFFINE (42 000 m<sup>2</sup>) sur Mulhouse.**

## La demande placée et l'offre immédiate

**Une activité locative relancée**, 25 800 m<sup>2</sup> pour les TRANSPORTS ALAINE et le GROUPE EDITOR à Macon. Notons un deuxième compte-propre pour SOBOTRAM TRANSPORTS sur 18 200 m<sup>2</sup> d'entrepôts à Virey-le-Grand (71).

Une **légère baisse de l'offre** immédiate qui reste cependant **toujours importante** (200 000 m<sup>2</sup>).

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



**Un marché locatif dynamisé par la commercialisation de bâtiments neufs.**

**Un marché qui demeure très largement sur-offreur.**



### L'offre future neuve

**- Aucune opération n'est actuellement en chantier.**

De nombreuses **opérations avec permis obtenu, plus de 270 000 m<sup>2</sup> dont :**

- CIBEX, à Longvic : 35 900 m<sup>2</sup>,
- CIRMAD à Gevrey-Chambertin : 46 000 m<sup>2</sup> (deux bâtiments),
- FL DEVELOPPEMENT pour STANDARD LIFE à Savigny-sur-Clairis : plus de 100 000 m<sup>2</sup>,
- GEPRIM à Sennecey-le-Grand : 71 000 m<sup>2</sup>,
- GAZELEY à Pagny : 15 000 m<sup>2</sup>.

➤ **A Pagny, sur cette plate-forme, on annonce la mise en activité des équipements multimodaux pour octobre 2009.**



## Champagne-Ardennes

- Une activité du marché réduite : 42 800 m<sup>2</sup> de l'opération clé en main développée par GOODMAN pour MOET HENNESSY à Récy.

- Aucune livraison de surface vacante supplémentaire cette année.

- Une offre neuve future qui se structure (avec permis obtenu).

Dans l'Aube : 184 000 m<sup>2</sup> (bâtiments de 50 000 à 70 000 m<sup>2</sup>),  
Dans la Marne : 214 000 m<sup>2</sup> dont 164 000 m<sup>2</sup> pour FAUBOURG PROMOTION à Bétheny,

**A proximité – Aisne (02) :**

Soissons : Un bâtiment de GEOVIA immédiatement disponible de 19 400 m<sup>2</sup> et un bâtiment à lancer de 43 000 m<sup>2</sup>.

Bézu Saint Germain : 30 000 m<sup>2</sup> développés par GEOVIA.

### Chiffres clés du 1<sup>er</sup> semestre 2009 :

*Demande placée : 42 800 m<sup>2</sup>*

*Offre immédiate : 19 400 m<sup>2</sup>*

*Aucune opération en chantier.*

### Chiffres clés de 2008

*Demande placée : 49 500 m<sup>2</sup>*

*Offre immédiate : 19 400 m<sup>2</sup>*

*Aucune opération en chantier.*



- **Une demande placée en baisse : 11 400 m<sup>2</sup>** pris à bail par un fournisseur logistique sur le bâtiment d'AMB à Ormes.

- **Une offre immédiate** qui a augmenté : **103 800 m<sup>2</sup>, en majorité sur des surfaces neuves**, dont 31 000 m<sup>2</sup> dans l'opération de GICRAM sur le Parc Logistique Arboria à Montargis.

- **Aucune opération n'est actuellement en chantier.**

- **Plus de 500 000 m<sup>2</sup> avec permis obtenu :**

- **Loiret : plus de 200 000 m<sup>2</sup>** (GICRAM, ART DE CONSTRUIRE, URBAN),

- **Cher : 78 000 m<sup>2</sup>** par BATI CONSEIL,

- **Eure-et-Loire : 135 800 m<sup>2</sup>** par SAREAS IMMOBILIER à Auneau,

- **Loir-et-Cher : 67 000 m<sup>2</sup>** (FAUBOURG PROMOTION).

### Chiffres clés du 1<sup>er</sup> semestre 2009 :

*Demande placée : 11 400 m<sup>2</sup>*

*Offre immédiate : 103 800 m<sup>2</sup>*

*Aucune opération en chantier.*

### Chiffres clés de 2008

*Demande placée : 135 100 m<sup>2</sup>*

*Offre immédiate : 46 900 m<sup>2</sup>*

*Opérations en chantier : 24 700 m<sup>2</sup>*



## Pays-de-la-Loire

- **Aucune transaction** n'a été enregistrée au cours du premier semestre,

- Quatre **offres immédiatement disponibles** mais un seul bâtiment neuf (28 200 m<sup>2</sup> de l'opération « Les Portes d'Anjou » d'HERTEL à Durtal).

