

# Locaux d'activités et entrepôts Régions MarketView

Bilan 2012

CBRE Études et Recherche

LOCATION/VENTE

📍 Demande placée

📍 Offre immédiate

📍 Loyers neufs ou restructurés

📍 Loyers « prime »

INVESTISSEMENTS

📍 Volumes

📍 Taux

Évolution annuelle

## FACE À UNE OFFRE VIEILLISANTE, LES ACTEURS ONT DE PLUS EN PLUS RECOURS AUX CLÉS-EN-MAIN ET COMPTES-PROPRES

### Points clés pour l'échantillon des 14 villes\*

- Réduction de l'offre neuve à 10 % de l'offre immédiate ;
- 96 800 m<sup>2</sup> lancés « en blanc » ;
- 2,64 millions de m<sup>2</sup> ont été placés en 2012 (- 4 % en un an) ;
- Recrudescence des opérations clés-en-main et comptes-propres ;
- Recherche d'optimisation des coûts immobiliers ;
- Les loyers faciaux s'échelonnent entre 15 € et 130 € HT HC/m<sup>2</sup>/an.

### Contexte économique

2012 a vu la poursuite du rythme de la fin 2011, affichant une croissance atone proche de + 0,1 %. **Celle-ci sera à nouveau aux abonnés absents en 2013**, faute de réel moteur de l'économie.

Le taux de **chômage** métropolitain a augmenté en 2012 (**atteignant 10,2 %** en fin d'année) et devrait faire de même en 2013 allant jusqu'à dépasser 10,5 % en fin de période. Cela **pèse sur les dépenses de consommation des ménages** : stables en 2012, elles devraient **légèrement augmenter en 2013**, autour de + 0,2 %, une inflation plus faible jouant notamment en leur faveur.

**Baucoup d'entreprises** vivent toujours une **situation délicate** sur fond de marges compressées, de trésorerie assez tendue (même si une amélioration récente a été constatée chez les grandes entreprises), de carnets de commandes qui peinent à se remplir, etc. ce qui pèse sur leur investissement.

Si au final la situation économique reste difficile, **2013 pourrait être une année charnière** en ce qui concerne les défis présents et futurs : sortie viable de la crise de la zone euro, réformes structurelles, réduction des déficits publics...

