



PANHARD DÉVELOPPEMENT - PROJET DE PLATE-FORME SISLEY À ST-JOUEN-L'AUXOIS

# Immobilier d'entrepôts Le marché repart

**L'année 2011 devrait terminer mieux qu'elle n'a commencé. Sur le front de la location, les bonnes performances de l'Ile-de-France tirent le marché vers le haut. A l'investissement, deux grosses ventes de portefeuilles ont ranimé une activité sous perfusion. Etat des lieux à l'approche de 2012...**

21 % : c'est la hausse de la demande placée en France pour les 9 premiers mois de l'année par rapport à 2010, à 1 836 000 m<sup>2</sup>. « Ce volume, en fin d'année, se situera au-

*dessus de la moyenne des 10 dernières années mais encore bien en-deçà des années record de 2007 et 2008 »,* souligne Mélinda Langler, responsable logistique au sein

du département industriel de Cushman & Wakefield.

Le 3<sup>e</sup> trimestre 2011 s'est bien comporté avec plus de 460 000 m<sup>2</sup> commercialisés.

# Entrepôts à louer en France

Établie avec les commercialisateurs et les développeurs, cette liste n'est qu'une sélection de sites logistiques alloués. La plupart de ces entrepôts sont livrables immédiatement. Pour un choix plus large vous pourrez consulter le site du magazine [www.tilmag.com](http://www.tilmag.com)



**Castelnaudary (11)**  
**100 000 m<sup>2</sup>**  
 Accès : A 61  
 Autor. : 1510-1530-2662-2663-2910-2920-1412-1432  
 FAUBOURG PROMOTION



**Crriquebeuf (27)**  
**54 000 m<sup>2</sup>**  
 Accès : A13  
 Autor. : 1412-1432-1510-1530-2662-2663  
 GICRAM



**Le Coudray (28)**  
**32 600 m<sup>2</sup>**  
 Accès : A11  
 NEXITY



**Bordeaux (33)**  
**18 500 m<sup>2</sup>**  
 Accès : A63  
 Autor. : 1510-1530-2662-2663  
 PARCOLOG



**Cestas (33)**  
**150 000 m<sup>2</sup>**  
 Accès : A63  
 Autor. : 1510-1530-2662-2663  
 GICRAM



**Saint-Jean-d'Illac (33)**  
**1 270 m<sup>2</sup>**  
 Accès : A10, Rocade de Bordeaux  
 ALSEI



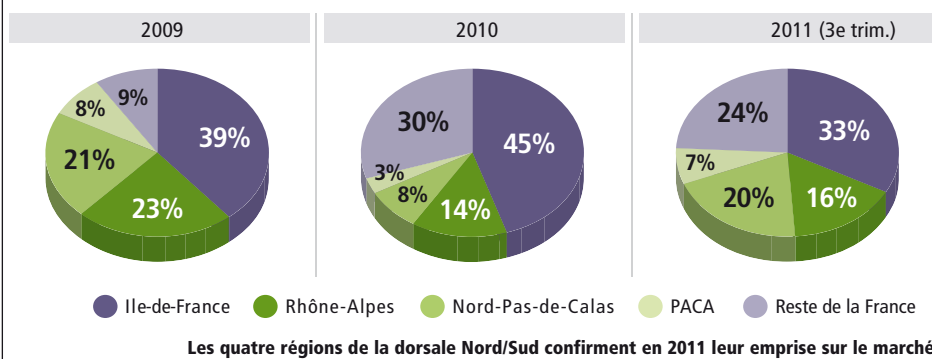
**L'Isle-d'Abeau (38)**  
**12 000 m<sup>2</sup>**  
 Accès : A43  
 Autor. : 1510-1530-2925-2663-2910-2920  
 NEXITY



**Villemandeur (45)**  
**25 003 m<sup>2</sup>**  
 Accès : A77, A19  
 Autor. : 1510-1530-2662-2663  
 JONES LANG LASALLE

# La dorsale Nord/Sud domine

Évolution de la demande placée par zone géographique



Source : Happy Log / Cushman & Wakefield

Sans surprise, la dorsale Lille-Paris-Lyon-Marseille confirme son attractivité, totalisant près des deux tiers de la demande placée totale depuis le début de 2011. Avec près d'1,1 million de m<sup>2</sup> commercialisés entre janvier et septembre 2011, les quatre principales régions logistiques françaises enregistrent une progression de leur activité de 17% en un an. L'Ile-de-France tire son épingle du jeu avec 331 000 m<sup>2</sup> placés. « Les chargeurs, et plus particulièrement les acteurs de la grande distribution, ont été le moteur de la demande en surfaces logistiques au cours des neuf premiers mois de l'année 2011, signant les transactions les plus importantes. Ainsi, en Ile-de-France, Franprix sur 50 000 m<sup>2</sup> à St Mard (77) et Ludendo sur 42 000 m<sup>2</sup> à Combs-la-Ville (77), ont signé les deux transactions les plus importantes de l'année », détaille Magali Marton, directrice des études pour la zone CEMEA de DTZ. Alors hors de la dorsale, point de salut ? De fait, année après année, la part des marchés régionaux secondaires confirme effectivement son déclin.

