

Logistique : derrière la pause du T1, un marché qui se réinvente

Regards croisés de Romain Nicolle, Head of Industrial Capital Markets, et Laurent Lamatière, directeur grands comptes logistique, chez Cushman & Wakefield

Neuilly-sur-Seine, le 15 juin 2026 - Le recul de la demande placée au premier trimestre 2026 a marqué les esprits : avec 333 500 m² commercialisés sur les entrepôts de plus de 5 000 m², le marché affiche une baisse de 63 % sur un an. Pour autant, ce ralentissement ne signe pas un retournement du marché logistique français. Entre attentisme conjoncturel, raréfaction de l'offre neuve et évolution des besoins utilisateurs, le secteur entre surtout dans une nouvelle phase de maturité et de sélectivité.



« Le marché n'est pas à l'arrêt, il devient plus exigeant », explique Romain Nicolle.



« La demande existe toujours, mais elle s'exprime différemment », analyse Laurent Lamatière.

Un marché ralenti, mais des bases saines

Le ralentissement observé depuis le début de l'année est avant tout lié à un contexte macro-économique et géopolitique particulièrement instable. Les tensions commerciales internationales, le manque de visibilité budgétaire et l'environnement financier conduisent investisseurs et utilisateurs à rallonger leurs délais de décision.

Pour autant, les investisseurs n'ont pas quitté le marché. La hausse des taux a rebattu les cartes et imposé davantage de discipline dans l'analyse du risque, mais les meilleurs emplacements continuent de concentrer l'intérêt des investisseurs. La correction observée reste principalement ciblée sur les actifs secondaires ou présentant un risque locatif.

Le premier trimestre 2026 doit d'abord être analysé avec recul. Le quatrième trimestre 2025 avait été particulièrement dynamique, porté par plusieurs signatures importantes et un effet de rattrapage. Le creux observé en début d'année est donc aussi un effet de séquence.

La baisse des volumes tient autant à l'allongement des délais de décision qu'à l'absence de grandes transactions, traditionnellement structurantes pour le marché. Les signatures se concentrent désormais sur les entrepôts de 20 à 25 000 m², au détriment des formats XXL.

Une demande qui soutient le marché

Cette polarisation se retrouve également dans les valeurs locatives. Les loyers prime demeurent particulièrement résilients, soutenus par la rareté du foncier et le coût des développements. À Lyon, ils atteignent désormais 70 €/m², un niveau historiquement élevé.

La demande reste néanmoins bien présente. Les entreprises continuent d'exprimer des besoins logistiques, mais avec davantage de prudence et des exigences accrues sur la qualité des bâtiments et leur localisation.

Une offre neuve trop faible

Le véritable enjeu réside désormais dans la tension croissante entre les nouvelles attentes des utilisateurs et la faiblesse de la production neuve. Les entreprises recherchent des bâtiments répondant aux meilleurs standards ESG et techniques, alors même que les nouveaux développements se raréfient sous l'effet des coûts de construction, de la complexité administrative et des contraintes réglementaires.

À cette tension s'ajoute un phénomène émergent : la concurrence des data centers pour le foncier logistique. Certains terrains historiquement destinés à des développements logistiques sont aujourd'hui réorientés vers des projets numériques. À Lyon, un projet représentant près de 30 000 m² a récemment été retiré du marché logistique pour être converti en data center.

Le marché logistique entre ainsi dans une phase de normalisation plus que de repli. Les fondamentaux restent solides, mais la sélectivité devient désormais la clé, aussi bien pour les investisseurs que pour les utilisateurs.

Dans le même temps, l'offre neuve devient extrêmement limitée sur certains marchés. Sur toute la région lyonnaise, un seul bâtiment neuf est actuellement en construction : un entrepôt de 40 000 m² situé au sud de Lyon, sur un secteur qui n'est pas considéré comme le plus recherché du marché.

Les profils des utilisateurs évoluent également. Après une décennie marquée par les investissements massifs de la grande distribution dans ses réseaux logistiques, la dynamique est aujourd'hui davantage portée par les acteurs du e-commerce, qui poursuivent leur développement territorial.

Autre évolution structurante : l'arrivée croissante d'acteurs asiatiques, notamment chinois. Beaucoup découvrent la complexité réglementaire française, notamment les contraintes liées aux ICPE et aux normes environnementales. Cela peut créer des frictions à court terme et ralentir certains projets.

Mais cette réglementation constitue également un avantage compétitif. La France dispose aujourd'hui de certains des bâtiments logistiques les plus sûrs et les plus qualitatifs d'Europe, tout en conservant des loyers compétitifs face à d'autres grands marchés européens comme l'Allemagne, les Pays-Bas ou l'Espagne.

Le marché logistique français traverse aujourd'hui une phase de normalisation plus qu'un véritable retournement. Les fondamentaux demeurent solides : sécurisation des chaînes d'approvisionnement, développement du e-commerce, besoins croissants de stockage et montée en puissance des acteurs asiatiques continueront d'alimenter la demande à moyen et long terme.

La question n'est pas celle d'un rebond : il viendra. Son calendrier dépendra d'un seul facteur : le retour d'un environnement macro-économique et géopolitique propice à la prise de décision

-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