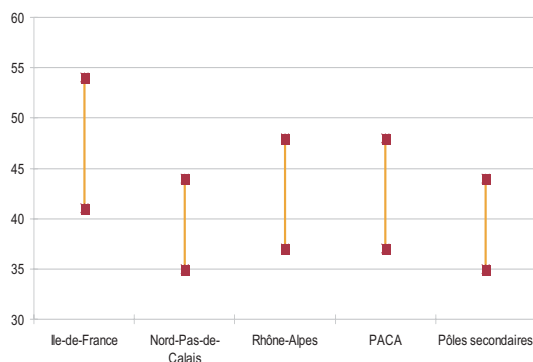


Le marché des grands entrepôts en France

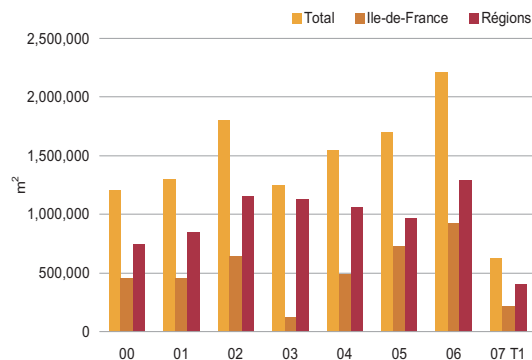
Été 2007

Valeurs locatives



Source: Savills Research

Demande placée annuelle



Source: Savills Research

“Les mouvements d’externalisation des entreprises devraient se poursuivre tout au long de l’année. 2007 s’annonce comme une nouvelle année dynamique pour le marché de la logistique française.”



Antonio Di Scipio (Département industriel)

- Sous l’effet d’un fort mouvement d’externalisation, la demande exprimée a connu une accélération notable. 2,8 millions de m² ont été commercialisés au cours des 15 derniers mois, notamment autour de la dorsale Lille/Paris/Lyon/Marseille.
- L’absorption soutenue de produits neufs a permis une progression limitée de l’offre. Le stock vacant de locaux de seconde main continue de peser lourdement sur l’offre immédiate.
- Les valeurs locatives des grands entrepôts français ont poursuivi leur ajustement. Comprises entre 35€/m²/an et 54€/m²/an selon les régions, elles s’imposent en Europe, comme les valeurs les plus compétitives.
- Les chiffres de l’investissement pour le premier trimestre annoncent déjà une nouvelle année exceptionnelle en 2007. 7,8 milliards d’euros ont été investis en immobilier commercial dont 10% en produits industriels.
- La compression des taux de rendement s’est poursuivie, ils ont franchi le seuil des 7%. Néanmoins les rendements des propriétés industrielles restent attractifs comparés à d’autres classes d’actifs ou d’autres pays européens.
- Dans un environnement européen globalement porteur, les secteurs de la logistique et de la distribution demeureront très dynamiques, consolidant ainsi la demande en grands entrepôts.

Savills
Research

savills.com/research

savills

Contexte économique et marché locatif

Contexte économique

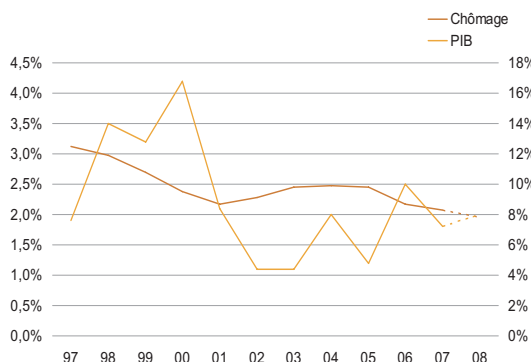
Malgré le relâchement de la dynamique internationale, la croissance économique française est restée vigoureuse.

Dans un environnement international marqué par le ralentissement du marché immobilier nord-américain et le recul des investissements en Chine, la conjoncture économique française est restée relativement bien orientée en ce début 2007. Établie depuis un an et demi sur une tendance annuelle de l'ordre de 2%, l'économie nationale a conservé un rythme de croissance soutenu. Au premier semestre de l'année 2006, le dynamisme du commerce extérieur constituait le principal moteur de l'activité française. Depuis, il a été vigoureusement relayé par les dépenses de consommation des ménages. La demande domestique a poursuivi sa progression, stimulée par la stabilisation de l'inflation mondiale, la reprise de l'emploi et la hausse des revenus disponibles. Son élévation a permis de compenser la détérioration des résultats français à l'export engendrée par le tassement des flux d'échanges internationaux.

