

ETUDE

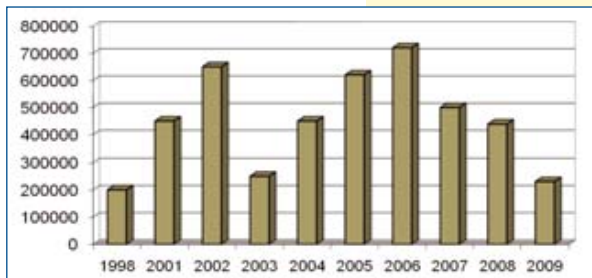
L'immobilier logistique en Ile-de-France

Chiffres et tendance au 31 mars 2009

L'offre

- Parc d'entrepôts de plus de 10.000 m² en Ile-de-France : **9 millions de m²**
- Constructions neuves en France (bâtiment livrés en 2008) : **2 millions de m²/an**
- Stock d'offres (+ 10.000 m²) : **660.000 m²**
(bâtiments existants ou disponibles à 6 mois – autorisation type 1510)

Les transactions



		TENDANCE
Stock d'offres (bât. existants ou disponibles sous 6 mois autorisation type 15.10)		↗
Surface totale :	650.000 m ²	
Volume de transactions		
Nombre d'opérations :	7	
Surfaces :	230 .500 m ²	
Proportion chargeurs / logisticiens		85 / 15

Les opérations signées au cours du 1^{er} trimestre 2009 représentent 230.000 m² (Bâtiments de + 10.000 m²) soit, 7 opérations.

Ce résultat positif par rapport à 2008 (450.000 m² sur l'ensemble de l'année) confirme que l'immobilier logistique constitue pour certains chargeurs un moyen de maintenir des marges dans un contexte difficile.

Les faits marquants du 1^{er} trimestre

- Le stock d'offres à court terme (disponible à moins de 6 mois) augmente : + 10 % ;
- Le Sud de l'Ile-de-France représente 70 % de l'offre disponible ;
- Les loyers « économiques » connaissent une baisse de l'ordre de 5 % ;
- L'indexation des loyers au cours des 5 dernières années entraîne un décalage entre le loyer marché et le loyer réel.

Prospective

Les négociations de loyer des bâtiments occupés aboutissent à une remise en cause ou un report des projets significatifs.

Les logisticiens qui font face à une baisse des volumes dans leurs entrepôts, pourraient remettre sur le marché de nouvelles offres créant ainsi une nouvelle tension sur les prix. Conséquences : les volumes placés au cours du second semestre seront vraisemblablement en baisse.

En 2008, les équipes d'EOL ont réalisé plus de 10 opérations significatives correspondant à 280.000 m² environ et notamment :

Belleville (69)	50.000 m ²	Rouen (76)	12.000 m ²
Toussieu (69)	10.000 m ²	Fos (13)	10.000 m ²
Trappes (78)	18.000 m ²	Marne (77)	27.000 m ²
Longueil Ste Marie (60)	30.000 m ²	St Fargeau Ponthierry (77)	24.000 m ²
Cestas (33)	12.000 m ²	Compiègne (60)	10.000 m ²

Au cours du 1^{er} trimestre 2009, EOL a conclu 3 opérations significatives correspondant à 70.000 m² environ :

Marly la Ville (95)	20.000 m ²
Châtres (77)	36.000 m ²
Tourville (76)	15.000 m ²

Quelques offres significatives

Marly la ville - 95



15.000 m²

Châtres - 77



18.000 m²

Marly la ville - 95



Bât 1 : 21.000 m² - Bât 2 : 18.000 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