- Un bâtiment de 32 000 m<sup>2</sup> dans l'opération de GECINA à Sablé-sur-Sarthe est **actuellement en chantier**.

- **Près de 300 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts** avec permis de construire pour des opérations situées dans les départements du **Maine et Loire, de la Loire-Atlantique et de la Sarthe**.

### Chiffres clés du 1<sup>er</sup> semestre 2009 :

*Demande placée : 0 m<sup>2</sup>*

*Offre immédiate : 78 000 m<sup>2</sup>*

*Opérations en chantier : 32 000 m<sup>2</sup>*

### Chiffres clés de 2008

*Demande placée : 121 000 m<sup>2</sup>*

*Offre immédiate : 19 500 m<sup>2</sup>*

*Opérations en chantier : 35 000 m<sup>2</sup>*



- Une **demande placée** faible : **14 200 m<sup>2</sup> de seconde main** commercialisés auprès de GEODIS à Tourville-la-Rivière.

- **Près de 100 000 m<sup>2</sup> immédiatement disponibles, dont 82 600 m<sup>2</sup> en Seine-Maritime** : 46 000 m<sup>2</sup> à Oudalle, 12 000 m<sup>2</sup> à Etainhus et 24 600 m<sup>2</sup> à Saint-Vigor d'Ymonville récemment livrés.

- **Suite à la livraison du bâtiment de PROLOGIS** à Saint-Vigor d'Ymonville, **aucune opération n'est en chantier** pour le moment sur la région.

Les opérations avec permis obtenu représentent **un potentiel de 290 000 m<sup>2</sup>**, dont notamment la poursuite de l'opération de GICRAM à Criquebeuf sur le Parc d'activité du Bosc-Hetrel et ATEMI dans « Les Portes du Roumois » à Honguemare-Guenouville.

### Chiffres clés du 1<sup>er</sup> semestre 2009 :

*Demande placée : 14 000 m<sup>2</sup>*

*Offre immédiate : 97 600 m<sup>2</sup>*

*Aucune opération en chantier*

### Chiffres clés de 2008

*Demande placée : 108 200 m<sup>2</sup>*

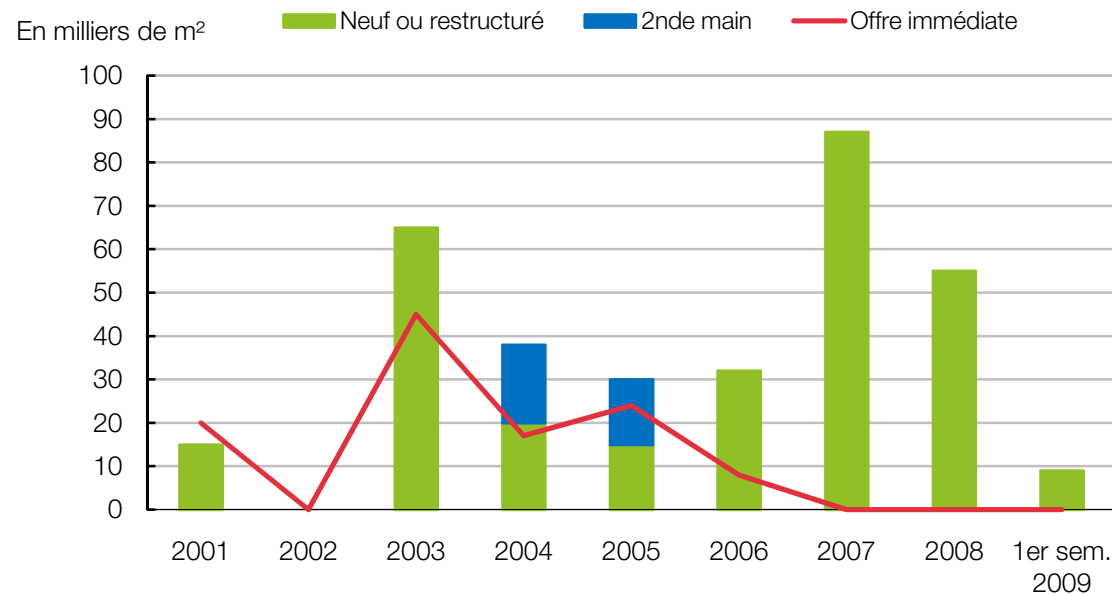
*Offre immédiate : 73 000 m<sup>2</sup>*

