

La Note de Conjoncture du Département Logistique de DTZ France

Le marché de l'immobilier logistique en France - 1^{er} semestre 2004

N°2 - Juillet 2004

Edito

Notre pays est riche d'initiatives locales ayant un impact considérable sur le développement de plates-formes logistiques. Les collectivités territoriales se mobilisent pour réserver des sites avec des infrastructures de très bonne qualité permettant très souvent de proposer des accès multimodaux aux utilisateurs.

Ces investissements conséquents, associés à la disponibilité d'une main d'œuvre de mieux en mieux formée aux métiers de la logistique nous assurent une place primordiale en Europe. Il semble néanmoins important de ne pas multiplier les plates-formes logistiques dans des secteurs géographiques qui n'ont pas pour vocation à accueillir de la " grande logistique ".

Les transactions significatives recensées en ce début d'année 2004 sont localisées dans les grands pôles logistiques de l'hexagone : l'Île-de-France, région lyonnaise, et " Grand-Marseille ". Dans les marchés de second rang, les utilisateurs se tournent vers des solutions de clef en main locatif. Les investisseurs sont dans ces cas là très réactifs, car en recherche permanente de nouveaux produits logistiques.

Le contexte économique s'est légèrement amélioré depuis la seconde moitié de l'année 2003. Cependant, la consommation des ménages se maintient à un niveau assez bas. Le taux de chômage contribue à cette stagnation. L'embellissement économique constaté (croissance estimée à 2,5% en 2004) devrait avoir un impact positif sur le marché immobilier logistique l'année prochaine.

Département logistique

L'activité logistique en Europe

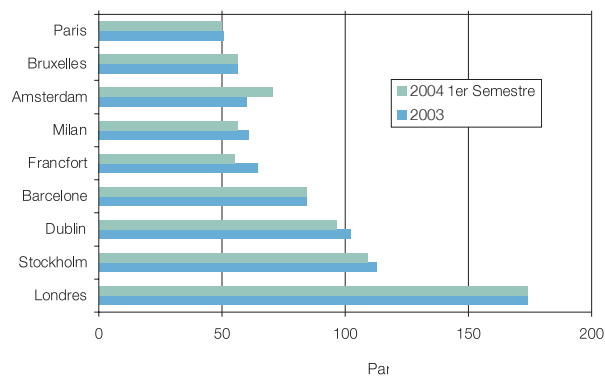
Vers une redistribution des plates-formes logistiques dans la nouvelle Europe élargie.

L'ouverture de l'Europe à 15 nouveaux pays en mai 2004, nous amène naturellement à nous interroger sur la position de la France face à un schéma de distribution et de production en pleine mutation.

Les localisations les plus attractives pour des plates-formes logistiques en Europe restent les sites les plus développés de l'Europe de l'Ouest comme **Paris, Milan, Londres, le Nord-Ouest de l'Allemagne, le Randstad**. Ces sites vont maintenir un rôle majeur dans le maillage logistique européen.

Face à ces grandes régions, de **nouveaux hubs logistiques** sont en cours de développement en l'Europe de l'Est, à **Prague, Budapest, Bratislava et Varsovie**. Ces centres logistiques seront les premiers concurrents de sites déjà développés en Europe de l'Ouest comme **Barcelone, Madrid, Lyon et Francfort**. L'atout de ces sites réside principalement dans le coût inférieur de la main d'œuvre. Néanmoins, les exigences actuelles en terme de formation du personnel atténuent l'attractivité des pays de l'Est.

Evolution des loyers prime en Europe



Source : DTZ Research



Sommaire

- L'activité logistique en Europe
- La demande
- L'offre
- Les valeurs locatives
- Les taux de rendement

La demande

Les entreprises expriment des besoins logistiques et réfléchissent à des solutions adaptées.

Des demandes d'utilisateurs qui évoluent : des choix de sites et d'équipements de plus en plus précis et exigeants...

Les utilisateurs expriment des besoins techniques de plus en plus spécifiques, adaptés aux types de produits stockés et à la législation en vigueur. Ces demandes concernent par exemple des bâtiments double face, des portes à quai plus nombreuses, une hauteur sous ferme supérieure à 10 mètres, la desserte du site, des surfaces de bureaux et locaux sociaux mieux adaptées, davantage de sécurité...

Par ailleurs, la part des transactions réalisées par des chargeurs s'équilibre avec celle des logisticiens. Cette situation peut s'expliquer par la volonté de certains chargeurs d'être signataires du bail pour ensuite, choisir le logisticien à qui ils confieront l'exploitation du site.

Ile-de-France : Le marché logistique francilien a connu le sursaut espéré après un niveau de commercialisation faible en 2003.

Nous avons recensé 13 transactions de plus de 10 000 m², pour une surface totale de 256 000 m². En incluant les transactions de plus de 5 000 m², la demande placée en Ile-de-France au cours de ce premier semestre 2004 atteint environ 315 000 m².

