

# Le digital comme levier de croissance pour le self-stockage

Efficacité et rentabilité pilotées  
par la technologie pour les  
opérateurs et les investisseurs



# Un marché du self-stockage en pleine croissance

L'industrie du self-stockage connaît une expansion rapide, stimulée par l'urbanisation, la réduction des espaces de vie et la demande croissante de solutions de stockage flexibles. Avec un taux de croissance annuel moyen (TCAM) prévu de 5,37 % en Europe entre 2025 et 2033, le self-stockage s'impose comme l'un des segments les plus résilients et rentables de l'immobilier. Le marché européen est particulièrement dynamique, avec le Royaume-Uni, la France, l'Allemagne et l'Espagne représentant 68 % de l'ensemble des installations. Cette hausse de la demande se reflète dans la confiance accrue des investisseurs, avec des volumes de transactions en 2024 estimés à 875 millions d'euros, soit trois fois plus qu'en 2023.

À mesure que les villes se densifient et que les prix de l'immobilier augmentent, le self-stockage est de plus en plus perçu comme une solution pratique pour les particuliers et les entreprises. L'essor du commerce électronique et des petites entreprises a renforcé le besoin de solutions de stockage abordables et flexibles, notamment pour la gestion des stocks. Les modes de vie évoluent – déménagements fréquents, télétravail, mobilité accrue – faisant du self-stockage une nécessité plutôt qu'un luxe.

La technologie numérique est un moteur clé de cette transformation du marché. Les systèmes d'accès numériques, l'automatisation et les outils de gestion améliorent la sécurité, rationalisent les opérations et offrent aux clients une expérience inégalée. À mesure que le marché continue de croître, la modernisation et l'adoption de ces technologies deviennent essentielles pour les opérateurs souhaitant rester compétitifs.



## RÉSUMÉ EXÉCUTIF

- **Le marché du self-stockage connaît une croissance mondiale**, avec l'Europe en tête à un TCAM de 5,37 %, et un volume de transactions de 875 millions d'euros en 2024.
- **La technologie d'accès numérique** (entrée sans clé, gestion à distance) **renforce la sécurité** tout en augmentant **l'efficacité opérationnelle**.
- **L'analyse des données** optimise les tarifs, l'utilisation de l'espace et l'allocation des ressources, améliorant ainsi **l'expérience client**.
- Les opérateurs adoptant des solutions numériques bénéficient d'un avantage concurrentiel et de taux de location plus élevés, tout en **augmentant la valeur de leur immobilier et de leur entreprise**.

## Investir dans le self-stockage : un choix judicieux

L'évolution de la demande, combinée aux dernières avancées technologiques dans l'industrie, fait du self-stockage l'un des domaines les plus résilients et rentables de l'immobilier aujourd'hui. Les opérateurs qui adoptent des technologies modernes sont mieux positionnés pour réussir, offrant aux investisseurs encore plus de raisons de s'impliquer. Le secteur est passé d'un fonctionnement manuel à une automatisation accrue et à une rentabilité renforcée. Les solutions numériques ont mûri au fil du temps, surmonté les difficultés initiales d'utilisation et sont prêtes pour un déploiement à grande échelle et sans faille. Avec l'urbanisation croissante, la hausse des coûts du logement et l'évolution des besoins des clients, la demande reste stable, offrant aux investisseurs des rendements à long terme et durables.

Les coûts d'exploitation peuvent être réduits grâce à des systèmes de sécurité avancés et à la surveillance à distance, permettant aux installations de self-stockage de fonctionner sans personnel sur place. De plus, les processus opérationnels sont rationalisés avec des systèmes de réservation automatisés, des solutions de paiement en ligne et une gestion des stocks en temps réel. L'intégration de technologies intelligentes, telles que le contrôle d'accès sans clé, améliore encore l'expérience client, leur permettant d'accéder à leurs unités de stockage via des applications pour smartphone.

Par ailleurs, l'analyse des données permet aux entreprises d'optimiser l'utilisation de l'espace et les stratégies de tarification. Cette combinaison d'automatisation et de technologie révolutionne l'industrie, augmentant l'efficacité, la rentabilité et offrant une expérience client plus conviviale. De nombreux investisseurs considèrent désormais le self-stockage comme le marché immobilier le plus rentable.



