

TOUS LES REGARDS TOURNÉS VERS LES ÉCOSYSTÈMES

Découvrez comment les responsables logistiques adoptent l'évolution des écosystèmes

Table des matières

Introduction	03
Gros plan sur l'avenir	04
Analyse des écosystèmes	06
Un système de valeur partagée	08
Écosystèmes immobiliers réels	09
Opportunités et obstacles	15
Cinq étapes pour se préparer à l'évolution des écosystèmes	17
Optimiser la gestion de vos données	18
Migrer vers le cloud	19
Prendre la cybersécurité au sérieux	20
Fixer des objectifs de zéro émission nette	21
Tester l'intelligence artificielle	22





Les responsables immobiliers logistiques recherchent activement de nouvelles sources de valeur et les écosystèmes sont l'un des grands gagnants en 2023.

Pourquoi tous les regards sont-ils tournés vers les écosystèmes ?
Et comment pouvez-vous positionner votre entreprise logistique afin qu'elle prospère à l'ère des écosystèmes ?
Lisez notre dernier livre blanc pour le découvrir.



Gros plan sur l'avenir

Les actifs logistiques ont été les chouchous du secteur de l'immobilier commercial pendant la pandémie, soutenus par la forte demande des sociétés d'e-commerce et des sociétés pharmaceutiques.

Les vents contraires mondiaux soufflent désormais plus fort.

Des taux d'intérêt plus élevés et des dépenses de consommation prudentes ont contraint certains grands occupants à réévaluer leur espace et leur état d'esprit « juste au cas où ».

Néanmoins, une grave pénurie d'installations modernes de qualité institutionnelle demeure, tout comme la demande des consommateurs pour un vaste choix et une livraison rapide.

Le défi logistique devient chaque année plus complexe, mais les perspectives sont optimistes.

Comme l'a souligné [C.H. Robinson](#), « la résilience et la diversification resteront essentielles dans le secteur de la logistique en 2024. »

Mais les leaders immobiliers de la région cherchent toujours à créer de la valeur. Voilà pourquoi ils s'intéressent aux écosystèmes.

CONSTANT ET EN BONNE VOIE

14 %

Activité locative : au cours du troisième trimestre, la demande placée a totalisé près de 6,3 millions de m² d'espace logistique, soit 14 % de plus que le niveau du trimestre précédent.

4,3 %

Taux d'inoccupation : la pression sur l'offre reste élevée alors que le BTP peine à répondre à la demande de nouveaux espaces. À la fin du troisième trimestre, le taux moyen d'inoccupation en Europe était de 4,3 %.

10,8 %

Locations : la croissance moyenne pondérée des loyers sur site exceptionnel en Europe a atteint 10,8 % sur un an au troisième trimestre.