Dans ce contexte, le rythme de progression du secteur industriel est resté fragile. Dans le courant de l'année 2006, son activité s'est trouvée ralentie par des déstockages substantiels, les mauvais résultats du secteur aéronautique et les difficultés persistantes de la branche automobile. Les enquêtes de conjoncture auprès des industriels n'ont pas révélé d'amélioration notable à court terme et les performances industrielles sont restées en demi-teinte au premier trimestre 2007 avec une croissance inférieure à 0,4%. La satisfaction de la demande intérieure a donc reposé sur les importations de produits manufacturés qui ont enregistré une augmentation de 0,8% au cours des trois premiers mois de l'année.

Malgré le ralentissement conjoncturel amorcé fin 2006, les économistes anticipent une croissance nationale constante et robuste jusqu'à l'horizon 2009.

Croissance et flux de marchandises



Source: Experian

Marché locatif

La demande exprimée a connu une accélération notable sous l'effet des stratégies initiées par les chargeurs et les prestataires logistiques.

Après deux années exceptionnelles en termes de commercialisation, le premier trimestre de l'année 2007 a confirmé la bonne orientation du marché des grands entrepôts français. Les solides fondements de la croissance ont soutenu les activités industrielles, alimentant ainsi les besoins en locaux de stockage et en services logistiques.

Les stratégies développées par les chargeurs et les prestataires logistiques français ont sous-tendu l'accélération de la demande exprimée. Dans la grande distribution comme dans l'industrie, on a remarqué une tendance importante à l'externalisation des activités logistiques et, par extension, à la multiplication des opérations de sale & lease back. Du côté des prestataires logistiques, la recherche d'économies d'échelle a conduit à massifier les flux. Les mouvements de concentration et de regroupement des chargeurs et des logisticiens se sont donc poursuivis sous l'effet de la globalisation des approvisionnements comme des besoins de rotation et de réduction des stocks. L'année 2006 a ainsi coïncidé avec les acquisitions de Logidis Thuit-Hébert par Norbert Dentressangle, du groupe néerlandais TNT par le transporteur Pierre-Michel Mendy ou encore de Demantra par Oracle. La cession de Beiersdorf Logistics France à Norbert Dentressangle a marqué le début de l'année 2007. Ces stratégies d'optimisation des surfaces ont accentué la demande pour les locaux de grande dimension.

Date	Surface	Ville	Preneur
jan.-06	74.000	Amiens (80)	Procter & Gamble
avr.-06	75.500	Mitry-Mory (77)	Géodis
nov.-06	65.000	Bussy-St-Georges (77)	Galerias Lafayette
jan.-07	100.000	Cestas (33)	CDiscout
mars-07	65.000	Brétigny-sur-Orges (91)	Chevallier Logistique services

Source: Savills Research

Avec 2,8 millions de m² commercialisés au cours des 15 derniers mois, le marché français des grands entrepôts s'est consolidé, notamment autour de la dorsale Lille/Paris/Lyon/Marseille.

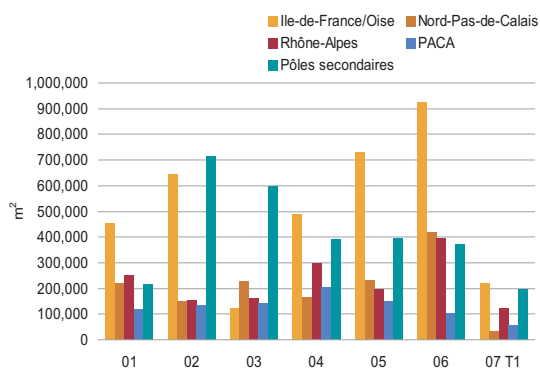
Dans ce contexte d'accélération de la demande exprimée, le marché français des grands entrepôts a atteint des niveaux inégalés. 2,21 millions de m² d'équipements logistiques ont ainsi été commercialisés

Demande placée et parc

dans le courant de l'année 2006 et l'orientation du marché est restée excellente au premier trimestre 2007 avec un volume de transactions approchant 631.000 m². Sur douze mois glissants, la progression de la demande placée a donc dépassé 18,5%.

Le marché français de l'immobilier logistique est resté principalement organisé autour de l'axe Lille/Paris/Lyon/Marseille, suivant le tracé des autoroutes A6 et A7. Près de 86% des utilisateurs ont choisi de se positionner à proximité de cette dorsale en 2006 et plus de 72% au premier trimestre 2007. L'excellente tenue du marché a essentiellement bénéficié à la région Ile-de-France qui a comptabilisé plus du tiers de la demande placée nationale. Dans le même temps, l'activité des pôles secondaires s'est ralentie. Ils ont enregistré un volume de commercialisation de 372.000 m² sur l'année 2006, un chiffre en baisse de 5% par rapport à l'année précédente. Les 195.000 m² placés au premier trimestre 2007 pourraient toutefois présager d'un retournement de tendance.