## Moderniser les actifs existants pour plus de valeur

En parallèle de la numérisation, les opérateurs peuvent considérablement augmenter la valeur de leurs actifs en modernisant les installations existantes. Passer d'un niveau de base (Actif C) à un niveau premium (Actif A) – avec des systèmes de sécurité intelligents, des contrôles d'accès automatisés et des plateformes de gestion numérique – permet aux opérateurs de proposer des tarifs de location plus élevés, d'attirer davantage de clients et d'augmenter la valeur des propriétés. Avec le bon partenaire, cette transition peut être effectuée sans heurts, garantissant la continuité des opérations.

Nos clients rapportent que les établissements axés sur la technologie surpassent financièrement les installations traditionnelles d'environ 30%. En saisissant les opportunités rentables dès maintenant, les investisseurs peuvent se positionner pour une croissance soutenue et un succès à long terme dans le marché du self-stockage en évolution.



# Transformation numérique

La transformation numérique est l'un des principaux moteurs de succès dans le secteur du self-stockage. Pour les opérateurs, adopter des solutions numériques n'est plus une option. Ceux qui modernisent leurs opérations connaissent le succès plus tôt et peuvent se différencier de la concurrence en répondant aux attentes des clients d'aujourd'hui et de demain.

Il existe plusieurs stratégies pour aborder la digitalisation: certaines installations choisissent d'être entièrement numériques et sans personnel dès le départ, tandis que d'autres préfèrent une modernisation progressive. Chaque opérateur doit identifier la solution qui correspond le mieux à ses besoins.

## Une industrie entièrement numérique

La technologie transforme également la manière dont les entreprises de self-stockage fonctionnent, en améliorant leur efficacité et l'expérience client. Parmi les évolutions clés :

- **Réservation en ligne & gestion client** : les plateformes en libre-service simplifient les réservations, les paiements et la communication, tout en réduisant les tâches administratives.
- **Sécurité & surveillance automatisées** : les systèmes de vidéosurveillance, capteurs de mouvement et la surveillance 24/7 renforcent la sécurité tout en réduisant les coûts d'exploitation.
- **Contrôle d'accès intelligent** : les serrures numériques et les applications mobiles remplacent les clés traditionnelles, permettant aux clients d'accéder à leur box à distance, en toute sécurité et simplicité.

## La sécurité : une priorité absolue

L'industrie constate une augmentation marquée des demandes liées à la sécurité de la part des clients, ce qui montre l'importance pour les opérateurs de garantir la protection des biens, dans un contexte de hausse des cambriolages.

### Le point de vue des opérateurs

#### Les failles de sécurité nuisent à l'activité

Pour les opérateurs, une faille de sécurité peut avoir un coût élevé : dégâts matériels, pertes de revenus, atteinte à la réputation et perte de confiance des clients. Un seul incident peut entraîner une baisse du taux d'occupation, une responsabilité accrue et la perte de clients importants. Les méthodes traditionnelles, comme les clés physiques ou les codes PIN, peuvent être perdues ou observées, ce qui compromet la sécurité. Dans un marché concurrentiel, adopter des solutions de sécurité numériques modernes est indispensable pour protéger efficacement l'entreprise et garder une longueur d'avance.

### Le point de vue des locataires

#### La sécurité n'est pas négociable

Pour les locataires, la sécurité est un critère essentiel. Une surveillance insuffisante, un mauvais éclairage ou des points d'accès vulnérables mettent non seulement leurs biens en danger, mais nuisent également à leur sentiment de sécurité. Lorsqu'ils choisissent une installation, les clients privilégient celles qui offrent des fonctionnalités de sécurité avancées. Des solutions modernes telles que l'accès numérique, la vidéosurveillance 24/7 et les alertes en temps réel leur apportent la tranquillité d'esprit qu'ils attendent. Ces dispositifs sont essentiels pour instaurer la confiance et fidéliser les locataires.

En adoptant des systèmes de sécurité numériques, les opérateurs renforcent à la fois la protection et la satisfaction client. Des fonctionnalités telles que l'accès digitalisé, la surveillance continue et les alertes en temps réel permettent une meilleure protection tout en simplifiant les opérations et en réduisant les coûts. À mesure que les clients s'attendent à ces fonctionnalités, les installations qui les intègrent seront mieux placées pour attirer et fidéliser la clientèle, assurant ainsi leur succès à long terme dans un marché concurrentiel.



#### Avantage concurrentiel

Partagez l'accès instantanément — sans clé physique ni carte NFC. Les locataires peuvent accorder ou retirer l'accès en un clic, simplement via une adresse e-mail.