Source : JLL, [European Logistics Market Update Report](#) - Novembre 2023



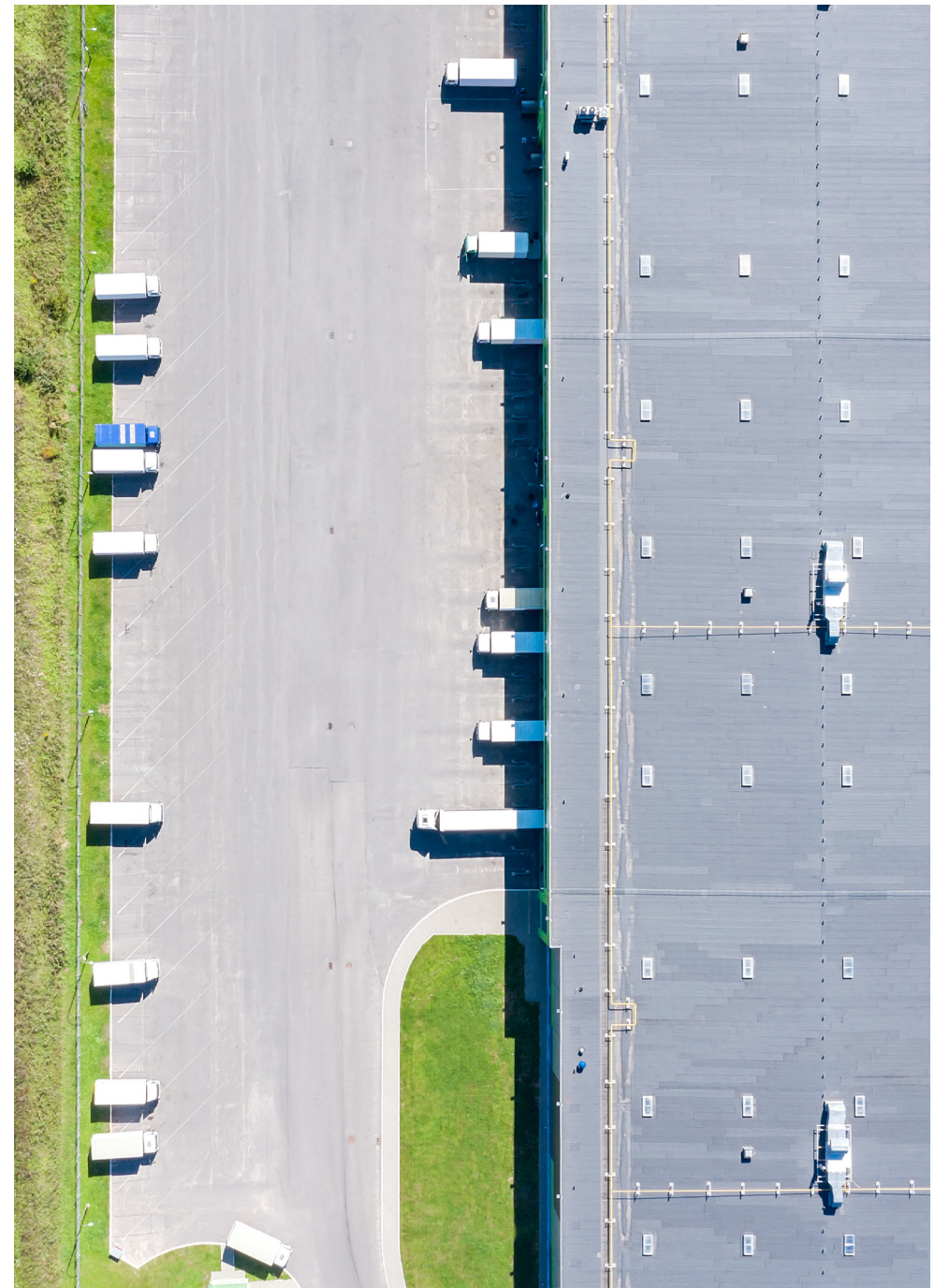
Analyse des écosystèmes

Il existe de nombreux types d'écosystèmes, allant de la place de marché d'Amazon au modèle de partage de code adopté par les compagnies aériennes.

Les écosystèmes permettent à chaque acteur de partager des informations, de collaborer autour d'un objectif commun et de créer de la valeur plus facilement.

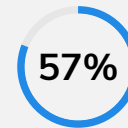
Dans le contexte de l'immobilier logistique, un écosystème est un réseau d'entreprises, d'organisations et d'infrastructures interconnectées prenant en charge le mouvement des marchandises et des matériaux sur l'ensemble de la chaîne logistique. Cet écosystème peut comprendre des transporteurs, des entreprises de logistique, des installations d'entreposage et de distribution, des fournisseurs de technologies et bien plus encore.

Relever les défis majeurs, qu'il s'agisse de la volatilité de la chaîne logistique, de la cybersécurité ou du changement climatique, nécessite un groupe d'acteurs bien plus nombreux et plus sophistiqués que par le passé.

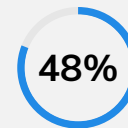


L'AVANTAGE DES ÉCOSYSTÈMES

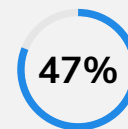
Les dirigeants d'entreprise considèrent
Les écosystèmes comme une stratégie permettant de...



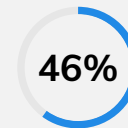
réduire les coûts



créer des co-produits



se lancer dans de nouvelles
zones géographiques



cultiver une culture
de l'innovation

Source : EY, The CEO Imperative, 2022



Un système de valeur partagée

Un partenariat entre un propriétaire et un locataire n'est plus pertinent lorsque les grands locataires ont une présence multinationale.

Lorsqu'un groupe de parties prenantes exploite les technologies dans un écosystème immobilier logistique, il peut optimiser les opérations, réduire les coûts, améliorer la satisfaction client et relever d'autres défis majeurs.

Un écosystème est plus qu'un partenariat ou une joint-venture. Il s'agit d'une plateforme interdépendante de collaboration et de création de valeur partagée.

La communication et la coordination sont cruciales pour tout écosystème efficace.