Demande placée par pôle



Source: Savills Research

Grandes transactions, comptes propres et clés-en-main ont alimenté le volume de la demande placée.

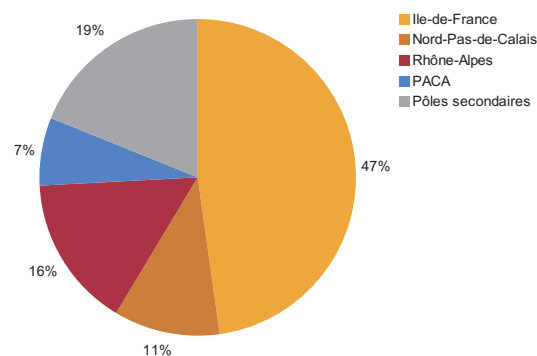
La demande exprimée par les chargeurs et les logisticiens s'est essentiellement dirigée vers les bâtiments d'une dimension supérieure à 20.000 m². Une quarantaine de transactions a porté sur ce segment de surface en 2006, représentant plus de 70% des volumes commercialisés. 2007 a démarré sur une tendance identique. Une dizaine de transactions concernant des équipements logistiques de grande taille a déjà été recensée et compte pour 62% de la demande placée nationale. La proportion des opérations en compte propre ou clés-en-main a poursuivi sa progression. Les utilisateurs formulant des exigences techniques spécifiques tendent à se heurter à une pénurie d'offres disponibles sur le marché et optent par conséquent pour des bâtiments construits sur mesure.

Les implantations logistiques françaises représentent 18 millions de m², majoritairement composés d'entrepôts nouvelle génération conformes à la réglementation sur les installations classées.

Le parc français des équipements logistiques comprend actuellement quelque 18 millions de m² de grands entrepôts, dont près de 14,5 millions implantés sur la dorsale Lille/Paris/Lyon/Marseille. La majeure partie du stock restant se répartit entre les pôles secondaires des Vallées de la Saône et du Rhône, du Grand Est et du Grand Ouest. L'Ile-de-France reste la région la mieux équipée en plates-formes logistiques avec un parc de 8 millions de m². La région Rhône-Alpes occupe la deuxième position avec 15% du stock national de grands entrepôts. Suivent le Nord-Pas-de-Calais et la Provence-Alpes-Côte d'Azur avec respectivement 10,5% et 7% du parc français.

L'équipement logistique français est majoritairement composé d'entrepôts répondant à la réglementation publiée par la DRIRE. Depuis 1998, ce sont près de 10 millions de m² d'entrepôts qui ont été bâtis en conformité avec la nomenclature sur les installations classées. Leurs caractéristiques ont évolué avec les métiers de la logistique, notamment sur le plan de la surface unitaire qui est en moyenne passée de 15.000 m² à la fin des années 90 à plus de 30.000 m² aujourd'hui, permettant aux prestataires logistiques de regrouper plusieurs clients sur un même site. Les autorités locales favorisent désormais les implantations logistiques conçues dans une logique de parc dédié, associé à la notion de développement durable. Celles-ci véhiculent un concept de parc logistique respectueux des normes environnementales, développant à la fois des bâtiments écologiques et des services à la personne.

Parc de grands entrepôts français



Source: Savills Research

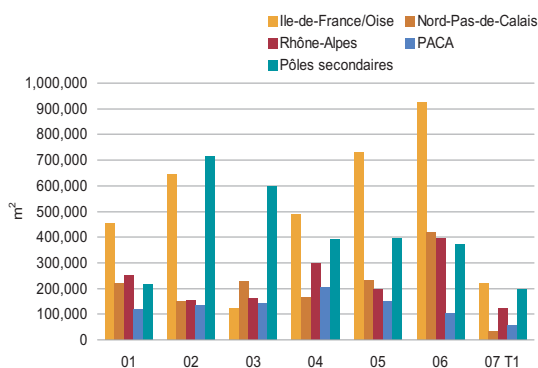
Le stock vacant de locaux de seconde main continue de peser lourdement sur l'offre immédiate. Sa progression est restée limitée, grâce à l'absorption soutenue des produits neufs.

Offre et valeurs locatives

L'offre immédiate a connu une progression limitée depuis le début de l'année 2006 et moins de 1,81 million de m² d'entrepôts étaient disponibles sur l'ensemble du territoire français au premier trimestre 2007. Le stock vacant s'est réparti à plus de 90% sur les quatre principaux pôles nationaux et la seule région Ile-de-France a attiré près de 40% des offres. Au cours des quinze derniers mois, la plupart des secteurs géographiques ont enregistré un recul de leur offre immédiate, variant de 6% dans le Nord-Pas-de-Calais à 46% en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

A contrario, le stock vacant Rhônalpin a affiché une progression de plus de 65% sous l'effet des libérations intervenues au premier semestre 2006. Suite aux pré-commercialisations des années 2004 et 2005, plus de 60.000 m² ont été libérés. Les 62.000 m² laissés vacants par Hewlett Packard dans le secteur de l'Isle d'Abeau sont venus gonfler cette offre immédiate. L'offre francilienne est restée quasiment stable (720.000 m² au premier trimestre 2007 contre 700.000 m² fin 2005) la livraison de plusieurs programmes neufs compensant l'excellent niveau de la demande placée.

