

2010, année de stabilisation

L'année 2010 pourrait connaître un léger mieux, sans toutefois apporter de grands bouleversements à la situation actuelle. Le stock d'offres disponibles devrait se stabiliser, du fait de l'absence

jours selon CBRE, "les avantages commerciaux consentis lors de négociations ont été relativement importants en 2009. Toutefois, sur les derniers mois de l'année, une stabilisation des valeurs a pu être constatée, consolidation qui devrait se confirmer en 2010."

avant tout les bâtiments existants" et conclut que "la véritable reprise n'est pas attendue avant 2011".

Enfin, les deux conseils s'accordent à dire que l'évolution de la logistique devrait privilégier le développement de bâtiments urbains de proximité donc de taille moindre et plus respectueux de l'environnement. ■
Sandra Roumi



B&B ARCHITECTES/URBAN

Le projet de City Hub, d'Urban Real Estate. L'évolution de la logistique devrait privilégier le développement de bâtiments urbains de proximité

ou de la rareté des nouvelles mises en chantier. Ce qui, pour Didier Malherbe de CB Richard Ellis, "devrait continuer de favoriser le développement de clés en main ou de comptes propres".

Pour leur part, les utilisateurs, toujours rares, devraient continuer d'influencer sur les conditions des transactions à leur profit. En effet, tou-



CB RICHARD ELLIS

Didier Malherbe, CBRE

Investissement : la logistique, parent pauvre

L'investissement en immobilier logistique s'est réduit comme peau de chagrin. En 2009, près de 360 M€ ont été engagés en France, contre 960 M€ en 2008. "Si les conditions d'octroi de crédit commencent à s'assouplir, le marché reste dominé par des petites transactions, plus facilement finançables. De ce fait, 18 transactions sur 24 ont concerné des opérations inférieures à 20 M€, le volume moyen investi s'établissant autour de 15 M€", analyse Jones Lang LaSalle. Le marché est resté animé par des investisseurs français même si quelques incursions d'investisseurs étrangers sont à souligner. Les investisseurs ont orienté leurs recherches vers des produits prime : des bâtiments de classe A

bien situés et loués avec un engagement de long terme. La rareté de ce type de produits sur le marché a conduit, dès septembre/octobre, à un nouveau tassement des taux de rendement sur les meilleurs actifs : 7,90 % pour Paris et 8 % à Lyon. Parallèlement subsistent des offres moins sécurisées en termes de garantie locative, localisation, qualité du bâtiment qui, elles, peinent toujours à s'écouler. "Tant que le marché locatif ne renouera pas avec des perspectives plus favorables, la très grande sélectivité des investisseurs risque de perdurer, n'incitant pas à un redémarrage franc. Les taux de rendement prime devraient, quant à eux, se maintenir autour d'un taux pivot de 8 %." ■
S. R.

PROJETS >> TRANSACTIONS >> ACQUISITIONS EN BREF...

>> Le Parc des Bréguières certifié ISO 14001

Cette plate-forme logistique de 80 hectares, située aux Ars sur Argens en région PACA et développée par Barjane, vient d'obtenir la certification ISO 14001, après un audit mené début décembre par Ecopass. Autrement dit, près de



BARJANE

Le Parc des Bréguières en région PACA

six mois après l'ouverture du chantier, l'objectif est atteint. La certification couvre la conception du projet, le chantier d'aménagement et l'accueil des entreprises sur le parc. Par la suite elle sera étendue à la gestion du parc une fois le chantier d'aménagement achevé.

>> ING REEIF rachète 3 plates-formes à GE Real Estate

Développées par Panhard Développement, ces trois plates-formes logistiques de classe A totalisent près de 80 000 m² et sont situées dans le parc de la Porte des Champs à Surveilliers (95). La première de 32 000 m² est louée dans sa totalité à Gefco, la seconde de 25 000 m² à Fiege et JPG, enfin, la dernière qui compte une surface de 22 000 m² accueille Office Dépôt et Alphalog.

>> Lasalle French Fund II signe avec Point P à Brie Comte Robert (77)

Située sur le Parc Francilien, cette plate-forme logistique de classe A, d'une surface totale de 64 000 m² qui a été développée en 2008 par GSE vient, d'être louée par Lasalle Investment Management au groupe Point P, filiale de Saint Gobain. La transaction porte sur 51 000 m² dans le cadre d'un bail de 9 ans dont 7 ans fermes. Pour cette opération BNP Paribas Real Estate conseillait les deux parties.

>> Logiffine loue 17 700 m² à Geodis à Hem (59)

Logiffine et Concerto European Developer SAS se sont associés pour commercialiser cette plate-forme située à Hem (59) dans le Nord, à Geodis Logistics la division logistique du Groupe, filiale de SNCF. Le bail est signé pour une durée de neuf ans et achève la commercialisation du site Logiffine (42 600 m²), après les locations par Simastock (Groupe Bils Deroo) de 18 600 m² et de Publidispatch (Groupe Staci) de 6 300 m². Tostain & Laffineur a conseillé les deux parties dans cette transaction.



LOGIFFINE

Ce bail achève la commercialisation du site Logiffine à Hem