### TABLEAU DE SYNTHÈSE 2012

Ville	Demande placée 2012 (en m <sup>2</sup> )	Évolution annuelle de la demande placée	Part du neuf ou restructuré dans la demande placée dans l'année (%)	Offre immédiate au 31/12/2012 (en m <sup>2</sup> )	Évolution annuelle de l'offre immédiate	Part du neuf ou restructuré dans l'offre immédiate au 31/12/2012 (%)	Loyers neufs ou restructurés et évolution du « prime » au 31/12/2012 (€ HT HCm <sup>2</sup> /an)	Loyers seconde main au 31/12/2012 (€ HT HCm <sup>2</sup> /an)
Lyon	690 640	+ 4 %	19 %	1 115 900	0 %	10 %	42 / 75 =	37 / 55
Lille	455 800	- 17 %	53 %	608 100	+ 35 %	16 %	38 / 60 =	28 / 48
Strasbourg	312 860	+ 15 %	N.C.	672 300	- 3 %	7 %	65 / 96 ↑	24 / 87
Aix-en-Provence/Marseille	292 400	- 21 %	15 %	412 000	- 7 %	33 %	40 / 100 ↓	38 / 80
Bordeaux	200 400	+ 54 %	39 %	260 000	+ 2 %	4 %	40 / 70 ↑	27 / 55
Mulhouse	133 800	+ 12 %	36 %	227 200	- 10 %	4 %	45 / 120 =	15 / 95
Toulouse	119 300	+ 5 %	N.C.	116 000	- 24 %	9 %	46 / 95 =	39 / 90
Rouen	97 000	+ 18 %	3 %	82 000	- 2 %	5 %	45 / 75 =	25 / 60
Tours	95 000	+ 109 %	47 %	150 000	- 12 %	N.C.	50 / 65 ↑	25 / 48
Rennes	92 000	- 20 %	0 %	227 000	+ 31 %	0 %	45 / 50 ↓	30 / 55
Grenoble	89 000	- 23 %	12 %	136 700	- 13 %	8 %	73 / 82 =	30 / 60
Annecy	87 270	+ 19 %	61 %	79 820	+ 16 %	3 %	70 / 95 =	40 / 65
Metz	69 600	- 20 %	3 %	200 100	+ 33 %	2 %	52 / 65 ↓	24 / 65
Nice / Sophia Antipolis	65 500	- 8 %	24 %	124 800	+ 22 %	5 %	90 / 130 =	60 / 95
Le Havre	65 000	- 13 %	6 %	150 000	- 25 %	2 %	55 / 65 ↓	35 / 55
Caen	60 000	+ 9 %	6 %	180 000	0 %	4 %	45 / 60 =	35 / 55
Nancy	58 600	- 32 %	N.C.	209 100	+ 58 %	7 %	44 / 108 ↑	28 / 84
Montpellier	53 000	+ 2 %	12 %	39 000	- 3 %	5 %	75 / 90 ↓	45 / 85
Clermont-Ferrand	46 400	+ 31 %	0 %	112 970	+ 11 %	4 %	50 / 70 =	20 / 60
Chambéry	45 790	- 21 %	19 %	84 000	+ 79 %	5 %	55 / 75 =	25 / 65
Besançon	35 620	N.C.	N.C.	111 000	N.C.	N.C.	50 / 75 =	30 / 60
Valence	35 000	N.C.	10 %	76 600	N.C.	7 %	55 / 60 =	37 / 55
Avignon	25 000	+ 51 %	20 %	48 500	+ 63 %	N.C.	40 / 80 =	25 / 65
Bourgoin-Jallieu	21 740	+ 38 %	16 %	90 085	+ 123 %	49 %	68 / 85 ↑	35 / 60

Les loyers sont indiqués en € facial HT HC/m<sup>2</sup>/an.

N.C. : Non Communiqué  
Source : CBRE

\*Pour suivre les marchés régionaux, CBRE se base sur un échantillon de 14 métropoles régionales représentatives, il s'agit d'Aix-en-Provence/Marseille, Bordeaux, Clermont-Ferrand, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nancy, Nice/Sophia Antipolis, Rennes, Rouen, Strasbourg et Toulouse. Pour plus de précisions concernant les marchés régionaux, vous pouvez consulter les Market View Régions bilan 2012 ville par ville.

## LE MARCHÉ DES UTILISATEURS

L'année 2012 se conclut sur une baisse d'activité. L'offre immédiate proposée par le marché, qui ne cesse d'être alimentée par des m<sup>2</sup> en état d'usage, s'éloigne de plus en plus des recherches des acteurs. Et les lancements, insuffisants, ne permettent pas de se projeter dans un avenir plus prometteur.

### Le stock immédiat atteint un niveau historique mais l'offre neuve est toujours sous pression

L'offre immédiatement disponible en régions avec **4,3 millions de m<sup>2</sup>** est à son **plus haut niveau** depuis 2000. Ce stock, composé pour un tiers (1,4 million de m<sup>2</sup>) d'entrepôts, a progressé de **+ 7 % par rapport à fin 2011**. Parmi l'échantillon des 14 métropoles régionales, les villes de **Nancy (+ 58 %)**, **Lille (+ 35 %)** et **Metz (+ 33 %)** enregistrent les **plus importantes variations positives** et cela principalement en raison de la **contraction de la demande placée**. Tandis que Toulouse (- 24 %) et Grenoble (- 13 %) ont vu leur stock baisser.

L'offre neuve continue de se réduire passant de 15 % fin 2011 à seulement **10 % fin 2012**. La plupart des villes de l'échantillon doivent composer avec une part importante (jusqu'à 30 %) de **locaux vieillissants**, voire parfois vétustes, et de **sites mal adaptés aux contraintes et demandes des entreprises**. Ainsi, les acteurs ont de **plus en plus recours à des opérations de clés-en-main et comptes-propres** qui leur permettent de réaliser le bien immobilier correspondant à leurs attentes.