*Opérations en chantier : 24 600 m<sup>2</sup>*

## La demande placée et l'offre immédiate

- Une seule transaction, la précommercialisation par les **LABORATOIRES PIERRE FABRE** de **9 000 m<sup>2</sup>** sur le premier bâtiment lancé par CILSA sur le Port de Barcelone.
- L'offre disponible contraint l'activité du marché et aucune livraison de surfaces vacantes neuves n'est prévue pour le moment.

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



Source : DTZ Research

**Toujours pas de disponibilité immédiate.**

## L'offre neuve

- **CILSA (CENTRO INTERMODAL DE LOGISTICA) a lancé la 1<sup>ère</sup> phase du premier bâtiment (50 000 m<sup>2</sup>) livrable en 2010 sur le Port de Barcelone** : 10 500 m<sup>2</sup> restent à précommercialiser, après le positionnement des LABORATOIRES PIERRE FABRE.

### - Offre avec permis de construire :

Poursuite de l'opération du **Port de Barcelone** (2<sup>nd</sup> bâtiment de 38 000 m<sup>2</sup>) au fur et à mesure des précommercialisations.

A Saint-Sulpice, on signalera le projet de FAUBOURG PROMOTION (PC en cours d'obtention) pour 25 000 m<sup>2</sup>.

Dans un avenir plus lointain, on citera au stade de la consultation, le développement **d'un site logistique de 300 hectares situé au croisement des autoroutes A20 et A62 à Montauban.**



## Languedoc-Roussillon

- **Aucune transaction** n'a été effectuée sur ce marché au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009.

- **L'offre immédiate reste relativement faible : 30 600 m<sup>2</sup>**, le bâtiment A de la plate-forme de Rivesaltes livré par GICRAM.

- **L'offre future neuve avec permis de construire représente 78 000 m<sup>2</sup>**, mais le lancement des opérations reste conditionné par la précommercialisation d'une partie du bâtiment à construire.

Notons le projet de **FAUBOURG PROMOTION de réaliser une plate-forme de 100 000 m<sup>2</sup> à terme sur Castelnaudary.**

Un premier permis pour 50 000 m<sup>2</sup> pourrait être déposé en fin d'année 2009.

### Chiffres clés du 1<sup>er</sup> semestre 2009 :

*Demande placée : 0 m<sup>2</sup>*

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

*Aucune opération en chantier*

### Chiffres clés de 2008

*Demande placée : 60 000 m<sup>2</sup>*

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

*Aucune opération en chantier*



## Marché de Rennes

- **Des transactions ont été enregistrées mais aucune sur un bâtiment de plus de 10 000 m<sup>2</sup>** sur le marché de Rennes au 1<sup>er</sup> semestre 2009.

- **Deux offres de première main immédiatement disponibles :** 18 200 m<sup>2</sup> de surfaces neuves pour PROLOGIS à Torcé et 13 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts restructurés à Chartre de Bretagne.

- Une offre future disponible qui s'organise avec **84 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts :**

- **dont** les deux prochains bâtiments de **PROLOGIS** à Torcé (un permis de construire obtenu).

- **GA est très actif dans la région**, puisqu'il va développer un bâtiment de 36 000 m<sup>2</sup> à Gaël et 37 000 m<sup>2</sup> à Saint Méen-le-Grand, dont la moitié a déjà été réceptionnée par l'utilisateur (KUEHNE & NAGEL).

### Chiffres clés du 1<sup>er</sup> semestre 2009 :

*Demande placée : -*

*Offre immédiate : 31 200 m<sup>2</sup>*

*Opération en chantier : 18 600 m<sup>2</sup>*

### Chiffres clés de 2008

*Demande placée : 92 400 m<sup>2</sup>*

*Offre immédiate : 18 200 m<sup>2</sup>*

*Opération en chantier : 38 000 m<sup>2</sup>  
dont 18 000 m<sup>2</sup> à commercialiser*



## Marché de Bordeaux

- **Une demande placée de 32 000 m<sup>2</sup>** : dont le clé en main de PROLOGIS pour RIP CURL (18 900 m<sup>2</sup>) à Saint Geours de Maremne (40).

