

# Le Secteur de l'Entreposage et du Stockage Non Frigorifique

Le secteur de l'entreposage et du stockage non frigorifique constitue un pilier essentiel de la chaîne logistique globale. Face à l'essor du e-commerce et à l'intensification des flux de distribution, ce secteur connaît une mutation profonde qui redéfinit les standards de performance.

Les acteurs de ce marché sont confrontés à un défi majeur : gérer efficacement de grands volumes d'espace - tant en surface qu'en hauteur - pour répondre aux exigences variées de clients issus de l'e-commerce, de la distribution et de l'industrie manufacturière.

Les drivers stratégiques qui déterminent le succès dans ce secteur s'articulent autour de trois axes fondamentaux : la capacité à fournir un service de qualité irréprochable (disponibilité immédiate, rapidité d'exécution, flexibilité opérationnelle), la maîtrise rigoureuse des coûts opérationnels (consommation énergétique, masse salariale, maintenance préventive) et l'optimisation continue de la valorisation de l'actif immobilier (maximisation du taux d'occupation, optimisation de la valeur locative, amélioration de l'efficacité énergétique).

# Modèle de Performance : Les Drivers Holistiques

Notre modèle de performance adopte une approche holistique et intégrée, structurée autour des trois leviers fondamentaux de la performance : l'**Espace**, le **Service** et le **Risque de Dette**. Cette architecture est enrichie par la dimension **Environnementale**, désormais reconnue comme un facteur d'amélioration transversal de la performance globale.

## 1. Performance Opérationnelle et Espace (Gestion de l'Actif)

Ce premier pilier se concentre sur l'efficacité avec laquelle l'espace physique est utilisé, optimisé et géré. Dans un contexte de raréfaction du foncier logistique et de hausse des valeurs immobilières, chaque mètre carré doit générer une valeur maximale.

Driver Stratégique	Objectif Mesurable	KPI Clé	Description
Optimisation de l'Usage de l'Espace	Maximiser la densité et le taux d'utilisation de l'actif	Taux d'Occupation (TO)	<i>Surface (ou volume) louée / Surface (ou volume) totale disponible</i>
Efficacité Opérationnelle des Flux	Réduire les coûts et les temps de manutention et de stockage	Taux de Rotation des Stocks	<i>Coût des marchandises vendues / Stock moyen (Indique la fréquence de renouvellement des stocks)</i>
Maîtrise des Coûts Immobiliers	Réduire les charges non locatives et l'empreinte énergétique	Coût d'Exploitation au m <sup>2</sup>	<i>Ensemble des charges d'exploitation (hors loyer) / Surface totale</i>

## 2. Performance Opérationnelle et Service (Gestion Client)

Ce deuxième pilier mesure la qualité et la fiabilité des services fournis aux locataires ou aux clients utilisateurs. Dans un marché concurrentiel, l'excellence du service devient un différenciateur stratégique majeur, impactant directement la fidélisation client et la capacité à maintenir ou augmenter les valeurs locatives.

La satisfaction client ne se limite plus à la mise à disposition d'espace : elle englobe désormais la qualité des équipements, la réactivité des équipes, la fiabilité des systèmes d'information et la capacité à s'adapter aux fluctuations de l'activité des locataires.

### Satisfaction et Rétention Client

**Objectif :** Assurer la pérennité des revenus locatifs

**KPI :** Taux de Rétention des Locataires

*Nombre de baux renouvelés / Nombre de baux arrivant à échéance*

### Qualité des Services Fournis

**Objectif :** Maintenir les équipements en état optimal

**KPI :** Taux de Disponibilité des Équipements Clés

*Temps de disponibilité total / Temps total  
(chariots élévateurs, quais, systèmes WMS)*

### Rapidité du Service Logistique

**Objectif :** Optimiser les temps de traitement

**KPI :** Délai Moyen de Traitement Quai à Stock

*Temps moyen entre l'arrivée au quai de déchargement et le placement en stock*

### 3. Performance Financière et Risque de Dette (Sécurisation de la Rentabilité)

Ce troisième pilier assure la stabilité financière de l'actif et sa capacité à générer des rendements satisfaisants pour sécuriser le service de la dette. Dans un contexte de taux d'intérêt volatils et d'exigences accrues des investisseurs, la maîtrise du risque financier devient primordiale.

La solidité financière d'un actif logistique repose sur trois dimensions interdépendantes : sa capacité à générer un rendement attractif ajusté au risque, sa résilience face aux charges financières, et sa capacité à maintenir des flux de trésorerie stables et prévisibles.

1

#### Rentabilité de l'Actif

**Objectif :** Mesurer la performance financière par rapport au capital investi

**KPI :** Return on Investment (ROI) / Cap Rate

*Revenu Net d'Exploitation (RNE) / Valeur de l'Actif*

2

#### Sécurisation du Financement

**Objectif :** Évaluer la capacité de l'actif à couvrir les charges financières

**KPI :** Debt Service Coverage Ratio (DSCR)

*Revenu Net d'Exploitation (RNE) / Service de la Dette Annuelle (principal + intérêts)*

3

#### Gestion du Risque de Vacance


**Objectif :** Maintenir la stabilité des flux de trésorerie

**KPI :** Taux de Vacance Financière

*Loyer théorique des surfaces vacantes / Loyer total potentiel*


# Intégration de la Performance Environnementale

L'amélioration de la **performance environnementale (E)** d'un actif logistique s'impose désormais comme un puissant levier d'amélioration des performances financière (F) et opérationnelle (O). Loin d'être une simple contrainte réglementaire, la transition écologique représente une opportunité stratégique de création de valeur.



### Impact Financier

Réduction significative des charges énergétiques, augmentation de la valeur verte de l'actif grâce à une meilleure attractivité locative et des taux de capitalisation plus favorables



### Impact Opérationnel

Amélioration du confort de travail et de la productivité des équipes, réduction des risques de défaillance des systèmes grâce à la maintenance prédictive (CVC, éclairage)

## Drivers Environnementaux et KPIs Associés

Driver Stratégique	Objectif Mesurable	KPI Clé	Mesure	Lien F/O
Efficacité Énergétique	Réduire la consommation et l'empreinte carbone	Consommation Énergétique Spécifique (CES)	kWh/m²/an	Réduction des charges, valorisation de l'actif
Valorisation de l'Actif	Atteindre et maintenir des certifications reconnues	Taux d'Actifs Certifiés Verts	% de surface certifiée (BREEAM, HQE)	Prime verte, attractivité locative accrue
Gestion des Déchets	Améliorer le tri et la réduction des déchets	Taux de Valorisation des Déchets	Masse valorisée / Masse totale	Réduction des coûts, conformité réglementaire

La convergence de ces trois dimensions - performance financière, opérationnelle et environnementale - définit les nouveaux standards d'excellence pour les actifs logistiques du XXIe siècle.