



Plate-forme de Vendin le Vieil (62). Selon Tostain et Laffineur, l'offre est plus équilibrée et plus récente dans le Nord

## Régions : la déception

En revanche, les marchés régionaux font grise mine et notamment la région lyonnaise qui dévisse avec une baisse des commercialisations de l'ordre de 40 % en un an, soit 226 500 m<sup>2</sup> placés en 2010. Le pôle Marseille-PACA ne fait pas mieux, avec à peine 62 000 m<sup>2</sup> placés sur le marché et concentrés en majorité sur le pôle de Clésud. Enfin, le Nord, 4<sup>e</sup> région-clé de la dorsale Nord-Sud, affiche un bilan plus contrasté avec 213 000 m<sup>2</sup> de surfaces louées, contre 307 000 m<sup>2</sup> en 2009, soit une baisse de 30 %.

*"Une année modeste par rapport aux précédentes qui ont parfois dépassé les 500 000 m<sup>2</sup> annuels", souligne Tostain & Laffineur dans une étude dédiée.*

A l'échelle nationale, la surface moyenne des transactions a diminué. Un plus grand nombre de signatures a porté sur des petites et moyennes surfaces (près des deux tiers entre 10 000 et 20 000 m<sup>2</sup>) au détriment de celles comprises entre 20 000 et 50 000 m<sup>2</sup>. *"Ce phénomène est lié au passage de plus en plus fréquent des entreprises d'une logistique de stock à une logistique de flux afin de réduire leurs coûts, ce qui a un impact direct sur les surfaces",* souligne CB Richard Ellis. Il s'explique également par une nouvelle demande issue notamment du secteur du e-commerce et répondant à des problématiques de logistique urbaine, difficiles à appréhender aujourd'hui en termes de chiffres.

## Entrepôts de seconde main : la sur-offre

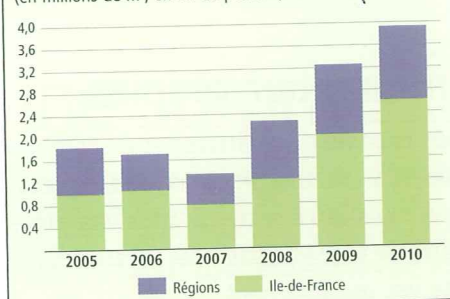
Mais le point noir du marché de l'immobilier logistique en 2010 reste le poids ou plutôt le surpoids de son stock. *"Avec la récession économique, les utilisateurs ont cherché à faire des économies en rationalisant leurs parcs, regroupant des implantations entraînant de nombreuses libérations d'entrepôts",* précise BNP Paribas dans son Année Immobilière. Du coup, l'offre de seconde main en France a fortement progressé en 2010 pour dépasser le niveau des 1,5 million de m<sup>2</sup>. *"Toutefois, sous*

*l'effet conjugué de l'arrêt du lancement de nouveaux chantiers en blanc et de l'intérêt toujours marqué des utilisateurs pour les produits neufs, l'offre neuve est progressivement tempérée",* nuance le conseil.

L'offre neuve oui mais celle de seconde main (60 %) ne cesse de gonfler, dont une partie est incompressible. Au 1<sup>er</sup> janvier 2011, le stock disponible bat des records avec plus de 3,9 millions de m<sup>2</sup>. La recrudescence des clés en main freine la diminution du stock existant. Et *"les objectifs du Grenelle de l'environnement vont avoir un impact non négligeable sur une partie de ce stock vieillissant et constituent les enjeux d'avenir du marché de la logistique : remise aux normes du parc, réhabilitation des friches industrielles, logistiques de proximité..."*, prévoit CB Richard Ellis. Par régions, l'offre immédiate s'est alourdie en Ile-de-France (+ 15 % en un an) tandis qu'en région lyonnaise, 2<sup>e</sup> pôle logistique majeur, la progression du stock est moins importante. Marseille souffre d'une sur-offre de projets. Dans le Nord, l'offre pointe à 211 000 m<sup>2</sup>. Pour

*Antoine Tostain du cabinet Tostain & Laffineur, "l'offre y est plus équilibrée que dans les autres régions même si l'offre de qualité classe A est plus importante que l'offre de bâtiments anciens. Certains propriétaires préfèrent, en effet, que leurs actifs restent vides plutôt que d'acter des pertes en acceptant des loyers trop bas par rapport à leurs prévisions d'origine ou des offres d'achats trop éloignées de leur prix d'acquisition souvent récentes ».*

Évolution de l'offre immédiate en France (en millions de m<sup>2</sup>, en fin de période)

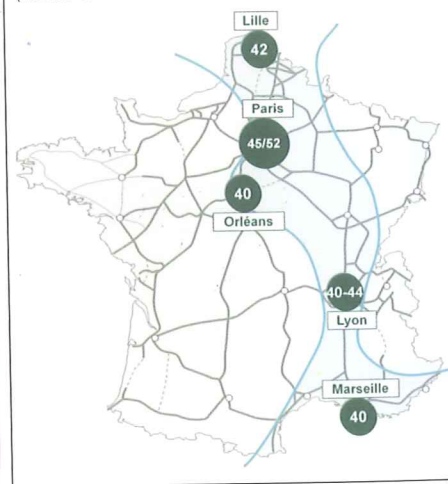


L'offre en blanc est quasi-inexistante avec seulement 54 000 m<sup>2</sup> comptabilisés, principalement répartis dans le couloir rhodanien et le grand sud. Cela pourrait ne pas durer. Certains développeurs commencent à envisager de nouveau le lancement d'entrepôts en blanc, notamment dans certains secteurs de la région parisienne. L'offre en gris reste très élevée, à 4,4 millions de m<sup>2</sup>.

## Loyers : les entrepôts "prime" résistent

Comment les valeurs locatives se sont-elles repositionnées dans un contexte marqué par une hausse de l'offre et un bilan mitigé du côté de la demande placée ? *"L'amplitude des loyers reste importante selon les agglomérations. Au sommet de la hiérarchie, le loyer facial atteint, en moyenne, 50 € en Ile-de-France, contre 41 à 43 €/m<sup>2</sup> pour les agglomérations régionales. Des tensions à la baisse s'exercent toujours sur les loyers, notamment pour les entrepôts de seconde main, compte tenu des nombreuses disponibilités. En revanche, les valeurs prime résistent. Les entrepôts répondant parfaite-*

Loyers faciaux - Entrepôts Classe A (Valeurs en Euros HT. HC./m<sup>2</sup>/an)



*ment aux fondamentaux géographiques et techniques présentent d'ailleurs des perspectives de progression des loyers",* résume BNP Paribas Real Estate. Pour autant, les négociations et autres franchises n'ont pas encore disparu du paysage. Les avantages commerciaux vont bon train, estimés entre 1,5 et 2 mois de franchise par année de bail ferme.

A terme, pourtant, les opérateurs immobiliers envisagent une augmentation des loyers. Augmentation purement mécanique. En effet, la loi de finances pour 2011 impose de nouvelles taxes aux propriétaires de surfaces tertiaires, logistique compris, à partir de 5 000 m<sup>2</sup>. Taxes qui seront très certainement répercutées sur les locataires.