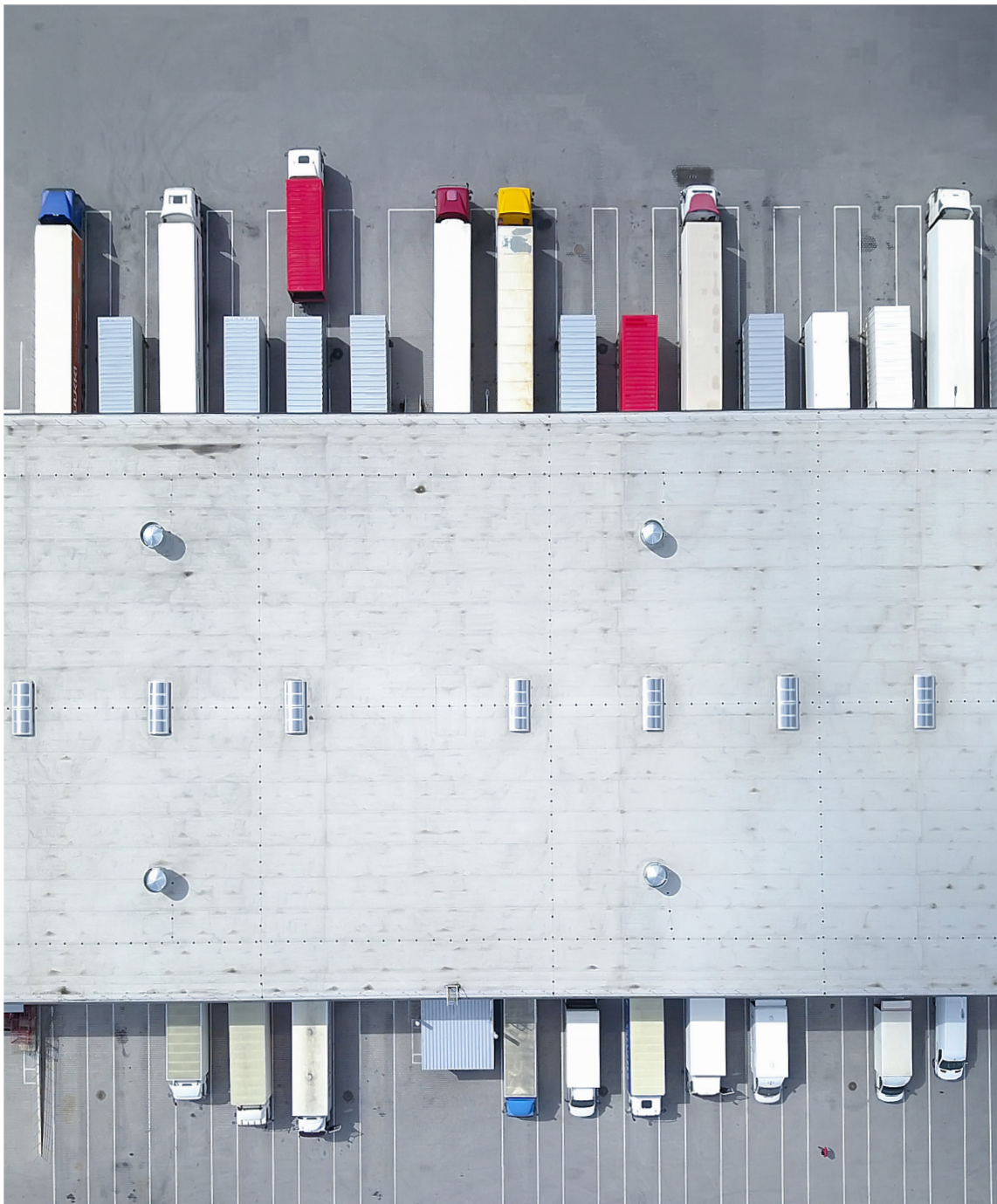
Les technologies sont donc au cœur de l'évolution des écosystèmes.

