

Communiqué de presse

Cushman & Wakefield publie une étude inédite sur le cycle de vie des entrepôts logistiques

Neuilly-sur-Seine, le 31 mars 2026 - Dans un contexte de transformation rapide du secteur logistique, Cushman & Wakefield publie une nouvelle étude intitulée « Cycle de vie de l'entrepôt logistique : piloter la valeur sur la durée ». Cette analyse met en lumière les mutations structurelles du parc logistique français et les enjeux liés à l'obsolescence des actifs.

L'entrepôt logistique s'impose aujourd'hui comme un actif stratégique, à la fois outil industriel pour les utilisateurs et actif immobilier de long terme pour les investisseurs. Porté par la croissance du e-commerce, les évolutions réglementaires et les exigences environnementales, le secteur connaît une montée en gamme rapide des standards techniques et ESG.

La demande actuelle privilégie des entrepôts modernes, standardisés et durables : surfaces comprises entre 15 000 et 40 000 m², hauteur sous plafond minimale de 12 mètres, certifications environnementales, éclairage LED, panneaux photovoltaïques et accès autoroutiers. Dans ce contexte, une partie du parc existant apparaît en décalage avec les attentes du marché.

« *Le parc logistique français entre aujourd'hui dans une phase charnière : la montée en gamme rapide des exigences techniques, environnementales et réglementaires crée un écart croissant avec une partie du stock existant. Comprendre et anticiper ces dynamiques d'obsolescence est devenu essentiel pour orienter les stratégies immobilières et maintenir la compétitivité des actifs.* », explique **Olivier Taupin, Head of Agency Office & Industrial France, Cushman & Wakefield.**

Un parc logistique français face à des défis structurels

Au moins 17 % du parc logistique français est antérieur à 2000, et près de la moitié des surfaces a été construite entre 2000 et 2019, un gisement de bâtiments potentiellement exposés à des mises à niveau. Dans le même temps, la demande plébiscite les entrepôts neufs et très standardisés : en 2025, la 1^{ère} main concentre 58 % du volume placé, mais la 2^{ème} main reste une alternative nécessaire : 77 % des transactions de 2^{ème} main ont porté sur des entrepôts de classe A.

L'obsolescence d'un entrepôt ne résulte quasiment jamais d'un facteur isolé : l'étude décompose ce phénomène en cinq formes distinctes, qui en convergeant mènent à une inadéquation :

- Structurelle : hauteur sous plafond insuffisante, trame inadaptée, dallage et quais non conformes.
- Technique : incapacité d'intégrer des solutions d'automatisation (robots, AGV, convoyeurs), réseaux électriques et IT sous-dimensionnés.
- Réglementaire : non-conformité ICPE, sécurité incendie, RE2020. Risque le plus aigu pour la continuité d'exploitation, pouvant conduire à la fermeture du site.
- Géographique : desserte dégradée, éloignement des bassins de consommation et d'emploi, absence d'accès multimodal.
- Économique : résultante des quatre formes précédentes. Coûts de maintenance et d'énergie en hausse, valeur locative orientée à la baisse, vacance croissante.

L'obsolescence impacte directement les parties prenantes : surcoûts opérationnels et risques réglementaires pour les utilisateurs ; érosion de la liquidité, pression CAPEX et exposition ESG pour les investisseurs.

Trois leviers pour piloter la valeur sur la durée

L'étude met en évidence trois stratégies complémentaires pour les propriétaires et utilisateurs d'actifs logistiques :

- Anticiper : concevoir des bâtiments évolutifs, standardisés et certifiés, en intégrant les contraintes ESG dès la conception ; prévoir des réserves de puissance, de modularité et de flexibilité compatibles avec les évolutions futures.
- Pérenniser : entretenir, maintenir et upgrader en continu. Avec un suivi adéquat, la durée de vie d'un entrepôt peut désormais atteindre 50 à 80 ans.
- Transformer : en fin de cycle, arbitrer entre rénovation/restructuration, démolition/reconstruction ou réaffectation selon la localisation, le potentiel foncier et une analyse ROI/TRI approfondie.

« Les points d'obsolescence réhabilitables relèvent d'une localisation inadaptée ou de mises à niveau bloquées techniquement et/ou financièrement. Un entrepôt bénéficiant d'un suivi adéquat peut voir sa durée de vie prolongée de façon significative. », souligne **Kevin Maltkorn, Head of Logistics Asset Services France, Cushman & Wakefield**

Trois retours d'expérience illustratifs

L'étude s'appuie sur trois témoignages opérationnels :

- BARJANE illustre la stratégie d'anticipation : conception bioclimatique, réserve foncière sur chaque opération, certifications de haut niveau et installation photovoltaïque intégrée.
- PANATTONI décrit le redéveloppement du site d'Ormes (45) : démolition d'entrepôts des années 1970 et reconstruction en deux phases de 60 000 m² aux standards actuels.
- LOGICOR présente le projet RISE sur le parc Garonor à Aulnay-sous-Bois (93) : densification d'un site de 65 hectares via des bâtiments multi-niveaux, visant la certification BREEAM Outstanding.

« Il ne s'agit plus seulement de construire des entrepôts performants, mais de maîtriser leur cycle de vie dans une logique de création de valeur durable. La convergence des attentes des utilisateurs et des investisseurs ouvre la voie à une stratégie proactive, où la capacité à anticiper et à adapter l'actif devient un différenciateur majeur dans un marché plus sélectif. », conclut **Romain Nicolle, Head of Logistics CMG France, Cushman & Wakefield**.

-FIN-

CONTACTS MEDIA CUSHMAN & WAKEFIELD FRANCE**Galivel & Associés****Carol Galivel / Julien Michon / Tiphany Rouaud**galivel@galivel.com

Tel : +33 1 41 05 02 02

À propos de Cushman & Wakefield

Acteur mondial des services dédiés à l'immobilier d'entreprise, Cushman & Wakefield (NYSE : CWK) conseille investisseurs, propriétaires et entreprises utilisatrices dans toute leur chaîne de valeur immobilière, de la réflexion stratégique jusqu'à l'aménagement des locaux. Le groupe accompagne ses clients utilisateurs et investisseurs internationaux, dans la valorisation de leurs actifs immobiliers en combinant perspective mondiale et expertise locale à forte valeur ajoutée, à une plateforme complète de solutions immobilières. Avec 53 000 collaborateurs, 350 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 10,3 milliards de dollars en 2025, par ses principales lignes de métiers : Agence et conseil à la transaction, Capital Markets, Valuation & Advisory, Asset Services, Facilities Management, Project management et Design+ Build. Animé par la conviction que l'excellence est une quête permanente et fidèle à son positionnement de marque « Better never settles », le Groupe est régulièrement récompensé pour sa culture d'entreprise.

Pour en savoir plus, rendez-vous sur www.cushmanwakefield.com