Offre immédiate dans les pôles principaux

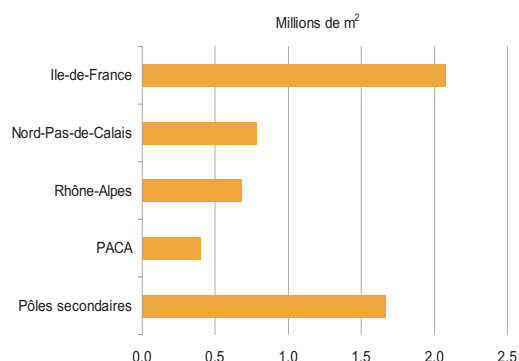


Source: Savills Research

En dépit de la forte demande et du ralentissement des mises en chantiers intervenu ces dernières années, l'offre existante s'écoule à un rythme modéré. Ce phénomène est à mettre en relation avec la forte proportion de locaux anciens sur le marché. Le stock vacant comprend en effet près de 1,3 million de m² d'entrepôts de seconde main. Non conformes aux normes ICPE et difficilement commercialisables sans restructuration préalable, ces bâtiments restent durablement sur le marché. En revanche, les plates-formes récentes ayant reçu les autorisations d'exploitation les plus courantes – 1510, 2662, 2663 et 1530 – ne connaissent aucune difficulté d'écoulement.

L'excellente tenue du marché entraîne une légère hausse de l'offre future et notamment des projets en blanc. Le gigantisme constitue la principale caractéristique de ces nouveaux programmes.

Offre future



Source: Savills Research

La bonne tenue du marché français des grands entrepôts s'est traduite par le développement de nombreux programmes neufs. L'offre future certaine et probable a donc enregistré une progression notable. La mise en chantier de plus de 5,5 millions de m² d'équipements logistiques est en effet prévue d'ici 2010. Les trois quarts se répartiront sur l'axe reliant Lille à Marseille.

Compte tenu de l'excellente orientation du marché locatif, les promoteurs ont multiplié les opérations en blanc. Sur l'ensemble de l'année 2006, leur volume a augmenté d'environ 125%, passant de 340.000 m² à plus de 850.000 m². Ces nouvelles implantations concerneront essentiellement les régions Nord-Pas-de-Calais, Rhône-Alpes et PACA.

Les opérations en cours se sont démarquées par leur gigantisme. La stratégie d'optimisation des surfaces initiée par les chargeurs et les prestataires logistiques a en effet amené les promoteurs à se positionner sur des fonciers importants. Ils pourront ainsi développer des programmes supérieurs à 100.000 m², à l'image du Parcolog de Cestas (136.000 m²), des Portes de Beaune (157.000 m²) ou encore de la future plate-forme de Lauwin-Planque près de Lille (190.000 m²).

Les valeurs locatives des grands entrepôts français ont poursuivi leur ajustement.

Avec des valeurs locatives comprises entre 35€/m²/an et 54€/m²/an selon la zone géographique considérée, le marché français des grands entrepôts s'est imposé parmi les plus compétitifs de l'Union européenne. A titre de comparaison, les loyers britanniques dépassent 190€/m²/an pour les meilleurs actifs et les valeurs locatives irlandaises et néerlandaises s'échelonnent entre 90€/m²/an et 120€/m²/an pour les produits les mieux situés.

Les trois dernières années ont coïncidé avec un ajustement des loyers faciaux sur le marché des grands entrepôts français. Les valeurs locatives franciliennes se sont resserrées, pendant plus de

Zoom sur les principaux pôles

3€/m²/an entre 2004 et le premier trimestre 2007. Elles se situent désormais dans une fourchette comprise entre 41€/m²/an et 54€/m²/an. Les marchés régionaux se sont également inscrits dans cette tendance. Les équipements logistiques neufs se sont négociés entre 37€/m²/an et 42€/m²/an selon leurs caractéristiques dans les pôles majeurs et entre 35€/m²/an et 44€/m²/an sur les axes secondaires.