Des partenariats rentables

« D'ici fin 2023, les organisations partageant des données, des applications ou des opérations avec les partenaires de leur écosystème au moyen de joint-ventures augmenteront leur rentabilité de 5 %. »

IDC FutureScope : [Top 10 Predictions for the Future of Industry Ecosystems](#)





Écosystèmes immobiliers réels

Chaque écosystème est unique, mais ils ont tous deux caractéristiques en commun : **l'interconnectivité et l'innovation**. Voici certains des écosystèmes immobiliers révolutionnaires en Europe :



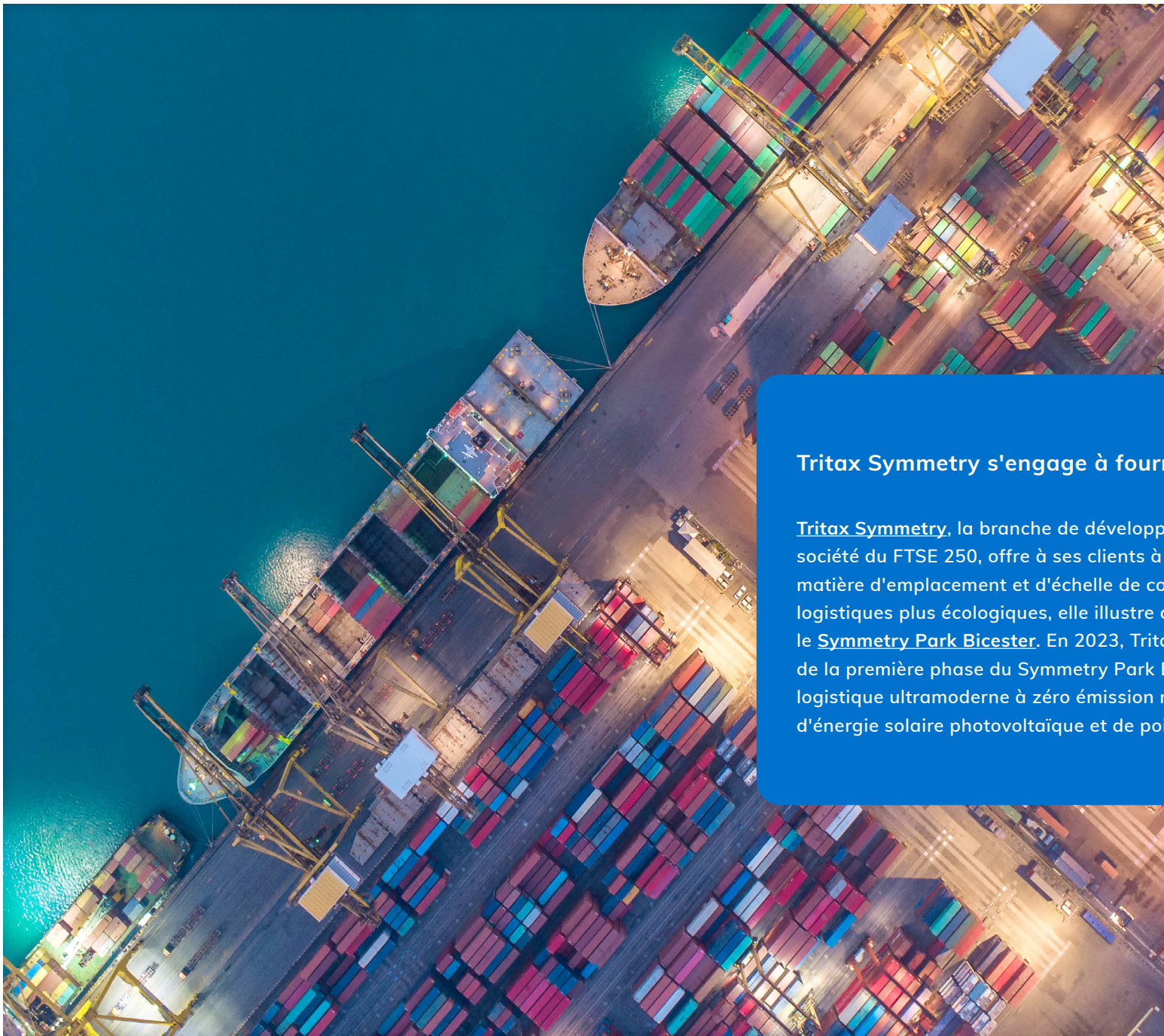
Delin Property Asset Management façonne l'avenir de la logistique

Delin Property est un spécialiste entièrement intégré de l'entreposage logistique, avec un portefeuille d'environ 1 milliard d'euros d'actifs sous gestion, répartis dans trois pays d'Europe. En 2023, Delin Property a signé avec Lloyd Fraser pour un entrepôt au Magna Park au Royaume-Uni, le plus grand centre logistique d'Europe. La propriété, XDock 163, se trouve dans le Magna Park de Lutterworth, au centre de la zone connue par le secteur de la logistique et de la distribution sous le nom de « Triangle d'Or » en raison de sa facilité d'accès aux autoroutes M1, M6 et M69 à proximité, ce qui représente 85 % de la population du Royaume-Uni à moins de 4 heures et demie.



