

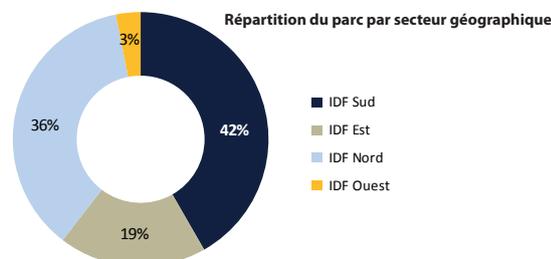
# Les informations clés du marché de l'immobilier logistique

Les reports de décision des années 2008 et 2009 ont permis un rebond exceptionnel du marché de l'immobilier logistique en 2011 (+ 20 % environ). L'IDF et la région PACA atteignent l'une et l'autre des volumes de transactions historiques (en nombre d'opérations et en surfaces placées). Les secteurs de Lille et Lyon réalisent des performances (en nombre d'opérations) conformes aux moyennes des 3 dernières années. En revanche, la plupart des villes secondaires (Bordeaux, Toulouse, Orléans) sont en net repli.

Laurent SABATUCCI

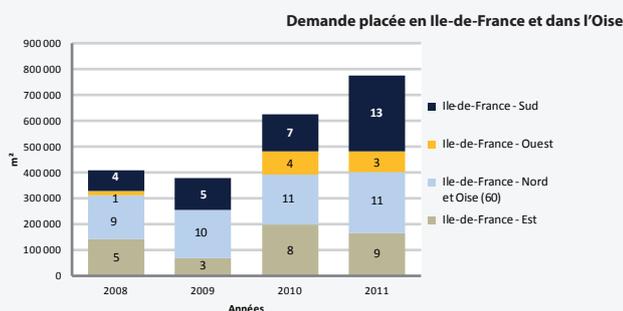
## L'analyse des données IDF aboutit aux résultats suivants

Le parc d'entrepôts de plus de 10 000 m<sup>2</sup> en Île-de-France se répartit essentiellement sur les secteurs nord (36%) et sud (42%). Les logisticiens occupent une grande partie du parc (33%), suivi des détaillants (16%) et des industriels (15%).



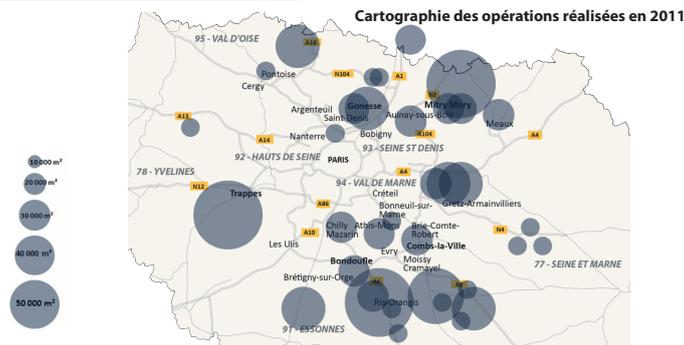
## Offre disponible et demande placée

- Le nombre d'opérations de plus de 10 000 m<sup>2</sup> a progressé de 24 % (36 opérations de plus de 10 000 m<sup>2</sup>).
- Le taux de vacance est de l'ordre de 9 % (44 bâtiments disponibles pour un parc de 450 bâtiments de plus de 10 000 m<sup>2</sup> environ), soit environ 846 000 m<sup>2</sup>.
- Les bâtiments disponibles sont concentrés sur la Francilienne sud : 68 % de l'offre globale.
- L'offre disponible au nord de l'Île-de-France est à son niveau le plus bas depuis 2006.



## Typologie de transactions

- 70 % des opérations sont motivées par la croissance des stocks des entreprises.
- Les grands distributeurs (ou leurs prestataires) représentent 25 % des opérations réalisées.
- Les opérations de plus de 40 000 m<sup>2</sup> représentent 10% de l'ensemble des transactions.
- Les chargeurs représentent 69 % des transactions en 2011.



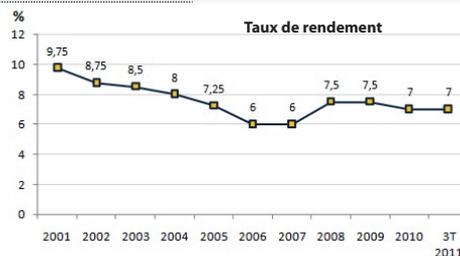
## Valeurs locatives

- Les loyers sont restés stables en 2011 et n'ont pas profité de la hausse du volume placé.
- L'écart des valeurs locatives (30 à 60 €/m<sup>2</sup>/an HT HC) confirme l'absence de loyer de marché en IDF.
- La fiscalité, en forte augmentation sur certains secteurs, (taxe foncière supérieure à 15 €/m<sup>2</sup>/an) a impacté les loyers nets.

En €/m <sup>2</sup> /an HT HC	Nord	Est	Sud
Valeurs de présentation	41-60	44-48	40-58
Charges locatives	4,10-6,25	4-8	3,50-12
Taxe foncière	3-11	4,10-12	3,60-16

## Marché de l'investissement

- Le marché est en croissance de 15 % en 2011, le volume placé est de l'ordre de 650 M€.
- Le marché se caractérise par le retour des cessions de portefeuilles (deux opérations de 114 m€ et 177 m€) et le leadership de quelques acteurs spécialisés (ARGAN, PROLOGIS).
- Le taux prime s'établit à 7.1 %.



**01 41 79 77 77**  
EQUIPE LOGISTIQUE - FRANCE

Dans ce contexte favorable, les équipes d'EOL ont conclu plus de 200 000 m<sup>2</sup> d'opérations nouvelles, notamment pour le compte des sociétés : CELIO, ERAM, AUCHAN, ID LOGISTICS, L'OCCITANE, SUNCLEAR, FREISINIUS, STEF TFE, MAISONS DU MONDE, GSA....



**Laurent SABATUCCI**  
Président

lsabatucci@eolreal.com



**Guy FRANCEZ**  
Directeur Associé

gfrancez@eolreal.com



**Emmanuel CASTELLANI**  
Responsable Grands Comptes

ecastellani@eolreal.com



**Stéphane ZBINDEN**  
Consultant

szbinden@eolreal.com



**Christophe GALLOIS**  
Consultant

cgallois@eolreal.com



**Enguerrand COUSYN**  
Consultant

ecousyn@eolreal.com