Ile-de-France / Oise

Avec plus de 1,15 million de m² d'entrepôts commercialisés au cours des quinze derniers mois, l'Ile-de-France a capté l'essentiel de la demande placée nationale. La région tire son attractivité d'un positionnement géographique stratégique au cœur d'un bassin de 11 millions de consommateurs autant que d'une infrastructure routière et immobilière dense. La demande placée régionale s'est ainsi établie à quelque 924.000 m² courant 2006, un volume en hausse de 27% comparé à l'année précédente, et qui dépassait les 220.000 m² à la fin du premier trimestre 2007. Les transactions portant sur des surfaces supérieures à 20.000 m² ont dynamisé le marché, représentant jusqu'à 75% des volumes placés depuis le début de l'année 2007.

L'offre immédiate qui s'inscrivait dans une tendance à la baisse depuis 2002 est repartie à la hausse au cours des trois derniers mois. L'excellente tenue du marché a en effet incité investisseurs et promoteurs à développer de nombreux projets en blanc, dont certains ont été livrés au premier trimestre 2007. Plus de 220.000 m² sont actuellement en chantier en Ile-de-France et le volume des projets en gris atteint 332.000 m².

Les valeurs locatives des grands entrepôts franciliens se sont échelonnées entre 41€/m²/an et 54€/m²/an en fonction des caractéristiques et de la localisation du produit. Stables sur les quinze derniers mois, elles ont néanmoins connu une forte baisse depuis la fin de l'année 2002, quand le m² d'entrepôt se négociait entre 52€/m²/an et 62€/m²/an.

Nord-Pas-de-Calais

La région Nord-Pas-de-Calais s'est imposée comme l'un des principaux carrefours logistiques français avec plus de 456.000 m² d'entrepôts placés depuis le début de l'année 2006. Le marché a été dynamisé par la commercialisation de près de 185.000 m² de bâtiments neufs sur la plate-forme Delta 3 de Douges : Gefco sur 36.000 m², Leroy Merlin sur 55.000 m², Kiabi sur 35.000 m² et plus récemment Décathlon sur 57.000 m². Au premier trimestre 2007, l'activité de ce marché a accusé un ralentissement marqué. Son volume de commercialisation s'est établi aux alentours de 36.000 m², loin derrière ceux enregistrés en Ile-de-France, Rhône-Alpes et PACA.

Du côté de l'offre immédiate, le recul amorcé en 2004 s'est poursuivi. Le stock vacant se compose actuellement de quelque 240.000 m² d'entrepôts. L'offre future certaine et probable approche les 780.000 m². Elle comprend des projets de très grande dimension, comme l'extension de 220.000 m² programmée sur la plate-forme de Douges Delta 3.

A la fin du premier trimestre 2007, les valeurs locatives se situaient entre 35€/m²/an et 44€/m²/an selon les caractéristiques techniques et la situation géographique de l'actif considéré. Elles ont enregistré un recul de l'ordre de 3% au cours des trois derniers mois.

Rhône-Alpes

Le marché rhônalpin des grands entrepôts a capté un cinquième de la demande placée nationale sur l'année 2006 avec un volume de commercialisation de 396.000 m². Son orientation est restée excellente au premier trimestre 2007, la demande placée régionale atteignant les 125.000 m². La demande a essentiellement porté sur des bâtiments neufs – Dimotrans sur 10.300 m² à La Boisse, Smoby sur 21.100 m² à Dagneux et Aldes sur 18.600 m² à Mions – mais le marché du seconde main a également bénéficié d'une bonne tenue.

Sous l'effet des libérations intervenues au premier semestre 2006, l'offre immédiate s'est inscrite à la hausse pour la seconde année consécutive. Le stock vacant représentait 440.000 m² à la fin du mois de mars 2007, soit 20% du total national. Il se concentrait principalement sur le secteur de l'Isle d'Abeau. L'offre future certaine et probable approche les 680.000 m². Elle se compose de nombreuses surfaces lancées en blanc, livrables dans le courant de l'année 2007.

Les valeurs locatives se sont resserrées, oscillant entre 37€/m²/an et 48€/m²/an selon les caractéristiques du produit.

Provence-Alpes-Côte d'Azur

Les volumes commercialisés en Provence-Alpes-Côte d'Azur ont reculé pour la deuxième année consécutive en 2006. Seuls 106.000 m² d'entrepôts ont été placés sur la période considérée, soit 6% du total national. Moins d'une douzaine de transactions a pu être dénombrée dont trois seulement portant sur des surfaces supérieures à 20.000 m². Le marché a semblé mieux orienté depuis le début de l'année 2007 avec près de 55.000 m² commercialisés.

