



# Le marché des entrepôts en France

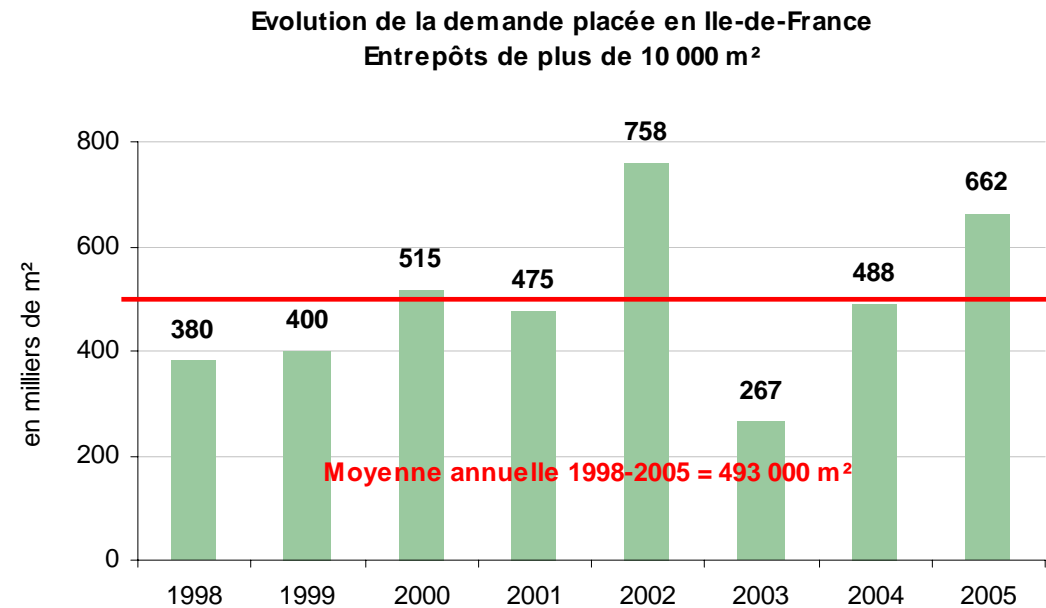
## Bilan 2005



**Conférence de presse**  
**Vendredi 27 Janvier 2006**

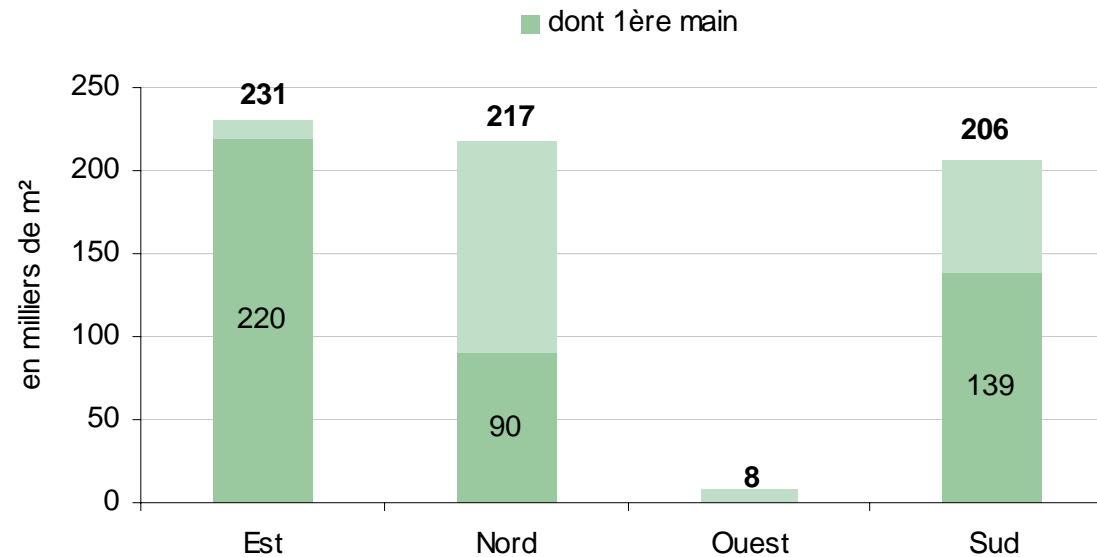


- ✓ Le redressement du marché de la logistique en Ile-de-France s'est amplifié en 2005.
- ✓ La demande placée a dépassé 662 000 m<sup>2</sup>, soit une progression de plus de 36% par rapport à l'année précédente.



Source : DTZ Research

Répartition géographique de la demande placée  
en Ile-de France en 2005 - Entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>

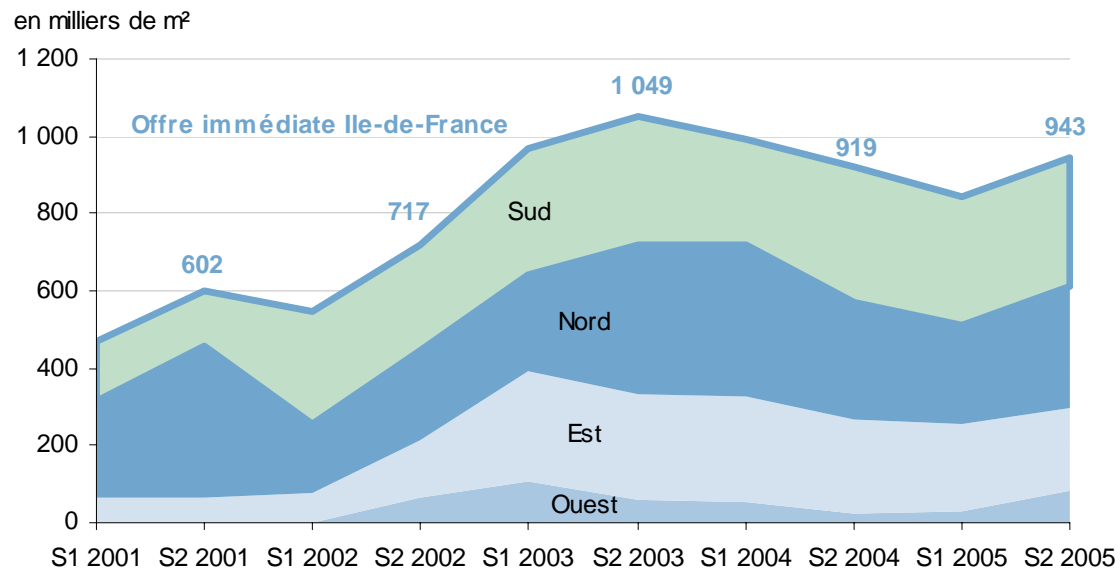


Source : DTZ Research

- ✓ A l'exception du marché de l'Ouest de l'Ile-de-France, les commercialisations se sont réparties de façon homogène sur l'ensemble de la région.
- ✓ A volume égal, on remarque la forte proportion des transactions de première main sur le secteur Est alors que dans le secteur Nord, seul 45% de la demande a porté sur des locaux neufs.

