

3 février 2010

Sommaire

Executive Summary	1
Contexte économique	2
Synthèse	3-4
Marché des utilisateurs	
Ile-de-France	5-7
Rhône-Alpes	8-9
PACA	10-11
Nord Pas-de-Calais	12-13
Alsace-Lorraine	14-15
Midi-Pyrénées	16
Bourgogne	17
Centre	18
Pays-de-la-Loire	19
Normandie	20
Marché de Rennes	21
Marché de Bordeaux	22
Chiffres clés	23
Marché de l'investissement	
France	24
Chiffres clés	25
Définitions	26
Contacts	27

Auteur

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

Contacts

Delphine Mahé
Responsable adjointe des Etudes
+33 (0)1 49 64 47 91
delphine.mahe@dtz.com

Magali Marton
Directrice des Etudes France
Head of CEME Research
+33 (0)1 49 64 49 54
magali.marton@dtz.com

Hans Vrensen
Global Head of Research
+44 (0)203 296 2159
hans.vrensen@dtz.com

- Directement impacté par la baisse de la consommation et de l'activité industrielle, le secteur logistique a, cette année, particulièrement souffert du ralentissement économique.
- Les commercialisations d'entrepôts sur le marché français se sont très nettement réduites (-34%), pour s'établir à 1,7 million de m². Si le bilan pour l'Ile-de-France est à nuancer (+8%) avec des transactions d'envergure initiées dès 2008, le marché en régions a enregistré une performance plutôt mitigée (tableau 1).
- Le marché des entrepôts a clairement été porté cette année par la réalisation d'opérations clés-en-main ou par des comptes-propres.
- L'offre immédiatement disponible d'entrepôts s'est alourdie (+33%) et compte plus de 2,7 millions de m² vacants sur le territoire français (tableau 1). Cette hausse est plutôt imputable à des libérations de surfaces de seconde main qu'à des livraisons d'opérations neuves.
- Promoteurs et investisseurs ont ralenti voire stoppé toute mise en chantier de nouveaux programmes en blanc.
- La tension sur les valeurs locatives sur les quatre principaux marchés logistiques français (Ile-de-France, Lyon, Marseille et le Nord) se confirme, alors qu'elles ont très peu évolué sur les marchés dits émergents.

Tableau 1

Chiffres clés du marché des entrepôts de plus de 10 000 m² en France en 2009

	Demande placée	Offre immédiate
France	1 731 000 m ²	2 648 700 m ²
<i>Ile-de-France</i>	560 000 m ²	843 000 m ²
<i>Région lyonnaise</i>	363 000 m ²	568 000 m ²
<i>Bouches-du-Rhône</i>	102 000 m ²	161 000 m ²
<i>Nord Pas-de-Calais</i>	244 000 m ²	178 300 m ²

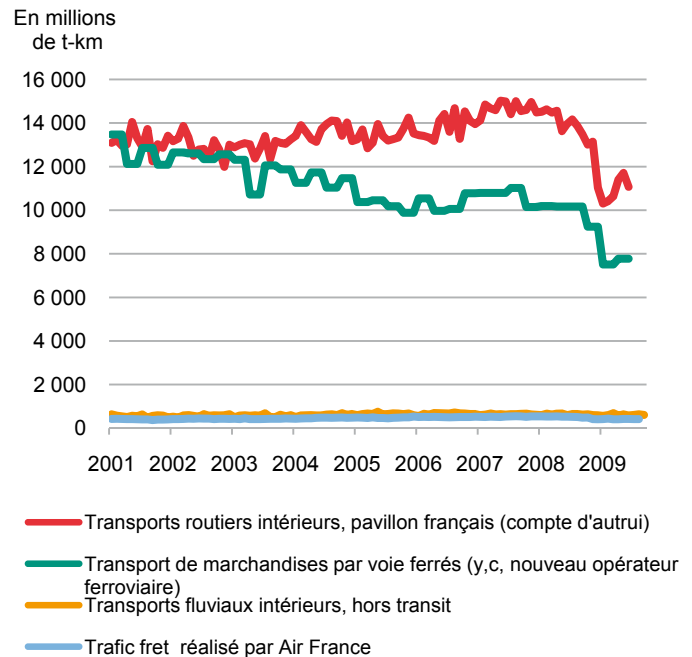
Source : DTZ Research

Contexte économique

- L'année 2009 aura été difficile pour les acteurs du secteur logistique. Directement impacté par la baisse de la consommation des ménages et de l'activité industrielle, le secteur logistique a été particulièrement exposé au ralentissement économique.
- L'évolution du volume de transport de marchandises en France donne une indication de l'ampleur de la contraction de l'activité depuis le début de la crise : ce volume demeurait en juin 2009 toujours inférieur de près de 25% aux niveaux atteints avant la crise, au cours de l'été 2007 (graphique 1).
- Deux signes encourageants doivent cependant être relevés :
 - le point bas semble avoir été atteint au cours du premier semestre 2009,
 - et la croissance économique française, soutenue par des mesures fiscales et des investissements directs, repart maintenant à la hausse.
- A présent, la question est de savoir comment seront gérées dans le temps les mesures de soutien à l'économie : mal gérées ou arrêtés trop tôt, elles pourraient entraîner une rechute de la croissance, engendrant une courbe de croissance en forme de W, aussi appelée « double dip recession ».
- En France, ce scénario de la rechute devrait être évité. Pour autant, la reprise risque de s'avérer pour le moins modérée : la prévision de croissance du PIB pour 2010 est de 1,3%¹ seulement.
- Si ce scénario de « croissance molle » se confirmait, le secteur des transports, par définition l'un des secteurs les plus sensibles à un regain d'activité, pourrait enregistrer l'année prochaine une croissance de sa valeur ajoutée brute de 3,1% – soit un rythme nettement supérieur à la croissance du PIB –, tandis que l'activité du secteur de la distribution devrait être dans un premier temps plus modérée, face à un environnement économique encore très instable (graphique 2).

Graphique 1

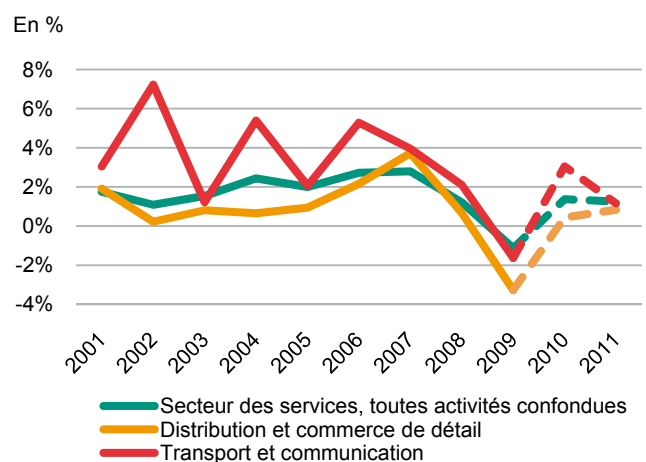
Volume du transport de marchandises en France



Sources : SOeS, SNCF, VNF, Air France
 En corrigé des variations saisonnières

Graphique 2

Evolution de l'activité dans le secteur des services en France



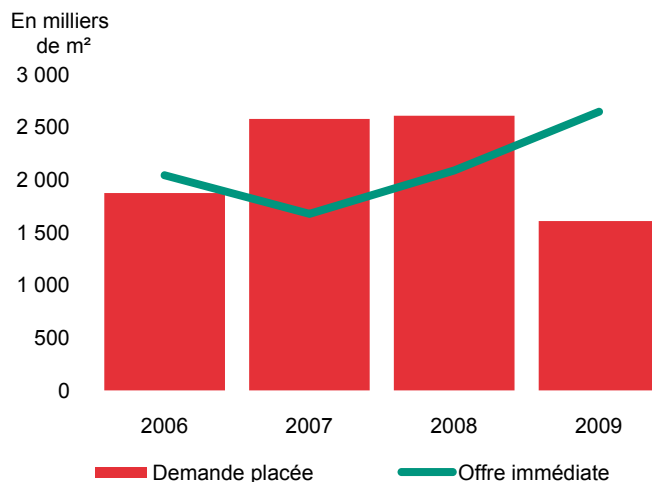
Source : Oxford Economics
 (en variation annuelle de la valeur ajoutée brute, à prix constant 2000)

¹ Ces prévisions sont celles publiées par Oxford Economics.

- Dans un contexte économique difficile et incertain, le marché des entrepôts en France a souffert en 2009 avec 1,7 millions de m² placés, soit un recul de -34%. Si le bilan pour l'Ile-de-France est à nuancer (+8% en un an) grâce à quelques opérations d'envergure initiées dès 2008, le marché des régions a enregistré une performance plutôt mitigée (graphique 3 et 4).
- Premier marché après celui de l'Ile-de-France, Lyon enregistre de bons résultats avec 363 000 m² commercialisés, alors que l'offre immédiate a atteint le niveau record de 568 000 m².
- Dans le Nord Pas-de-Calais, troisième marché logistique français, près de 244 000 m² ont été placés. Les disponibilités, orientées à la hausse, demeurent néanmoins relativement faibles (178 000 m²), compte tenu de la demande soutenue sur ce marché.
- A Marseille, les commercialisations ont été réduites de moitié avec 102 000 m² placés. Le stock vacant, en baisse en 2008, s'est regarni en 2009 pour atteindre 283 000 m².
- Le marché toulousain aura connu une année peu active. A l'image de la majorité des marchés français, son stock s'est également regarni, ce qui laisse augurer une reprise de commercialisations en 2010.
- Le marché bourguignon souffre toujours et reste marqué par un stock très important, essentiellement composé de surfaces de première main.
- Les marchés secondaires comme ceux des Pays-de-la-Loire, de la Vallée-du-Rhône ou du Centre affichent des performances nettement moindres que l'an passé. Sur ces secteurs, tout comme sur la façade atlantique, les opérations réalisées en compte-propre sont encore majoritaires. L'arrivée de logisticiens est aujourd'hui engagée via la production d'une offre locative adaptée qui finiront ainsi par affirmer la vocation logistique de ces sites.

