

Les indicateurs immobiliers

Les utilisateurs d'entrepôts choisissent leurs sites en fonction de critères immobiliers financiers et géographiques. Le point sur le marché, avec l'analyse des experts.

Cette rubrique est élaborée en partenariat avec ENF-Paribas Real Estate département Éudes & Recherche

DÉFINITION ET CLASSIFICATION DES ENTREPÔTS

La classification des bâtiments destinés aux activités de stockage et de distribution a été établie par un groupe de travail réunissant l'ensemble des professionnels, dans le cadre des travaux menés par l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise (Orie) en Ile-de-France.

Entrepôts de classe A

Entrepôts de haute fonctionnalité. Ceux-ci répondent, entre autres, aux critères suivants : hauteur supérieure à 9,3 m, aire de manœuvre d'une profondeur supérieure à 35 m, un quai pour 1 000 m², résistance au sol de 5 t/m², chauffage, système d'extinction.

Entrepôts de classe B

Entrepôts répondant aux standards modernes. Ils doivent notamment bénéficier d'une hauteur supérieure à 7,5 m, d'une aire de manœuvre d'une profondeur supérieure à 32 m, d'un quai pour 1 500 m², d'une résistance au sol minimale de 3 t/m² et d'un système d'extinction.

Entrepôts de classe C

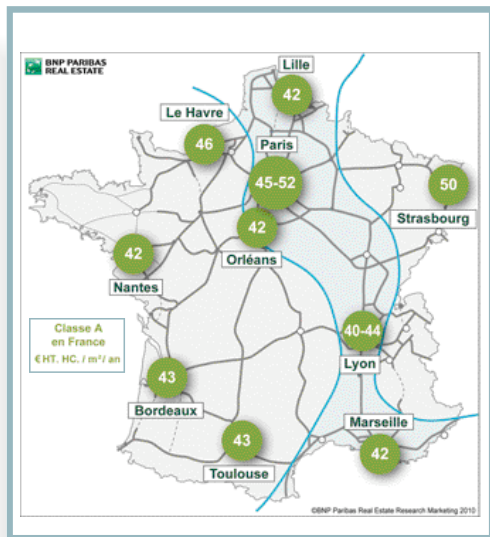
Cette catégorie inclut tous les entrepôts qui ne relèvent ni de la classe A, ni de la classe B.

Messagerie

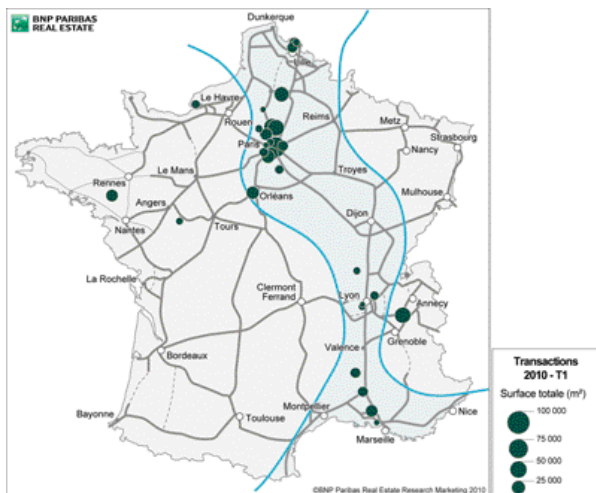
Locaux de distribution (groupe et dégroupage) de hauteur moyenne, avec des portes à quai en vis-à-vis sur toute la longueur du bâtiment.

Entrepôts frigorifiques

Entrepôts comprenant une isolation thermique et une source de froid qui leur permettent d'obtenir et de conserver une faible température (froid positif supérieur à 0°C ou froid négatif inférieur à 0°C).



Marché des entrepôts de plus de 5 000 m² en France - Transactions 1^{er} trimestre 2009



Bilan et perspectives du marché de l'immobilier d'entrepôt - avril 2010

Le marché des entrepôts reste fragile, malgré l'embellie des transactions en Région Parisienne.

➤ Avec 470 000 m² commercialisés, le 1^{er} trimestre 2010 est le meilleur enregistré depuis un an. Cependant, ce résultat est inférieur de 1 % environ à la moyenne trimestrielle des transactions depuis 2003. L'évolution de l'activité logistique est encore hésitante mais elle se redresse lentement. Après un repli sans précédent en 2009, les prestataires logistiques font un timide retour, notamment dans le cadre de locations.

➤ Les deux tiers du volume de transactions recensés dans

l'Hexagone, ont été réalisés en région parisienne. En revanche, le début d'année est difficile pour les autres agglomérations de la Dorsale. Au 1^{er} trimestre 2010, seulement 21 000 m² ont été commercialisés à Lyon, avec néanmoins de bonnes perspectives à compter du second semestre 2010. Marseille connaît également un premier trimestre très timoré. Lille résiste encore durant les prochains mois sous l'effet de nouvelles libérations dans le cadre de rationalisations et regroupements notamment.

