

IMMOBILIER LOGISTIQUE : TROIS RAISONS D'ÊTRE OPTIMISTE



Malgré deux années critiques qui s'annoncent, le marché de l'immobilier logistique bénéficie de fondamentaux solides qui vont porter la demande dans les années à venir. Mais derrière cette croissance, une profonde mutation du parc va s'opérer. C'est l'une des conclusions phares de la dernière publication des Echos Etudes « Immobilier logistique en 2021 et au-delà : quels clients, quels modèles, quels potentiels ? » (Octobre 2020). A travers une enquête réalisée auprès d'exploitants d'entrepôts, et de leur expertise des différents secteurs adressés par l'immobilier logistique, les analystes de la société d'études dressent un état des lieux unique des besoins par format et par zone d'implantation d'ici 2025.

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. Si le marché locatif n'échappe pas au ralentissement brutal de l'activité des derniers mois, ses perspectives restent prometteuses, car il repose sur des fondamentaux de demande solides.

Le potentiel de croissance du e-commerce reste élevé dans de nombreuses filières

De nombreux secteurs n'ont vu leurs ventes en ligne décoller que depuis le tournant des années 2010, affichant de fait un taux de pénétration du e-commerce encore relativement faible. Ces secteurs ont encore la capacité de plus que doubler leurs ventes en ligne. C'est notamment le cas de l'ameublement, du luxe, et surtout de la filière alimentaire, laquelle bénéficie désormais d'une véritable effervescence de services de livraison de produits frais et de plateformes e-commerce ergonomiques.

Le besoin de transport sous température dirigée reste dynamique

Dans l'alimentaire, l'engouement pour les produits frais a généré une croissance moyenne annuelle des transports à température dirigée de l'ordre de 9% entre 2014 et 2017. D'ici à 2025, elle devrait se maintenir à un niveau moyen annuel de 3%, selon les estimations des Echos Etudes. Dans la santé, la livraison de médicaments sous température dirigée est également amenée à progresser, sous l'impulsion d'une réglementation plus exigeante pour la tranche 15-25°C, du développement des biotechs et de la plus grande proportion de médicaments thermosensibles dans les récentes mises sur le marché.

Le marché de la logistique urbaine est en pleine ébullition

Le marché de la logistique urbaine (livraison du dernier km, prestations de premier km, ...) devrait doubler au cours des cinq prochaines années (source Les Echos Etudes, Le marché de la logistique urbaine, Octobre 2019). Un mouvement qui va générer davantage de petits centres de distribution de proximité, protéiformes (WaaS, espaces urbains de distribution, Dark Stores hybrides, etc.).

A court terme, le marché de l'immobilier logistique va nécessairement être bousculé par le contexte lié à l'épidémie de la Covid-19. L'écart entre demande placée et haut niveau d'investissements devrait entraîner de la surcapacité dans certains secteurs. Mais à moyen terme, le marché va rester porteur. Selon les estimations des Echos Etudes, la superficie du parc logistique français va augmenter de 10 % d'ici 2025, en partie par emprise sur des espaces d'immobilier commercial voués à évoluer vers des modèles hybrides. Des perspectives prometteuses qui font de l'immobilier logistique un possible relais de croissance pour différents secteurs de l'industrie immobilière, alors que les prévisions de récession économique risquent de lourdement les pénaliser.

Reste que tous les modèles d'immobilier logistique ne présentent pas le même potentiel. Entre renouveau des petits espaces de proximité, éclatement de la « dorsale logistique » et mutations technologiques, les besoins en immobilier logistique vont évoluer, tant en termes de formats que d'implantations géographiques. Où seront orientés les investissements d'ici 2025 ? L'étude dresse une cartographie précise des prochains leviers de croissance de l'immobilier logistique.

10%*

L'augmentation de la superficie du parc immobilier logistique français d'ici 2025.

Source : Les Echos Etudes

*en partie par emprise sur des espaces d'immobilier commercial voués à évoluer vers des modèles hybrides

SOMMAIRE DE L'ÉTUDE

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

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

Périmètre : l'immobilier résidentiel (maison individuelle, immeuble de grande hauteur) sous forme d'habitat modulaire

Segmentation stratégique du marché

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

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

À PROPOS DES ECHOS ÉTUDES

Les Echos Études est le pôle d'expertise sectorielle du Groupe Les Echos, spécialisé dans la réalisation d'études de marché, d'analyses concurrentielles et de diagnostics d'entreprises. Nous accompagnons depuis plus de 25 ans les acteurs publics et privés dans la compréhension de leurs marchés, leurs réflexions stratégiques et la vision prospective de leur métier.

VOUS SOUHAITEZ RECEVOIR UN EXTRAIT DE L'ÉTUDE, CONTACTEZ LE :

Service Client : tél. 01 49 53 63 00 ou par mail : etudes@lesechos.fr

Service Presse : Charlotte SAIMAN tél. 01 87 39 76 35 ou par mail : csaiman@lesechos.fr

La reproduction de tout ou partie de ce communiqué, sur quelque support que ce soit, est autorisée sous réserve de l'ajout de façon claire et lisible de la source « Les Echos Études ».

Les Echos

ÉTUDES