Graphique 3

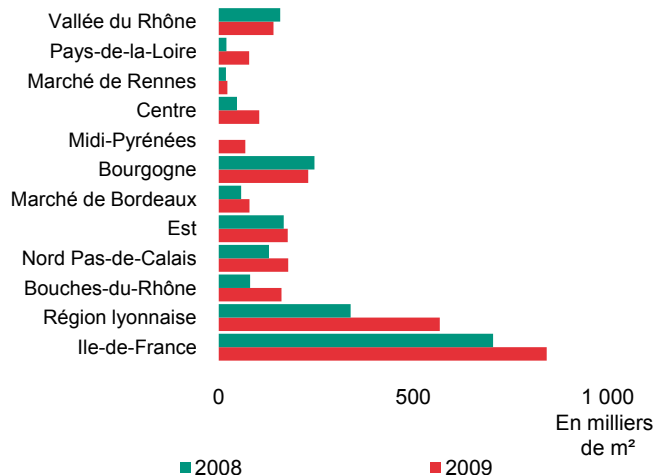
Evolution de la demande placée en France



Source : DTZ Research

Graphique 4

Offre immédiatement disponible en France



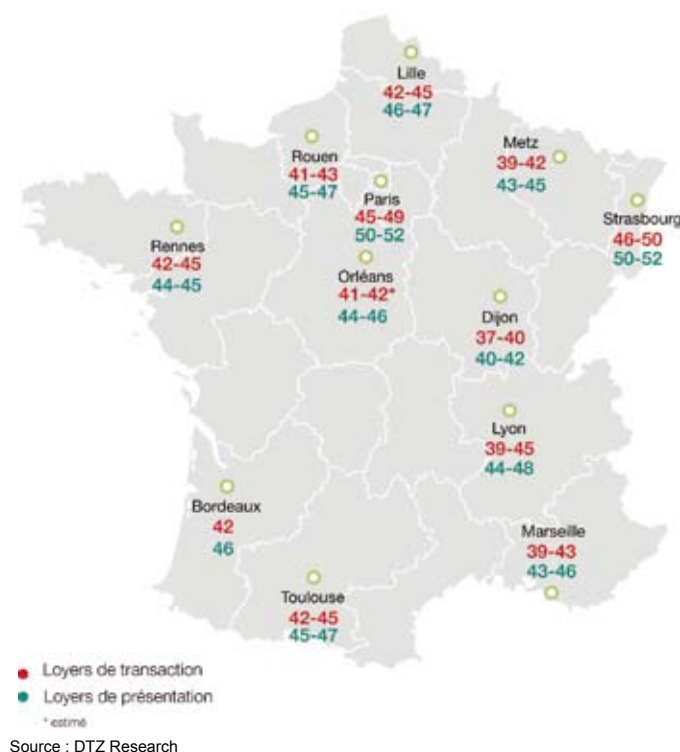
Source : DTZ Research

Synthèse

- Les loyers prime des entrepôts de dernière génération ont accusé une légère baisse en 2009 : entre 41 et 45 €/m²/an sur le grand quart Ouest, 39 et 43 €/m²/an sur le marché marseillais, autour de 41-42 €/m²/an dans le Centre, 39 et 45 €/m²/an sur la région lyonnaise et entre 45 et 49 €/m²/an l'Île-de-France (carte 1).
- Cette observation porte sur des volumes de prises à bail en forte réduction par rapport à ceux enregistrés en 2008 et sur des valeurs faciales alors que les mesures d'accompagnement - franchises de loyer notamment (1 mois par année d'engagement) - constituent un élément de plus en plus important dans les accords entre bailleurs et locataires.
- Enfin, les renégociations de loyers trouvent un écho de plus en plus positif chez les propriétaires. La réévaluation des valeurs locatives courues aux conditions de marché se généralise, en échange d'une reconduction du bail avec une période ferme plus longue.
- L'évolution en erratique du l'Indice du Coût de la Construction depuis deux ans a accentué cette tendance.
- Les développements de parcs de 100 000 à 150 000 m² sont toujours d'actualité, mais leur lancement en blanc est peu probable dans le contexte actuel. Cependant, certains promoteurs qui lancent la construction d'un bâtiment pour un utilisateur peuvent, pour optimiser leurs coûts de construction, initier la réalisation d'un autre bâtiment en blanc ; cette situation reste toutefois exceptionnelle.
- Enfin, alors que l'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.

Carte 1

Valeurs locatives des principaux marchés logistiques français fin 2009 (en €/m²/an HT-HC)



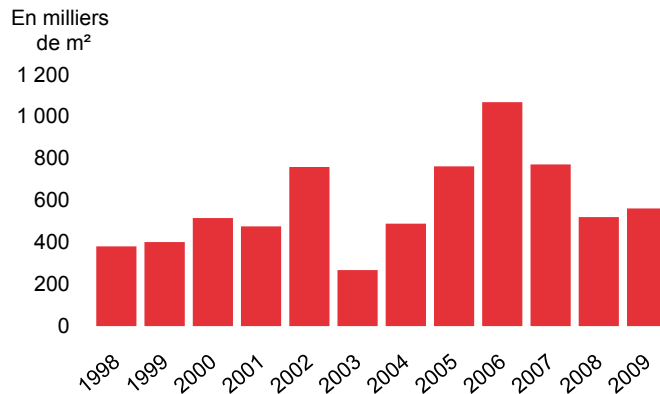
Marché des utilisateurs - Ile-de-France

Un marché des utilisateurs boosté par la réalisation d'opérations clés-en-main

- Après avoir enregistré une baisse importante de ses commercialisations entre 2006 et 2008 (-51%), le marché francilien des entrepôts s'est relativement bien maintenu en 2009 avec 560 000 m² commercialisés (graphique 5).
- Cette bonne performance du marché s'explique par la concrétisation d'opérations clés-en-main d'envergure réalisées par PANHARD DEVELOPPEMENT : celle de SISLEY (45 800 m²) à Saint-Ouen-l'Aumône, et de MANUTAN (56 000 m²) à Gonesse. Des projets déjà initiés depuis plus d'un an se sont finalement concrétisés à l'image du positionnement de NORBERT DENTRESSANGLE sur 58 000 m² d'entrepôts à construire au Coudray-Montceaux.
- Le reste des transactions a plutôt porté sur des surfaces de seconde main, avec des transactions d'une taille unitaire de 6 800 m² en moyenne (graphique 6).
- Résultats des grands mouvements précédemment évoqués, les secteurs les plus dynamiques auront donc été le Nord et le Sud. Le marché de l'Est francilien aura été en 2009 plus impacté par le ralentissement du marché (29 000 m² placés seulement) alors que l'offre immédiate explose sur ce secteur. Cependant, l'année 2010 devrait s'annoncer sous de meilleurs auspices, puisque 100 000 m², ont déjà été commercialisés sur le secteur.

Graphique 5

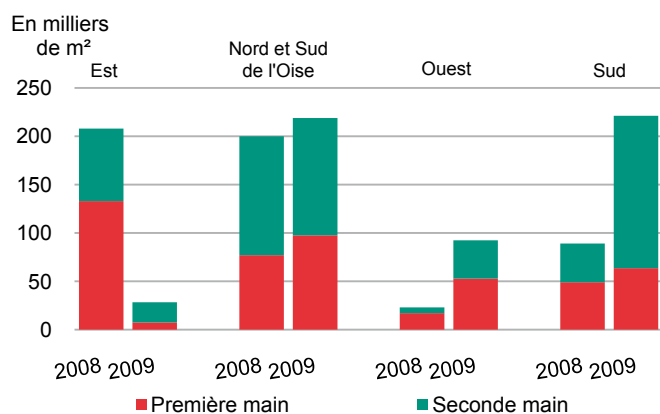
Evolution de la demande placée en Ile-de-France



Sources : DTZ Research – Immostat à partir de 2005

Graphique 6

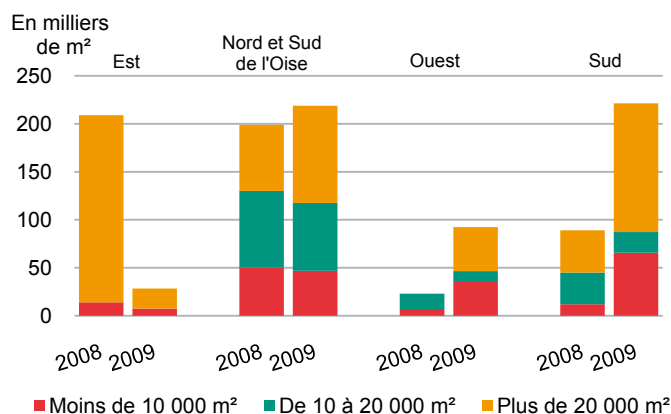
Répartition de la demande placée en Ile-de-France par zone



Sources : DTZ Research – Immostat

Graphique 7

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

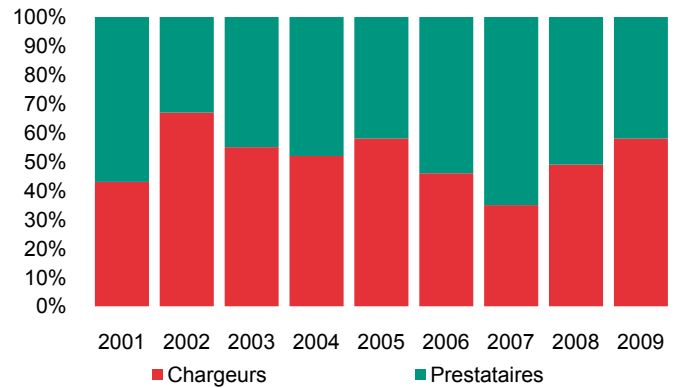


Sources : DTZ Research – Immostat

- Alors qu'en 2008, les logisticiens animaient le marché, en 2009, le poids des chargeurs s'est accru, passant de 49 à 58% en un an (graphique 8).
- Après avoir enregistré une forte baisse en 2007, les disponibilités immédiates d'entrepôts en Ile-de-France ne cessent de s'alourdir (+20% en un an), pour atteindre 843 000 m² fin 2009 contre 703 000 m² un an auparavant. Ce niveau reste cependant toujours 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 écoulee dans le Nord et l'Ouest, le stock des secteurs Est et Sud s'est, quant à lui, fortement alourdi : respectivement +43 et +23% (graphique 9).
- Cette hausse des disponibilités est imputable à des libérations de bâtiments de seconde main, mais également à des livraisons d'opérations de taille significative au cours de l'année 2008, dont notamment 40 000 m² livrés par BLEECKER à Combs-la-Ville (Sud).
En 2009, les livraisons de « Vistalog 2 et 3 » (58 300 m² d'entrepôts) par PRD et AXA à Vert-Saint-Denis (Sud) et Crégy-les-Meaux (Est) sont venus gonfler le stock vacant.

Graphique 8

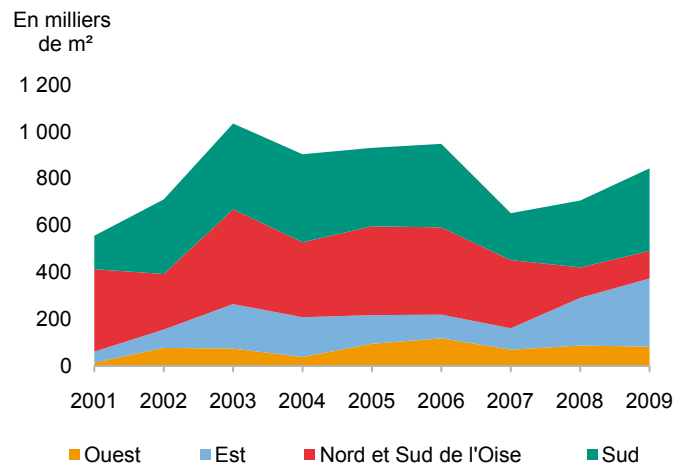
Typologie des utilisateurs en Ile-de-France



