

NOUVEAUTÉ

# LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE À HORIZON 2030

Quel potentiel ? Quels clients ? Quels modèles ?

## Découvrez dans cette étude :

- ▶ **Une estimation exclusive du marché français de l'immobilier logistique** aujourd'hui et à horizon 2030 : volumes, formats gagnants et territoires à fort potentiel
- ▶ **Une projection des besoins en surfaces de stockage à 3 ans** des donneurs d'ordre (logisticiens, industriels, distributeurs...) : qui investit, où, et avec quelle pression sur l'offre ?
- ▶ **Les nouveaux standards de l'entrepôt logistique** : décryptage du modèle émergent des "hubs de services" et des nouveaux critères de valorisation des actifs d'immobilier logistique
- ▶ **Une analyse exclusive des performances économiques et financières** des promoteurs et foncières : marges, investissement, rentabilité à l'épreuve du nouveau cycle



### Scénarios 2030

Anticipez la demande future, segment par segment.

Appuyez vos choix sur des projections robustes, issues de modélisations exclusives.

**Les Echos**

ÉTUDES

# L'IMMOBILIER LOGISTIQUE À L'HEURE DES ARBITRAGES



**Sabrina TIPHANEAUX**

Directrice du pôle  
BTP-Immobilier



@STiphaneaux

Après une décennie portée par la frénésie du e-commerce, **l'immobilier logistique entre dans une phase de maturité**. L'offre disponible s'accroît, la demande se fait plus sélective : le marché amorce un basculement. Désormais, seuls les actifs les plus performants (technologiquement adaptés, durables, évolutifs) continueront à séduire utilisateurs et investisseurs.

Dans ce nouveau paysage, le « Grade A+ » s'impose comme la norme. Bâtiments bas carbone, haute efficacité énergétique, intégration du photovoltaïque, automatisation, connectivité..., autant d'exigences devenues des standards. La flexibilité, elle aussi, devient décisive : les entrepôts modulables et reconfigurables, capables de s'adapter aux évolutions logistiques et technologiques, prennent l'avantage sur les structures rigides.

Parallèlement, **la géographie du marché se redessine**. Si la dorsale historique (Lille–Paris–Lyon–Marseille) conserve son rôle moteur, de nouveaux territoires gagnent en attractivité, portés par la recherche de foncier disponible et la pression croissante autour de la sobriété foncière.

**Le modèle économique des acteurs évolue lui aussi**. Promoteurs, foncières, gestionnaires d'actifs développent une offre enrichie de services à valeur ajoutée : pilotage énergétique, gestion technique intégrée, solutions digitales embarquées...

Les fondamentaux de la reconfiguration sont déjà à l'œuvre.

**Mais jusqu'où iront ces transformations ?** Quelles seront les priorités des donneurs d'ordre demain, dans un contexte où l'IA redéfinit les WMS, où l'automatisation s'accélère, et où les grands équilibres logistiques sont bousculés par le nearshoring ou l'instabilité des supply chains ?

**Basée sur des données et modélisations exclusives, des analyses détaillées, et une enquête auprès des donneurs d'ordre, cette étude vous donne les clés pour anticiper les mutations à venir et orienter vos décisions stratégiques.**

## Notre méthodologie : une expertise unique



### EXPERTISE TERRAIN

En lien permanent avec le secteur, nos consultants accompagnent les décideurs de la logistique tout au long de l'année. Cette proximité nous donne une lecture fine des besoins et enjeux réels du marché, au-delà des effets conjoncturels.



### DONNÉES EXCLUSIVES

Nos analyses s'appuient sur des bases de données exclusives, couvrant l'ensemble des filières utilisatrices. Segmentées et ajustées au périmètre de l'étude, elles offrent une lecture fiable et quantitative des tendances du marché.



### BAROMÈTRE DES ATTENTES

Une enquête quantitative menée auprès des donneurs d'ordre (logisticiens, industriels, distributeurs) pour recueillir leurs attentes, leurs priorités d'investissement et leur vision du marché.



## Plan de l'étude

### Aller à l'essentiel : synthèse de l'étude

#### État des lieux chiffré du parc immobilier logistique

Superficie totale installée en France.

Répartition par tailles d'EPL (XXL, entrepôt de messagerie urbain...), par secteurs utilisateurs (retail, e-commerce, agro, pharma, industrie, 3PL...), par profils clients et par types d'entrepôts (parc ambient vs réfrigéré).

Géographie des implantations : dorsale élargie, zones émergentes, pressions foncières.

#### Dynamique du marché

Évolution des surfaces placées et livrées.

Tendances des investissements par types d'actifs.

Nouvel équilibre offre-demande : capacité, obsolescence, arbitrages territoriaux.

#### Analyse économique et financière du secteur

*Cette partie présente une analyse approfondie des principaux ratios financiers du secteur à partir de la globalisation des comptes de promoteurs et financières issus du panel Exclusif Les Echos Études x Diane Moody's.*

Impact des coûts (foncier, construction, financement) sur la rentabilité du secteur.

Résultats financiers : quelle trajectoire, quelles perspectives 2030 ?

#### Vers une nouvelle génération d'entrepôts logistiques

Modèle "immobilier + services", modularité (entrepôts "plug & play", réversibles, compatibles avec les technologies émergentes), digitalisation & automatisation, énergie & photovoltaïque : panorama des initiatives en cours et des prochaines évolutions.