Côté locatif : la société DUJARDIN (groupe TF1), distributeur du jeux de société « 1 000 Bornes » notamment, s'est positionné sur 6 500 m<sup>2</sup> dans le bâtiment de PARCOLOG à Cestas.

- **Une offre immédiate de 71 000 m<sup>2</sup>**, dont 18 600 m<sup>2</sup> restent à commercialiser sur le bâtiment de PARCOLOG à Cestas.

Le reste de l'offre est composé de locaux anciens présentés entre 35 et 42 €/m<sup>2</sup>/an (valeurs faciales).

- **L'offre future avec permis de construire** représente **143 000 m<sup>2</sup>**, essentiellement sur des bâtiments d'une taille unitaire de 30 000 m<sup>2</sup> environ.

**PARCOLOG devrait poursuivre le développement de son opération de Cestas** (3 bâtiments environ à venir).

### Chiffres clés du 1<sup>er</sup> semestre 2009 :

*Demande placée : 32 000 m<sup>2</sup>*

*Offre immédiate : 71 000 m<sup>2</sup>*

*Opération en chantier : 77 000 m<sup>2</sup>  
mais pas de disponibilités*

### Chiffres clés de 2008

*Demande placée : 91 000 m<sup>2</sup>*

*Offre immédiate : 57 600 m<sup>2</sup>*

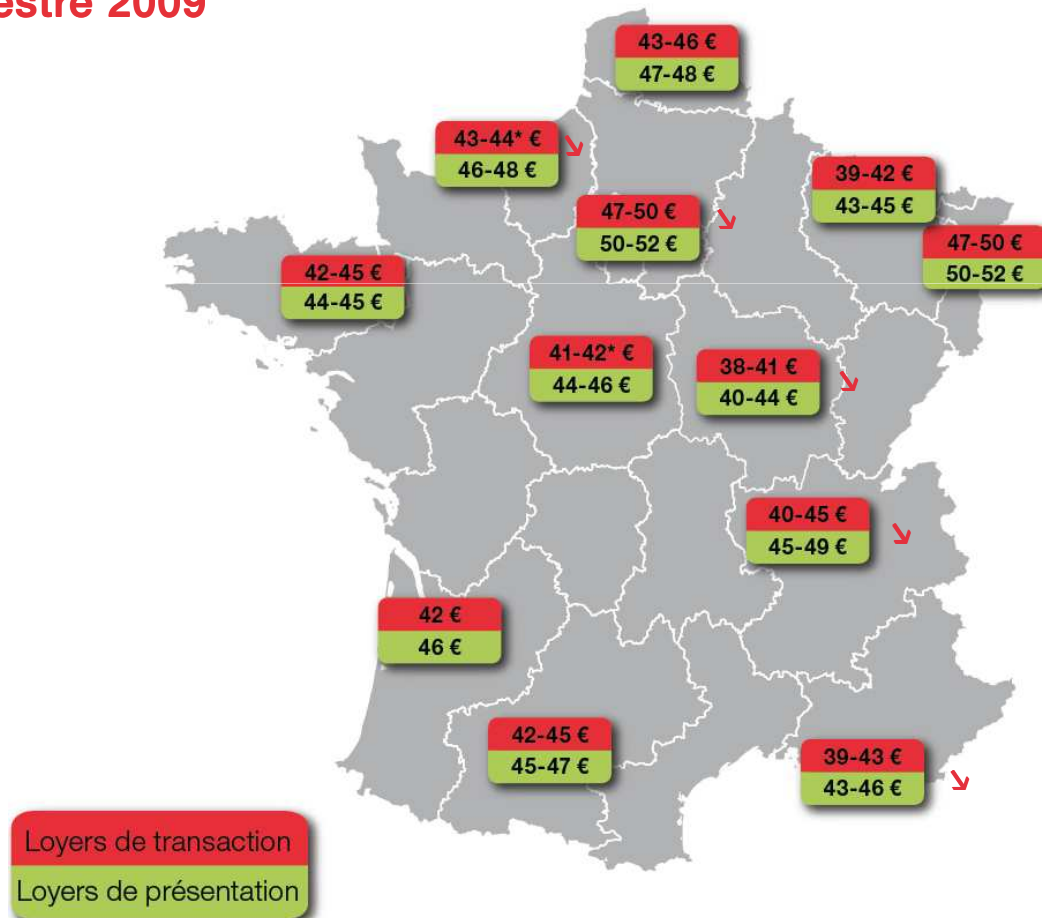
*Opération en chantier : 33 000 m<sup>2</sup>  
mais pas de disponibilités*