Dream Industrial s'engage en matière de développement durable

Dream Industrial REIT est une fiducie de placement immobilier à capital variable et non constituée en société. Au 31 décembre 2023, Dream Industrial REIT possédait, gérait et exploitait un portefeuille de 327 actifs industriels pour un total d'environ 71,4 millions de mètres carrés de superficie locative brute sur des marchés clés au Canada, en Europe et aux États-Unis. Depuis 2022, Dream Industrial REIT a réalisé des accomplissements substantiels sur 14 projets d'installations solaires sur toiture aux Pays-Bas et dans l'ouest du Canada, qui devraient générer des économies de 89 000 tCO₂e sur la durée de vie du projet.



Tritax Symmetry s'engage à fournir une logistique de premier plan

Tritax Symmetry, la branche de développement logistique de Tritax Big Box REIT plc, société du FTSE 250, offre à ses clients à travers le Royaume-Uni des options inégalées en matière d'emplacement et d'échelle de construction. S'engageant à fournir des bâtiments logistiques plus écologiques, elle illustre cet engagement à travers des projets tels que le Symmetry Park Bicester. En 2023, Tritax Symmetry a fièrement annoncé l'achèvement de la première phase du Symmetry Park Bicester. Cette phase comprenait un bâtiment logistique ultramoderne à zéro émission nette, équipé d'une importante production d'énergie solaire photovoltaïque et de points de recharge pour véhicules électriques.



P3 Group évolue avec son temps

P3 Group, investisseur et promoteur immobilier logistique à long terme leader en Europe, a récemment atteint un jalon en matière de développement durable avec son premier entrepôt (sur un site industriel désaffecté en France) alimenté par l'énergie géothermique. Dans le cadre de ce projet innovant, P3 a fait appel à un expert en efficacité énergétique, Accenta, pour creuser la terre afin d'accéder à la chaleur géothermique. Des tuyaux l'acheminent à 200 mètres sous terre jusqu'à P3 Rouen, assurant 77 % des besoins en chauffage du nouveau bâtiment, le reste étant assuré par une pompe à chaleur à air. Le projet pilote innovant de P3 Rouen place le nouvel entrepôt à l'avant-garde de l'adoption des énergies propres en France et dans toute l'Europe, tout en illustrant « l'engagement de P3 à réduire son impact environnemental » en créant des entrepôts modernes et innovants.

Panattoni crée de l'énergie verte

Panattoni Europe, principal promoteur logistique et industriel privé d'Europe (avec une liste de clients comportant 2 500 entreprises internationales, nationales et régionales), est le fer de lance des efforts visant à construire un avenir plus écologique grâce à la livraison d'un parc énergétique à Kettering, au Royaume-Uni. Le projet impliquait l'installation de neuf turbines GE de 1,6 MW pour créer un parc éolien de 14,4 MW sur le site. Le parc éolien a permis d'économiser en moyenne 12 831 tonnes de CO2 chaque année. Au cours de ses 15 années de vie restantes, il devrait permettre d'économiser 201 000 tonnes supplémentaires de CO2. De plus, dans le cadre de ce projet, les principaux membres de l'équipe Panattoni ont également conçu un prototype de production d'énergie locale reliant les technologies d'énergies renouvelables, les entreprises locales et la communauté locale dans un cercle vertueux de production et de consommation.



Opportunités et obstacles

Les technologies créent des opportunités. Mais elles créent également des obstacles ne pouvant être surmontés que par les écosystèmes.

Réfléchissez à la complexité des éléments suivants :

Véhicules autonomes et électriques

Les camions autonomes, les véhicules électriques et les drones révolutionnent déjà les transports. Cependant, garantir une mise en œuvre sûre nécessite une coordination minutieuse entre les entreprises de logistique, les propriétaires, les fournisseurs de technologies et les organismes de réglementation.

Cloud computing

Des ressources informatiques évolutives et flexibles permettent aux écosystèmes logistiques de gérer efficacement les données, les applications et les infrastructures, mais non sans l'aide de fournisseurs de cloud, d'experts en cybersécurité et de services informatiques.

Blockchain

Un registre sécurisé, transparent et décentralisé qui accélère les transactions et permet des contrats intelligents est possible seulement si les développeurs, les concepteurs, les régulateurs et les acteurs sectoriels travaillent ensemble.

