



Inclut une enquête
post-covid auprès
des chargeurs
et logisticiens

Immobilier logistique en 2021 et au-delà : quels clients, quels modèles, quels potentiels ?

Comment se positionner pour capter les mutations à venir à horizon 5 ans ?

Une étude pour :

Évaluer

la dynamique future
de l'immobilier
logistique, malgré
le choc de la crise

Identifier

les formats et
les segments
présentant le plus
fort potentiel, grâce
à une enquête de
terrain

Comprendre

comment la
technologie
révolutionne
les modèles

Analyser

la capacité
de ce secteur à
devenir un relais
de croissance pour
d'autres marchés
immobiliers

Dessiner

des tactiques
à déployer pour
capter
les opportunités

Une étude prospective, chiffrée et opérationnelle, permettant de dessiner les tactiques gagnantes

ÉDITO

NOUVEAUX MODÈLES, NOUVELLES PROMESSES

Des fondamentaux robustes, malgré la crise

Boosté par la demande d'entrepôts XXL, l'immobilier logistique a bénéficié, ces dernières années, de la croissance soutenue du e-commerce et des stratégies omnicanales des enseignes de distribution. Certes, le marché n'aura pas échappé au ralentissement brutal de l'activité des derniers mois et au report de projets. Pour autant, ses perspectives restent prometteuses, car il repose sur des fondamentaux de demande qui devraient être moins impactés par la crise que d'autres secteurs de l'industrie immobilière. Parallèlement, la période récente aura confirmé le potentiel encore élevé du e-commerce, tout en poussant logisticiens comme chargeurs à s'interroger sur leur modèle.

Autant de tendances, qui font de l'immobilier logistique un possible relai de croissance pour différents secteurs de l'industrie immobilière, alors que les prévisions de récession économique risquent de lourdement les pénaliser. L'arrivée de nouveaux entrants est d'autant plus probable que la porosité déjà perceptible entre l'immobilier logistique et d'autres secteurs, notamment l'immobilier commercial, pourrait s'amplifier avec la crise.

Des gagnants et des perdants

Reste que tous les modèles d'immobilier logistique ne présentent pas le même potentiel, à court et à moyen terme. En effet, les mutations urbanistiques et sociologiques, la banalisation de l'économie digitale, à travers l'automatisation des entrepôts et les cobots notamment, et les enjeux environnementaux vont favoriser certains formats et certaines implantations géographiques. A l'inverse, d'autres modèles pourraient connaître une baisse de la demande...

C'est donc un paysage contrasté qui se dessine au cours des trois prochaines années, accompagné d'une possible mutation du profil des donneurs d'ordre (entre chargeurs, logisticiens, collectivités...).

Entre course aux méga-entrepôts, éclatement de la « dorsale logistique » et mutations technologiques, quels seront les besoins en immobilier logistique demain ? Comment seront orientés les investissements à court et moyen terme ?

Une étude prospective pour faciliter votre prise de décision

Notre étude privilégie une approche segmentée par familles de clients et formats d'entrepôts, et dresse des scénarios prospectifs. Nous avons interrogé l'ensemble de la chaîne de valeur pour répondre concrètement aux questions que vous vous posez :

- Qui seront mes clients et partenaires demain ?
- Le process de gestation d'un projet sera-t-il le même dans les 5 prochaines années ?
- Quels seront les formats d'entrepôts gagnants ?
- Quelle sera la nouvelle géographie des implantations ?
- Quel sera le degré de convergence entre immobilier logistique et les autres marchés immobiliers ?
- Comment me différencier de mes concurrents ?
- La rentabilité de mes projets est-elle assurée, malgré la crise, et pour quels formats ?
- Quelles tactiques et quels positionnements adopter pour capter le potentiel du marché ?

FOURNIS DANS CETTE ÉTUDE

Les résultats d'une enquête quantitative réalisée auprès d'acteurs de l'immobilier logistique pour évaluer leurs besoins et leurs attentes (intention d'investissement, besoin en digitalisation, attentes prioritaires...)

LES + DE L'ÉTUDE

- > **Une approche opérationnelle** et prospective, permettant d'identifier des opportunités pour l'ensemble de l'industrie immobilière (logisticiens, chargeurs, promoteurs, foncières...)
- > **Nos scénarios d'évolution** du marché à horizon 5 ans
- > **Un diagnostic détaillé** du rapport offre-demande
- > **Une approche à 360°** qui s'appuie sur l'expertise des Echos Etudes dans les secteurs de la logistique, de l'immobilier et de la distribution

SOMMAIRE DE L'ÉTUDE



Exemples d'acteurs analysés dans l'étude :

- Allianz
- AEM
- Amazon et les leaders du e-commerce
- Apsys
- Argan
- Arthur Loyd Logistique
- CBRE
- Ceva Logistics
- Cibex
- Cushman & Wakefield
- Ecocités (étude de plusieurs écocités)
- Fludis
- Geodis
- Goodman
- GSE
- ID Logistics
- JLL
- La Poste
- Les leaders de la distribution alimentaire et non-alimentaire
- Logistics Capital Partners
- Nuveen Real Estate
- Ocado
- Pharma Express
- PRD
- Prologis
- Quartus
- Sogaris
- Stef
- Unibail Rodamco-Westfield
- Urby
- Vir
- Virtuo Property
- XPO Logistics
- et bien d'autres...

