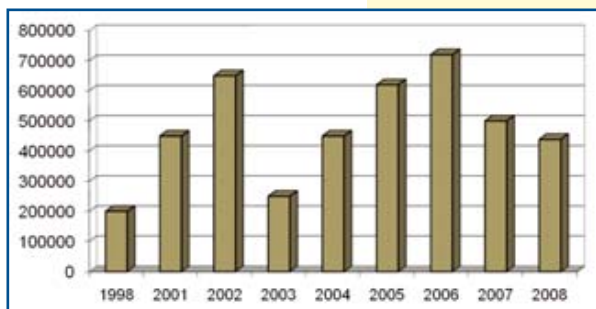


L'immobilier logistique en Ile-de-France

Chiffres et tendance au 31 décembre 2008

L'offre

- Parc d'entrepôts de plus de 10 000 m² en Ile-de-France **9 millions de m²**
- Constructions neuves en France (bâtiment livrés en 2008) **2 millions de m²/an**
- Un stock d'offres en hausse **704 000 m²**
(bâtiments existants ou disponibles à 6 mois – autorisation type 1510)



Les transactions

Compte tenu des opérations signées (420 000 m²) et sous protocole (80 000 m²), l'année 2008 devrait se situer à des niveaux de transactions équivalents à 2007 :

- **19 transactions de plus de 10 000 m², soit environ 420 000 m².**
- **Proportion chargeurs/logisticiens : 50/50**

Les faits marquants de l'année

- Le stock d'offres à court terme (disponible à moins de 6 mois) est en hausse : 704 000 m² ;
- Les transactions sur l'ensemble de l'Ile-de-France sont réparties de manière homogène ;
- Les valeurs locatives en Ile-de-France sont très hétérogènes (15 €/m² d'écart entre le loyer plus faible et le plus élevé), **ce qui marque « l'absence d'un loyer marché Ile-de-France » au profit de sous-secteurs.**

L'analyse des transactions des 4 dernières années (90 transactions de plus de 10 000 m²) permet de dégager les principes suivants :

Logique d'implantation :

- 75 % des transactions correspondent à des regroupements ou des transferts d'un site à un autre ;
- 25 % correspondent à des créations.

Distance entre le site initial et le site final, dans le cadre de transferts :

moins de 20 km :	50 %
moins de 35 km :	90 %
plus de 35 km :	10 %

Les tailles de bâtiments logistiques :

Au plan national, les niveaux de transactions sont les suivants :

Nord – Pas-de-calais :	90 000 m ²
Région Lyonnaise :	200 000 m ²
PACA :	174 000 m ²

Dans ce contexte, les équipes d'EOL ont réalisé plus de 10 opérations significatives correspondant à 280 000 m² environ et notamment :

Belleville (69)	50 000 m ²	Rouen (76)	12 000 m ²
Toussieu (69)	10 000 m ²	Fos (13)	10 000 m ²
Trappes (78)	18 000 m ²	Marne (77)	27 000 m ²
Longueil Ste Marie (60)	30 000 m ²	St Fargeau Ponthierry (77)	24 000 m ²
Cestas (33)	12 000 m ²	Compiègne (60)	10 000 m ²

Quelques offres significatives

Marly la ville - 95



Chartres - 77



Brie Comte Robert - 77



Vos contacts au 01 41 79 77 77



www.entrepotonline.com



Laurent
SABATUCCI
Directeur associé
lsabatucci@entrepotonline.com



Guy
FRANCEZ
Coordination nationale
gfrancez@entrepotonline.com