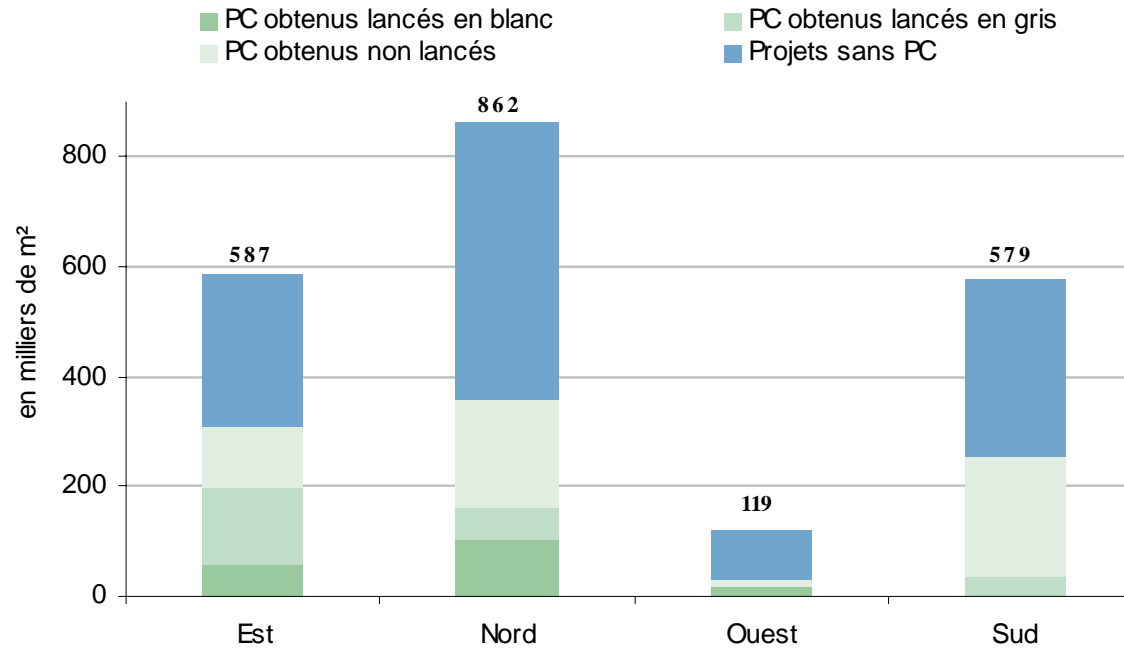
- ✓ L'offre immédiatement disponible représente, fin 2005, 943 000 m<sup>2</sup> contre 919 000 m<sup>2</sup> à fin 2004, soit une légère hausse de 3%.
- ✓ Les secteurs Sud et Nord de l'Ile-de-France concentrent plus des deux tiers des surfaces disponibles.

**Evolution de l'offre immédiatement disponible en Ile-de-France  
par cumul géographique - Entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>**



Source : DTZ Research

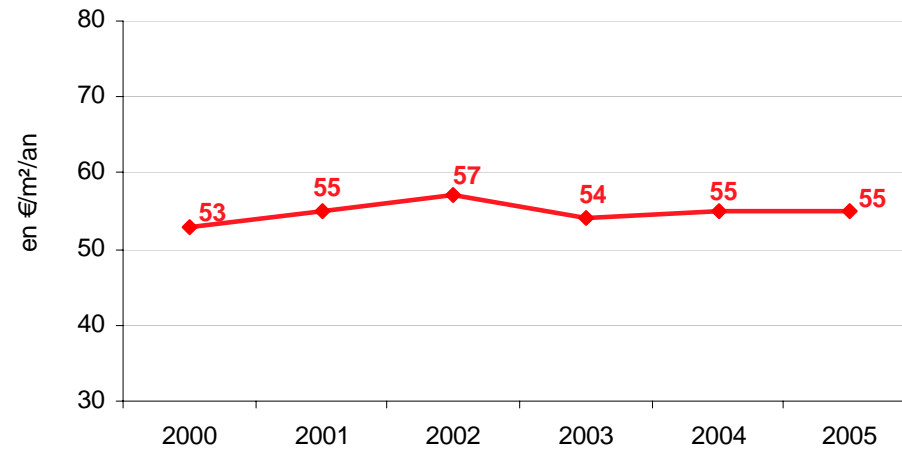
Répartition géographique de l'offre future en Ile-de-France fin 2005  
Entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>



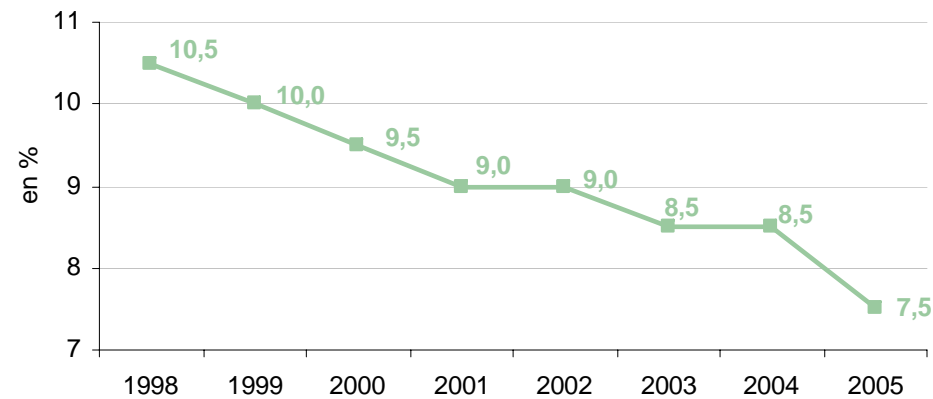
Source : DTZ Research

- ✓ Fin 2005, l'offre future d'entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup> atteint 2,15 millions de m<sup>2</sup>, dont 411 000 m<sup>2</sup> sont actuellement en cours de construction.
- ✓ La production actuellement en chantier lancée en blanc se concentre dans les secteurs Nord et Est.

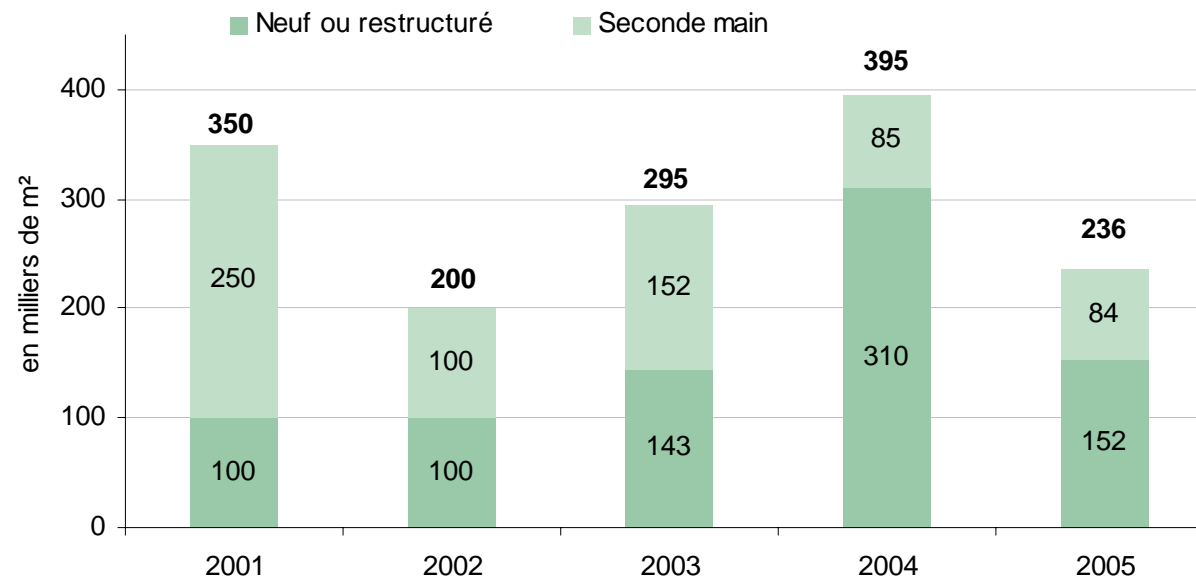
**Evolution du loyer "prime" des entrepôts  
en Ile-de-France**



**Evolution du taux de rendement "prime" des entrepôts  
en Ile-de-France**



Evolution de la demande placée en région Rhône-Alpes  
Entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>

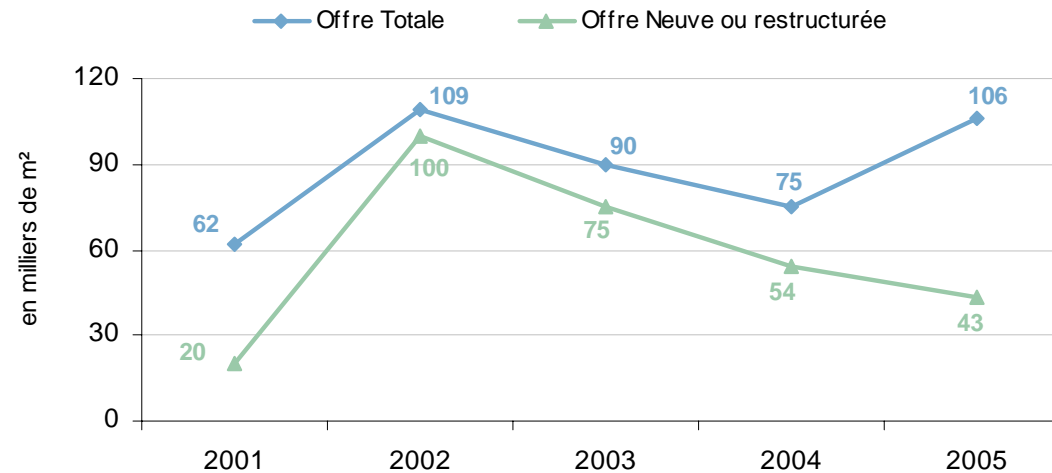


Source : DTZ Research

- ✓ Le marché lyonnais s'est nettement redressé au second semestre pour dépasser 236 000 m<sup>2</sup> commercialisés durant l'année 2005.
- ✓ Les commercialisations de première main ne représentent plus que deux tiers de la demande placée globale contre près de 80% en 2004.