Source : DTZ Research

Graphique 9

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

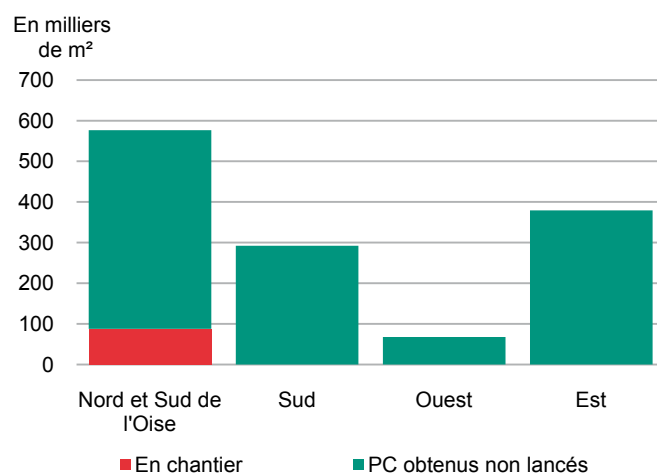


Source : DTZ Research

- Près de 280 000 m² d'entrepôts neufs auront été livrés au cours de l'année 2009 soit 30% de moins qu'en 2008.
Sur cette production totale, 142 700 m² d'entrepôts restent à commercialiser et pèsent dorénavant sur le stock immédiat. La seule opération livrée et précommercialisée aura été le bâtiment 3 de PRD sur la ZAC du Val Bréon (45 000 m²) que KUEHNE & NAGEL avait pris à bail au 1^{er} trimestre 2009.
- Dans un contexte économique difficile, promoteurs et investisseurs demeurent très prudents dans le lancement de nouvelles opérations et rares sont les opérations mises en chantier cette année, à peine 200 000 m². Hormis les quelques clés-en-main, il s'agit de la seconde partie du bâtiment à livrer par PROLOGIS sur son « Parc des Portes de Vémars » (près de 32 000 m²) qui serait d'ailleurs en négociation avancée auprès d'un utilisateur, ainsi que deux bâtiments de GECINA (36 800 m² et 19 500 m²) à Moussy-le-Neuf (graphique 10).
- On dénombre plus d'1,2 million de m² de projets dont les permis de construire sont d'ores et déjà obtenus. Cette offre se répartit sur les quatre secteurs franciliens mais de façon plus conséquente sur le Nord (plus de 488 000 m²), et l'Est (près de 380 000 m²). Au Nord, citons la poursuite du programme de GECINA (37 000 m²) à Moussy-le-Neuf, ou FL DEVELOPPEMENT (153 000 m² à terme) à Bruyères-sur-Oise.
- L'année 2009 montre une inflexion très nette dans les valeurs faciales prime de transaction en Ile-de-France. Celles-ci, quasi stables entre 2004 et 2008 autour de 53-56 €/m²/an, autour de 50 €/m²/an.
- Les valeurs de transactions réalisées en 2009 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.

Graphique 10

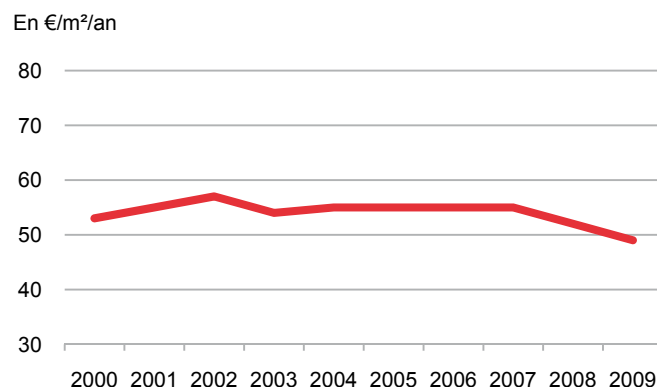
Répartition géographique de l'offre future en Ile-de-France



Source : DTZ Research

Graphique 11

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



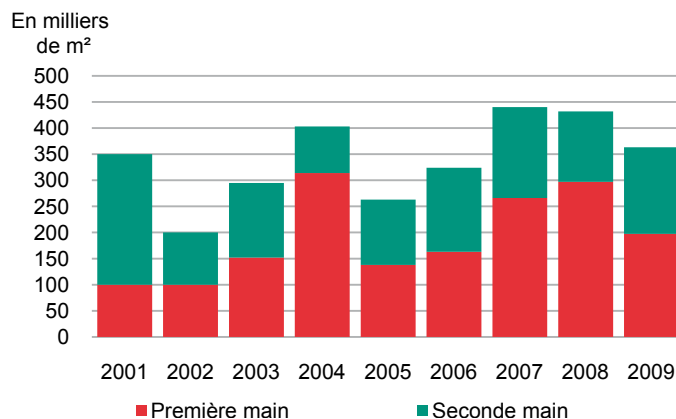
Source : DTZ Research

Une année en demi-teintes

- Le marché de la logistique en région lyonnaise a enregistré une baisse de seulement -16% en un an de ses commercialisations en 2009 pour s'établir à 363 300 m² à fin décembre (graphique 12).
- Cette apparente bonne performance est à nuancer, car certaines opérations comptabilisées au 1^{er} semestre 2009 avaient été initiées dès 2008 (les projets dédiés pour DECATHLON de 42 000 m² et TRANSGOURMET sur 22 000 m² sur le secteur Nord-Isère ou encore celui d'HARTMANN de 44 000 m² sur le parc d'activité Lybertec à Belleville-sur-Saône).
- La dynamique actuelle du marché reste porteuse pour les surfaces de seconde main en progression d'une année sur l'autre, alors que le ralentissement est très marqué sur le marché du neuf : respectivement 166 000 m² et 197 000 m² placés en 2009.
- Le secteur Nord-Isère (anciennement Isle d'Abeau) a bénéficié de l'implantation des principaux projets dédiés. Ces positionnements lui permettent, en 2009, de retrouver sa place de marché leader en région lyonnaise, avec 145 300 m² soit 40% du marché sur son territoire (graphique 13).
- Profitant d'une situation plus favorable, nombreux ont été les locataires à renégocier leurs baux auprès de leurs propriétaires. Cette réévaluation des valeurs locatives courues aux conditions de marché, en échange d'une reconduction du bail avec une période ferme plus longue, s'est généralisée. Même si elles ne sont pas comptabilisées dans la demande placée, les renégociations de baux ont donc été importantes sur le marché lyonnais et auraient porté sur près de 100 000 m² d'entrepôts.
- Le stock s'est très nettement alourdi d'une année sur l'autre (+67%) pour atteindre le niveau jamais vu de 568 000 m² (graphique 14). Sa composition est son seul point positif ; il n'est en effet constitué que de bâtiments d'une taille unitaire généralement supérieure à 15 000 m² et construits après 1997 avec des autorisations ICPE nécessaires à leur exploitation.
- Le secteur Nord-Isère a atteint le niveau de stock le plus important jamais observé avec plus de 370 000 m² sur un parc total de 1,8 million de m² environ. Ce niveau élevé d'offres est davantage la conséquence de libérations que de livraisons d'immeubles neufs vacants.

Graphique 12

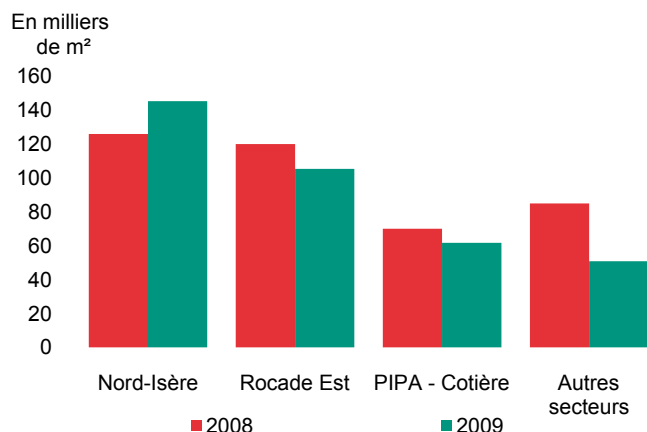
Evolution de la demande placée en région lyonnaise



Source : DTZ Research

Graphique 13

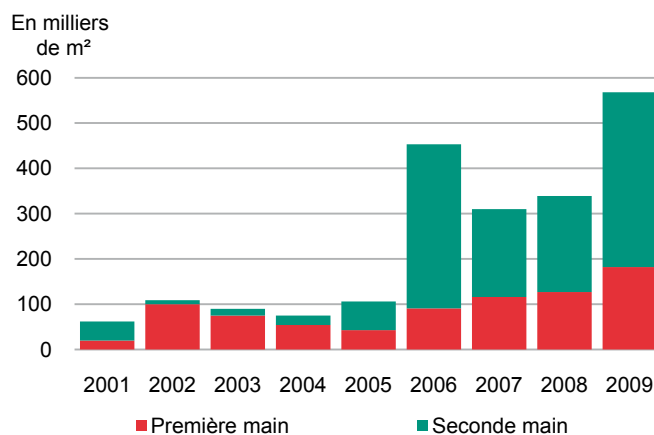
Demande placée dans la région lyonnaise par secteur



Source : DTZ Research

Graphique 14

Evolution de l'offre immédiatement disponible dans la région lyonnaise

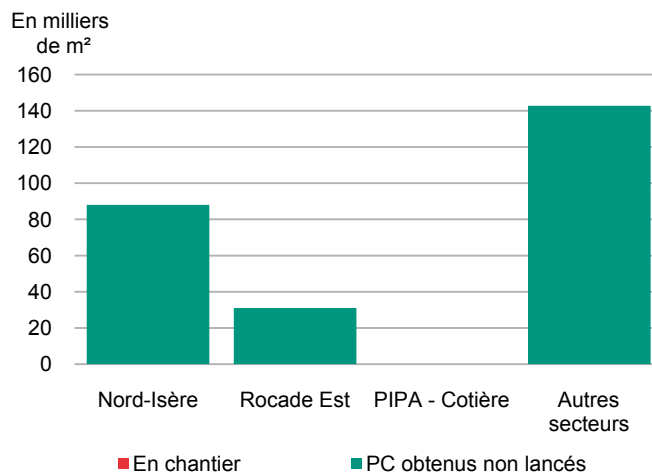


Source : DTZ Research

- Investisseurs et promoteurs demeurent prudents quant à l'initiation de nouveaux projets. Ainsi, aucune opération n'a été lancée en blanc en 2009. C'est là une première sur le marché lyonnais depuis 1997.
- La production neuve en région lyonnaise marque donc une pause salutaire puisqu'aucune nouvelle opération ne sera mise en chantier. Cela devrait permettre au marché d'absorber le stock de première main vacant à fin 2009, sans trop dégrader les valeurs locatives de transaction.
- Près de 262 000 m² d'entrepôts ont obtenu leur permis de construire (graphique 15). Ces opérations se situent notamment à Saint-Georges-d'Espéranche, avec 68 100 m² d'entrepôts dans l'opération développée par PRD, ou à Saint-Clair-du-Rhône (98 800 m²) de PROUDREED, pour les plus importantes.
- Si les valeurs de présentation n'ont que légèrement baissé, les valeurs de transactions accusent une baisse plus importante. Elles sont parfois inférieures de 15% aux valeurs de présentation, notamment sur les immeubles existants les plus anciens ou vacants depuis plusieurs mois.
- Les valeurs locatives, aussi bien de première ou de seconde main, tendent à s'homogénéiser, quel que soit le secteur : entre 38 et 42 €/m²/an pour les surfaces existantes et de 43 à 49 €/m²/an pour les surfaces neuves (graphique 16).

