

Immobilier logistique en 2021 et au-delà

Quels clients, quels modèles, quels potentiels ?

Plan de l'étude

Synthèse	4		
1 Périimètre, segmentation et taille du marché	32		
1.1 Périimètre et segmentation	33		
1.2 Taille et dynamique du marché	36		
1.3 La géographie des implantations évolue	41		
2. Les fondamentaux restent favorables à une croissance soutenue de la demande en immobilier logistique	45		
2.1 Le potentiel de croissance du e-commerce reste élevé	46		
2.2 Il impacte la physionomie de l'immobilier logistique	49		
2.3 Parallèlement, les besoins de logistique à température dirigée augmentent	52		
2.4 La crise sanitaire accentue des mouvements enclenchés précédemment	54		
3. Les mutations du marché de la logistique reconfigurent les besoins en immobilier	58		
3.1 L'évolution de la logistique urbaine et périurbaine transforme la stratégie immobilière	59		
3.2 Smart Building et économie circulaire s'inscrivent structurellement dans l'écosystème de l'immobilier logistique	70		
3.3 Architecture et Design de l'entrepôt : le prochain levier de différenciation	75		
4. Des modèles émergents vont accélérer leur développement	78		
4.1 L'entrepôt connecté, source de création de nouveaux services par les promoteurs et gestionnaires d'immobilier logistique	79		
4.2 Du Warehouse As A Service à l'Entrepôt éphémère, le développement de nouveaux modèles va s'accélérer	81		
5. Scénarios à 5 ans	87		
5.1 D'un modèle en silos à un modèle protéiforme	88		
5.2 Scénarios de croissance par format d'immobilier logistique	91		
Annexes	95		
Vos contacts	97		

Cette étude est la propriété exclusive des Echos Etudes. Aucune diffusion totale ou partielle n'est possible sans l'autorisation expresse et préalable de l'éditeur. Toute utilisation autorisée de cette publication devra mentionner sa source complète : « Immobilier logistique en 2021 et au-delà » - Source Les Echos Etudes ©



1. Périmètre, segmentation et taille du marché

1.1. Périmètre et segmentation

Le périmètre de notre étude inclut tous les formats d'entrepôts et plateformes sur le territoire métropolitain

Activités



Entrepôts

Ces bâtiments, équipés de racks, sont destinés à des activités de stockage (plus de 24 heures). Ils sont liés à des activités de logistique (cross-docking, stockage, préparation de commande et expédition...).



Entrepôts frigorifiques

Ils comprennent une isolation thermique et une source de froid permettant de maintenir un niveau de température (froid positif supérieur à 0 °C ou froid négatif inférieur à 0 °C). Ils doivent répondre à diverses normes réglementaires.



Plateformes logistiques (entrepôts de messagerie)

Le plus souvent situées à proximité de nœuds routiers stratégiques, elles sont destinées aux activités de transport (dégrouper/grouper). Elles ne sont pas toujours équipées de racks, les opérations pouvant se réaliser simplement à quai. Sont également courants des modèles hybrides : une partie du bâtiment est entrepôt, l'autre est plateforme.



1. Périmètre, segmentation et taille du marché

1.1. Périmètre et segmentation

Il se segmente en différents modèles, correspondant au croisement entre typologie d'activité et taille du bâtiment

Tailles

< 5 000 m²

Il s'agit le plus souvent d'entrepôts adjacents à un site de production, ou de la partie stockage d'un point de vente. Avec le développement du Ship from Store en zone urbaine, ces petites superficies assurent également un rôle de plateforme de proximité,

Entre 5 000 m² et 60 000 m²

La profession sous-segmente avec des seuils tous les 10 000 m², car ceux-ci correspondent, architecturalement, à diverses exigences techniques. Cependant, les modèles économiques d'exploitation sont à peu près semblables, contrairement aux superficies < 5 000 m² et XXL, qui correspondent à des modèles très différents (organisation, équipements, destination ...).

XXL

Ces bâtiments se sont démultipliés avec la croissance du e-commerce ainsi qu'avec le développement de la gestion mutualisée des approvisionnements (GMA) dans la grande distribution. Ils permettent de : massifier les stocks et optimiser les coûts en regroupant plusieurs unités sur un même site / concevoir des entrepôts multi-températures / servir, à partir d'un même site, tous types de points de vente ainsi que le client final.