- ✓ La vacance dans des bâtiments de stockage de plus de 10 000 m<sup>2</sup> dans la région lyonnaise est de 106 000 m<sup>2</sup>, soit un taux de vacance de moins de 4%.
- ✓ L'offre immédiate d'entrepôts neufs s'est légèrement réduite et ne représente plus que 43 000 m<sup>2</sup>.

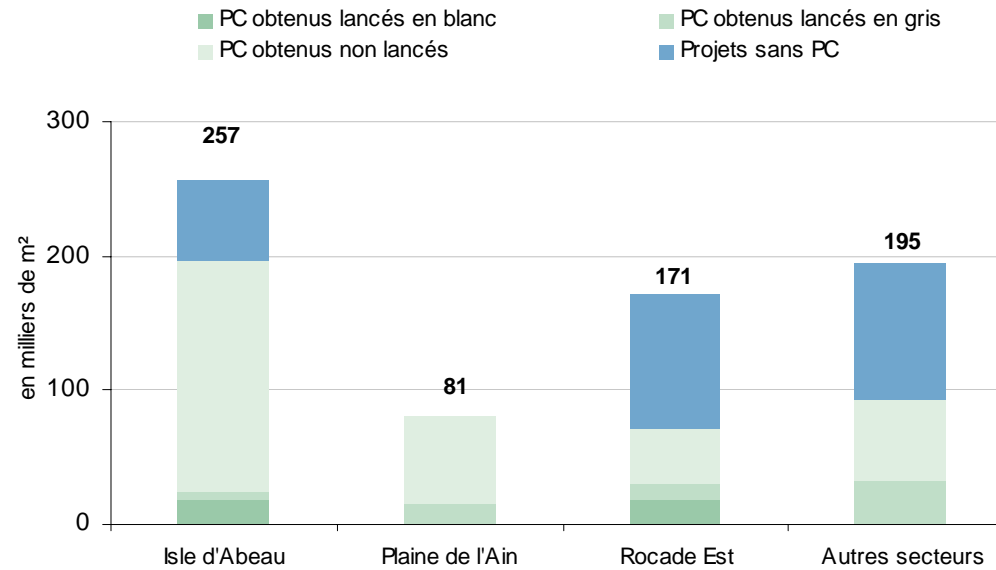
Evolution de l'offre immédiatement disponible  
en région Rhône-Alpes - Entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>



Source : DTZ Research



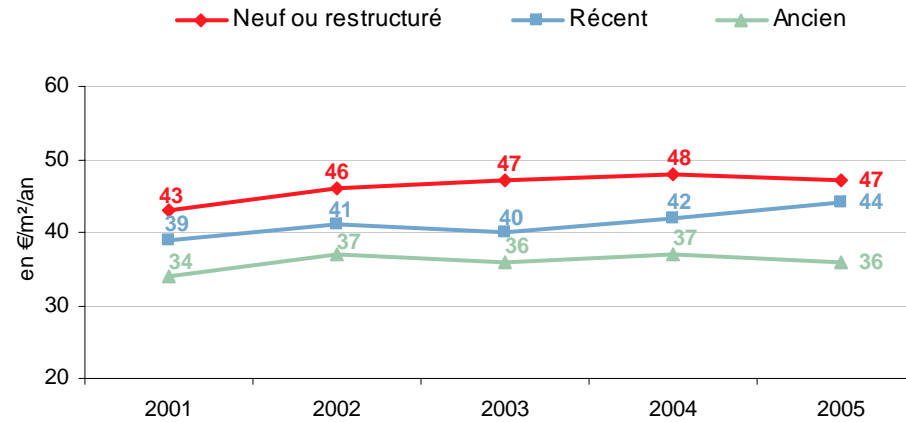
Répartition géographique de l'offre future en région Rhône-Alpes fin 2005 Entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>



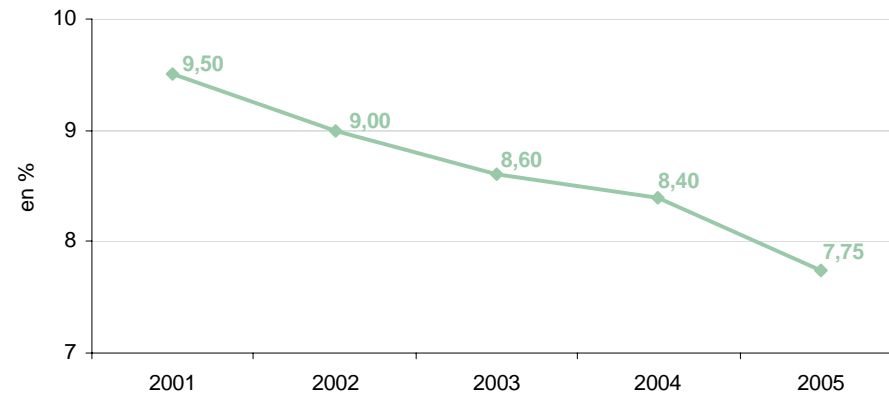
Source : DTZ Research

- ✓ Près de 300 000 m<sup>2</sup> auront été livrés en 2005 sur la région lyonnaise ; cette offre neuve présente un taux de précommercialisation très satisfaisant.
- ✓ Fin 2005, plus de 700 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts sont en chantier ou à construire.

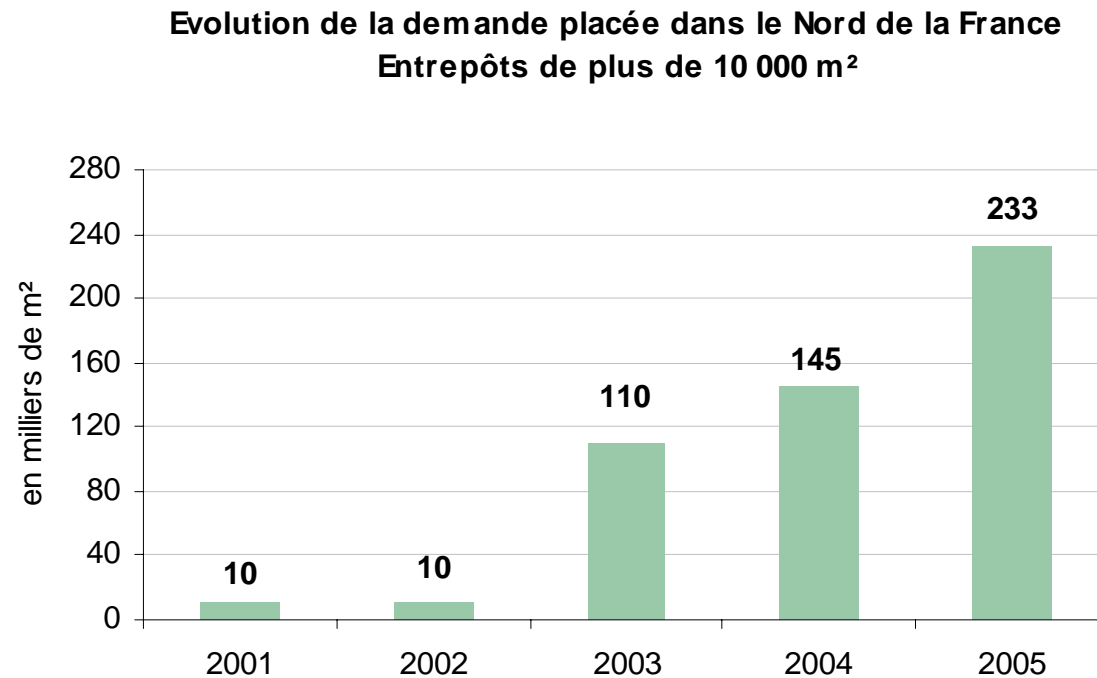
Evolution des loyers des entrepôts en région Rhône-Alpes