Nous avons enregistré des demandes pour des entrepôts de grandes surfaces (40 000 m² ou plus) mais les offres disponibles immédiatement ne répondent pas toujours aux spécificités de ces demandes. Ce type de recherche s'oriente par conséquent vers des solutions de clé en main locatif. Des demandes pour les tranches de surfaces de 10 000 m² à 15 000 m² sont également enregistrées. Ainsi, des négociations en cours devraient aboutir entre le second semestre 2004 et le début de l'année 2005.

Les transactions significatives

Ile-de-France

Ville	Dpt	Preneur	Surface en m ²	Inv./Développeur
Brie-Comte-Robert	77	La Poste	24 000	LOGISTIS
Lieusaint	77	Hays Logistics	30 000	LOGISTIS
Trappes	78	Tibbet & Britten	42 000	NC
Fleury-Mérogis	91	Le Comptoir d'Electricité Franco Belge	20 500	BAIL INVESTISSEMENT
Lisses	91	ID Logistic	36 300	PROLOGIS
Saint-Ouen-l'Aumône	95	Twinnings Foods International	10 782	LOGISTIS
Eragny	95	DHL	13 000	SOPHIA
Survilliers	95	Office Dépôt	21 900	SOPHIA

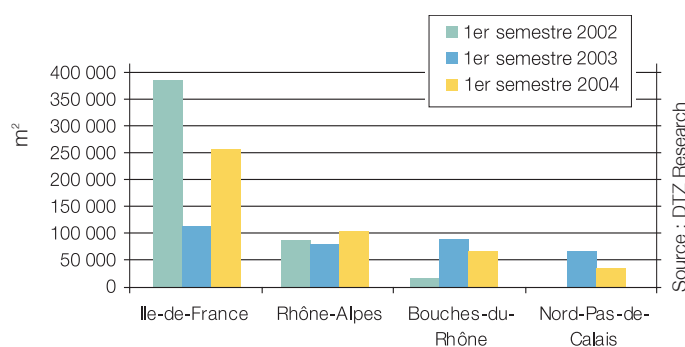
Lyon : Lyon reste un acteur logistique de poids sur le marché français. La région Rhône-Alpes attire toujours les utilisateurs. Le marché logistique se maintient avec 122 899 m² d'entrepôts placés en ce 1er semestre 2004 dont 104 176 m² de plus de 10 000 m². L'Isle d'Abeau reste le secteur géographique le plus actif de la région.

Marseille : La demande placée a diminué en ce début d'année 2004 dans le secteur du " Grand-Marseille ". Seules deux transactions significatives ont été réalisées pour une surface totale de 66 224 m². Clésud maintient un bon niveau de commercialisation.

Bourgogne : L'activité du premier semestre 2004 est marquée par deux transactions significatives : Bacou Dalloz a loué un entrepôt de 22 550 m² à Châlons-sur-Saône et le groupe laitier Senoble s'est positionné sur une plate-forme logistique de 18 000 m² en bordure de l'A 19 près de Sens. La Bourgogne semble être en ce début d'année la région la plus courtisée en dehors des pôles logistiques majeurs.

Nord-Pas-de-Calais : La demande placée dans le Nord de la France est estimée à 35 700 m² ce qui représente une baisse de 46% par rapport au premier semestre 2003. L'attrait du Nord de la France pour les utilisateurs reste néanmoins réel.

Evolution de la demande placée (+10 000 m²) dans les principaux pôles logistiques français



Source : DTZ Research

Rhône-Alpes

Ville	Dpt	Preneur	Surface en m ²	Inv./Développeur
Isle d'Abeau	38	SOCARA (Centre E.Leclerc)	38 000	PARCOLOG
Isle d'Abeau	38	DARTY	43 000	PROLOGIS
Isle d'Abeau	38	TECUMSEH EUROPE	10 800	PARCOLOG
Plaine de l'Ain	01	HAYS LOGISTICS	10 376	PRIVE

Le Nord-Pas-de-Calais

Ville	Dpt	Preneur	Surface en m ²	Inv./Développeur
Villeneuve d'Ascq	59	NOCIBE	11 726	PROUDREED
Wattrelos	59	FRANS MAAS	9 575	NC

Les Bouches-du-Rhône

Ville	Dpt	Preneur	Surface en m ²	Inv./Développeur
Grans-Miramas	13	ID LOGISTIC	26 000	PROLOGIS
St-Martin-de-Crau	13	MAISON DU MONDE	40 000	GICRAM GEMFI

L'offre

Stabilisation à la baisse de l'offre immédiate. Les lancements de nouvelles opérations sont contrôlés.

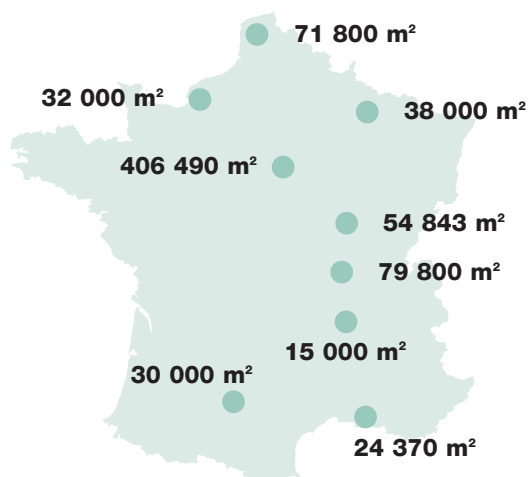
Dans un marché à échelle européenne, la France maintient sa position de leader sur le marché, avec une offre logistique de qualité.