Le niveau de l'offre immédiate a diminué et s'est établi à 113.000 m². Il devrait connaître une hausse sensible dans le courant de l'année 2007 avec la livraison des 220.000 m² d'entrepôts actuellement en chantier dans

Investissement

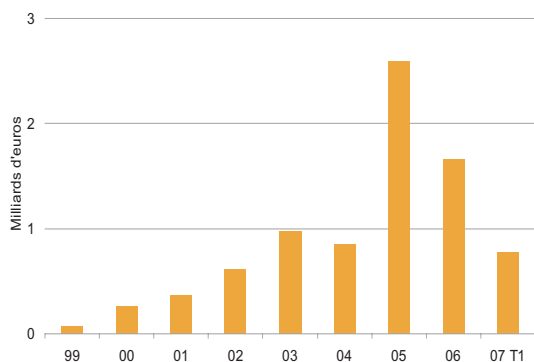
les secteurs de CLESUD (93.000 m²), de Saint-Martin-de-Crau (30.000 m²) et sur le Distriport de Fos-sur-Mer (98.000 m²). L'offre en gris se situe aux alentours de 180.000 m². Les loyers ont affiché une relative stabilité sur les quinze derniers mois, évoluant dans une fourchette comprise entre 37€/m²/an pour les produits de seconde main et 48€/m²/an pour les entrepôts de classe A.

Investissement

Les chiffres de l'investissement pour le premier trimestre annoncent déjà une nouvelle année exceptionnelle en 2007.

Les montants engagés sur le marché français de l'immobilier d'entreprise ont atteint 7,8 milliards d'euros au premier trimestre 2007, soit une progression de plus de 5,5%, comparée au premier trimestre 2006. Le dynamisme du marché a été garanti par la combinaison de facteurs comme la disponibilité croissante de capitaux et l'orientation actuelle et future du marché locatif. En l'absence d'actifs de qualité, la part des produits industriels dans l'investissement total a fortement régressé entre 2005 et 2006, passant de 16,5% à 8%. Elle a de nouveau franchi la barre des 10% en ce début d'année 2007.

Montants investis en propriétés industrielles



Source: Savills Research

Dans le secteur de la distribution, la tendance a été à l'externalisation. Le choix de cette stratégie s'est trouvé renforcé par la nouvelle législation simplifiée sur les SIIC. Les opérations de sale & lease back se sont par conséquent multipliées sur le marché français de l'investissement.

- La compagnie Fraikin a vendu 300.000 m² d'entrepôts à l'investisseur américain WP Carey.
- Le groupe Vectrane a acquis 50.000 m² d'entrepôts frigorifiques auprès de Sofrica, la deuxième entreprise française d'entreposage.

- Début 2007, le groupe Mory a cédé 90.000 m² d'entrepôts à Gecina.

En dépit des opportunités offertes par les stratégies d'externalisation, les opérations de financement de la promotion se sont poursuivies. Deux transactions de ce type ont déjà été signées cette année.

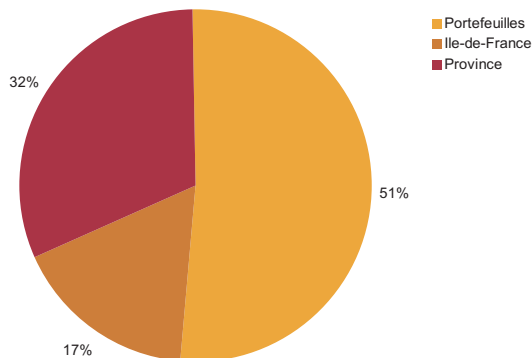
Commerz Grundbesitz a acquis un entrepôt logistique de 14.000 m² auprès de Caserta S.A. Ce bâtiment situé à l'Isle d'Abeau en région lyonnaise sera livré début 2008. Gecina a parallèlement financé la construction de 90.000 m² de plates-formes logistiques dans le parc industriel de Moussy-le-Neuf près de Roissy. L'ensemble comprenant deux bâtiments sera développé en deux tranches. La première de 50.000 m² sera livrée fin 2008. La seconde l'année suivante.

L'activité du marché de l'investissement est essentiellement imputable aux échanges entre investisseurs. Nous pouvons toutefois noter une hausse des ventes des promoteurs vers les utilisateurs finaux. Elles correspondent à un besoin d'entrepôts en compte-propre, besoin aisément satisfait par des méthodes de construction efficaces et rapides.

Les opérations de grande taille et de transfert de portefeuille ont été favorisées par les mécanismes de cession et la forte concurrence entre investisseurs.

Au premier trimestre 2007, la part des investissements de portefeuille a déjà dépassé 51%, en raison notamment de l'acquisition d'un portefeuille de 214 millions d'euros par Invista European Real Estate Trust. Contrairement aux investissements en produits commerciaux, principalement concentrés en Ile-de-France, les investissements en immobilier logistique se sont répartis sur l'ensemble du territoire. Si la région parisienne est restée le principal pôle d'attractivité des investissements logistiques, les marchés lyonnais et lillois ont connu une activité particulièrement soutenue.