Evolution du taux de rendement "prime" des entrepôts en région Rhône-Alpes

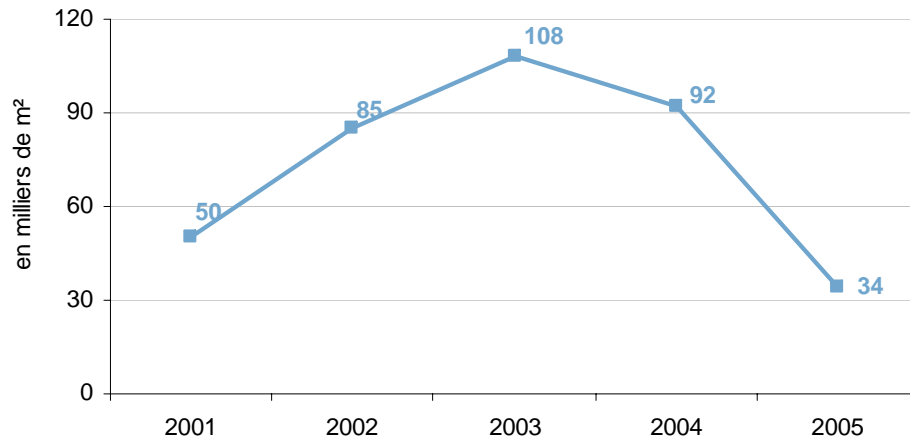


- ✓ Avec 233 000 m<sup>2</sup> placés en 2005, le Nord de la France enregistre son meilleur niveau de commercialisation depuis 2001.



Source : DTZ Research

Evolution de l'offre immédiatement disponible dans le Nord de la France - Entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>

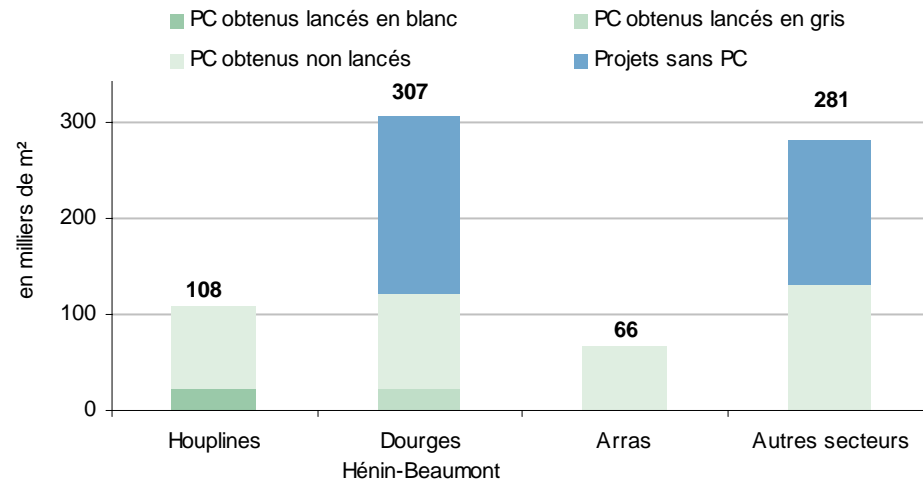


✓ L'offre immédiate dans le Nord de la France a continué de se réduire.

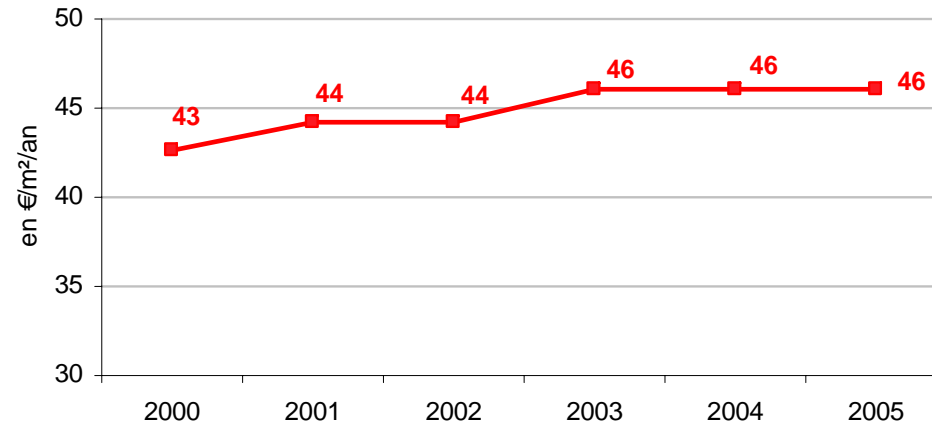
✓ Plus de 760 000 m<sup>2</sup> de projets identifiés, dont un tiers de la production, à Dourges.

✓ Les mises en chantier représentent seulement 44 000 m<sup>2</sup>.

Répartition géographique de l'offre future dans le Nord de la France fin 2005 - Entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>