Graphique 15

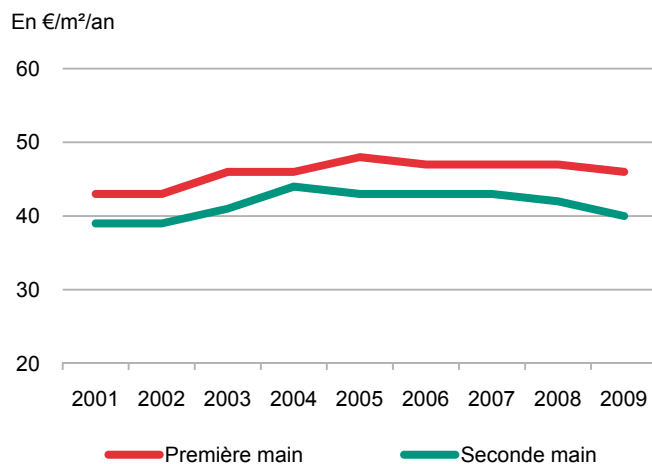
Répartition de l'offre future dans la région lyonnaise



Source : DTZ Research

Graphique 16

Evolution des loyers des entrepôts dans la région lyonnaise



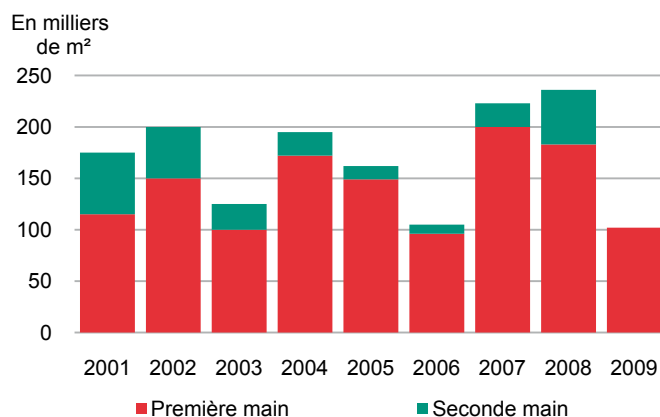
Source : DTZ Research

Un très net ralentissement des commercialisations

- En 2009, le marché marseillais s'est nettement ralenti avec 102 000 m² commercialisés, soit une baisse de -57% en un an. La dynamique du marché de cette région reste portée par l'écoulement de l'offre neuve (graphique 17).
- Les deux marchés les plus porteurs demeurent Clésud et Distriport avec respectivement 75 000 et 18 000 m² transactés en 2009 (graphique 18). Sur Clésud, citons le positionnement de POINT P (38 400 m²) à Miramas, ainsi que ceux de VEOLG et MICHELIN (6 000 m² et 12 000 m²) à Grans. Sur le marché de Distriport, et plus précisément à Fos-sur-Mer, STEF TFE a pris à bail 12 000 m² et FMT s'est positionné sur 6 000 m².
- Cette année, le marché a été dominé par les prises à bail des logisticiens avec 77% des surfaces commercialisées. C'est là une particularité du marché marseillais alors que, globalement, les logisticiens ont été moins présents sur le marché cette année.
- Le stock vacant marseillais, qui avait subi une baisse importante en 2008, s'est regarni au cours de l'année 2009 pour atteindre 161 000 m² (graphique 19).
- Les disponibilités se concentrent en majorité sur les secteurs de Clésud (67 000 m² dans 3 immeubles) et Distriport (87 100 m² dans 4 immeubles), destination privilégiée des utilisateurs de la région.
- Suite à la livraison du bâtiment d'AXA (49 900 m²) sur Distriport, l'offre de première main s'est regarnie. Notons également les disponibilités sur le bâtiment de PRD (19 000 m² livré sur Clésud en octobre 2009), et près de 7 000 m² sur le bâtiment de logistique urbaine de SOGARIS sur la Gare d'Arenc à Marseille.

Graphique 17

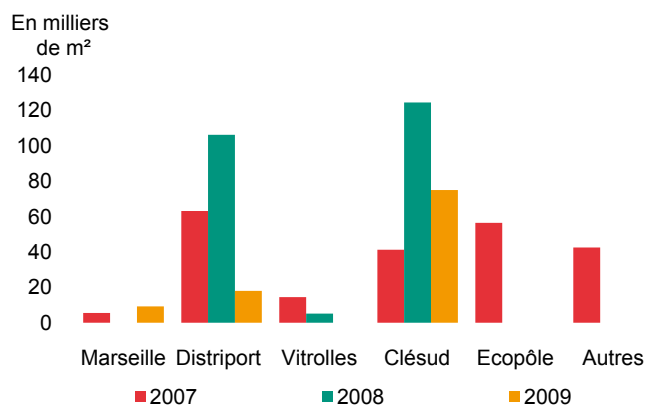
Evolution de la demande placée dans la région marseillaise



Source : DTZ Research

Graphique 18

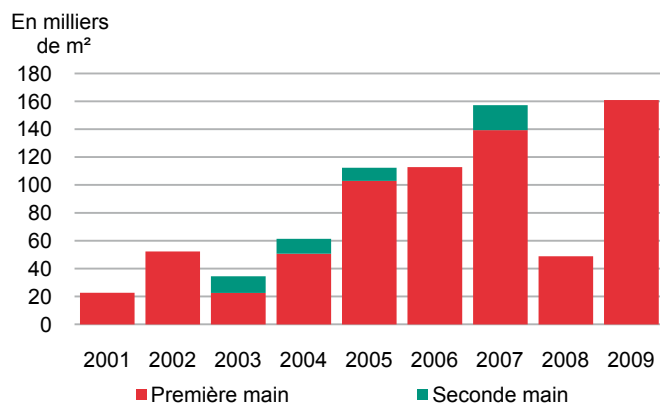
Répartition de la demande placée par zone dans la région marseillaise



Source : DTZ Research

Graphique 19

Evolution de l'offre immédiatement disponible dans la région marseillaise

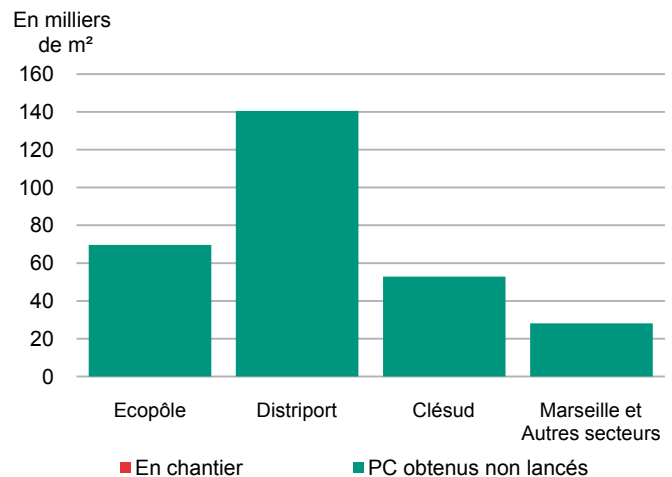


Source : DTZ Research

- L'offre neuve continuera d'être abondante sur la région marseillaise et plus de 290 000 m² d'entrepôts sont prêts à démarrer (graphique 20). Sur le secteur de Distriport, 140 000 m² d'entrepôts pourraient être livrés sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône. BARJANE y développera 31 800 m², et GEPRIM devrait construire deux bâtiments d'environ 35 000 m² chacun. Enfin PRD livrera la seconde tranche de l'opération pour AXA (38 000 m²) à Fos-sur-Mer. Sur Ecopôle, la production d'entrepôts correspond à un bâtiment que devrait développer CARNIVORE à Saint-Martin-de-Crau.
- Sur Clésud, où le foncier vient à manquer, FAUBOURG PROMOTION peut développer près de 53 000 m² d'entrepôts.
- Dans le Var, BARJANE a lancé au 1^{er} semestre 2009 l'aménagement du 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 en 2008. D'autres sociétés d'envergure européenne sont pressenties pour s'implanter prochainement sur la zone, ce qui laisse présager une commercialisation relativement rapide des bâtiments futurs.
- Les valeurs locatives de présentation des entrepôts neufs se positionnent, en 2009, entre 43 et 46 €/m²/an alors que les transactions se sont réalisées entre 39 et 43 €/m²/an. Le marché de la région PACA connaît donc un léger ajustement à la baisse (graphique 21).

Graphique 20

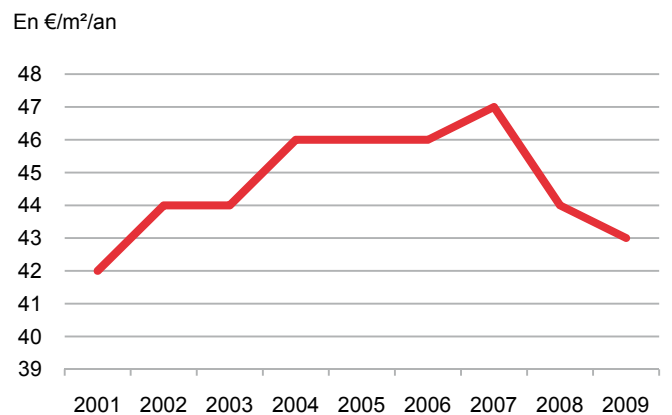
Répartition géographique de l'offre future dans la région marseillaise



Source : DTZ Research

Graphique 21

Evolution du loyer prime des entrepôts dans la région marseillaise



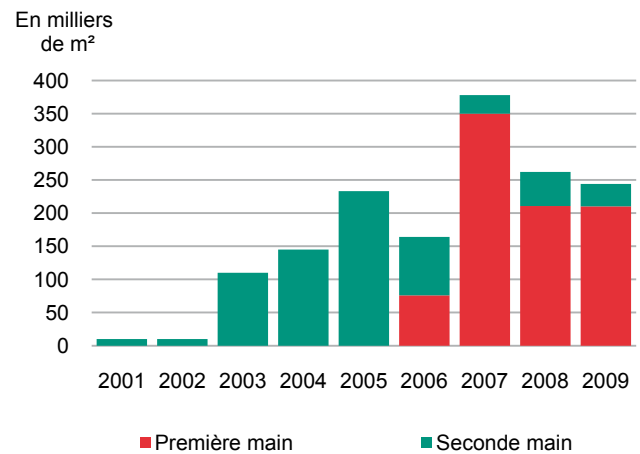
Source : DTZ Research

Un maintien des commercialisations, mais des libérations qui viennent alourdir le stock vacant

- Avec près de 244 000 m² commercialisés en 2009, le marché des entrepôts dans le Nord Pas-de-Calais s'est plutôt bien maintenu par rapport à 2008 (graphique 22).
- Comme à son habitude, le marché reste dominé par la réalisation de nombreux comptes-propres. Citons celui d'ID LOGISTICS pour ALINEA sur la ZAC des Béliers à Brebière (72 000 m²), ou encore celui de DSV dans l'opération de GOODMAN à Wattrelos (48 200 m² à terme développés en 2 phases).
- De ce fait, la quasi-totalité des transactions recensées concernent des surfaces de première main (plus de 210 000 m²). Trois prises à bail ont été effectuées sur des bâtiments de seconde main dont notamment celle de C-LOG - filiale logistique du groupe de distribution BEAUMANOIR - pour 11 270 m² sur un bâtiment de MONTEA à Cambrai.
- Après avoir subi une hausse importante de son stock vacant entre 2007 et 2008 (multiplié par 2), l'offre immédiatement disponible du Nord Pas-de-Calais a encore augmenté (+38% en un an) pour atteindre 178 300 m² à la fin de l'année 2009 (graphique 23).
- Les disponibilités sur le marché Nord-Pas-de-calaisien se concentrent sur des surfaces de première main (99 000 m² identifiés). Parmi celles-ci citons notamment les 22 600 m² livrés début 2008 par FONCIERE DES REGIONS sur le port autonome de Dunkerque.