Répartition des montants engagés



Source: Savills Research

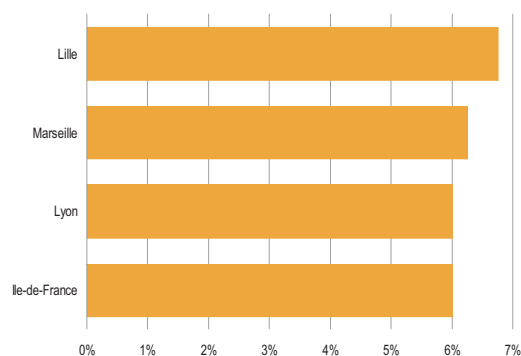
Rendements et perspectives

En 2006, le marché français des investissements logistiques a été dominé par les investisseurs nationaux. Ils détenaient 41% des parts de marché, devant les Britanniques (22%) et les Nord-Américains (17%). Les fonds allemands ont effectué un retour remarqué, montrant un intérêt fort pour cette classe d'actifs et réalisant 13% de l'investissement total à destination de ce secteur.

La compression des taux de rendement s'est poursuivie sous l'effet de la concurrence entre investisseurs et de la disponibilité croissante de capital sur le marché.

Dans les régions Ile-de-France et Rhône-Alpes, les taux de rendement sont tombés sous la barre des 7%. Les produits primes se sont négociés aux alentours de 6,65%. Malgré la pression continue à la baisse, les taux de rendement pour les bâtiments logistiques sont restés très attractifs comparés aux autres classes d'actifs, aiguissant ainsi l'appétit des investisseurs pour les produits industriels.

Taux de rendement



Source: Savills Research

Perspectives

Les économistes s'accordent sur un maintien de la croissance française en 2007.

Le ralentissement du marché américain et la baisse de la consommation des ménages allemands ne devraient pas freiner la croissance du PIB français. Le taux de croissance trimestriel pourrait atteindre 0,5% à 0,6%, pour une progression annuelle comprise entre 2% et 2,4%. Soutenue par l'amélioration du marché du travail, la hausse des revenus disponibles et la maîtrise de l'inflation, la consommation des ménages demeurera le principal moteur de l'économie française. La progression de l'investissement productif suivra celle de l'économie. Les exportations nationales devraient bénéficier du niveau de croissance des principaux partenaires économiques de la France et s'accroître significativement. Les performances du

secteur industriel se raffermiront avec la reprise de la production automobile. Leur croissance pourrait enregistrer une hausse de 0,4 point comparée à l'année précédente pour atteindre 1,6% à la fin de l'année 2007.

Dans un environnement européen globalement porteur, les secteurs de la logistique et de la distribution demeureront très dynamiques, consolidant ainsi la demande en grands entrepôts.

Un facteur supplémentaire de hausse de cette demande résidera dans l'expansion continue des stratégies d'externalisation. Par conséquent, le marché français de l'immobilier logistique devrait encore bénéficier d'une orientation exceptionnelle en 2007. Les régions Ile-de-France et Rhône-Alpes profiteront d'une attractivité renforcée par le démarrage de nombreux programmes neufs. Ce contexte favorable soutiendra le développement des projets en blanc et par conséquent le niveau de l'offre immédiate et future. L'équilibre de l'offre et de la demande devrait toutefois se maintenir. La principale incertitude réside dans le vieillissement d'une partie du stock existant qui nécessite un recyclage avant absorption. L'excellente tenue du marché garantira la stabilité des valeurs locatives au moins jusqu'à la fin de l'année.

Des volumes croissants de capitaux étrangers seront investis sur le marché français de l'immobilier d'entreprise. De nouveaux seuils de rentabilité du capital devraient être franchis cette année.