Réseaux 5G

Les entreprises de télécommunications, les fournisseurs d'équipements et les opérateurs de réseaux détiennent la clé d'une connectivité sans fil plus rapide, fiable et sécurisée, nécessaire au suivi et à la surveillance en temps réel des marchandises, des véhicules et des actifs.

Internet des Objets (IoT)

Les capteurs et appareils IoT peuvent recueillir et analyser des données pour aider les entreprises de logistique à prendre des décisions plus éclairées et à optimiser leurs opérations. Mais les gros volumes de données recueillies par l'IoT doivent être systématisés, ce qui nécessite un partenariat avec les fournisseurs de technologies et de cloud.



Doubler la mise en période de turbulences

« Les investissements dans les écosystèmes numériques peuvent potentiellement soutenir la résilience des entreprises dans les périodes difficiles de trois manières distinctes. Ils peuvent protéger le chiffre d'affaires, améliorer l'efficacité et la capacité de la chaîne logistique et promouvoir des stratégies ambitieuses qui tirent audacieusement parti des turbulences économiques et du marché. »

Boston Consulting Group, [In uncertain times, double down on business ecosystems](#), 2023





Cinq étapes pour se préparer à l'évolution des écosystèmes

Comment les dirigeants du secteur immobilier logistique peuvent-ils se préparer pour saisir l'opportunité des écosystèmes ?





1. Optimiser la gestion de vos données

Les sociétés immobilières européennes se concentrent sur la technologie immobilière. Plus de 61% des personnes interrogées dans le rapport Yardi x EPRA déclarent que la proptech aura un impact majeur sur leur activité dans les cinq prochaines années.

L'accélération de la numérisation et de l'adoption des technologies dans le secteur de l'immobilier est florissante et devient une priorité stratégique et un facteur de différenciation concurrentielle pour les sociétés immobilières, comme le souligne un récent article d'Ernst & Young.

Dans le rapport Yardi x EPRA, 66% pensent que la technologie est un sujet commercial - plutôt qu'un sujet informatique - ce qui montre une progression significative de l'état d'esprit du secteur vers la gestion des données et la numérisation.

En outre, depuis 2022, les sociétés immobilières européennes ont augmenté de 9 % leur utilisation des solutions proptech.

« Alors que de nombreuses entreprises s'orientent vers l'automatisation des processus métier et l'intelligence artificielle, une proportion importante du secteur immobilier européen continue d'utiliser des feuilles de calcul. L'utilisation de feuilles de calcul vous donnera une réponse... mais pas rapidement. »



Neal Gemassmer
Vice President and GM of International de Yardi

Des décisions spatiales plus judicieuses commencent par les données

Planimetron, nouvel outil de Yardi, intègre des données immobilières et spatiales pour fournir des insights riches en graphiques sur la gestion de l'espace. Grâce à des plans d'étage, des graphiques, des rapports et d'autres outils d'aide à la décision codés par couleur, les propriétaires logistiques peuvent voir leur portefeuille sous de nouveaux angles.



2. Migrer vers le cloud

L'accès instantané, mobile, à tout moment et en tout lieu est possible seulement si votre entreprise est dans le cloud.

Mais pourquoi le cloud computing est-il important pour les partenariats écosystémiques ?

- Une communication fluide et **collaborative** et un partage d'informations en temps réel améliore la vitesse, la clarté, la visibilité et l'efficacité de la prise de décisions conjointes.
- Des solutions **évolutives** permettent aux partenaires écosystémiques d'augmenter ou de réduire leurs ressources en fonction de leurs besoins métier.
- Des systèmes **flexibles** avec la possibilité d'intégrer diverses plateformes et technologies favorise l'interopérabilité et améliore l'efficacité des écosystèmes.
- Un accès **économique** à des ressources à la demande supprime le besoin d'une infrastructure informatique superflue.
- **Protégez** les systèmes avec des mesures de sécurité avancées, la redondance, des sauvegardes et des contrôles d'accès stricts.

Tous les participants à l'écosystème disposeront de systèmes, d'appareils, d'applications et de réseaux différents. Aucun ne sera prêt à abaisser ses normes. Préparez-vous dès maintenant à l'évolution des écosystèmes en adoptant des taxonomies, des normes d'intégration et des plateformes cloud communes.

Il n'y a pas de limite

Yardi est sur la liste [Forbes Cloud 100 2023](#), le classement de référence des 100 meilleures entreprises privées du cloud au monde, pour la septième année consécutive.

3. Prendre la cybersécurité au sérieux

À mesure que l'adoption de l'IoT s'accélère, les millions de clusters cloisonnés d'appareils intelligents deviennent des écosystèmes entièrement interconnectés.