Graphique 22

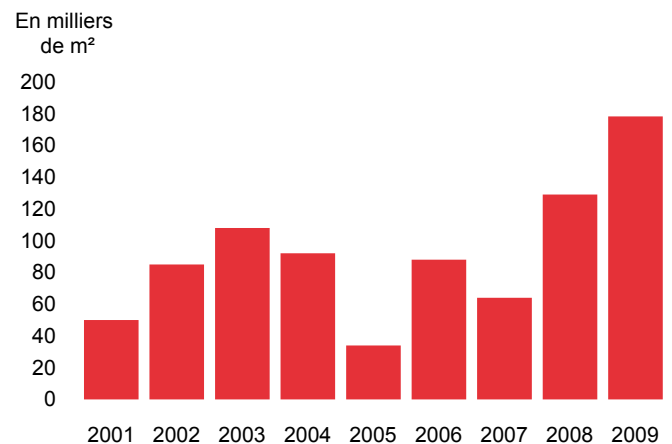
Evolution de la demande placée dans le Nord Pas-de-Calais



Source : DTZ Research

Graphique 23

Evolution de l'offre immédiatement disponible dans le Nord Pas-de-Calais

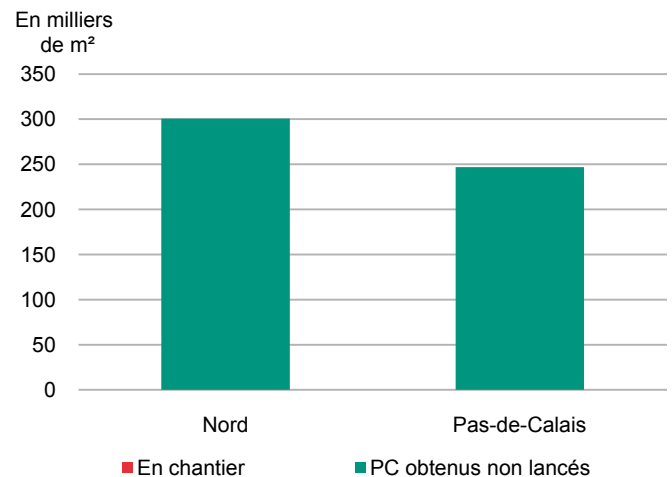


Source : DTZ Research

- Près de 200 000 m² d'entrepôts ont été livrés en 2009 sur la région du Nord. Seuls 30 000 m² de l'opération de WDP restent à commercialiser sur cette production, les autres opérations ayant été précommercialisées ou étant développées en comptes-propres.
- Une seule 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, dont la livraison devrait intervenir au cours du 1^{er} semestre 2010. Il s'agit d'une des rares opérations lancées en blanc au cours de l'année 2009.
- L'offre locative neuve pourrait être nettement plus importante dans les années à venir, les opérations à lancer avec permis obtenu dépassant déjà 540 000 m² (9 programmes). On citera notamment l'opération « Cœur d'Europe » (147 000 m² à terme) d'OSTREVENT DEVELOPPEMENT à Somain, ainsi que les 88 000 m² de l'opération de GEOVIA LOGISTICS à Loon-Plage, 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 450 000 m² d'entrepôts ont ainsi déjà été identifiés.
Les opérations les plus importantes sont notamment, la poursuite de l'opération « Cœur d'Europe » (102 000 m² d'entrepôts supplémentaires), ainsi que celle de GEOVIA LOGISTICS à Loon-Plage, où pourraient être développés plus de 158 000 m² supplémentaires.
- La valeur locative prime du Nord a connu une hausse depuis 2001 et s'est stabilisée depuis 2003 autour de 46 €/m²/an.
En 2009, les valeurs locatives du Nord Pas-de-Calais ont sensiblement diminué et se situent dans une fourchette comprise entre 42 et 45 €/m²/an.

Graphique 24

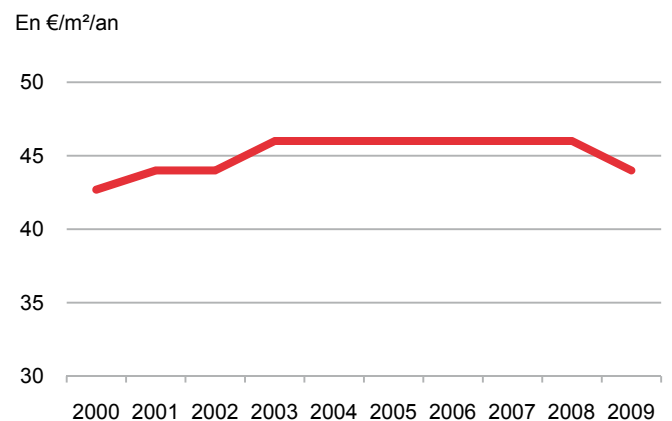
Répartition géographique de l'offre future dans le Nord Pas-de-Calais



Source : DTZ Research

Graphique 25

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



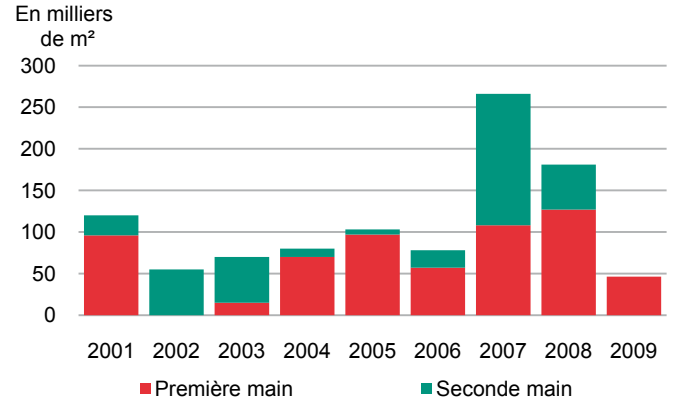
Source : DTZ Research

Des transactions...mais davantage sur les bâtiments inférieurs à 10 000 m²

- Le marché de l'Est de la France s'est très nettement ralenti en 2009 et seulement 46 400 m² d'entrepôts ont été commercialisés sur des bâtiments de plus de 10 000 m² (graphique 26). Ces transactions ont porté sur de la logistique dédiée, à l'image notamment de la réalisation du compte-propre d'INPAL INDUSTRIE (10 400 m²) à Creutzwald (57) ou celui de JUNG LOGISTIQUE (16 000 m²) à Colmar (68). Notons qu'aucune transaction sur des bâtiments de plus de 10 000 m² ne s'est réalisée au 2nd semestre 2009.
- L'offre immédiate de la région est en légère hausse (+6% en un an) pour atteindre 177 000 m². Ce stock est composé en majorité de surfaces de seconde main. Un retour des disponibilités de première main sur la région est cependant à signaler, issues des livraisons de l'année : 22 500 m² sur le bâtiment livré par ICADE, 12 000 m² de PROLOGIS sur le Port Autonome de Strasbourg, ainsi que 19 000 m² sur le bâtiment livré par GAZELEY à Gondreville-Fontenoy en Lorraine.
- Aucune opération n'est actuellement en chantier sur la région et on recense plus de 75 000 m² d'entrepôts supplémentaires prêts à démarrer et disposant des autorisations nécessaires à leur lancement. En Lorraine, il s'agit de l'opération de PRD à Thionville (près de 35 000 m²) et, en Alsace, celle de PROLOGIS sur le Port Autonome de Strasbourg (18 000 m²).
- Le port commence à se structurer et devient un véritable outil de développement économique pour la région alsacienne. Il est d'ailleurs doté depuis le second semestre 2009 d'un transconteneur, ce qui lui permet de valoriser sa multimodalité.

Graphique 26

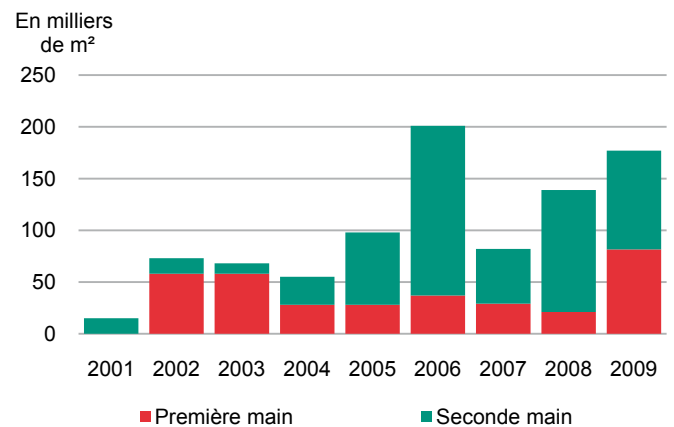
Evolution de la demande placée en Alsace-Lorraine



Source : DTZ Research

Graphique 27

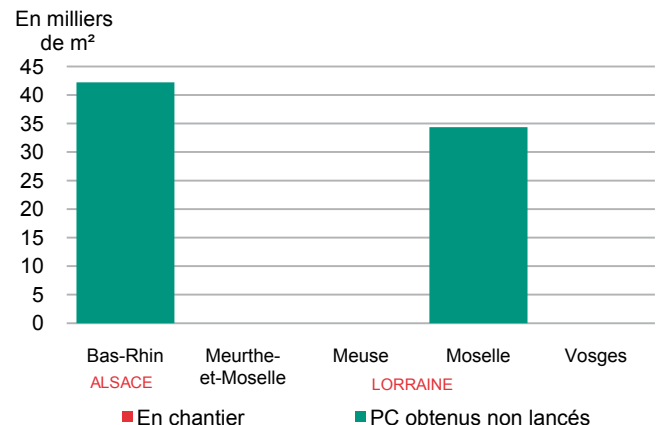
Evolution de l'offre immédiatement disponible en Alsace-Lorraine



Source : DTZ Research

Graphique 28

Répartition géographique de l'offre future en Alsace-Lorraine



Source : DTZ Research

Alsace-Lorraine

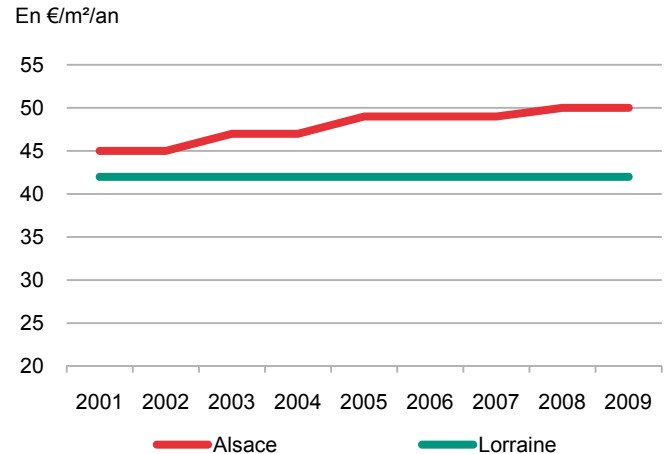
- L'omniprésence des constructions en compte-propre sur cette région laisse peu de place au marché locatif, d'autant plus que la demande locative émane encore d'utilisateurs locaux. Pourtant, les grands investisseurs de la logistique sont présents sur cette zone qui bénéficie d'une situation stratégique à l'intersection de la France, de l'Allemagne et de la Belgique.
- Dans ce contexte, les valeurs locatives « prime » évoluent relativement peu : 46-50 €/m²/an pour l'Alsace et entre 39 et 42 €/m²/an en Lorraine.

