

ETUDE

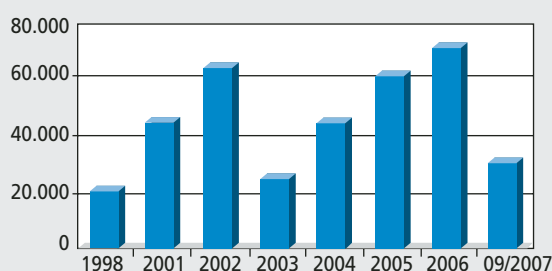
L'immobilier logistique en Ile-de-France

Chiffres et tendance en 2007

Chiffres Clés :

- 350 bâtiments de plus de 10.000 m²
- 7 millions de m²
- Valeur locative (bâtiment de classe A) 48 à 55 €/m²/an

Implantations logistiques en IDF (>10.000 m²)



Le marché francilien représente chaque année plus de 50 % du marché national.

Les résultats du premier semestre 2007 confirment cette tendance :

- 13 transactions de plus de 10.000 m², soit environ 300.000 m².

Les résultats sont stables par rapport à 2006, et l'année 2007 pourrait finalement s'avérer excellente !

Derrière ces chiffres, des tendances fortes s'affirment :

- Le marché devient hétérogène. L'Ile-de-France est désormais composée de sous-marchés très différents les uns par rapport aux autres :
 - **Cergy Pontoise** se caractérise par une offre faible et des loyers élevés (> 52 €/m²/an) ;
 - **Le pôle de Roissy (A1/N2)** propose des bâtiments et des développements nombreux (loyers de 48 à 50 €/m²/an)
 - **Le Sud-Est parisien** concentre 50 % de l'offre francilienne entre la nationale 4 et l'autoroute A5.
 - **Le Sud (autoroute A6)** propose une offre faible et très peu de développement à moyen terme.

- Les industriels et les distributeurs manquent de visibilité à long terme et externalisent plus systématiquement la logistique.

Les sociétés de logistique sont les acteurs majeurs du marché :

- > 55 % des opérations de plus de 10.000 m²
- > 60 % des opérations de plus de 20.000 m²

- La massification, conséquence du poids des sociétés de logistique, se confirme. De nombreux « projets » de plus de 40.000 m² apparaissent toutefois, ces implantations s'effectuent parfois sur plusieurs bâtiments contigus.

Un peu de prospective...

2007 sera sans doute une année comparable à 2006 (>700.000 m²) alors que l'ensemble des indicateurs économiques sont en berne, l'immobilier pour la logistique est donc un marché structurel dont la progression pourrait s'accélérer si la croissance et les volumes de production progressaient davantage.

Dans ce contexte, les loyers des bâtiments, stables depuis 10 ans connaîtraient enfin une évolution favorable !

Quelques offres significatives :



St Witz (95) – 15.000 m²



Longueil Ste Marie (60) – 33.000 m²



Combs la Ville (77) – 11.300 m²

Vos contacts au 01 41 79 77 77



www.entrepotonline.com



Laurent
SABATUCCI
Directeur associé
lsabatucci@entrepotonline.com



Guy
FRANCEZ
Coordination nationale
gfrancez@entrepotonline.com