## Les stocks enfin à la baisse

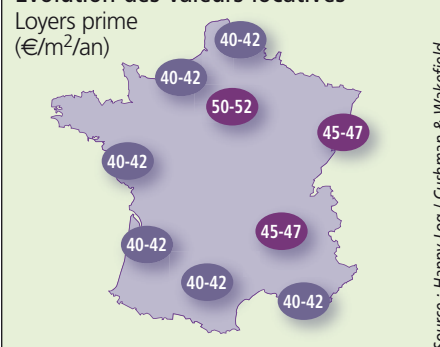
Autre bonne nouvelle de l'année : la décade de l'offre immédiate. Après des augmentations constantes depuis 2007 sur les quatre principaux marchés logistiques, le stock recule enfin dans des proportions satisfaisantes (- 17 %) pour ne représenter « que » 1,7 million de m<sup>2</sup> fin septembre 2011. Un chiffre qu'il faut comparer aux 2 millions de la fin 2010. La baisse du stock se retrouve un peu partout avec des fortunes diverses, oscillant entre - 11 % en Ile-de-France (858 100 m<sup>2</sup>) et - 41 % à Marseille (111 500 m<sup>2</sup>). Lyon ne s'inscrit pas encore dans la même

dynamique, affichant encore une offre abondante (530 000 m<sup>2</sup>) en dépit d'une progression bienvenue de la demande placée.

## Des loyers remarquablement stables

Du côté des valeurs locatives, c'est le calme plat ou presque. Les loyers prime affichent, en effet, une formidable stabilité, évoluant entre 41 et 43 €/m<sup>2</sup>/an à Marseille et à Lyon, jusqu'à 50 €/m<sup>2</sup>/an en Ile-de-France à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2011. « Toutefois, les mesures d'accompagnement demeurent omniprésentes et les valeurs de transactions restent encore aujourd'hui nettement inférieures aux loyers de présentation », estime Magali Marton. « Les exigences accrues d'utilisateurs avant tout motivés par la réduction de leurs coûts immobiliers continuent de peser sur les conditions de négociation entre locataires et bailleurs, ces derniers consentant des mesures d'accompagnement substantielles (franchises de loyers atteignant en moyenne 1,5 mois par année d'engagement) », renchérit Eric Allache, directeur du département industriel de Cushman & Wakefield.

Évolution des valeurs locatives



Source : Happy Log / Cushman & Wakefield

## Entrepôts à louer



**Reims Betheny (51)**  
**185 000 m<sup>2</sup>**  
 Accès : A4, A26, A34  
 Autor. : 1510-1530-2662-2663-2925-1412-1432  
 FAUBOURG PROMOTION



**Nancy (54)**  
**12 247 m<sup>2</sup>**  
 Accès : A31  
 Autor. : 1510-1530  
 PARCOLOG



**La-Chapelle-d'Armentières (59)**  
**25 000 m<sup>2</sup>**  
 Accès : A25, A1  
 Autor. : 1510-1511-1530-1532-2662-2663-2920-1412-1432  
 FAUBOURG PROMOTION



**Longueil Sainte Marie (60)**  
**59 000 m<sup>2</sup>**  
 Accès : A 1 - A 16 - A 26 - RN 31  
 ICPE : 1510 - 2663  
 CB RICHARD ELLIS



**Vémars (60)**  
**5 000 m<sup>2</sup>**  
 Accès : A1  
 PROLOGIS



**Rivesaltes (66)**  
**30 567 m<sup>2</sup>**  
 Accès : A9  
 Autor. : 1510-1530-2662-2663  
 GICRAM



**Corbas (69)**  
**31 000 m<sup>2</sup>**  
 Accès : A46, A7, A43  
 Autor. : 1510-1530-2662-2663-2910-2920-2925  
 JONES LANG LASALLE



**Le Havre (76)**  
**25 000 m<sup>2</sup>**  
 Accès : A131, A29  
 Autor. : 1510  
 PROLOGIS



**Chatres (77)**  
**17 500 m<sup>2</sup>**  
 Accès : Intersection N 4 et N 36  
 15 kms de la Francilienne  
 ICPE : 1510 - 1530 - 2663 - 1432  
 CB RICHARD ELLIS