Synthèse : les points clés et les principaux enseignements de l'étude

01 Périmètre, taille et segmentation du marché de l'immobilier logistique

02 Les fondamentaux restent favorables à une croissance soutenue de la demande en immobilier logistique

Le potentiel de croissance du e-commerce reste élevé dans de nombreux secteurs

Ship from Store, Click & Collect, livraison de proximité... : les stratégies des enseignes vont continuer d'accélérer la porosité entre immobilier logistique et immobilier commercial

03 Les mutations du marché de la logistique reconfigurent les besoins en immobilier

Dernier km, Premier km, Chaîne du Froid, innovations au niveau de l'intermodalité... : l'évolution de la logistique urbaine et périurbaine transforme la stratégie immobilière

Smart Cities, Greentech s'inscrivent structurellement dans l'écosystème de l'immobilier logistique

Sociologie et environnement vont accélérer la mutation géographique des implantations d'immobilier logistique

Entrepôts XXL : l'enjeu de la zéro-artificialisation des sols

04 Quels besoins en immobilier logistique demain ?

Cette partie analyse les résultats d'une enquête réalisée en BtoB auprès de l'ensemble des donneurs d'ordre pour évaluer leurs attentes et leurs besoins futurs en immobilier logistique, dans le contexte post COVID.

05 Des modèles émergents vont accélérer leur développement

L'entrepôt connecté, source de création de nouveaux services par les promoteurs et gestionnaires d'immobilier logistique

Le segment porteur des plateformes de proximité

Du Warehouse As A Service à l'Entrepôt éphémère, le développement de nouveaux modèles va s'accélérer

06 Scénarios à 5 ans

Vers une évolution du mix de donneurs d'ordre (chargeurs, prestataires, collectivités...)

Scénarios de croissance par format d'immobilier logistique

Architecture et Design de l'entrepôt : le prochain levier de différenciation

Les probables mouvements stratégiques par famille d'acteurs

PÔLE IMMOBILIER-BTP-LOGISTIQUE

des Echos Etudes animé par Sabrina TIPHANEUX

Le marché du Facility Management à horizon 2025, Avril 2020

Comment se positionner pour capter le développement du « FM 2 ONE » ?

Habitat modulaire : d'un marché de niche à un marché de masse, Décembre 2019

Nouvelles attentes des utilisateurs, transformation de la chaîne de valeur, nouveaux entrants : un modèle économique se met en place

Logistique urbaine : enjeux et opportunités de croissance, Octobre 2019

Premier et dernier kilomètre, « dernier mètre », prestations logistiques mutualisées... de nouveaux marchés à capter

Quel renouveau pour le marché de l'immobilier commercial ? Juin 2019

Transformation des modèles et création de nouvelles sources de valeur : perspectives du marché à horizon 2022 et 2025

Vous souhaitez disposer sur ce sujet d'une étude ad'hoc ou d'une analyse personnalisée ?

Une présentation orale des résultats de cette étude auprès de vos équipes ?

Contactez notre Service Clients :

Tél : 01 49 53 63 00 - Email : etudes@lesechos.fr

NOTRE EXPERT



Sabrina TIPHANEUX

Directrice éditoriale

stiphaneaux@lesechos.fr

Tél. : 01 49 53 63 00

Retrouvez-la sur  

COMMANDE DE L'ÉTUDE IMMOBILIER LOGISTIQUE EN 2021 ET AU-DELÀ : QUELS CLIENTS, QUELS MODÈLES, QUELS POTENTIELS ?

Version PDF

- Pour 1 utilisateur
3 150 € HT - 3 323,25 € TTC (TVA à 5,5%)*
- De 2 à 5 utilisateurs
4 095 € HT - 4 320,23 € TTC (TVA à 5,5%)*
- De 6 à 10 utilisateurs
4 725 € HT - 4 984,88 € TTC (TVA à 5,5%)*
- Plus de 10 utilisateurs* : Nous contacter

Option papier

- Oui je souhaite recevoir un ou plusieurs exemplaires papier pour
315 € HT (TVA à 5,5%) l'unité, en plus de l'achat d'une version PDF.
Nombre d'exemplaires : _____

*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.

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 : _____

Contact : _____

Version papier

- 3 150€ HT - 3 323,25 € TTC (TVA à 5,5%)

Présentation orale par l'expert auprès de vos équipes :

Nous contacter pour un devis. Prestation possible seulement avec l'achat de l'étude

Code mailing : A110INTEI

Règlement :

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

Date : / /

Signature :

LesEchos
ÉTUDES

Service Clients - 10 boulevard de Grenelle - CS 10817 - 75738 Paris Cedex 15
Tél. : 01 49 53 63 00 - Mail : etudes@lesechos.fr

WWW.LESECHOS-ETUDES.FR