En Ile-de-France (y compris l'Oise), l'offre immédiatement disponible toutes surfaces confondues s'élève à 832 800 m².

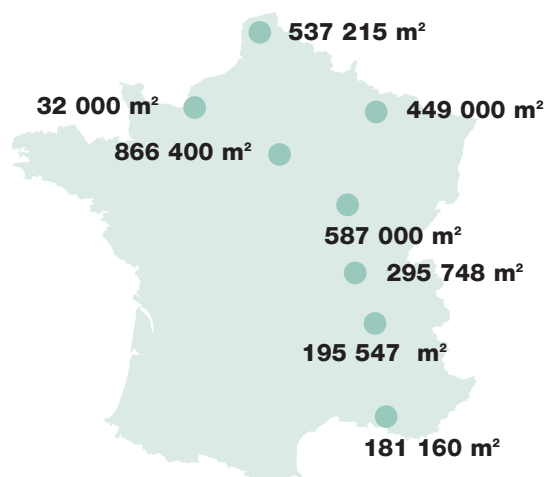
Les entrepôts neufs de plus de 10 000 m² offrent une surface de 406 490 m², contre 309 100 m² pour les entrepôts de seconde main.

Aujourd'hui, l'offre en Ile-de-France souffre des exigences des utilisateurs en terme de localisation géographique (critère essentiel), de date de disponibilité et de contraintes techniques. Les utilisateurs réalisent souvent des travaux d'aménagement pour adapter les bâtiments ou s'orientent vers des produits clef en main.

Répartition de l'offre immédiate 1^{er} semestre 2004
entrepôt neuf de + de 10 000 m²



Répartition de l'offre future (PC obtenus)
entrepôt neuf de + de 10 000 m²





Les valeurs locatives

Valeurs Prime pour les entrepôts loués	2003	2004
Ile-de-France	52,0 - 59,0	52,0 - 56,0
Bourgogne	42,0 - 44,5	43,5 - 46,0
Rhône-Alpes	43,5 - 48,0	44,0 - 48,5
Bouches-du-Rhône	44,0 - 45,0	44,0 - 47,0
Nord-Pas-de-Calais	43,0 - 47,5	44,0 - 46,0
Est de la France	42,5 - 44,0	42,5 - 44,0

Les loyers exposés sont des loyers faciaux mais selon la durée des baux, des franchises de loyers et/ou des aménagements peuvent être accordés par les propriétaires.

Les taux de rendement

Le marché de l'investissement logistique est toujours très actif depuis le début de l'année 2004. Une nouvelle tendance se dégage : les transactions concernant des portefeuilles d'actifs dominent le marché. Les investisseurs restent très attirés par les entrepôts bien que les produits soient de plus en plus rares.

L'évolution à la baisse des taux de rendement se poursuit. A titre indicatif un entrepôt de 45 700 m² s'est vendu à un taux inférieur à 8,5% dans le Loiret. Ce taux représente les tendances constatées dans les grands pôles logistiques français.

Les transactions significatives en investissement

Preneur	Commune	Surface	Valeur	Commentaires
Proudreed	Ormes	27 684	NC	Vendeur : Stockalliance
	Fleury-les-Aubrais	40 000	NC	Locataire : Stockalliance
	Orange	27 000	NC	(Sale and Lease Back)
	Grisolles	6 500	NC	
Affine	Vatry	20 000	40 M €	
	Bondoufle	20 000	"	Vendeur : Bleecker Group
	Brétigny-sur-Orge	40 000	"	
Fonds d'Hypovereinsbank	Boigny-sur-Bionne	45 700	NC	Vendeur : Stockalliance Locataire : Stockalliance (Sale and Lease Back)

Département logistique : une expertise logistique complète

Notre vocation est de conseiller et d'accompagner nos clients dans leurs projets d'implantations logistiques.

Pour cela, l'équipe rassemble des compétences et des connaissances indispensables sur un marché en forte mutation.

Nos domaines de compétences :

- Transactions,
- Investissements,
- Etudes et Conseil,
- Développement (analyse économique du bâtiment, analyse des coûts de gestion, analyse du process logistique, recherche de fonciers...),
- Assistance aux négociations avec les collectivités locales et régionales.

Rédaction :

DTZ France - Département Logistique

Contact : Laetitia Rouillard

Tél. : **N° Vert 0 800 30 56 56**

E-mail : dtz.logistique@dtzfr.com

Réalisation : DTZ Jean Thouard Régions S.A.

Impression : 106

Département Logistique

114, av. Charles de Gaulle - 92522 Neuilly-sur-Seine Cedex

Tél. : **N° Vert 0 800 30 56 56** Fax : +33 (0)1 47 48 94 72

Email : dtz.logistique@dtzfr.com - Site : www.dtz.fr