---

**- Le marché des utilisateurs -**

**Conclusion**

## A retenir : les valeurs locatives Au 1<sup>er</sup> semestre 2009



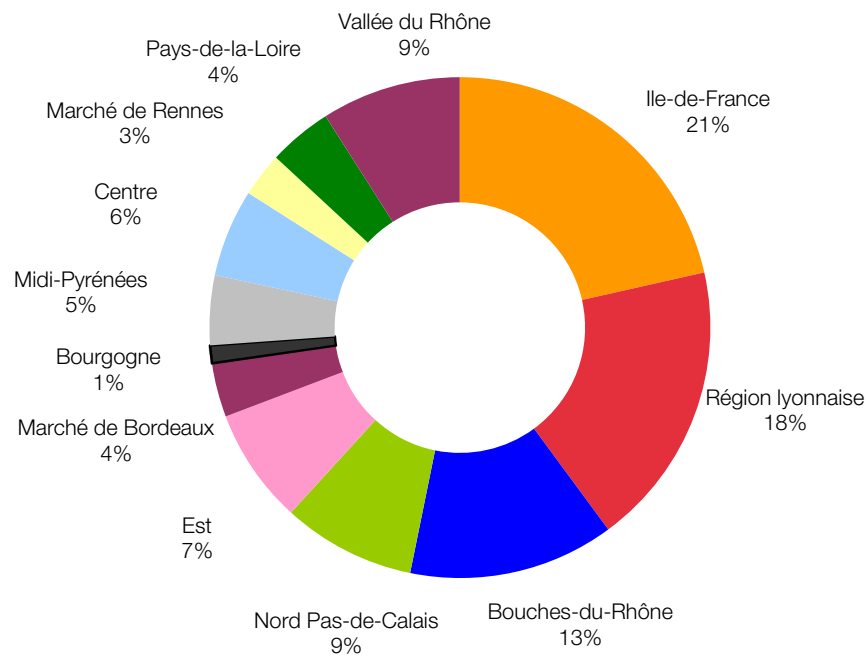
\*estimé

Source : DTZ Research

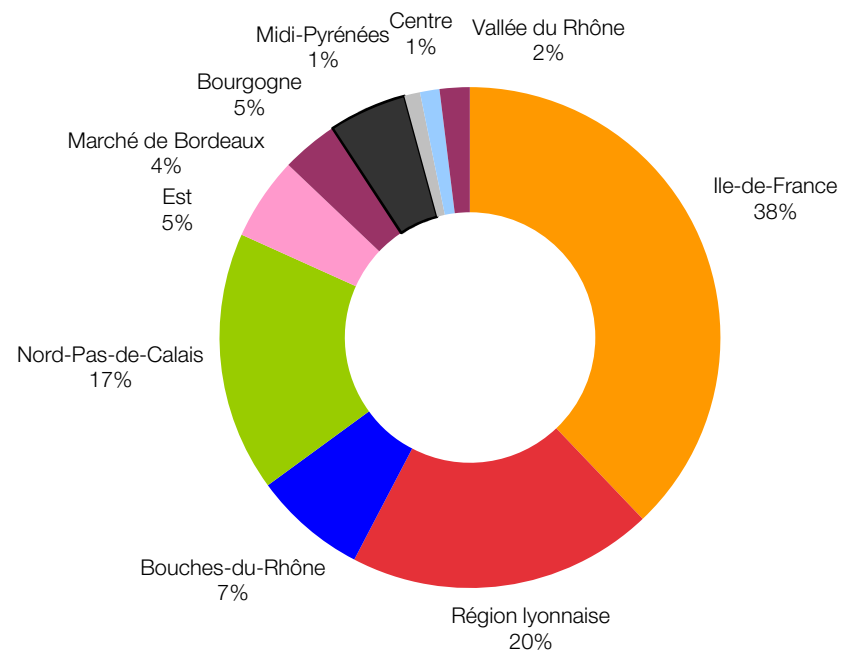


## La demande placée :

**Au 1<sup>er</sup> semestre 2008 :**  
**1,2 million de m<sup>2</sup>**

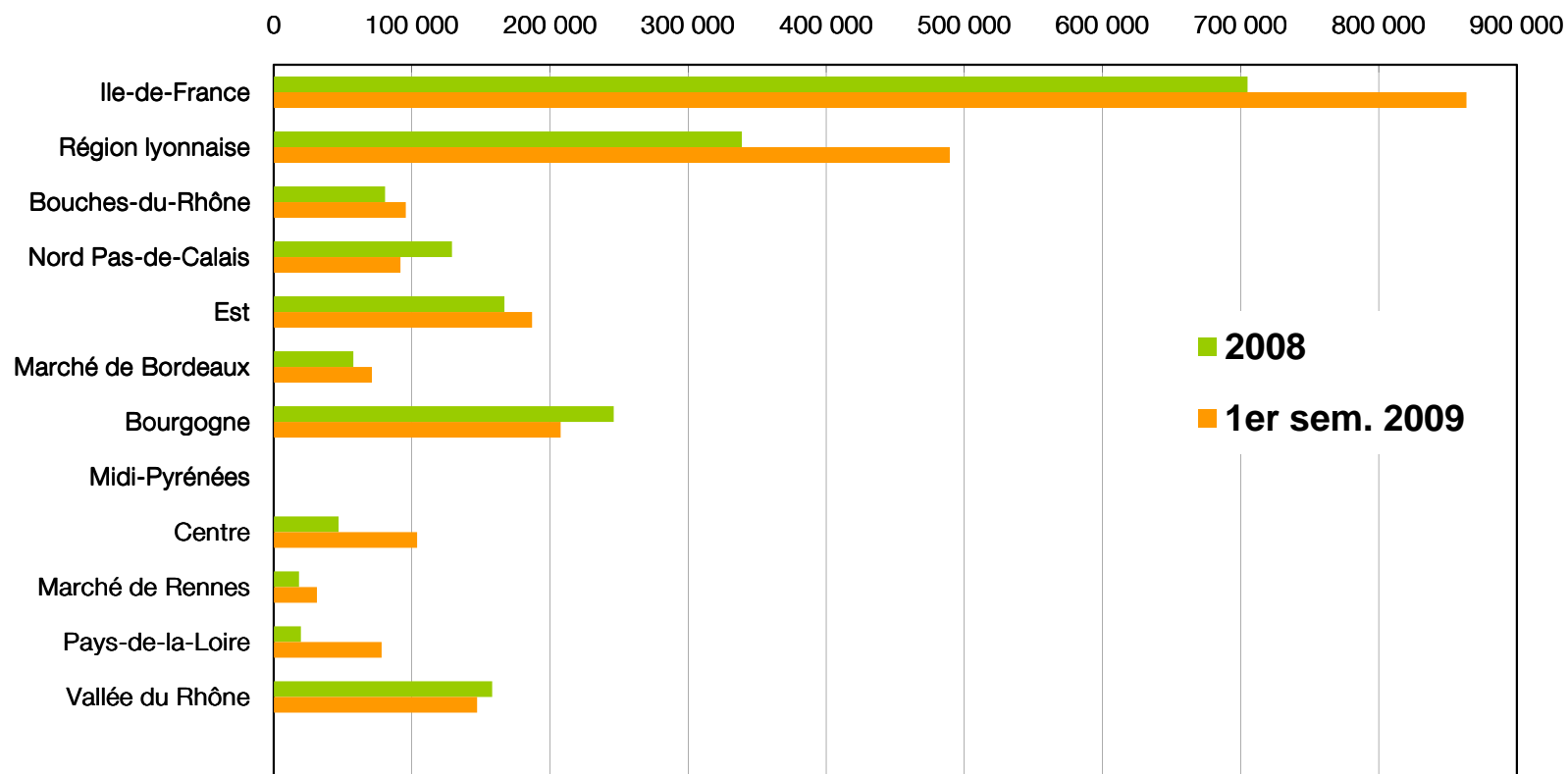


**Au 1<sup>er</sup> semestre 2009 :**  
**934 000 m<sup>2</sup> (-26 % en un an)**



## L'offre immédiate :

Fin 2008 : 2 millions - Fin 1<sup>er</sup> semestre 2009 : 2,5 millions de m<sup>2</sup> (+19% en un an)