#### Adaptabilité

L'accès intelligent permet de s'adapter plus rapidement à l'évolution des besoins des clients.



#### Rentabilité à long terme

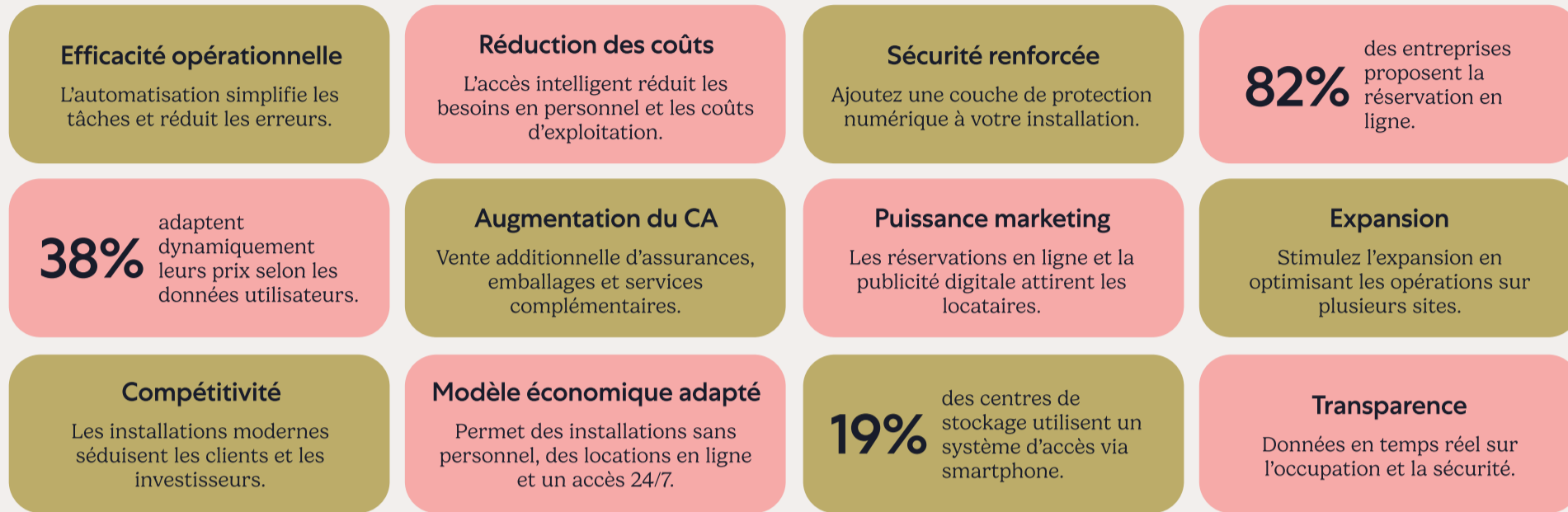
Adopter les solutions numériques dès aujourd'hui favorisera la croissance et la pérennité de l'activité à long terme.

# Pourquoi automatiser votre contrôle d'accès ?

Les opérateurs adoptent les technologies numériques pour de nombreuses raisons, en fonction de leurs besoins spécifiques. Certains se concentrent sur l'amélioration du service client, tandis que d'autres visent à exploiter des installations sans personnel. Dans l'ensemble, ils bénéficient d'une sécurité renforcée, d'une efficacité accrue et de la capacité à proposer des services innovants.



## OPÉRATEURS



# DIGITALISATION

## Données & Chiffres

### Pourquoi le choix des solutions digitales ?



## CLIENTS

Les clients d'aujourd'hui s'attendent de plus en plus à des services numériques, même s'ils ne les demandent pas explicitement. Une expérience moderne, adaptée au numérique – avec des fonctionnalités telles que la réservation en ligne – augmente les chances d'être préféré à des concurrents qui n'offrent pas ces services.



# Comment ça fonctionne

Pour mettre en œuvre une technologie d'accès intelligent, les portes et portails sont équipés de dispositifs permettant l'ouverture électronique des serrures. Les smartphones interagissent de manière sécurisée avec ce matériel via des protocoles de chiffrement avancés, une authentification multifactorielle et en conformité avec le RGPD. Cela crée une couche de sécurité numérique qui peut fonctionner en synergie avec un système de vidéosurveillance, tout en offrant les avantages d'une surveillance en temps réel et d'une gestion basée sur les données.