➤ Si les valeurs "prime" (meilleurs produits, meilleurs emplacements)

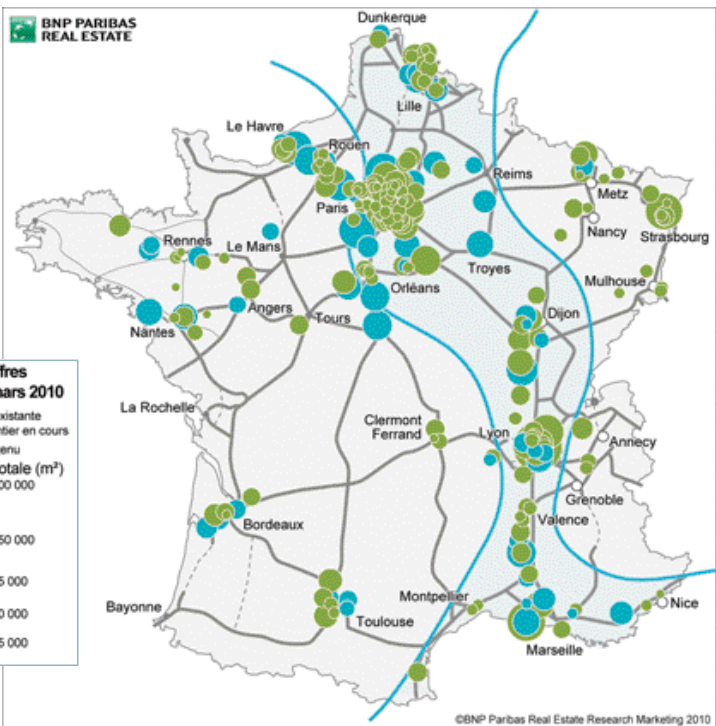
➤ L'excellent niveau de transactions enregistré en région parisienne et la relative reprise des transactions locales des logisticiens peuvent être perçus comme des signes précurseurs d'un redressement du marché. Le marché de l'entrepôt est pourtant bien loin d'être équilibré. L'offre de classe A neuve a entamé sa décline. Toutefois, son niveau reste élevé. Pour sa part, l'offre de seconde main est amenée à croître encore durant les prochains mois sous l'effet de nouvelles libérations dans le cadre de rationalisations et regroupements notamment.

➤ Si les valeurs "prime" (meilleurs produits, meilleurs emplacements)

résistent, les valeurs locales moyennes devraient subir, pour la troisième année consécutive, une nouvelle pression à la baisse. Ainsi, en Région Parisienne, les loyers des entrepôts de classe A devraient s'échelonner entre 45 € et 52 € selon les secteurs. À Lyon, la hiérarchie des valeurs sera conservée entre le secteur de Saint-Quentin-Fallavier/L'Isle d'Abeau, à 44 € en moyenne et la Plaine de l'Ain, où les valeurs dépassent rarement 40 €. Pour leur part, Lille et Marseille pourraient, au minimum, perdre un euro supplémentaire, pour atteindre des valeurs locales moyennes de l'ordre de 42 €.

	OFFRE mars 2010				TRANSACTIONS 2009 T1 (3 mois)		TRANSACTIONS 2010 T1 (3 mois)	
	Classe A	Autres entrepôts	Chantier en cours	PC obtenu	Classe A	Autres entrepôts	Classe A	Autres entrepôts
Aix/Marseille	192 000	7 000	69 000	140 000	92 000	10 000	0	23 000
Anancy		36 000						
Bordeaux	19 000	60 000		100 000				
Clermont-Ferrand	30 000	20 000						
Dijon	168 000	18 000		44 000			6 000	
Grenoble		13 000					42 000	
Lille	179 000	41 000		192 000	93 000		32 000	6 000
Lyon	454 000	325 000		135 000	60 000		9 000	12 000
Metz	28 000	122 000		25 000				
Montpellier		15 000				15 000	15 000	
Mulhouse	32 000							
Nancy	19 000	16 000						
Nantes		34 000		55 000	15 000	7 000		
Nice/Sophia		11 000						
Orléans	22 000	69 000		62 000	11 000	12 000	29 000	
Région Parisienne	817 000	611 000	54 000	585 000	124 000	57 000	279 000	32 000
Rennes		19 000			5 000			
Rouen	54 000	21 000		127 000	6 000			
Strasbourg	97 000	106 000			18 000			
Toulouse	17 000	29 000	48 000	46 000	0	18 000		

L'offre d'entrepôts de Classe A de plus de 5 000 m² au 31 mars 2009



Quelques références de transactions réalisées sur les conseils de BNP Paribas Real Estate

- Dhaze matériaux plastiques s'implantera prochainement sur 5 230 m² dans la zone industrielle de Roubaix-Est (59).
- Point P (groupe Saint-Gobain) a loué auprès de Lasalle Investment Management 52 000 m² d'entrepôts de classe A neuf à Brie-Comte-Robert (77).
- CAE Groupe a loué près de 25 000 m² d'entrepôts à Villabé (91) chez Invesco.
- Dans le Sud-Est, Allios a pris 5 230 m² à Marignane et Le Petit Forestier 12 240 m² à Pierralatte. 1^{er} trimestre 2010, France