**Evolution du loyers "prime" d'entrepôts dans le Nord de la France**

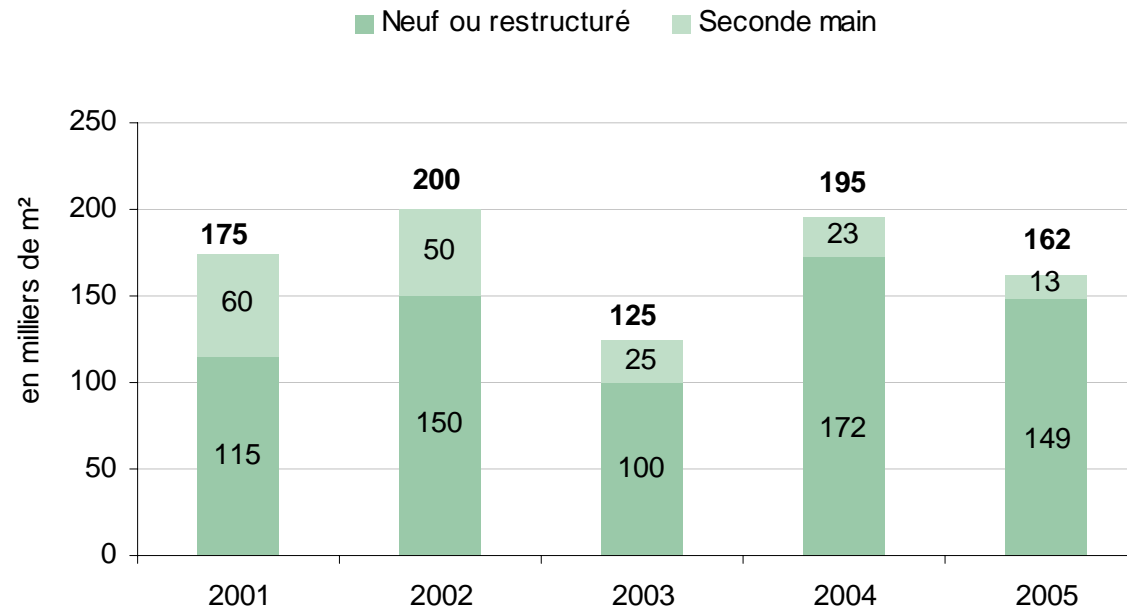


**Evolution des taux de rendement "prime" des entrepôts dans le Nord de la France**



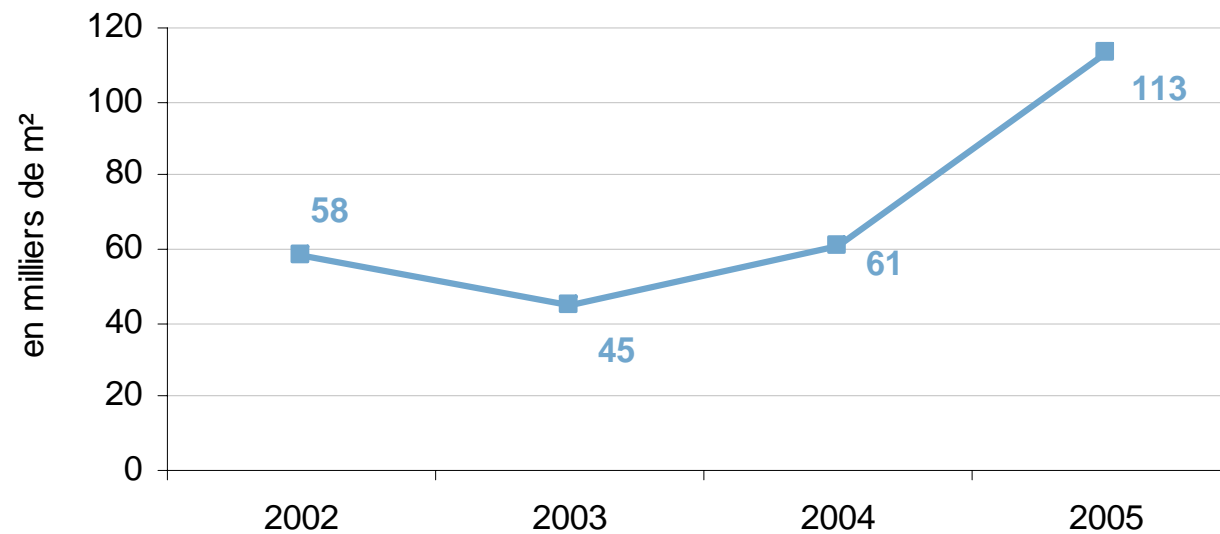
- ✓ Le second semestre 2005 particulièrement dynamique aura finalement permis au marché des Bouches-du-Rhône de terminer l'année sur une demande placée de 162 000 m<sup>2</sup>, soit en léger retrait par rapport à l'année 2004.

Evolution de la demande placée dans les Bouches-du-Rhône  
Entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>



Source : DTZ Research

**Evolution de l'offre immédiatement disponible dans les Bouches-du-Rhône Entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>**

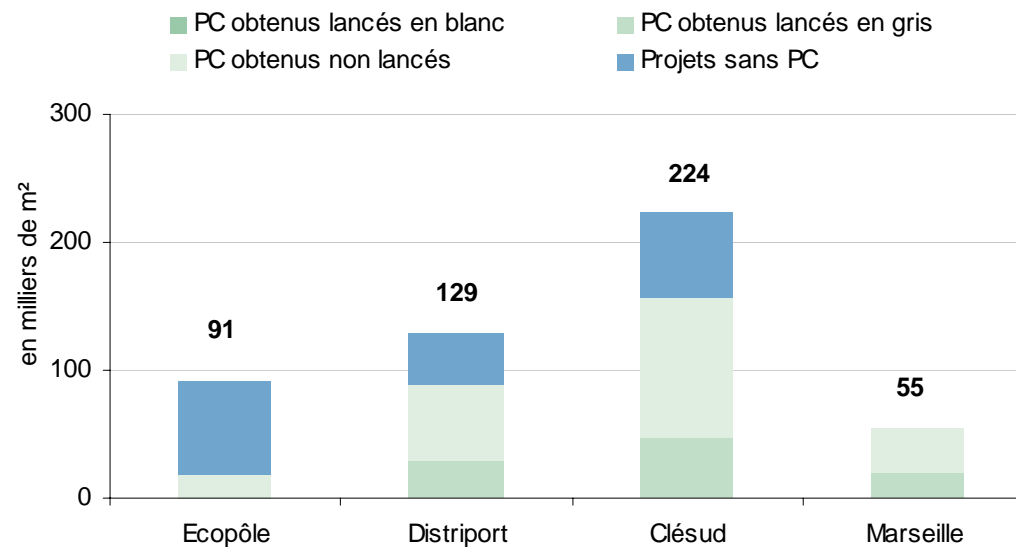


Source : DTZ Research

- ✓ L'offre immédiatement disponible dans la région est en très forte hausse, avec 113 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts vacants fin 2005, dont les trois quarts dans des surfaces neuves (80 000 m<sup>2</sup>).

✓ Fin 2005, l'offre future sur le marché des Bouches-du-Rhône approche 500 000 m<sup>2</sup>, dont 97 000 m<sup>2</sup> sont actuellement en cours de construction.

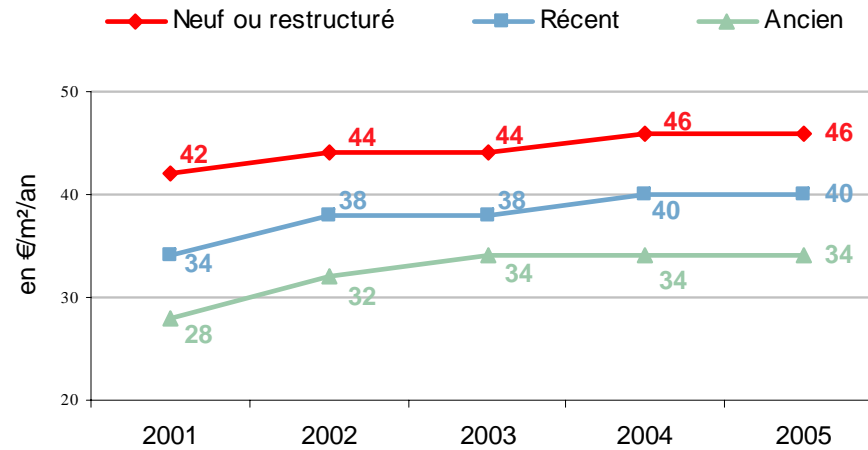
**Répartition géographique de l'offre future d'entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup> dans les Bouches-du-Rhône fin 2005**



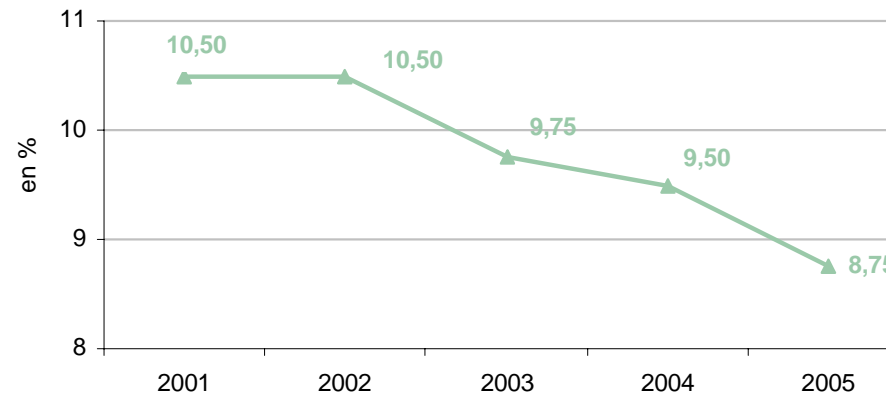
Source : DTZ Research



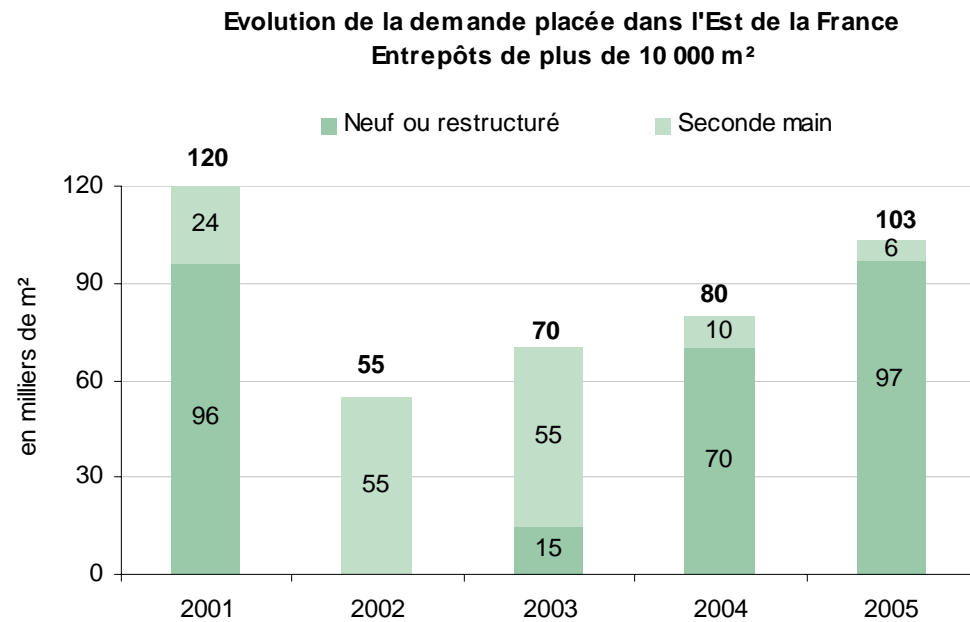
**Evolution des loyers dans les Bouches-du-Rhône**



