

Communiqué de presse

Droits de douane : la guerre commerciale mondiale rebat les cartes de la logistique plaçant la France en position de force

Paris, 29 octobre 2025 - Alors que la guerre commerciale entre les États-Unis et la Chine s'intensifie, la hausse des droits de douane et le retour du protectionnisme redéfinissent les routes du commerce mondial. Dans ce contexte, la France pourrait bien tirer parti de ce bouleversement : selon Cushman & Wakefield, elle dispose d'atouts majeurs pour devenir le point d'ancrage logistique de l'Europe.

Un monde post-mondialisation

Depuis le relèvement progressif des tarifs douaniers américains, jusqu'à 15 % sur la majorité des produits et jusqu'à 100 % sur certains secteurs sensibles, les échanges mondiaux ralentissent et se réorganisent.

Les exportations françaises vers les États-Unis ont reculé de 5 % au premier semestre 2025, tandis que les importations chinoises vers la France ont bondi de 7 %, dont +10 % pour l'habillement et +125 % pour les produits pharmaceutiques (*source : Douanes françaises*), portées notamment par le e-commerce.

Symbole de ce basculement, SHEIN, déjà très présent dans l'actualité avec son installation au BHV, illustre la stratégie des géants asiatiques : contourner les barrières américaines, renforcer leur présence européenne et s'appuyer sur des réseaux logistiques locaux.

« *Nous assistons à la fin de l'hyper-mondialisation : les flux se fragmentent, les entreprises cherchent à produire et stocker plus près des consommateurs* », analyse Laurence Bouard, Head of Research France, Cushman & Wakefield.

De la tension à la précaution : une logistique en mutation

Pendant des décennies, la logistique mondiale a fonctionné en flux tendus (just in time) : produire et livrer à la demande, sans stock. Mais les crises successives, pandémies, conflits, surtaxes douanières, ont mis fin à ce modèle. Les entreprises adoptent désormais une approche « just in case », autrement dit une logique de précaution : elles reconstituent des stocks de sécurité pour éviter les ruptures. Résultat : la demande d'espaces logistiques s'intensifie.

« *Le stockage redevient stratégique. Ce mouvement fait bondir les besoins en entrepôts modernes, interconnectés et proches des grands hubs européens* », souligne Alexis Bouteiller, Head of Logistics Occupiers, Cushman & Wakefield.

La France, un hub logistique européen prêt à capter les flux

Avec 89 millions de m² d'entrepôts, quatre grands hubs internationaux (Le Havre, Marseille, Dunkerque, Roissy-CDG) et des loyers compétitifs (84 €/m²/an contre 101 € en moyenne européenne), la France dispose d'un socle solide.

Sa position géographique, au cœur des corridors européens et euro-méditerranéens, en fait une porte d'entrée naturelle pour les flux en provenance d'Asie et du Maghreb.

Mais pour transformer l'essai, plusieurs leviers doivent être activés :

- renforcer l'intermodalité (rail, fleuve, route) pour réduire la dépendance au tout-routier ;
- moderniser et digitaliser les procédures douanières ;
- développer les zones sous douane et les entrepôts mutualisés ;
- accompagner la réallocation des capitaux asiatiques vers l'immobilier logistique européen.

Dans plusieurs régions, le taux de vacance logistique a repassé la barre des 5 %, signe d'un marché redevenu plus équilibré et d'une offre immédiatement disponible (avec 4,6 millions de m² d'espaces logistiques immédiatement disponibles sur le territoire) pour accueillir de nouveaux flux. Cette disponibilité, associée à des coûts maîtrisés et à une demande en forte croissance, place la France dans une position favorable pour capter cette dynamique.

« Sur le marché des capitaux, la France occupe également une place privilégiée. Le pays attire les investisseurs, notamment asiatiques, qui réorientent leurs capitaux vers l'Europe, renforçant la place du continent comme zone d'investissement défensive », conclut Romain Nicolle, Head of Logistics CMG, 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 52 000 collaborateurs, 400 bureaux et 60 pays dans le monde, Cushman & Wakefield a réalisé un chiffre d'affaires de 9,4 milliards de dollars en 2024, 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