La suppression des serrures physiques élimine également les problèmes de perte ou de vol de clés. Les solutions d'accès intelligent réduisent le besoin de personnel sur site, simplifient la gestion des installations et fluidifient la communication numérique avec les clients. Ces solutions sont particulièrement avantageuses pour les entreprises multi-sites, leur permettant de maintenir une satisfaction client élevée tout en maîtrisant les coûts.

# Optimisation de l'efficacité multi-sites

L'accès intelligent simplifie non seulement les opérations quotidiennes, mais permet aussi un contrôle centralisé pour gérer plusieurs installations de manière fluide. En tant qu'opérateur, vous pouvez standardiser vos processus, réduire les inefficacités et évoluer plus efficacement. Les systèmes d'accès et de sécurité automatisés rendent les sites sans personnel totalement viables, tout en vous offrant la flexibilité de gérer un mix de sites avec ou sans présence humaine, selon la croissance de votre activité.

Cette adaptabilité garantit à la fois une efficacité opérationnelle accrue et la possibilité d'ajuster les niveaux de personnel selon les besoins spécifiques de chaque site, constituant ainsi une solution pérenne qui renforce l'expérience client.

## Avantages de

## L'ACCÈS INTELLIGENT



### CLIENTS

#### Partage d'accès

Partagez l'accès instantanément — sans clés ni cartes NFC. Les locataires peuvent accorder ou révoquer l'accès simplement en sélectionnant une adresse e-mail.

#### Historique d'activité

Les locataires ont besoin d'une visibilité en temps réel sur l'activité de leur unité. Chaque demande d'accès est enregistrée et affichée dans l'application pour une transparence totale.

#### Alertes & alarmes

Des déclencheurs d'alarme discrets peuvent alerter les autorités sans attirer l'attention, aidant à prévenir les vols et à renforcer la sécurité.

#### Notifications push

Informez les locataires des opérations de maintenance, des modifications d'accès et autres mises à jour, tout en ouvrant de nouvelles opportunités marketing.

#### Occupation invisible

Sans serrures visibles de l'extérieur, il devient plus difficile pour les cambrioleurs potentiels d'identifier les unités comme cibles.



### OPÉRATEURS

#### Détection de présence

Détectez les activités inhabituelles en amont pour améliorer la sécurité et ajuster les effectifs de jour comme de nuit.

#### Surveillance à distance

Suivez l'usage de vos installations — qui entre, quand, et comment ils se déplacent — puis exploitez ces données pour optimiser les opérations et générer des revenus additionnels.

#### Ouverture d'urgence

Les systèmes numériques permettent une gestion immédiate et sans dommage des accès en cas d'urgence, assurant le respect des normes de santé et de sécurité.

#### Blocage à distance

Révoquez instantanément l'accès aux comptes en retard de paiement, puis réactivez-le dès que les conditions sont remplies, réduisant ainsi les tâches administratives manuelles.

#### Intégration vidéo

Les systèmes d'accès numériques peuvent facilement être associés à la vidéosurveillance pour une sécurité renforcée.

# ROI des solutions d'accès intelligent

Nous avons interrogé nos clients de self-stockage pour comprendre comment les solutions d'accès intelligent de Sensorberg apportent une réelle valeur ajoutée. Les retours ont été à la fois instructifs et encourageants, révélant que l'adoption de solutions numériques entraîne des améliorations significatives en termes d'efficacité opérationnelle, de satisfaction client et de sécurité.

## Amortissement dans les 12 premiers mois



Les centres de self-stockage ayant mis en place les solutions d'accès intelligent de Sensorberg ont atteint l'amortissement en moins de 12 mois. Ce rendement est principalement dû à la réduction des coûts et à une gestion plus efficace des opérations, améliorant ainsi directement la performance globale de l'entreprise.

<1 An

## Réduction des coûts opérationnels et gains d'efficacité



L'automatisation a permis de réduire les coûts opérationnels de max 25 %, via la diminution des processus manuels et une efficacité accrue. La gestion automatisée des accès a permis de réduire les besoins en personnel de 30 %, générant des économies sur les coûts de main-d'œuvre tout en améliorant la qualité du service.

30%

## Expérience client améliorée



Avec un accès facilité et une sécurité renforcée, les clients ont constaté une augmentation de 25 % de la satisfaction des locataires, ce qui a entraîné une hausse du taux d'occupation et une meilleure fidélisation.