## **- Le marché de l'investissement -**



## Un marché de l'investissement logistique en baisse

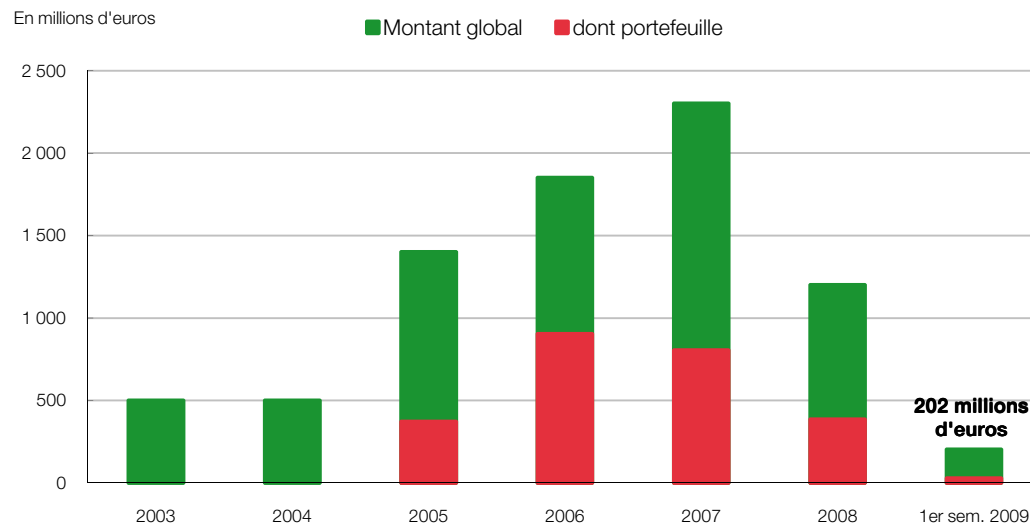
La logistique a concentré environ **7% du montant investi en France** en immobilier d'entreprise au 1<sup>er</sup> semestre 2009.

**202 millions d'euros** engagés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009 à comparer avec 778 millions au 1<sup>er</sup> semestre 2008.

La logistique demeure **une classe d'actif immobilier toujours recherché**.

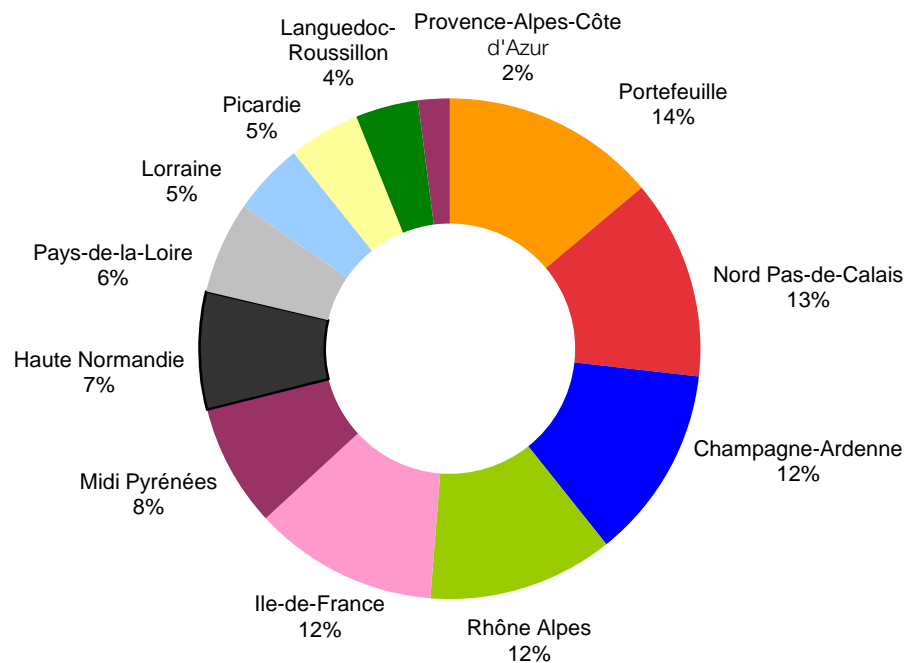
**Les investisseurs principaux restent des spécialistes de la logistique** : PARCOLOG, AEW, GOODMAN, FEL...

Evolution du montant investi en logistique en France



- Acteurs historiques
- Actifs sécurisés essentiellement

### Répartition géographique des investissements logistiques au 1<sup>er</sup> semestre 2009



**Les deux principaux marchés logistiques ont capté 24% des investissements au 1<sup>er</sup> semestre 2009**



## 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

1er semestre 2009