L'inadaptation d'une partie du stock disponible aux demandes ne devrait pas s'améliorer au vu des projets à venir. Les **lancements « en blanc » ont baissé de moitié par rapport à fin 2011** passant de **195 500 m<sup>2</sup> à 96 800 m<sup>2</sup> fin 2012** et concernent quasi uniquement des constructions de locaux d'activités et entrepôts < 5 000 m<sup>2</sup>. Ainsi, 29 000 m<sup>2</sup> seront livrés à Lille (Chapelle d'Armentières, Lomme, Wambrechies et Lesquin), 23 000 m<sup>2</sup> à Lyon (Multiparc de Parilly et Parc de la Flamme) et 18 500 m<sup>2</sup> à Sophia Antipolis. Depuis plusieurs années **aucune offre « en blanc » d'entrepôt > 5 000 m<sup>2</sup> n'a été recensée** dans les plus grandes villes régionales (Aix-en-Provence / Marseille, Lille, Lyon et Toulouse). Le **manque de visibilité** des acteurs et les **difficultés d'accès au crédit** pèsent également sur l'offre « en gris » qui représente **842 000 m<sup>2</sup>** (1 495 000 m<sup>2</sup> fin 2011). Nombre de **projets sont décalés** dans le temps avec des **délais de réalisation** qui **s'allongent** en conséquence. Ils sont parfois même annulés.

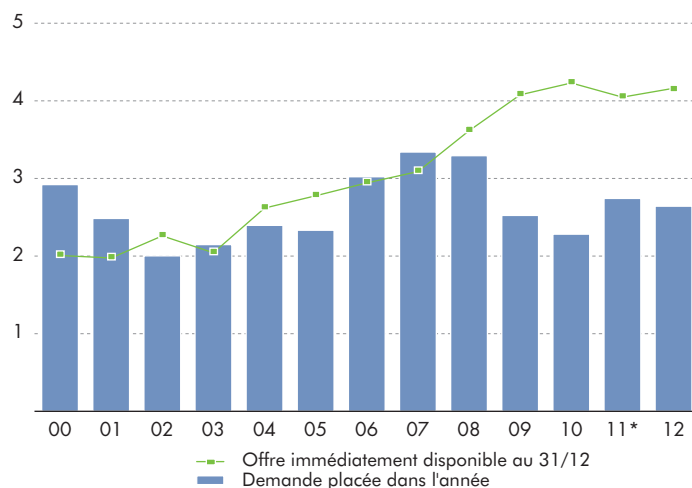
### Une demande exprimée difficile à combler

La **demande exprimée** en locaux d'activités et entrepôts recensée auprès des agences CBRE est **en recul** par rapport à fin 2011.

Les **acteurs**, notamment les PME/PMI qui sont les principaux acteurs régionaux, sont **attirés** par des **biens immobiliers < 1 000 m<sup>2</sup>, neufs**, à l'**acquisition et localisés dans des zones établies**. Toutefois, le **marché** peine à répondre à leurs attentes car il **propose plus souvent des biens de seconde main, à la location**, mais aussi parce qu'il existe une **pénurie de foncier** dans de nombreuses zones recherchées pour ce type d'activités ; sans oublier les **limites financières** qui rendent plus difficile l'accès au crédit pour les acheteurs.

