

Les « méga plates-formes » animent le marché de l'immobilier logistique...

Le marché de l'immobilier logistique francilien se redresse à la faveur des grandes transactions.

Au cours des 9 premiers mois de cette année, 350.000 m² de bâtiments logistiques ont été placés. Le stock de bâtiments disponibles à 3 mois représente 360.000 m² environ.

- Les transactions de plus de 30.000 m² représentent plus du tiers des opérations
- Les sociétés de logistique participent à plus de 60 % des opérations

Cartographie des méga plates-formes en Ile-de-France

Les chiffres clés du marché francilien des méga plates-formes (> 40 000 m²)



19 plates-formes de plus de 45.000 m² représentent plus de 1.200.000 m² (soit environ 17 % de la surface totale des entrepôts franciliens).

Les sites sont équitablement répartis autour de Paris :

- Nord : 37 %
- Sud : 37 %
- Est : 21 %

Seul l'Ouest semble dépourvu de site majeur.

Près de la moitié des méga plates-formes est embranchée fer.

Les utilisateurs de ces plates-formes sont :

- les grands opérateurs logistiques : 42 %
- les grands distributeurs généralistes : 21 %
- les industriels : 21 %
- les distributeurs spécialisés (mobilier, bricolage...) : 16 %.

- Bâtiments Occupés
- Les disponibilités
- Les projets à court terme

- A** Saint Pathus - 77
Un programme de plus de 150 000 m²
- B** Châtres en Brie - 77
45.000 m²
- C** Brie Comte Robert - 77
60.000 m²
- D** Moissy Cramayel - 77
50.000 m²
- E** Combs La Ville - 77
39.000 m²
- F** Vaux Le Pesnil - 77
40.000 m²

Les sociétés de logistique sont les principaux acteurs du marché des méga plates-formes en Ile-de-France (42 % des sites).

Les stratégies de ces sociétés semblent assez proches :

- une répartition de grands « hub » autour de Paris sur les principaux pôles
- une tendance à la massification sur un bâtiment de plus de 50.000 m² ou un ensemble de bâtiments de 20 à 30.000 m² sur un même site.

Il est probable que les sites « isolés » de 20 à 25.000 m² soient progressivement délaissés dans le cadre de cette recherche de massification.

Conclusion

Le stock d'offres disponibles à court terme est en baisse (environ 400.000 m²) ; la répartition géographique des projets est hétérogène, les valeurs locatives pourraient donc progresser sur certains sites notamment au Nord-Ouest (Cergy) et au Sud (axe A6).

Vos contacts au 01 41 79 77 77



Laurent
SABATUCCI
Directeur associé
lsabatucci@entrepotonline.com



Guy
FRANCEZ
Coordination nationale
gfrancez@entrepotonline.com