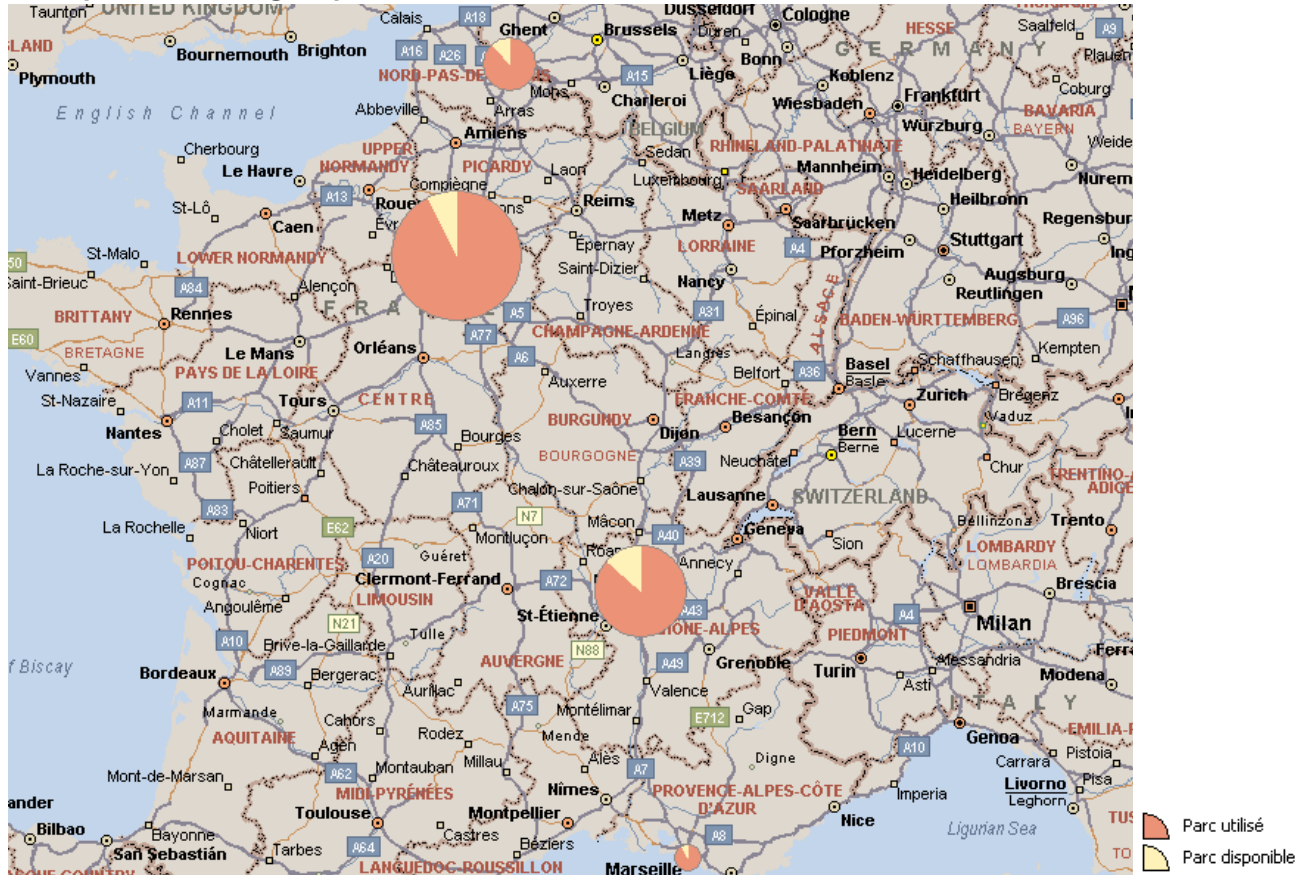
Les excellentes perspectives du marché des grands entrepôts, les opportunités liées au développement des opérations de sale and lease-back comme l'attractivité comparée des taux de rendement des produits logistiques garantiront l'intérêt des investisseurs pour les actifs industriels. Les taux de rendement poursuivront leur recul sous la pression du marché.

Bâtiment	Prix en M€	Rendement	Acquéreur
Portefeuille	70	6.90%	DB RREEF Trust
Portefeuille	19	7.20%	Alpha Pyrénées Trust
Toussieu 2 / Lyon	11	6.00%	CGS
Orchies - A23 Lille	NC	7.25%	Parcolog

Source: Savills Research

Le marché des grands entrepôts en France

Principales zones logistiques - Stock



Antonio Di Scipio
Industriel
+33 1 44 51 73 15
adiscipio@savills.fr



Pascal Rupert
Investissement
+33 1 44 51 73 89
prupert@savills.fr



Magalie Mollet
Research Paris
+33 1 44 51 73 88
mmollet@savills.fr



Lydia Brissy
Research Europe
+44 20 7016 3776
lbrissy@savills.com

Savills

Savills France et ses 80 collaborateurs apportent à leurs clients nationaux et internationaux leur expertise métier, en conseil, investissement, expertise, gestion et transaction dans tous les domaines de l'immobilier d'entreprise: Logistique, Bureaux et Commerce. Coté à la bourse de Londres, Savills rayonne dans le monde grâce à ses 160 bureaux répartis en Europe Continentale, Asie Pacifique et Afrique.

Ce document est proposé à titre d'information générale seulement. Bien que tous les efforts aient été faits pour assurer son exactitude, Savills n'acceptera aucune responsabilité d'erreurs, d'omissions ou de pertes consécutives à l'utilisation de ce document. Les renseignements fournis ne peuvent en aucun cas remplacer nos conseils professionnels concernant des sujets particuliers. Toute publication, reproduction ou référence est strictement interdite sans la permission écrite de Savills.

Savills
Research

savills.com/research

savills