**Combs-la-Ville (77)**  
**19 000 m<sup>2</sup>**  
 Accès : A104  
 Autor. : 1510-1530-2663  
 PARCOLOG



**Lieusaint (77)**  
**9 000 m<sup>2</sup>**  
 Accès : A5  
 ALSEI



Plateforme Gecina à Vaux-le-Pénil. Gecina a cédé en début d'année un portefeuille de 21 actifs logistiques à Carval

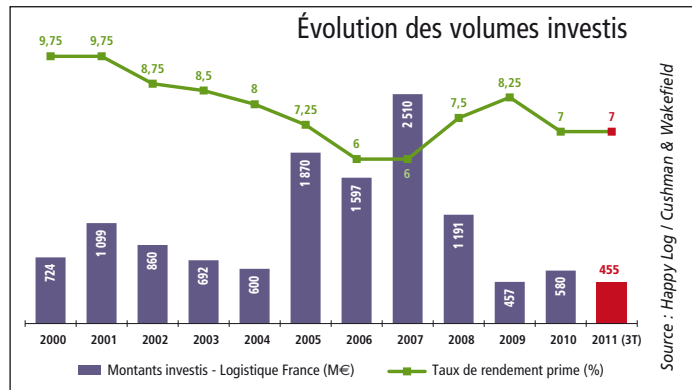
© KERNEVEZ GECINA

# Investissement : peut mieux faire

A l'investissement, le bilan est plus contrasté. Le compteur est, à l'issue du 3<sup>e</sup> trimestre 2011, arrêté sur 455 M€. Certes, ce chiffre est en croissance de 11 % par rapport à l'année précédente. Mais remis en perspective par rapport aux autres classes d'actifs, il ne représente que 5 % des montants engagés par les investisseurs tandis que, durant les belles années, cette part de marché pouvait grimper jusqu'à 10 %. 2011 aura été plus particulièrement marqué par la cession de deux portefeuilles représentant plus de 60 % du volume total investi. En début d'année, Gecina a bouclé la cession d'un portefeuille de 114 M€ représentant 21 actifs logistiques

auprès de Carval et de Constructa Asset Management sur la base d'un taux de rendement de 6,2 %... coût de la vacance exclu. Or, le portefeuille cédé par la foncière cotée affichait un taux de vacance de ... 40 % ! Deuxième portefeuille signé : l'allemand GLL !, un quasi-inconnu sur le marché de l'immobilier logistique hexagonal, a mis la main sur un paquet de 270 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts arbitré par AEW Europe, pour 177 M€ sur la base d'un taux estimatif de 7,15 %, situés sur quatre pôles logistiques majeurs (Le Havre, Lille, Paris et Lyon). Une poignée de transactions d'actifs unitaires a également changé de mains, dont deux plates-formes logistiques de classe A pour plus de 20 M€ ce qui fait dire à Magali Marton que « le marché de la logistique peine à se redresser. Si les volumes transactés devraient

être en ligne avec ceux enregistrés en 2010, on observe une différence de taille avec la signature, cette année, de deux portefeuilles d'actifs sur un marché qui se concentrait depuis deux ans sur les transactions unitaires. Les taux de rendement prime se stabilisent après être



repartis à la hausse au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2011 », analyse Magali Marton.

2012 ne s'annonce pas sous les meilleurs auspices. Certes, Gecina a confirmé la cession d'un 2<sup>e</sup> portefeuille logistique qui devrait alimenter, une fois encore, un marché en mal de produits. Mais « la crise de la dette empêche une lisibilité sur les volumes », ajoute CB Richard Ellis. Une chose est sûre cependant pour le conseil : l'investisseur exige « des rendements immobiliers toujours plus attractifs dans un environnement financier incertain ».

En dépit d'un nombre restreint de transactions, l'intérêt pour la classe d'actifs logistique reste soutenu. On dénombre, en effet, une vingtaine d'investisseurs prêts à investir... à condition de trouver le produit zéro défaut : récent, bien situé, bien loué. ■

Sandra Roumi

## ➤ Panhard Développement loue 50 000 m<sup>2</sup> à ND Logistics au Coudray-Montceaux (91)

Panhard Développement vient de signer avec Norbert Dentressangle Logistics 50 000 m<sup>2</sup> supplémentaires dans le 2<sup>e</sup> bâtiment de la ZAC des Haies Blanches au Coudray-Montceaux (91) en bordure de l'autoroute A6. Panhard Développement avait déjà loué un premier bâtiment (86 000 m<sup>2</sup>) à ND Logistics, vendu à Argan, pour y assurer une prestation logistique

pour le compte de Nestlé et de Carrefour. Les travaux viennent de démarrer pour une livraison prévue en juin 2012. La ZAC des Haies Blanches, dont Panhard Développement est par ailleurs aménageur, doit développer un total de 250 000 m<sup>2</sup> destinés aux entreprises, dont 90 000 m<sup>2</sup> restent à commercialiser.