#### Attentes des donneurs d'ordre (Enquête exclusive)

Enquête auprès d'investisseurs et utilisateurs : intentions d'investissement, choix d'implantation, exigences ESG, performance énergétique et attentes en matière de services (énergie, data, automatisation...).

#### Scénarios 2030

Analyse des principaux drivers (nearshoring, température dirigée, micro-hubs, intermodalité) et de leur impact sur la demande d'entrepôts.

Besoins futurs en capacité d'entreposage par secteurs (auto, agro, pharma, retail, aéronautique...).

Taille du parc à horizon 2030.

Attractivité des différents formats.

Recomposition de la géographie des implantations.



## PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

- ▶ Foncières, promoteurs et investisseurs d'immobilier logistique
- ▶ Utilisateurs (logisticiens, industriels, distributeurs...)
- ▶ Éditeurs de solutions logicielles : WMS, TMS et outils connexes
- ▶ Fournisseurs de solutions énergétiques pour entrepôts

▶ Rendez-vous sur notre site [www.lesechos-etudes.fr](http://www.lesechos-etudes.fr) pour télécharger un extrait et consulter le plan détaillé de l'étude

### QUI SOMMES-NOUS ?

Depuis plus de 35 ans, **Les Echos Études** aide les décideurs à anticiper les tendances de leur marché et capter de nouvelles opportunités d'affaires. Tendances émergentes, scénarios prospectifs, valorisation de marchés, data inédites : nos études vous permettent de prendre un temps d'avance ! Découvrez, également, nos offres sur-mesure pour :

- vous accompagner dans la mise en œuvre de votre plan stratégique : estimation de potentiel, positionnement d'offre, insights consommateurs...
- valoriser votre expertise et répondre à vos enjeux de communication grâce à nos baromètres et études co-brandées.

### CES ÉTUDES POURRAIENT ÉGALEMENT VOUS INTÉRESSER :

- **Les marchés de la logistique contractuelle à horizon 2030**  
L'externalisation de la logistique à un tournant
- **Le marché de l'immobilier commercial à horizon 2030**  
Énergie, connectivité, services, data... Comment passer de la location de m<sup>2</sup> à des lieux de commerce vivants ?
- **Marché de l'entreposage : des perspectives inédites**  
Une étude pour évaluer les opportunités du marché externalisé de la gestion d'entrepôts à horizon 2025-2030

### Bon de commande

## Le marché de l'immobilier logistique à horizon 2030

#### Version PDF

- Pour 1 utilisateur\*  
3 350 € HT - 3 534,25 € TTC (TVA à 5,5%)
- De 2 à 5 utilisateurs\*  
4 355 € HT - 4 594,53 € TTC (TVA à 5,5%)
- De 6 à 10 utilisateurs\*  
5 025 € HT - 5 301,38 € TTC (TVA à 5,5%)
- Plus de 10 utilisateurs\*, nous contacter

#### Version papier

- 3 350 € HT - 3 534,25 € TTC (TVA à 5,5%)

#### Option papier

- Oui, je souhaite recevoir un ou plusieurs exemplaires papier pour 335 € HT (TVA à 5,5%) l'unité, en plus de l'achat d'une version PDF.

Nombre d'exemplaires : .....

#### Option présentation orale de l'étude par l'expert auprès de vos équipes.

- Pour une présentation personnalisée, nous vous proposons un accompagnement sur-mesure.

Contactez nous au 01 49 53 63 00

Email : [etudes@lesechos.fr](mailto:etudes@lesechos.fr)

#### Coordonnées de l'utilisateur final

(Si plusieurs utilisateurs, nous communiquer leurs coordonnées accompagnées de ce bon de commande)

Nom : ..... Prénom : .....

Fonction : ..... Société : .....

Adresse : .....

Tél. : ..... E-mail : .....

#### Facturation

Société : .....

Adresse : .....

E-mail : .....

SIRET : .....

#### Règlement

- Virement (RIB 31489/00010/00219548733/47 Crédit agricole - CIB)
- Chèque à l'ordre des Echos Solutions
- Carte bancaire sur [lesechos-etudes.fr](http://lesechos-etudes.fr)
- Règlement à réception de facture

Date : ...../...../..... Signature :

\* L'article L.122-5 du Code de la propriété intellectuelle n'autorise que les copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective. En complétant ce formulaire, j'accepte les conditions générales de ventes et d'utilisation qui sont disponibles sur le site [www.lesechos-etudes.fr](http://www.lesechos-etudes.fr)

Les Echos Études collecte et traite vos données personnelles aux fins de gestion de votre commande. Si vous y consentez, vos données, notamment votre numéro de téléphone, pourront être utilisées à des fins de prospections commerciales par le groupe Les Echos Le Parisien et/ou ses partenaires.

Conformément à la réglementation en vigueur, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, de limitation, de suppression et de portabilité de vos données.

Pour en savoir plus sur vos droits et nos traitements, consultez notre politique de confidentialité sur notre site internet [www.lesechos-etudes.fr](http://www.lesechos-etudes.fr)

Si vous souhaitez recevoir de notre part des offres de produits et services analogues, vous pouvez cocher cette case

Si vous souhaitez recevoir les offres de Groupe Les Echos Le Parisien, merci de cocher cette case

Si vous souhaitez recevoir les offres des partenaires du Groupe Les Echos Le Parisien, merci de cocher cette case