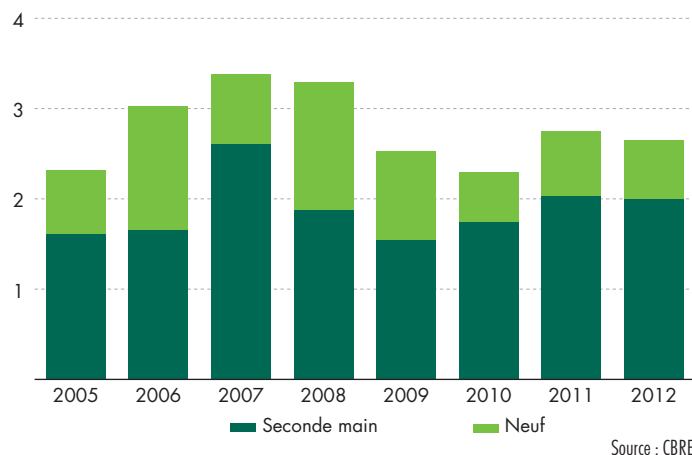
De manière générale, les entreprises recherchent, avant tout, des **surfaces modulables** avec une **bonne accessibilité routière**.

### Évolution de l'offre immédiate et de la demande placée dans les 14 principales métropoles (en millions de m<sup>2</sup>)



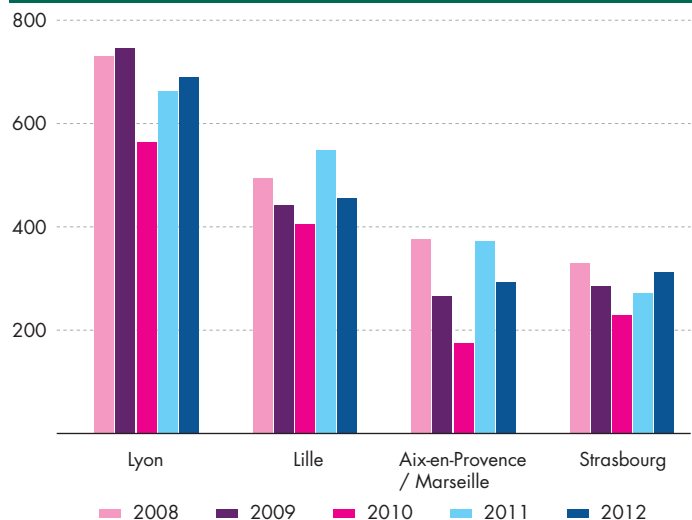
(\*) : l'offre immédiate à Aix-en-Provence / Marseille au 31/12/2011 était de 441 200 m<sup>2</sup> et non 625 400 m<sup>2</sup> (soit 184 200 m<sup>2</sup> d'écart concernant l'offre)  
Source : CBRE