**Evolution du taux de rendement "prime" d'entrepôts dans les Bouches-du-Rhône**

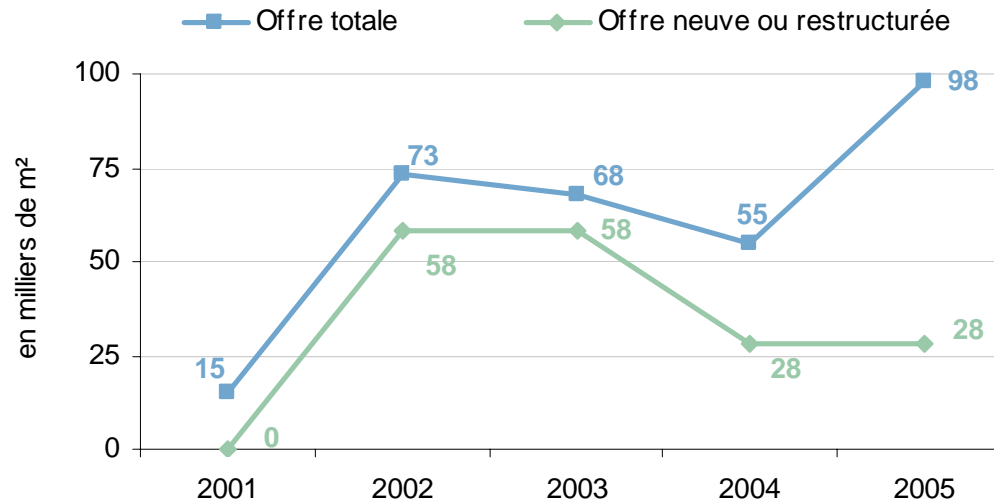


✓ Après un premier semestre décevant (10 000 m<sup>2</sup> seulement placés), le second semestre permet au marché de la région Est de conclure l'année 2005 sur un résultat plus encourageant : 103 000 m<sup>2</sup> ont été signés, soit un niveau d'activité nettement meilleur qu'en 2004 (+29%).



Source : DTZ Research

Evolution de l'offre immédiatement disponible dans  
l'Est de la France - Entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>

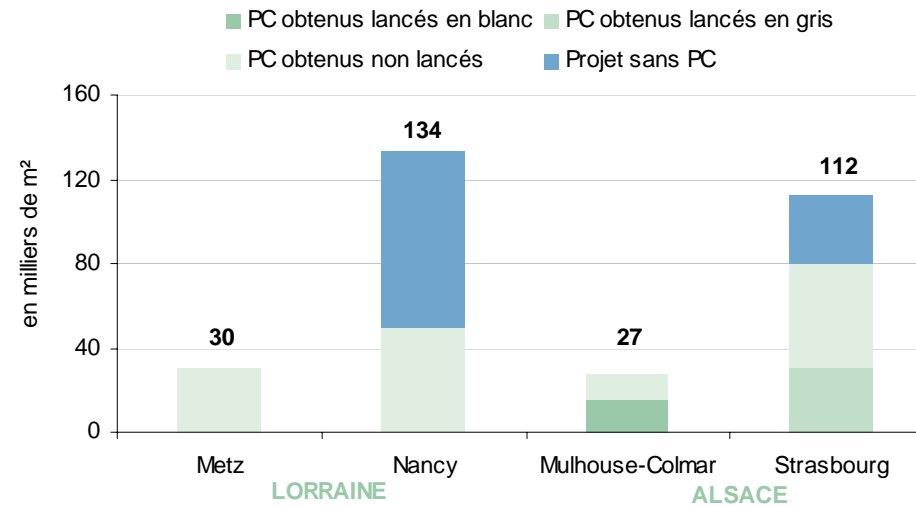


Source : DTZ Research

- ✓ L'offre immédiatement disponible à fin 2005 représente 98 500 m<sup>2</sup> dont 28 000 m<sup>2</sup> seulement de première main.
- ✓ L'offre de plus de 10 000 m<sup>2</sup> se concentre principalement en Lorraine, où le marché de la logistique s'organise autour de plates-formes, alors qu'en Alsace, le marché des entrepôts est plus hétérogène et offre davantage de petites et moyennes surfaces.

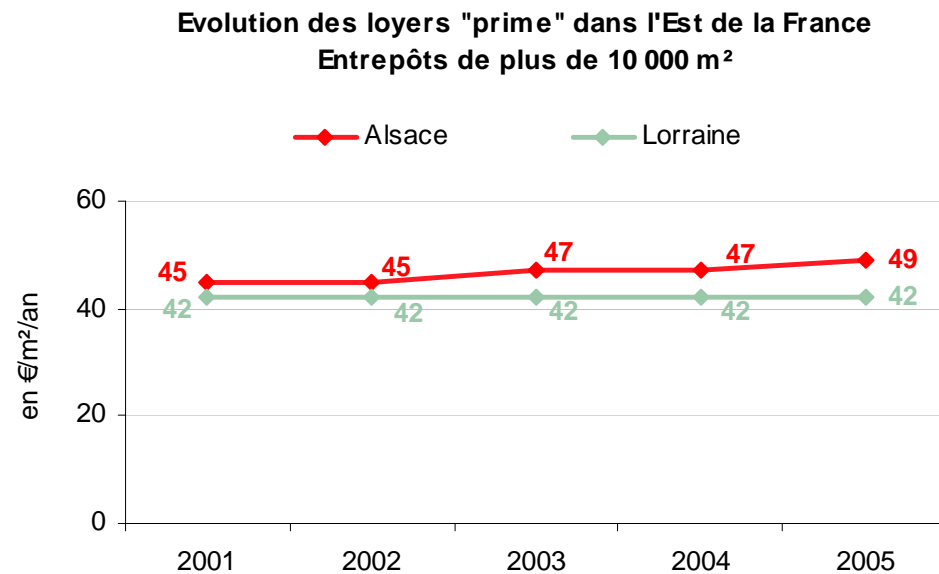
- ✓ La Lorraine concentre près de 55% de cette production neuve, dont la mise en chantier reste conditionnée pour 80 000 m<sup>2</sup> à la précommercialisation de tout ou partie du bâtiment.
- ✓ L'offre future en cours ou en projet en Alsace porte sur 139 000 m<sup>2</sup>, dont 45 000 m<sup>2</sup> sont actuellement en chantier.

Répartition géographique de l'offre future dans l'Est de la France  
fin 2005 - Entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>



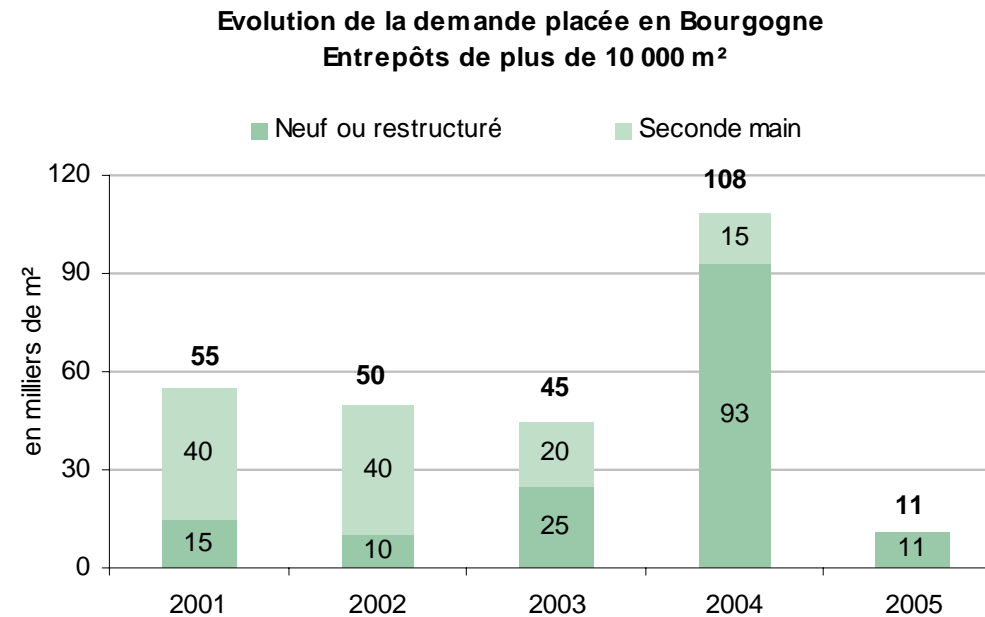
Source : DTZ Research

✓ Les valeurs locatives "prime" évoluent relativement peu : 49 €/m<sup>2</sup>/an pour l'Alsace et 42 €/m<sup>2</sup>/an en Lorraine.