Au delà... en Champagne-Ardenne

- Comme en 2008, l'activité du marché champenois a été réduite : 54 300 m² commercialisés exclusivement en logistique dédiée, dont le clé-en-main développé par GOODMAN pour MOËT HENNESSY (42 800 m²) à Récy-Saint-Martin, et celui d'ABCD pour TRANSALLIANCE (11 500 m² avec possibilité d'extension) à Sainte-Ménéhould.
- Notons un retour des disponibilités sur la région, avec 20 000 m² de seconde main à Reims et à proximité 19 400 m² d'entrepôts dans un bâtiment de GEOVIA LOGISTICS, à Soissons (Aisne).
- Aucune opération n'est actuellement en chantier sur la région (tableau 2). L'offre neuve future avec permis de construire obtenu est importante : près de 480 000 m² sont prêts à démarrer. PROLOGIS devrait ainsi développer à Troyes deux nouveaux bâtiments de 51 000 et 61 000 m².
- PROLOGIS développera également 32 000 m² sur la plate-forme aéroportuaire de Paris-Vatry (Marne) – troisième aéroport de province en matière de fret aérien – où GAZELEY pourrait également construire un premier bâtiment de 18 000 m².
- FAUBOURG PROMOTION, quant à lui, annonce le développement du « Parc de Reims » situé à Bétheny (Marne). Les permis de construire et autorisations d'exploiter sont obtenus pour quatre bâtiments de respectivement 8 900 m², 47 600 m², 59 800 m² et 56 600 m².

Graphique 29

Evolution des loyers prime en Alsace-Lorraine



Source : DTZ Research

Tableau 2

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

Indicateurs	2008	2009
Demande placée	49 500 m ²	54 300 m ²
Offre immédiate (au 31/12)	19 400 m ²	39 400 m ²
Offre future neuve en chantier	0 m ²	0 m ²

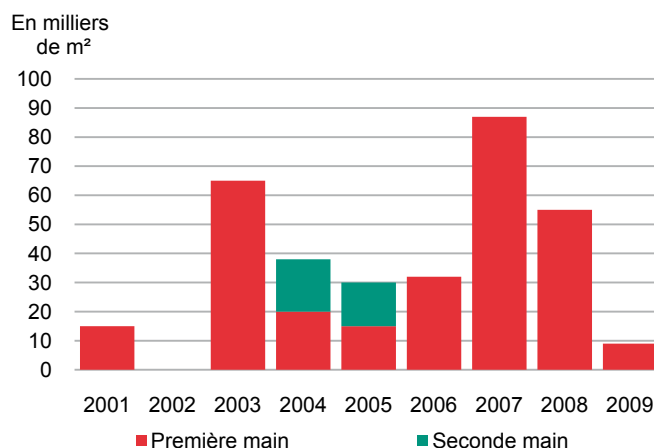
Source : DTZ Research

Une activité de marché réduite, et un retour des disponibilités immédiates

- La faiblesse des disponibilités d'entrepôts sur la région toulousaine contraint l'activité du marché et les commercialisations n'ont ainsi représenté que 9 000 m² en 2009. Les LABORATOIRES PIERRE FABRE se sont positionnés sur une partie du bâtiment développé par CILSA (CENTRO INTERMODAL DE LOGISTICA) sur le Port de Barcelone.
- Alors que sur deux années consécutives, l'offre immédiate toulousaine était nulle, elle s'est regarnie au 2nd semestre 2009 pour atteindre 70 000 m², dont 10 500 m² de première main sur le Port de Barcelone (bâtiment de GSE). Les autres disponibilités viennent de la libération de bâtiments de taille supérieure ou égale à 20 000 m² notamment.
- CILSA a lancé les 19 500 m² de la première phase du premier bâtiment (52 000 m²) livrable en 2010 sur le Port de Barcelone, où 10 500 m² restent à précommercialiser.
- Les projets de construction avec permis de construire représentent 63 000 m² d'entrepôts. Outre la poursuite de l'opération de CILSA sur le Port de Barcelone, on signalera le projet de FAUBOURG PROMOTION sur un bâtiment de 25 000 m² à Saint-Sulpice-sur-Lèze, en bordure de l'A64 au Sud Ouest de Toulouse.
- Le faible nombre de transactions locatives sur cette région rend peu lisible l'évolution des valeurs locatives. Elles sont stables entre 42 et 45 €/m²/an pour des entrepôts neufs. Les projets développés en Languedoc-Roussillon sont, quant à eux, présentés entre 43 et 45 €/m²/an.

Graphique 30

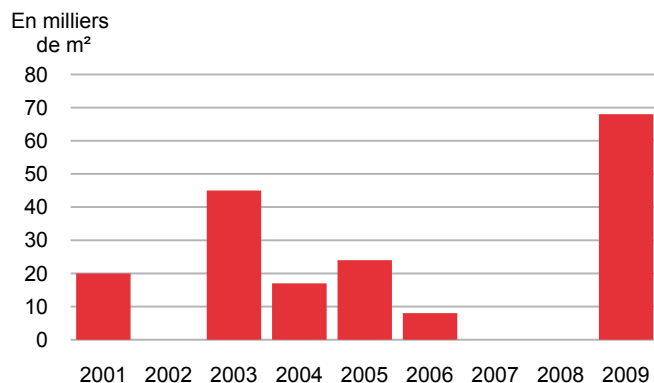
Evolution de la demande placée en région Midi-Pyrénées



Source : DTZ Research

Graphique 31

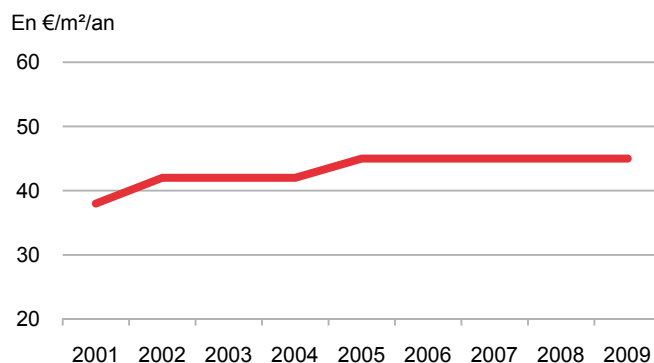
Evolution de l'offre immédiatement disponible en région Midi-Pyrénées



Source : DTZ Research

Graphique 32

Evolution du loyer prime en région Midi-Pyrénées



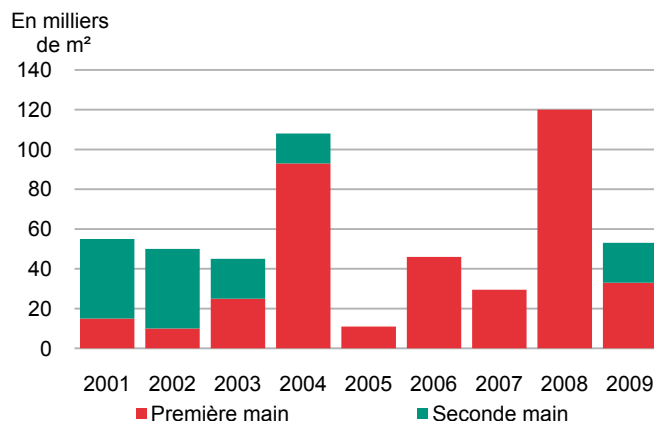
Source : DTZ Research

Un marché locatif dynamisé par la commercialisation de bâtiments neufs

- Les commercialisations sur le marché bourguignon se sont très nettement ralenties en 2009 (graphique 33). Boosté l'an passé par la réalisation d'importants compte-propres, le marché n'a enregistré qu'une opération dédiée cette année avec le positionnement de SOBOTRAM TRANSPORT sur un second bâtiment de 18 203 m². Le reste de l'activité a été porté par la réalisation de trois transactions locatives. Au 1^{er} semestre 2009, les TRANSPORTS ALAINE se sont positionnés sur un bâtiment de seconde main de 20 000 m² à Mâcon, et le GROUPE EDITOR sur 5 800 m² dans l'opération de PROLOGIS à Sennecé-lès-Mâcon. Au 2nd semestre, BLASONS DE BOURGOGNE a pris à bail 9 000 m² sur le bâtiment A livré par PARCOLOG à Beaune ; c'est la seule transaction du 2nd semestre 2009 sur la région.
- Ces prises à bail ont permis de réduire légèrement (-7%) le stock immédiatement disponible de la région bourguignonne. Le marché reste cependant très largement sur-offreur avec 230 000 m² de surfaces de première main vacantes (graphique 34).
- Dans ce contexte, les mises en chantier ont été stoppées et il faudra attendre la réalisation de quelques commercialisations pour envisager la mise en chantier de nouveaux bâtiments.
- Plus de 270 000 m² d'entrepôts en cinq opérations (avec permis de construire obtenu) attendent leurs lancements (graphique 35) :
 - en Côte d'Or, BOUYGUES pourrait lancer 46 000 m² (2 bâtiments) à Gevrey-Chambertin, GAZELEY 15 000 m² à Pagny, enfin CIBEX développera un bâtiment de 35 900 m² à Longvic.
 - dans l'Yonne, FL DEVELOPPEMENT devrait développer plus de 100 000 m² pour le compte de STANDARD LIFE à Savigny-sur-Clairis,
 - en Saône-et-Loire, GEPRIM pourrait construire plus de 71 000 m² à Sennecey-le-Grand.

Graphique 33

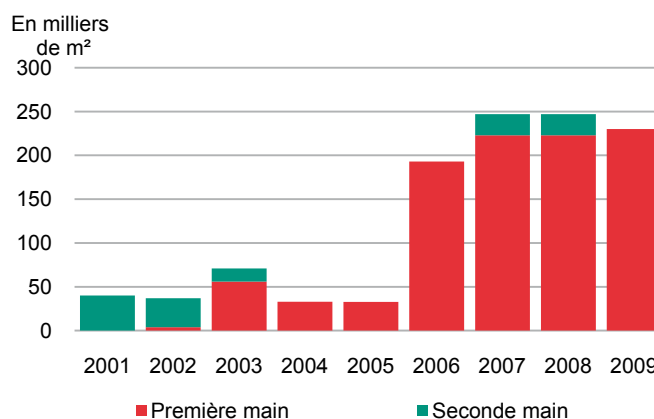
Evolution de la demande placée en Bourgogne



Source : DTZ Research

Graphique 34

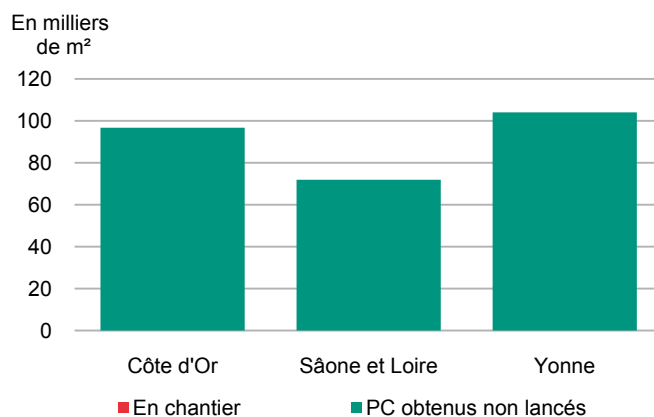
Evolution de l'offre immédiatement disponible en Bourgogne