### Répartition de la demande placée par état des locaux d'activités et entrepôts (en millions de m<sup>2</sup>)



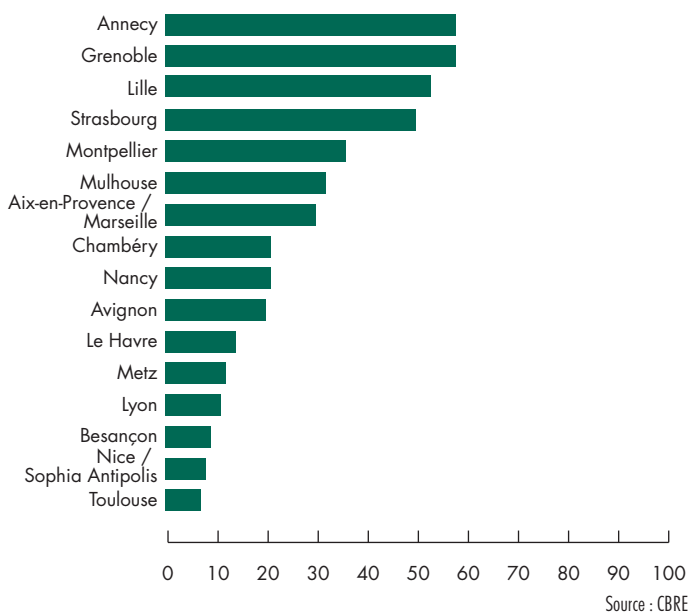
Source : CBRE

### Évolution de la demande placée des principaux marchés (en milliers de m<sup>2</sup>)

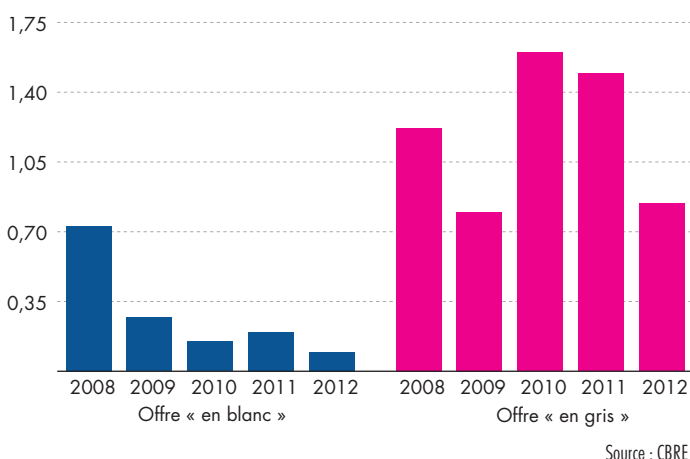


Source : CBRE

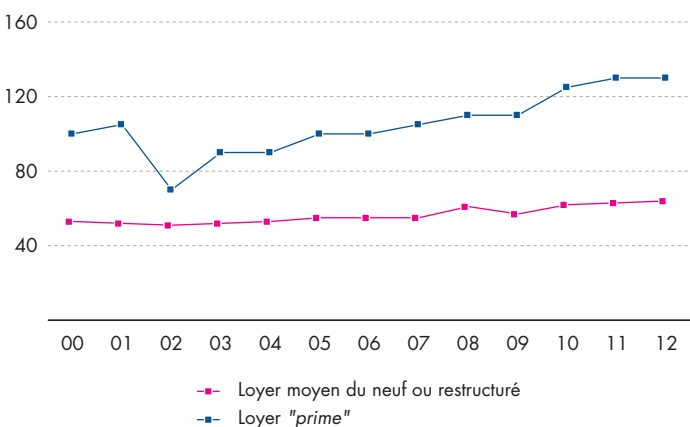
### Part des clés-en-main et comptes-propres dans la demande placée 2012 (en %)



### Offre future (en millions de m²)



### Loyers faciaux « prime » et moyen des locaux d'activités et entrepôts neufs en régions (en € HT HC/m²/an)



### Une activité en recul et un retour aux clés-en-main et comptes-propres pour les locaux d'activités

Avec **2,64 millions de m² placés** au cours de l'année 2012 (dont **42 % d'entrepôts**), le marché des locaux d'activités et entrepôts en régions enregistre une baisse d'activité de **- 4 %** par rapport à 2011. Malgré tout, le volume commercialisé se positionne **légèrement au-dessus de la moyenne des 10 dernières années** (2,61 millions de m²).

Des **évolutions disparates** sont constatées selon les 14 métropoles de l'échantillon. Ainsi, **Bordeaux (+ 54 %)**, **Clermont-Ferrand (+ 31 %)** et **Rouen (+ 18 %)** connaissent une croissance annuelle alors que **Nancy (- 32 %)**, **Grenoble (- 23 %)** et **Aix-en-Provence / Marseille (- 21 %)** affichent une diminution imputable à la **réduction de la demande** et au **retrait des grandes transactions**. Parmi les commercialisations d'**entrepôts > 5 000 m²**, **seul le marché lyonnais** enregistre une **hausse d'activité** sur l'année (+ 11 %).

**Deux clés-en-main significatifs** ont eu lieu dans le courant de l'année, l'un pour **Amazon sur 99 500 m²**, à Lauwin-Planque dans le Douvrais (**département 59**) et le second pour **Maisons du Monde sur 72 900 m²** à Saint-Martin-de-Crau (**département 13**).

Le choix de l'acquisition rassure les acteurs face aux incertitudes véhiculées par le marché (aléas conjoncturels et évolutions réglementaires). C'est pourquoi, on note une **recrudescence des opérations de clés-en-main et comptes-propres surtout pour les locaux d'activités**. À Strasbourg, Lille, Grenoble et Annecy, plus de la moitié du volume commercialisé concernait ce type d'opération.