Source : DTZ Research

✓ Le marché de l'investissement est limité du fait de l'absence de transactions locatives dans un marché où l'essentiel de l'activité se réalise au travers de compte propre.

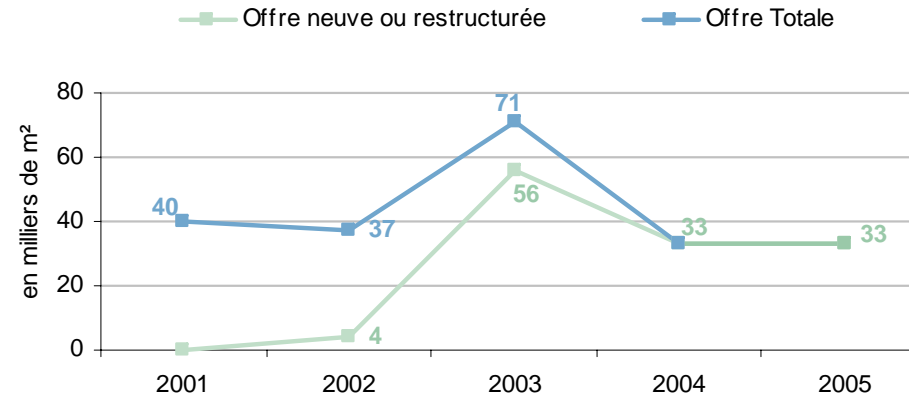


Source : DTZ Research

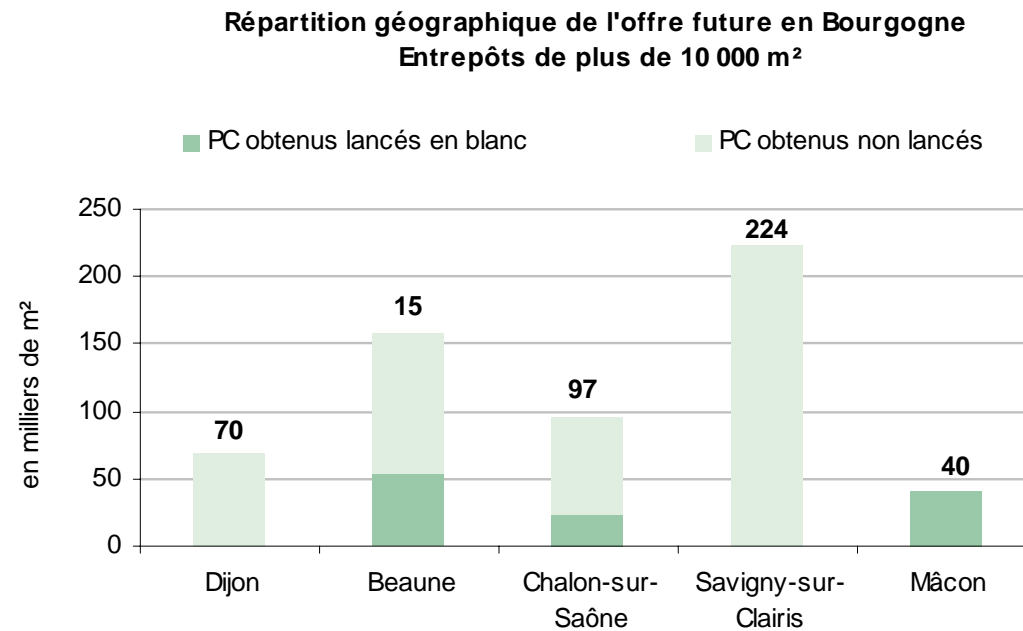
- ✓ L'année 2005 n'a pas confirmé les très bons résultats de l'année précédente, où 108 000 m<sup>2</sup> avaient été commercialisés.
- ✓ Ce ralentissement est essentiellement dû à une pénurie d'offre neuve sur ce secteur.

✓ A fin 2005, l'offre immédiatement disponible demeure inchangée par rapport à fin 2004, la seule transaction de l'année 2005 étant en fait une précommercialisation.

Evolution de l'offre immédiatement disponible en Bourgogne  
fin 2005 - Entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>



Source : DTZ Research

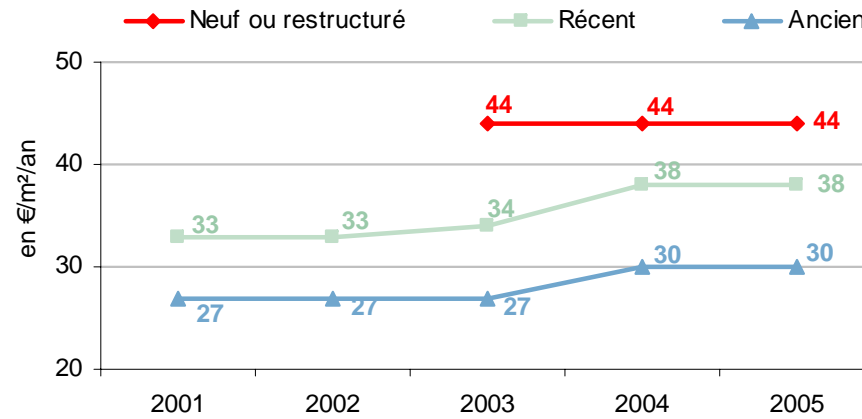


Source : DTZ Research

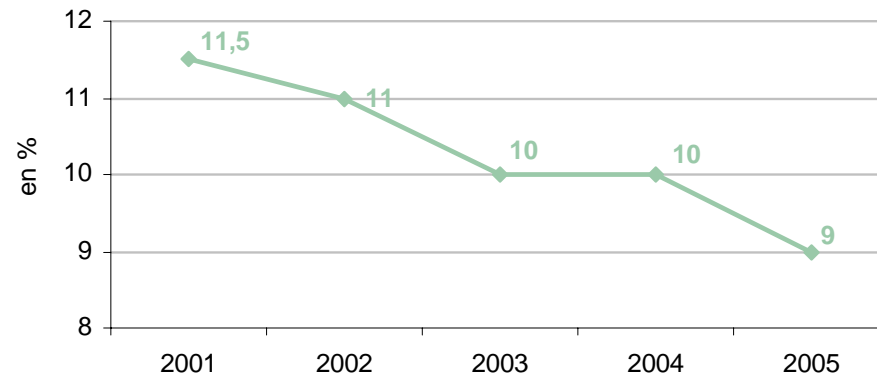
- ✓ On recense plus de 560 000 m<sup>2</sup> de projets à construire dans la région, mais seulement 116 000 m<sup>2</sup> actuellement mis en chantier.
- ✓ Les projets sont pourtant nombreux sur cette zone, où 484 000 m<sup>2</sup> ont été autorisés et pourraient être mis en chantier selon la demande exprimée.