Source : DTZ Research

Graphique 35

Répartition géographique de l'offre future en Bourgogne



Source : DTZ Research

Une région avec un fort potentiel de développement

- Après une année 2008 où 135 000 m² d'entrepôts avaient été commercialisés, l'année 2009 s'est avérée nettement moins bonne avec seulement 87 000 m² placés soit une baisse de -36% (tableau 3). Parmi les transactions significatives, citons les 20 000 m² loués par NORBERT DENTRESSANGLE et développés par PANATONI, ainsi que 38 000 m² de seconde main pris à bail par MOVIANTO à Saint-Cyr-en-Val.
Après un 1^{er} semestre quasi blanc, le marché a retrouvé une certaine consistance avec 76 000 m² placés durant les six derniers mois.
- L'offre immédiatement disponible est en très nette hausse par rapport à 2008 et 103 800 m² vacants à fin 2009 ont été identifiés, en majorité dans des surfaces neuves.
- Aucune opération n'est actuellement en chantier sur la région Centre (tableau 3), mais plus de 570 000 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 200 000 m² d'entrepôts ont été recensés dont la poursuite de l'opération de GICRAM (24 700 m²), ou encore celle d'ART DE CONSTRUIRE (67 000 m²),
 - dans le Loir-et-Cher, 67 000 m² (en trois bâtiments) dans l'opération de FAUBOURG PROMOTION à Lamotte-Beuvron. L'acquisition du terrain a été finalisée au cours du 2nd semestre 2009,
 - dans le Cher, BATI CONSEIL pourrait développer à Vierzon une opération de 78 000 m²,
 - enfin en Eure-et-Loir, près de 136 000 m² pourraient être construits par SODEARIF sur la plateforme multimodale d'AUNEAU à la jonction de l'A10 et l'A11.

Tableau 3

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

Indicateurs	2008	2009
Demande placée	135 100 m ²	87 000 m ²
Offre immédiate (au 31/12)	46 900 m ²	103 800 m ²
Loyer prime	42-43 €	41-42 €
Offre future en chantier	24 700 m ²	0 m ²

Source : DTZ Research

Une année 2009 blanche en transactions locatives

- Aucune transaction locative n'a été enregistrée au cours de l'année 2009, la seule activité du marché étant la construction d'un bâtiment de 7 000 m² en compte-propre par GA à Saumur (tableau 4).
- Quatre offres sont immédiatement disponibles dans les Pays-de-la-Loire mais une seule concerne un bâtiment neuf avec 24 400 m² dans l'opération « Les Portes d'Anjou » d'HERTEL à Durtal (tableau 4).
- 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, deux bâtiments ont été lancés, celui d'HERTEL (28 200 m²) sur son programme des « Portes d'Anjou » à Durtal. Cet opérateur dispose encore de la possibilité de livrer un bâtiment supplémentaire de 34 000 m². Et celui de GECINA, le 1^{er} bâtiment de « Ouestpark » (32 100 m²) à Sablé-sur-Sarthe, il développera également un second bâtiment de 28 000 m².
- L'offre future neuve avec permis de construire dépasse les 240 000 m². Le promoteur EM2C pourrait lancer deux bâtiments d'environ 11 000 m² chacun sur la ZAC Erette Grand'haie, à Grandchamps-des-Fontaines (Loire-Atlantique). GEOVIA développera, quant à lui, deux bâtiments sur la région de 44 000 m² chacun, le premier à Montoir-de-Bretagne (Loire-Atlantique), et le second à Maresché (Sarthe). Enfin, à un horizon plus lointain, PRD pourrait livrer la deuxième tranche de son programme « Pôle 49 » développé à Saint-Barthélemy-d'Anjou dans le Maine-et-Loire (20 000 m²).
- Dans la Sarthe, FAUBOURG PROMOTION a déposé un permis pour la première phase de son « Parc Le Mans » (107 000 m²) situé sur la commune d'Yvré-l'Evêque.

Tableau 4

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

Indicateurs	2008	2009
Demande placée	121 000 m ²	7 000 m ²
Offre immédiate (au 31/12)	19 500 m ²	74 000 m ²
Loyer prime	43-45 €	43-45 €
Offre future en chantier	35 000 m ²	60 200 m ²
Taux de rendement prime	7,50%	8,50%

Source : DTZ Research

Une forte baisse des transactions...

- Après avoir enregistré de bons résultats en 2008 avec plus de 108 000 m² commercialisés, l'activité du marché normand s'est très nettement ralentie avec seulement 22 500 m² placés en 2009 (tableau 5). Ces transactions ont plutôt porté sur des surfaces de seconde main à l'image des prises à bail de GEODIS (14 000 m²) sur la commune de Tourville-la-Rivière et celle de CSP (2 500 m²) à Saint-Etienne-du-Rouvray.
- Le stock immédiatement disponible en Normandie représente 97 600 m² d'entrepôts de première main. Trois de ces disponibilités se situent en Seine-Maritime : 46 000 m² à Oudalle, 12 000 m² à Etainhus, et 24 600 m² à Saint-Vigor d'Ymonville (tableau 5). 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.
- Aucune opération n'est actuellement en chantier sur la région (tableau 5).
- Les opérations à lancer représentent, quant à elles, un potentiel de plus de 400 000 m². La majeure partie de cette production se situe dans le département de l'Eure :
 - l'opération de GICRAM à Criquebeuf-sur-Seine avec trois bâtiments supplémentaires pour un volume global de 68 000 m²,
 - le « Normandie Parc » que développe BUILT PROMOTION sur la commune de Vernon avec trois bâtiments de plus de 35 000 m² chacun,
 - enfin, ATEMI devrait livrer son opération « Les Portes du Roumois » (90 000 m²) à Honguemare-Genouville.

Tableau 5

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

Indicateurs	2008	2009
Demande placée	108 200 m ²	22 500 m ²
Offre immédiate (au 31/12)	73 000 m ²	97 600 m ²
Loyer prime	44-45 €	41-43 €
Offre future en chantier	24 600 m ²	0 m ²

Source : DTZ Research

Un niveau de commercialisation boosté par la réalisation d'une opération clé-en-main

- Après un premier semestre blanc sur les bâtiments de plus de 10 000 m², l'année logistique de l'agglomération rennaise s'est avérée plutôt bonne avec 50 600 m² placés, soit une performance certes moindre qu'en 2008, mais supérieure à celle de 2007 où 35 000 m² avaient été commercialisés (tableau 6).
- Ces bons résultats sont liés à la réalisation du bâtiment clé-en-main par ELCIMAI INGENIERIE pour LA POSTE (32 000 m²) à Noyal-Châtillon-sur-Seiche. Ce bâtiment, qui sera la première Plate-forme Industrielle Courrier à être certifiée Haute Qualité Environnementale et Bâtiment Basse Consommation, sera mis en service début 2011. Notons également la commercialisation de 9 000 m² d'entrepôts de seconde main auprès de TRANSALLIANCE (contrat NESTLE) à Cesson-Sévigné.
- Notons également le positionnement des TRANSPORTS BREGER sur 6 000 m² à Torcé ou celui des TRANSPORTS LE RAY sur 3 600 m² à Chartres-de-Bretagne. Sur les bâtiments de moins de 10 000 m², EUROPEAN FOOD a pris bail 4 600 m² d'entrepôts de seconde main à Noyal-sur-Vilaine.
- L'offre immédiatement disponible à fin 2009 sur des bâtiments de plus de 10 000 m² est limitée, 22 200 m² de surfaces de première main vacantes dont 12 200 m² sur le 1^{er} bâtiment livré par PROLOGIS à Torcé, et 10 000 m² développés par PROUDREED à Chartres de Bretagne (tableau 6).
- L'offre future s'organise avec 110 000 m² d'entrepôts à construire dont les deux prochains bâtiments de l'opération réalisée par 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 ont été livrés à KUEHNE & NAGEL.

Tableau 6

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

Indicateurs	2008	2009
Demande placée	92 000 m ²	50 600 m ²
Offre immédiate (au 31/12)	31 200 m ²	22 200 m ²
Loyer prime	42-45 €	42-45 €
Offre future en chantier	18 000 m ²	18 600 m ²
Taux de rendement prime	7,50%	8,50%

Source : DTZ Research

Marché de Bordeaux

Une demande placée en baisse... mais son niveau reste correct

- L'année 2009 aura été moins bonne que l'année précédente (-35%) mais le niveau de demande placée reste tout à fait convenable avec 58 700 m² commercialisés au cours de 2009 (tableau 7). Cette année aura été marquée par la réalisation de deux opérations clés-en-main :
 - celui livré par PROLOGIS pour RIP CURL dans le département des Landes à Saint-Geours-de-Maremne,
 - ainsi que celui pour POMONA dont la construction a été confiée à EM2C (13 000 m²) à Bordeaux.
- Une vente utilisateur s'est conclue cette année sur le marché bordelais avec l'acquisition par la MAISON, BOUEY, au second semestre 2009, d'un entrepôt (13 800 m²) spécialement dédié au stockage et au conditionnement du vin, situé à Ambarès et Lagrave (Gironde).
- Fin 2009, plus de 78 900 m² d'entrepôts sont immédiatement disponibles (tableau 7). Une seule disponibilité concerne des surfaces de première main, soit 18 600 m² sur le bâtiment de PARCOLOG à Cestas. Le reste du stock vacant est composé de surfaces de seconde main, en majorité inférieures à 10 000 m², et présentées à des valeurs locatives comprises entre 35 et 42 €/m²/an.
- Il n'y a actuellement aucune opération en chantier sur le marché bordelais (tableau 7).
- L'offre future avec permis de construire représente 143 000 m², avec comme développement le plus important sur la région, l'opération de PARCOLOG. Après la livraison du premier bâtiment en 2008, le lancement des autres bâtiments (près de 100 000 m² avec permis de construire) est conditionné par leur précommercialisation, tout ou partie. A Beychac et Caillau (Gironde), CFA Atlantique construira un bâtiment de 29 000 m².
- 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 ».
- Notons également le développement potentiel d'un programme par GSE à Saint-Yzan-de-Soudiac. Situé au nord de la Gironde, le futur parc aménagé sur un terrain de 14 hectares s'adresse aussi bien à des chargeurs qu'à des prestataires : deux bâtiments « Modulog » de 36 000 m² en moyenne pourraient ainsi être construits.