Malgré un appauvrissement de l'offre disponible en surfaces neuves, les **preneurs restent attirés par les biens neufs** qui représentent **24 % du volume commercialisé**. Plus particulièrement, la part du neuf dans la demande placée atteint **52 % à Lille**, **41 % à Aix-en-Provence / Marseille** et **39 % à Bordeaux**.

Les entreprises ont déménagé, entre autres, pour des raisons d'**optimisation de leurs coûts**. Afin de **maîtriser** au maximum leurs **dépenses immobilières** certaines ont eu recours à des regroupements d'activité. D'autres sociétés ont cherché de **nouvelles implantations** suite à une modification de fonctionnement, notamment technique, de l'entreprise.

### Consolidation des valeurs

Le **loyer moyen du neuf et restructuré progresse à nouveau de + 1 €** en 2012 pour s'élever à **64 €**. Le **loyer « prime »** est **stable** et atteint **130 €** à Sophia Antipolis. De manière générale, les **loyers « prime » faciaux des villes en régions sont à l'étable** par rapport à fin 2011.

Avec des segments de marché hétérogènes, l'**appréciation des valeurs** locatives et vénales **reste délicate**. La tendance est cependant à la consolidation. Les locaux d'activités et entrepôts sont proposés à des valeurs locatives comprises entre **38 € et 130 € HT HC/m²/an** pour le **neuf et restructuré** et entre **15 € et 95 € HT HC/m²/an** pour ceux de **seconde main**.

Des avantages commerciaux sont consentis sur la plupart des marchés sur-offreurs. Ils ne sont toutefois ni homogènes, ni systématiques. En moyenne, ils sont compris entre **1 et 2 mois de franchise par année ferme d'engagement**.

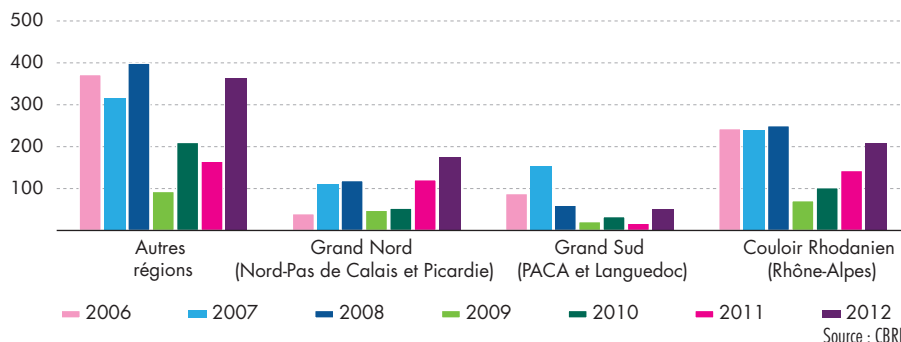
Les produits de bonne qualité, bien localisés, resteront à des valeurs élevées tandis que les locaux anciens, situés dans des zones géographiques moins stratégiques, verront leur prix plus facilement **attaqués** encore en 2013.

## LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En 2012, le volume d'engagements en petits entrepôts / locaux d'activités et logistique en régions s'est établi à **798 millions d'euros**, soit une progression de + 76 % sur un an permettant à la part de l'industriel / logistique dans le marché régional global de bondir à 24 %. Ce bon résultat résulte d'un **second semestre très dynamique**, « boosté » par la conclusion de gros portefeuilles logistiques.