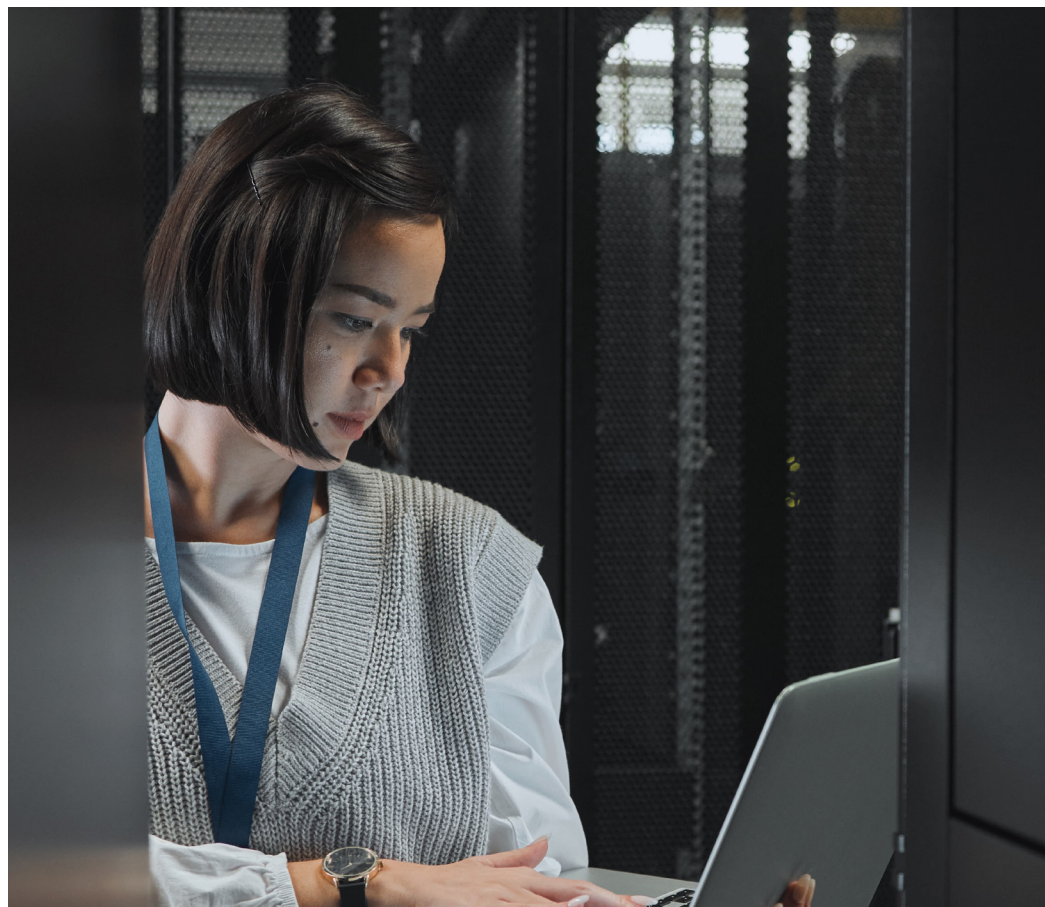
McKinsey prévoit que le marché des fournisseurs IoT atteindra 300 milliards de dollars d'ici 2025, avec un TCAC de 8 % de 2020 à 2025 et un TCAC de 11 % de 2025 à 2030.

Des milliards d'appareils connectés, communiquant au moyen de divers systèmes d'exploitation, réseaux et plateformes, posent de grands défis en matière de cybersécurité.

Les gouvernements de toute l'Europe renforcent leur réglementation en réponse à l'augmentation des cyberattaques. Réfléchissez aux réponses suivantes des gouvernements :

- Le gouvernement britannique a lancé une cyber-stratégie nationale de 2,6 milliards de livres pour protéger et promouvoir le Royaume-Uni en ligne. Cette stratégie comprend des recommandations pour aider les directeurs et les dirigeants d'entreprise à renforcer leur résilience face aux cybermenaces, en soulignant l'importance de donner la priorité aux cybermenaces en tant que risque métier clé.
- En France, une nouvelle loi est entrée en vigueur en avril 2023, prévoyant que les victimes de cyberattaques disposeront d'un délai de 72 heures pour signaler un incident afin de bénéficier des remboursements au titre de leur police d'assurance cybersécurité.
- Le gouvernement allemand a créé une unité de police spéciale pour lutter contre la cybercriminalité, reflétant ainsi l'engagement du gouvernement à relever les défis en matière de cybersécurité par des moyens législatifs.