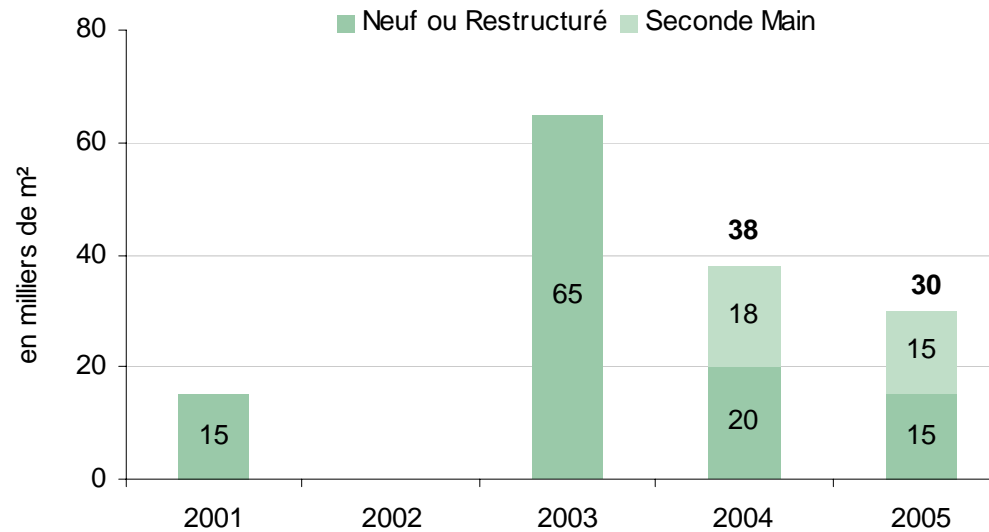
Evolution des loyers des entrepôts en Bourgogne



Evolution du taux de rendement "prime" des entrepôts en Bourgogne



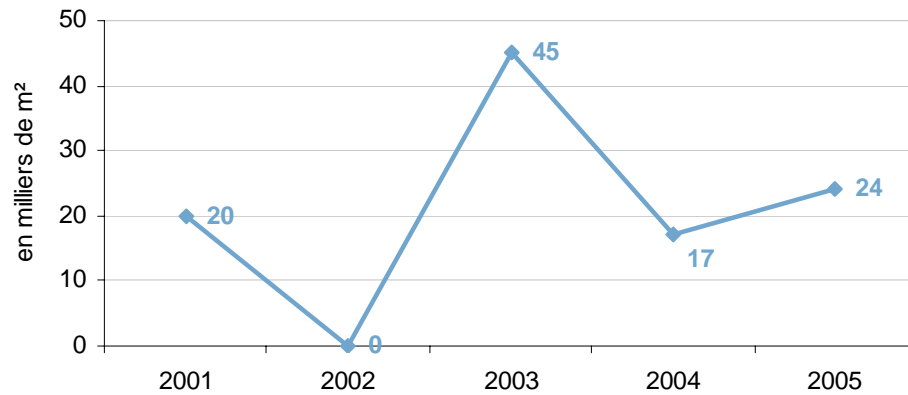
Evolution de la demande placée en région Midi-Pyrénées  
Entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>



Source : DTZ Research

✓ Avec un second semestre meilleur que le premier (seulement 7 500 m<sup>2</sup> placés), le marché de la logistique toulousaine achève l'année 2005 sur une meilleure orientation : 30 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés.

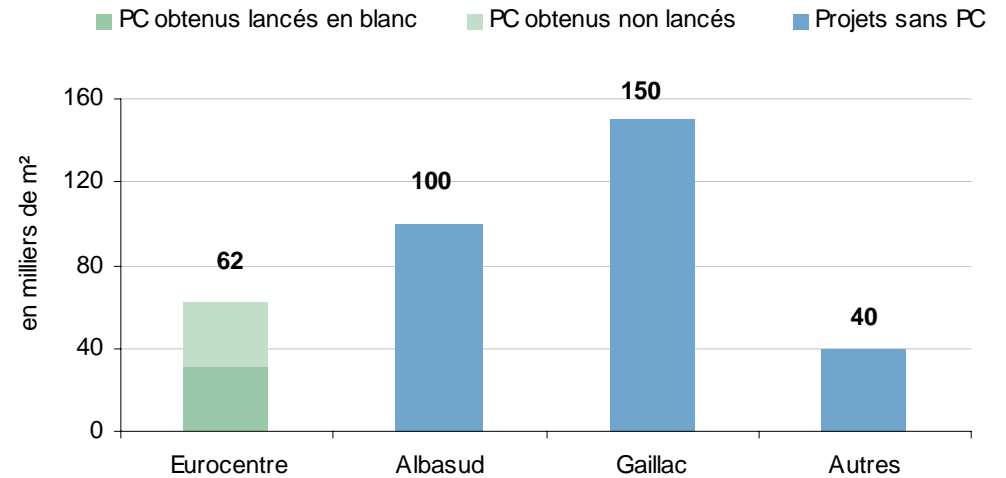
Evolution de l'offre immédiatement disponible en région  
Midi-Pyrénées - Entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>

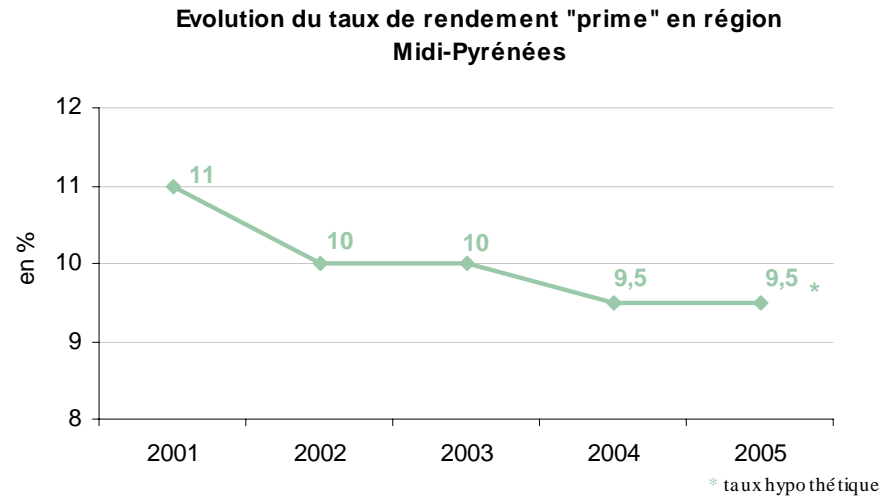
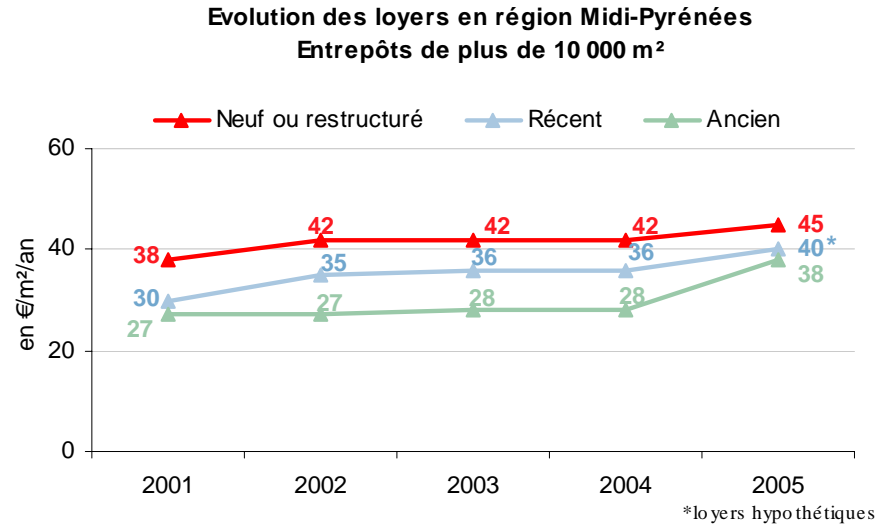


✓ Fin 2005, la vacance représente 24 000 m<sup>2</sup> d'entrepôts.

✓ L'offre future en région Midi-Pyrénées représente 352 200 m<sup>2</sup>.

Répartition géographique de l'offre future en région  
Midi-Pyrénées fin 2005 - Entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup>





- ✓ En 2005, le marché de la logistique de plus de 10 000 m<sup>2</sup> aura confirmé ses bons résultats de l'année 2004. La demande placée demeure stable autour d'1,4 millions de m<sup>2</sup>.
- ✓ Dans ce contexte de maintien de la demande placée, l'offre immédiatement disponible est restée stable (1 313 000 m<sup>2</sup> fin 2004 à 1 351 000 m<sup>2</sup> fin 2005, dont 70% en Ile-de-France).
- ✓ L'offre future, quant à elle, reste stable et représente plus de 5 millions de m<sup>2</sup> mais les lancements en blanc se sont réduits et ne représentent plus que 400 000 m<sup>2</sup>.
- ✓ L'année 2005 aura été riche en arbitrages et acquisitions, bouleversant une nouvelle fois le paysage de l'investissement logistique.  
L'année 2005 se termine sur un montant record estimé entre 1,3 et 1,5 milliards d'euros.



# Le marché des entrepôts en France

## Bilan 2005