Le poids de ces portefeuilles explique la **part prépondérante des produits de seconde main (79 %)**, sur un marché qui avait ces dernières années privilégié les actifs récents ou neufs. En effet, la demande a été forte pour des **produits bien localisés et intégralement loués même anciens**, mais au prix d'une **forte gradation des valeurs selon la qualité technique des bâtiments**. Car la décote a commencé sur le marché secondaire industriel et logistique, à l'inverse d'autres marchés, expliquant pour partie son attractivité retrouvée. Même les **actifs « prime »** ont subi un **repricing**, mais d'ampleur plus limitée : les **taux de rendement locatif** exigés pour les

## Évolution des engagements en industriel / logistique en régions (en millions d'euros - hors portefeuilles non localisés)



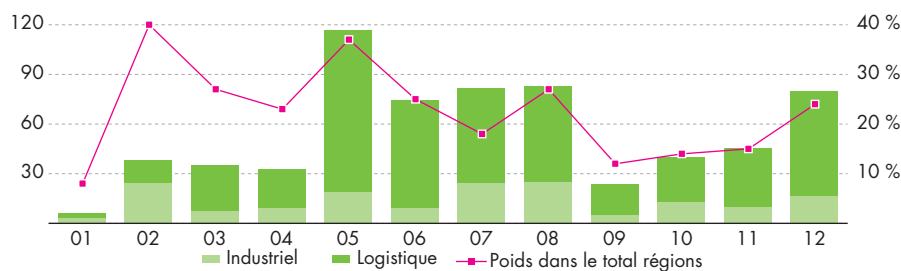
meilleures plateformes logistiques ont **progressé de 35 points** de base en un an, pour remonter à **7,50 %**.

Les **fonds d'investissement** ont été de loin les principaux animateurs du marché (**61 % des engagements**), principalement sur le segment logistique. Les foncières notamment SIIC ont été désinvestisseurs nets et les investisseurs non spécialisés (institutionnels, privés) sont restés à l'écart. Signe de l'attractivité du marché français auprès des investisseurs étrangers, la **réinternationnalisation engagée en 2011 s'est**

**poursuivie, avec le retour en force des acteurs nord-américains (62%)**.

En 2013, le redémarrage du marché devrait continuer. L'appétit des investisseurs, en particulier des fonds d'investissement internationaux pour la logistique, restera marqué, grâce notamment à la poursuite du réajustement des valeurs. En face, l'offre d'actifs à vendre apparaît abondante. Si les taux « prime » devraient se stabiliser, la dépréciation sur le marché des actifs secondaires continuera de s'affiner.

## Engagements en industriel / logistique en régions (en millions d'euros - hors portefeuilles multi-sites)



## Taux de rendement locatif « prime » en France au 1<sup>er</sup> janvier 2013

Logistique « classe A »	7,50 % - 8,50 %
Logistique « classe B »	8,50 % - 10,00 %
Locaux d'activités	8,75 % - 12,00%
Parcs d'activités	8,50 % - 10,00 %

En l'absence de transactions « prime » sur certains secteurs, cette grille a été en partie réalisée à dire d'experts.  
Source : CBRE