Tableau 7

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

Indicateurs	2008	2009
Demande placée	91 000 m ²	58 700 m ²
Offre immédiate (au 31/12)	57 600 m ²	78 900 m ²
Loyer prime	42 €	42 €
Offre future en chantier	0 m ²	0 m ²
Taux de rendement prime	7,75%*	8,50%

Source : DTZ Research
*estimation

Tableau 8

Marchés des entrepôts - Utilisateurs

	2006	2007	2008	2009	Evolution annuelle
Demande placée	1 875 000 m ²	2 580 000 m ²	2 610 700 m ²	1 730 800 m ²	-34%
Ile-de-France	1 067 000 m ²	770 000 m ²	519 000 m ²	560 000 m ²	+8%
Région Lyonnaise	321 000 m ²	440 000 m ²	401 000 m ²	363 000 m ²	-9%
Bouches-du-Rhône	164 000 m ²	223 000 m ²	236 000 m ²	102 000 m ²	-57%
Nord Pas-de-Calais	105 000 m ²	378 000 m ²	262 700 m ²	244 000 m ²	-7%
Offre immédiate	2 044 000 m ²	1 677 700 m ²	2 089 700 m ²	2 771 300 m ²	+33%
Ile-de-France	960 000 m ²	598 000 m ²	705 000 m ²	843 000 m ²	+20%
Région Lyonnaise	453 000 m ²	310 000 m ²	339 000 m ²	568 000 m ²	+68%
Bouches-du-Rhône	113 000 m ²	165 000 m ²	80 500 m ²	161 000 m ²	+100%
Nord Pas-de-Calais	88 000 m ²	64 000 m ²	129 000 m ²	178 300 m ²	+38%

Source : DTZ Research

Tableau 9

Transactions significatives en 2009

Date	Ville	Marché	Preneur	Surface	Etat des locaux
T1	Brebière	Nord Pas-de-Calais	ID LOGISTICS	72 000 m ²	Neuf
T3	Le Coudray-Montceaux	Ile-de-France	NORBERT DENTRESSANGLE	58 000 m ²	Neuf
T1	Gonesse	Ile-de-France	MANUTAN	56 000 m ²	Neuf
T1	Récy-Saint-Martin	Champagne-Ardenne	MOËT HENNESSY	42 819 m ²	Neuf
T1	Saint-Ouen-l'Aumône	Ile-de-France	SISLEY	45 800 m ²	Neuf
T1	Belleville-sur-Saône	Rhône-Alpes	HARTMANN	44 000 m ²	Neuf
T4	Wattrelos	Nord Pas-de-Calais	DSV	42 800 m ²	Neuf
T1	Saint-Quentin-Fallavier	Rhône-Alpes	DECATHLON	42 000 m ²	Neuf
T1	Grans-Miramas	Bouches-du-Rhône	POINT P (COMASUD)	39 000 m ²	Neuf
T4	Saint-Cyr-en-Val	Centre	MOVIANTO	38 000 m ²	Récent
T4	Saint-Vulbas	Rhône-Alpes	VENTES-PRIVEES.COM	30 100 m ²	Récent
T4	Boigny-sur-Bionne	Centre	NORBERT DENTRESSANGLE	20 000 m ²	Neuf
T1	Grans-Miramas	Bouches-du-Rhône	GLOBAL SERVICE AUTOMOTIVE	16 916 m ²	Neuf
T4	Grans-Miramas	Bouches-du-Rhône	MICHELIN	12 934 m ²	Neuf

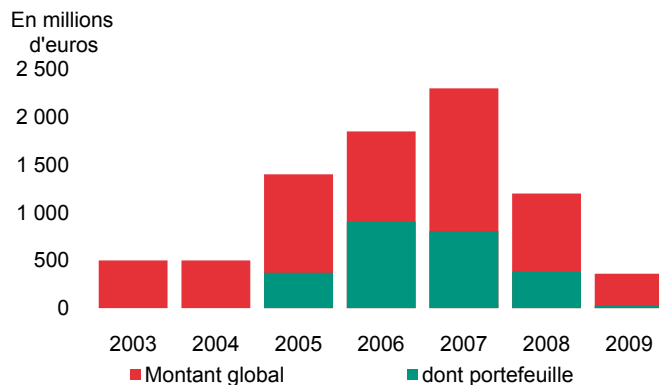
Source : DTZ Research

Un marché de l'investissement logistique à la peine, faute essentiellement de produits sur le marché

- Le marché français de la logistique a connu une année difficile avec seulement 360 millions d'euros engagés, contre 1,2 milliard l'an passé, soit une baisse de 70% (graphique 36). 220 millions d'euros ont concerné des actifs en régions où l'essentiel de l'activité s'est concentré sur des actifs d'un montant inférieur à 20 millions d'euros.
- Les ventes de portefeuilles se sont faites discrètes. Alors qu'en 2008, ces ventes avaient représenté 32% de l'activité du marché, en 2009, un seul portefeuille a été cédé : PROSDIM filiale d'investissement du Groupe IDEC a vendu 34 000 m² de messagerie à STAM REI III pour un montant estimé à 28 millions d'euros (graphique 36).
- Les investisseurs les plus actifs en 2009 restent des spécialistes de la logistique : AEW, ARGAN, GOODMAN, FONCIERE EUROPE LOGISTIQUE, PARCOLOG, ING, BARJANE ou PROLOGIS.
- L'Ile-de-France concentre toujours la majorité des cessions à l'investissement, la plus importante étant l'acquisition par ING REAL ESTATE auprès de GE de 78 400 m² d'entrepôts sur le Parc d'activité de la Porte des Champs à Survilliers pour un montant estimé à 48 millions d'euros (graphique 37).
- En région, le Nord (Nord Pas-de-Calais et Picardie) concentre la part la plus importante de l'investissement (graphique 37). ARGAN va intégrer à son patrimoine le bâtiment qu'il développe pour L'OREAL. Ce bâtiment de 40 000 m² sera situé à Roye (Somme) le long de l'autoroute A1 et devrait être labellisé Bâtiment Basse Consommation par EFFINERGIE. Le montant de la cession est estimé à 23 millions d'euros.
- Une remontée importante des taux de rendement a été observée cours du 1^{er} semestre 2009 par incidence de la crise financière et du manque de financement. Ces taux ont stagné au cours de l'été et, depuis lors, ont même légèrement baissé.
- Selon les marchés concernés, on observe une évolution à la hausse des taux de rendement prime entre 75 et 125 points de base par rapport à fin 2008 (Carte 2).

Graphique 36

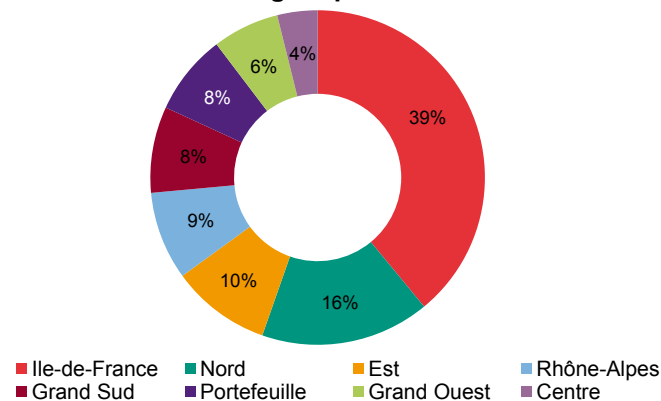
Evolution du montant investi en logistique en France



Source : DTZ Research

Graphique 37

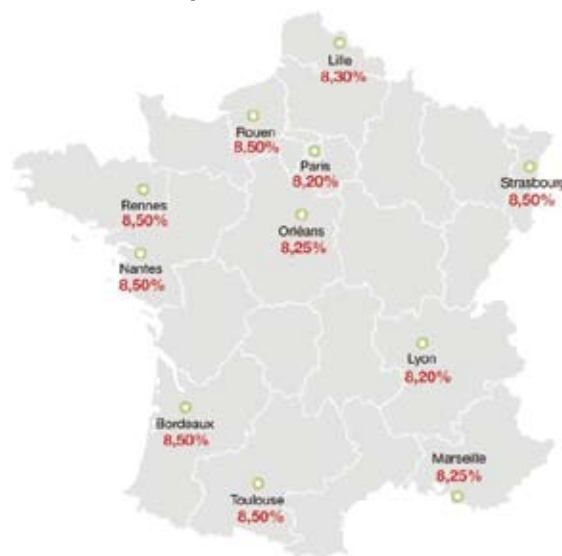
Les investissements logistiques en France en 2009



Source : DTZ Research

Carte 2

Taux de rendement prime en France



Source : DTZ Research

Marché de l'investissement - France

Tableau 10

Marchés des entrepôts - Investissement						
	2005	2006	2007	2008	2009	Evolution annuelle
Montant global (en millions d'euros)	1 400	1 850	2 300	1 217	360	-70%
dont Portefeuilles	371	904	805	385	28	-92%
Taux de rendement prime						
Ile-de-France	7,50%	6,50%	6,00%	7,30%	8,20%	+12%
Région lyonnaise	7,75%	6,75%	6,00%	7,30%	8,20%	+12%
Bouches-du-Rhône	8,75%	7,00%	6,50%	7,00%	8,25%	+18%
Nord Pas-de-Calais	-	7,00%	6,50%	7,50%	8,30%	+11%

Source : DTZ Research

Tableau 11

Transactions significatives en 2009						
Date	Adresse	Ville	Marché	Vendeur	Acquéreur	Prix (en M€)
T4	PA Porte des Champs	Survilliers	Ile-de-France	GE	ING	47
T4	Bâtiment ND	Le Coudray-Montceaux	Ile-de-France	PANHARD	PANHARD	37
T2	Parc industriel	Récy-Saint-Martin	Champagne-Ardenne	GELF	GECINA	25,2
T4	ZAC Grands Champs	Roissy-en-Brie	Ile-de-France	GECINA	ARGAN	23
T4	Bâtiment l'Oréal	Roye	Picardie	ARGAN (structure promotion)	ARGAN	23

Source : DTZ Research

Définitions

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

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

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

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

Demande placée : Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs, y compris les précommercialisations, les clés en main locatifs et les opérations pour compte propre. A noter : sont comptabilisées dans l'étude toutes les transactions conclues dans un entrepôt de plus de 10 000 m².

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

ICPE : Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement est d'une manière générale, toute installation exploitée ou détenue par une personne physique ou morale, publique ou privée qui peut présenter des dangers ou des inconvénients concernant les pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

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»).

Immeuble prime : est considéré comme prime un immeuble de classe A (neuf ou récent), avec un bail signé auprès d'un chargeur avec un loyer sécurisé au moins sur 6 ans (proche de la valeur de marché) sur un site logistique reconnu.

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). 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.

Contacts

Gérard Margiocchi

Président du directoire DTZ Holding

+33(0)1 47 48 77 32

gerard.margiocchi@dtz.com

Conseil

Jean-Philippe Carmarans

Directeur Général DTZ Eurexi

+33(0)1 47 48 77 24

jean-philippe.carmarans@dtz.com

Philippe Méjean

Directeur Général délégué DTZ Consulting

+33(0)1 49 64 49 21

philippe.mejean@dtz.com

Claudia Mansard

Directeur DTZ CODes

+33(0)1 49 64 46 43

claudia.mansard@dtz.com

Transaction

Didier Terrier

Directeur des agences régionales

Logistique et activités France

+33(0)4 72 74 14 74

didier.terrier@dtz.com

Laurence Escline-Dumas

Directeur Paris et Ile-de-France

+33(0)1 49 64 49 04

laurence.dumas@dtz.com

Thierry Laborderie

Directeur Pôle Utilisateurs et Global Corporate Services

+33(0)1 49 64 64 45

thierry.laborderie@dtz.com

Jean-Luc Chalard

Directeur Franchises et Grands projets

+33(0)1 49 64 49 60

jean-luc.chalard@dtz.com

Hugues de Bérail

Directeur Investissement

+33(0)1 49 64 46 44

hugues.deberail@dtz.com

Asset Management

François Brisset

Directeur Général

+33(0)1 49 64 49 13

francois.brisset@dtz.com

Patrice Genre

Directeur Général

+33(0)1 49 64 49 80

patrice.genre@dtz.com

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de DTZ ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou d'inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de DTZ. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

© DTZ Février 2010