PANHARD DÉVELOPPEMENT

## ➤ Barjane aménagera le futur Parc des Aiguilles près de Marseille

Au terme d'un appel d'offres lancé par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, Barjane a été désigné lauréat de l'aménagement du futur Parc des Aiguilles. Situé aux portes de Marseille, sur la commune d'Ensuès-la-Redonne, ce foncier de 65 hectares accueillera à terme plus de 160 000 m<sup>2</sup> de bâtiments destinés à l'accueil d'activités industrielles et logistiques ainsi qu'un Pôle tertiaire et de services.

A moins de 10 minutes de l'aéroport international de Marseille Provence, et à 20 minutes de la gare TGV d'Aix-en-Provence, en bordure de l'A55, le futur Parc est proche du Grand Port Maritime de Marseille Fos. Son aménagement et son exploitation seront gérés par un Système de Management Environnemental voué, à être certifié ISO 14001, dans le cadre d'une démarche HQE.

## ➤ Prologis acquiert 19 000 m<sup>2</sup> à Paris Nord II

Prologis annonce l'acquisition de 18 996 m<sup>2</sup> de surface logistique à Paris dans le cadre d'un sale & lease back auprès de Sun City, spécialiste de la création de vêtements et accessoires sous licences. Sun City se servira du bâtiment pour son développement commercial.

Prologis Paris Nord II DC 5 est situé à 5 km au sud de l'aéroport Charles de Gaulle et à 17 km du Nord de Paris. Dans cette opération, Prologis a été conseillé par Cushman & Wakefield.

## ➤ ID Logistics reprend les activités logistiques du groupe Mory

ID Logistics a repris Mory Logidis, le pôle logistique du groupe Mory, en redressement judiciaire depuis juin dernier. L'opération concerne la dizaine de sites de Mory Logidis, tous situés en France, représentant une surface logistique de 200 000 m<sup>2</sup> et un chiffre d'affaires de 25 millions d'euros. ID Logistics France reprend la quasi-totalité du personnel logistique de Mory Logidis, 235 personnes soit plus de 90% des effectifs concernés.

Pour les personnes non reprises, le logisticien a prévu des mesures spécifiques d'accompagnement ou de mobilité.

Pour Eric Hémar, Président du groupe ID Logistics, cette reprise s'inscrit dans le cadre d'une dynamique de développement du groupe. « La reprise de Mory Logidis permet à ID Logistics d'élargir son portefeuille jusqu'ici orienté distribution à des clients plus industriels. Elle conforte par ailleurs notre positionnement d'acteur de référence sur le marché de la logistique contractuelle en France et illustre notre volonté d'être un des pôles de consolidation de ce marché ». ■

## Entrepôts à louer



**Moussy-le-Neuf (77)**  
**53 330 m<sup>2</sup>**  
Accès : A1  
Autor. : 1510-1530-2663-1412-1432  
JONES LANG LASALLE



**Limay (78)**  
**1 500 m<sup>2</sup>**  
Accès : A13  
Autor. : 1510  
PORTS DE PARIS



**Savigny-sur-Clairis (89)**  
**92 000 m<sup>2</sup>**  
Classe A (neuf)  
Accès : A 6 – A 9  
ICPE : 1510 – 1530 – 2662 – 2663  
Seveso possible  
CB RICHARD ELLIS



**Villeneuve-la-Garenne (92)**  
**5 026 m<sup>2</sup>**  
Accès : A86, A15  
CUSHMAN & WAKEFIELD



**Pantin (93)**  
**11 988 m<sup>2</sup>**  
Accès : A86  
Autor. : 1510  
CUSHMAN & WAKEFIELD



**Saint-Denis (93)**  
**16 500 m<sup>2</sup>**  
Accès : A86  
ALSEI



**Bonneuil (94)**  
**3 102 m<sup>2</sup>**  
Accès : A4, A86  
Autor. : 1510  
PORTS DE PARIS



**Bruyères-sur-Oise (95)**  
**8 640 m<sup>2</sup>**  
Accès : A16, N184  
PORTS DE PARIS



**Gonesse (95)**  
**20 510 m<sup>2</sup>**  
Accès : A1  
PROLOGIS



**Gonesse (95)**  
**13 800 m<sup>2</sup>**  
Accès : A1, RN17  
PC-ICPE  
NEXITY



**Paris-Nord II (95)**  
**6 250 m<sup>2</sup>**  
Accès : A1  
Autor. : 1510  
CUSHMAN & WAKEFIELD