Il est difficile de rester en conformité pour les entreprises de toutes tailles, mais surtout pour les petits acteurs dépourvus du dispositif, des équipes techniques et du service juridique nécessaires. La meilleure solution ? Un écosystème dans lequel tout le monde, des clients aux concurrents, collabore pour relever le défi de front.



« Notre vie numérique peut fonctionner correctement seulement si le grand public a confiance dans la cybersécurité des produits et services informatiques. Il est important que nous puissions voir qu'un produit a été vérifié et certifié conforme à de strictes normes de cybersécurité. Il existe actuellement différents systèmes de certification de sécurité pour les produits informatiques dans l'UE. Avoir un système commun et unique de certification serait plus facile et plus clair pour tout le monde. »

Commission européenne, [Façonner l'avenir numérique de l'Europe - Politiques de cybersécurité](#), 2023

4. Fixer des objectifs de zéro émission nette

Les bâtiments sont responsables de 42 % des émissions annuelles de CO₂, selon [Architecture2023](#).

Les centaines de millions de véhicules qui transportent des marchandises rejettent également des émissions dans l'atmosphère, [le transport](#) **représentant 22 %** de l'empreinte carbone mondiale.

L'élimination des émissions du secteur de la logistique nécessitera des percées technologiques et des modèles économiques innovants, soutenus par un engagement sans précédent en faveur d'une collaboration multipartite.

Des écosystèmes d'investisseurs, de régulateurs, de clients, de collaborateurs et autres traduiront leurs ambitions en actions, mais rejoindre les écosystèmes à zéro émission nette nécessitera des engagements crédibles et des objectifs transparents.

Prenons l'exemple de la [Net Zero Asset Owner Alliance](#). Lancée sous l'égide des Nations Unies, l'Alliance représente 85 investisseurs institutionnels avec 11 billions USD d'actifs sous gestion. Alors que les membres de l'Alliance assurent la transition de leurs portefeuilles d'investissement vers la neutralité carbone d'ici 2050, ils examinent chaque actif et chaque partenariat au regard de quatre principes : gouvernance, alignement, administration et transparence.





5. Tester l'intelligence artificielle

Grâce à l'intelligence artificielle générative, nous pouvons désormais apprendre à une machine non seulement à analyser, mais aussi à se former, imiter et innover.

Les outils d'IA générative sont déjà capables de réussir des examens juridiques, d'écrire des poèmes, de créer des blagues et de coder des sites web.

À mesure que les individus réalisent le potentiel de l'IA générative, le marché a explosé.

De 7,9 milliards USD en 2021, **les analystes prévoient que la taille du marché** de l'IA générative dépassera 110,8 milliards USD d'ici 2030, soit un taux de croissance annuel composé de 34,3 %.

Les chatbots tels que ceux intégrés à **RentCafe** de Yardi peuvent effectuer les tâches répétitives qui dominaient autrefois les journées des agents de location et des propriétaires, leur permettant ainsi de se concentrer sur un travail à plus forte valeur ajoutée qui implique la tête et le cœur humains.

Les programmes d'IA générative tels que ChatGPT peuvent automatiser certaines parties du processus de paiement et de facturation en pré-remplissant les formulaires fournisseur, par exemple pour accélérer les approbations et les paiements. ChatGPT peut créer des premières ébauches de baux, de contrats d'achat, de brochures d'information, de textes publicitaires et d'e-mails en quelques secondes.

L'IA générative peut également agréger et interpréter les données rapidement pour vous aider à prendre de meilleures décisions. Qu'est-ce que cela signifie pour les écosystèmes ? Cela signifie que vos partenaires joueront dans le bac à sable de l'IA, et vous aussi.



Les écosystèmes dynamisés ont une longueur d'avance

La logistique évolue rapidement. Comment garder une longueur d'avance ?

GÉREZ EFFICACEMENT VOS ACTIFS IMMOBILIERS AVEC YARDI

Rendez-vous sur : yardi.co.uk | yardi.de | yardi.nl | yardi.fr

VOUS SOUHAITEZ EN SAVOIR PLUS ?

[Cliquez ici](#)



YARDI | Energised for Tomorrow

©2024 Yardi Systems, Inc. Tous droits réservés. Yardi, le logo Yardi et tous les noms de produits Yardi sont des marques commerciales de Yardi Systems, Inc.



[Retour au début du document](#)