25%

## Sécurité renforcée et risques réduits



Grâce à l'occupation invisible des unités et à une surveillance de sécurité étendue, nos clients ont observé une réduction des incidents de sécurité jusqu'à 30 % – un facteur clé dans la décision des locataires de choisir une solution de self-stockage.

28%

## Réduction des interruptions et des périodes d'inactivité



L'accès automatisé a réduit les perturbations causées par les pertes de clés, les oublis de verrouillage ou les accès non autorisés, entraînant une diminution d'environ 30 % du temps d'arrêt opérationnel, garantissant ainsi des opérations plus fluides.

31%

## Expansion scalable et rentable



Les clients ont indiqué avoir pu ouvrir jusqu'à 5 sites supplémentaires sans augmentation significative des coûts opérationnels ou du personnel sur site. La possibilité de gérer plusieurs sites à distance a rendu l'expansion plus simple et plus économique.

+5

Les résultats montrent que les solutions d'accès intelligent de Sensorberg offrent des bénéfices financiers clairs et durables. En améliorant l'efficacité opérationnelle, en réduisant les risques liés à la sécurité et en renforçant l'expérience locataire, les entreprises réalisent des économies importantes, obtiennent un meilleur retour sur investissement et peuvent croître de manière scalable. Investir dans des solutions intelligentes aujourd'hui, c'est créer de la valeur mesurable pour demain.

# Pourquoi Sensorberg se démarque

La solution d'accès intelligent de Sensorberg se distingue dans le secteur par sa forte orientation à la fois sur la sécurité et sur la facilité d'utilisation. Le système fonctionne via Internet, Bluetooth ou NFC, garantissant un fonctionnement continu même en cas de coupure de connexion. Le logiciel dispose d'une interface claire et intuitive, facilement personnalisable pour s'adapter à l'identité visuelle de votre entreprise, assurant ainsi une expérience fluide tant pour les employés que pour les clients. Il s'intègre aux principales plateformes logicielles européennes de self-stockage, ce qui facilite son incorporation dans les systèmes existants. De plus, il peut être connecté aux systèmes de vidéosurveillance (CCTV) ainsi qu'aux systèmes de sécurité d'entreprises spécialisées, pour une configuration complète et renforcée.

Mais notre expertise ne se limite pas au self-stockage – au cours des dernières années, nous avons élargi notre savoir-faire à la digitalisation de tous types de bâtiments commerciaux, y compris les bureaux, les espaces de coworking, et bien plus encore. Cette expérience étendue nous permet de proposer des solutions fiables, adaptables et parfaitement alignées avec les besoins uniques de chaque secteur.



## INSTALLATION FLUIDE

S'intègre facilement à l'infrastructure existante, assurant une transition en douceur sans interruption.



## FACILITÉ DE MODERNISATION

Mettez à jour votre système sans refonte complète, en minimisant les coûts et les interruptions.



## INTERFACE CONVIVIALE

Conçu pour être simple d'utilisation, offrant une expérience intuitive pour les clients comme les opérateurs.



## SOLUTIONS PERSONNALISABLES

Adaptées à vos besoins spécifiques – que ce soit pour le self-stockage, les espaces de coworking ou les bureaux.



## FONCTIONNEMENT HORS LIGNE

Garantit un contrôle d'accès continu même en cas de panne d'internet, pour une fiabilité maximale.



## INTÉGRATION AVEC DES SYSTÈMES TIERS

Se connecte facilement aux applications et systèmes externes, pour optimiser vos opérations.

**SENSORBERG**

# Votre point de départ avec le contrôle d'accès numérique

Nous comprenons que l'adoption d'un système d'accès numérique peut sembler être une grande étape, mais grâce à notre expertise et notre accompagnement, vous n'êtes jamais seul dans ce processus. Nous sommes là pour vous guider à chaque étape, de la configuration initiale à l'assistance continue, afin d'assurer une transition fluide vers des opérations plus intelligentes et plus efficaces.

Si vous avez la moindre question ou si vous avez besoin de conseils, n'hésitez pas à nous contacter. Nous serons ravis de vous fournir toutes les réponses et le soutien nécessaires pour que cette transition se fasse le plus simplement et sereinement possible.

[En savoir plus](#)

[Contactez-nous](#)



+49 30 54 45 28 900

[storage@sensorberg.com](mailto:storage@sensorberg.com)

[www.sensorberg.com](http://www.sensorberg.com)

Chausseestraße 86

10115 Berlin

Allemagne