## CONTACTS

### AIX EN PROVENCE

Philippe LE NORMAND  
Tél. : 04 42 60 01 31  
aix@cbre.fr

### ANNÉCY

Jean-François BERTHIER  
Tél. : 04 50 10 22 22  
annecy@cbre.fr

### AVIGNON

Pierre MURGUET  
Tél. : 04 90 85 96 00  
avignon@cbre.fr

### BELFORT

Isabelle HORRENBERGER  
Tél. : 03 81 60 25 40  
belfort@cbre.fr

### BESANCON

Isabelle HORRENBERGER  
Tél. : 03 81 60 25 40  
besancon@cbre.fr

### BLOIS

Bruno BROSSET,  
Cyrille HENAUULT  
Tél. : 02 54 74 39 39  
blois@cbre.fr

### BORDEAUX

Alexandre CIEUX  
Tél. : 05 56 90 52 30  
bordeaux@cbre.fr

### BOURGOIN-JALLIEU

Marc GENTY  
Tél. : 04 74 43 34 33  
bourgoin@cbre.fr

### BREST

Mathieu BARRAINE  
Tél. : 02 98 43 30 30  
brest@cbre.fr

### CAEN

Nicolas CARON  
Tél. : 02 31 44 73 75  
caen@cbre.fr

### CHAMBERY

Xavier TROILLARD  
Tél. : 04 79 33 03 30  
chambery@cbre.fr

### CLERMONT-FERRAND

Franck DONDAINAS  
Charles MAZELLIER  
Tél. : 04 73 28 78 28  
clermont@cbre.fr

### COLMAR

Jean-Arnaud DESAULLES  
Tél. : 03 89 46 20 60  
colmar@cbre.fr

### DIJON

Patrick PEYRUSSIE  
Tél. : 03 80 51 71 71  
dijon@cbre.fr

### GRENOBLE

Hugues de VILLARD  
Tél. : 04 76 46 47 00  
grenoble@cbre.fr

### LE HAVRE

Nicolas CARON  
Tél. : 02 35 44 73 75  
lehavre@cbre.fr

### LILLE

Patrick DUEZ  
Tél. : 03 20 21 88 50  
lille@cbre.fr

### LYON

Loïc de VILLARD  
Tél. : 04 72 83 48 48  
lyon@cbre.fr

### MARSEILLE

Philippe LE NORMAND  
Tél. : 04 96 11 46 11  
marseille@cbre.fr

### METZ

François SUTY  
Tél. : 03 87 18 99 99  
metz@cbre.fr

### MONTPELLIER

Nicolas HUET  
Tél. : 04 67 50 07 06  
montpellier@cbre.fr

### MULHOUSE

Jean-Arnaud DESAULLES  
Tél. : 03 89 46 20 80  
mulhouse@cbre.fr

### NANCY

François SUTY  
Tél. : 03 83 32 86 77  
nancy@cbre.fr

### NANTES

Christophe FOURAGE  
Tél. : 02 40 12 04 00  
nantes@cbre.fr

### NICE

Léon PIMENTA  
Tél. : 04 93 88 66 58  
nice@cbre.fr

### NIMES

Hervé POREE  
Tél. : 04 66 40 09 00  
nimes@cbre.fr

### RENNES

Hervé KERMARREC  
Tél. : 02 23 30 23 30  
rennes@cbre.fr

### ROUEN

Bertrand BONNET  
Tél. : 02 35 70 73 75  
rouen@cbre.fr

### SOPHIA ANTIPOLIS

Georges BENICHOU  
Tél. : 04 93 65 22 54  
sophia@cbre.fr

### STRASBOURG

Claude GENG  
Tél. : 03 88 37 11 00  
strasbourg@cbre.fr

### TOULOUSE

Michèle BELLAN  
Tél. : 05 62 72 44 60  
toulouse@cbre.fr

### TOURS

Bruno BROSSET  
Franck BOLEVE  
Tél. : 02 47 33 33 47  
tours@cbre.fr

### VALENCE

Christine MORET  
Tél. : 04 75 80 00 00  
valence@cbre.fr

### VANNES

Stéphane GRIBIUS  
Tél. : 02 97 69 10 00  
vannes@cbre.fr

### Régions

**Stanislas LEBORGNE**  
Coordination Nationale  
t : 33 (0)1 53 64 30 45  
e : stanislas.leborgne@cbre.fr

### Études et Recherche

**Aurélien LEMOINE**  
Directrice  
t : 33 (0)1 53 64 36 35  
e : aurelien.lemoine@cbre.fr

### Delphine SION

Chargée d'études  
t : 33 (0)1 53 64 34 02  
e : delphine.sion@cbre.fr

## + SUIVEZ-NOUS



TWITTER

<https://twitter.com/CBREFrance>



FACEBOOK

<http://www.facebook.com/CBRE.France>



GOOGLE+

<http://www.gplus.to/CBREFrance>

Bien que puisés aux meilleures sources, les informations que nous publions ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité de CBRE ou du groupe CBRE. La reproduction de tout ou partie du présent document est autorisée sous l'expresse réserve d'en mentionner la source.

CBRE Ressources - Groupement d'Intérêt Économique

Siège social : 145-151, rue de Courcelles 75017 PARIS - Siren : 412 352 817 - RCS Paris