

Communiqué de presse

L'industrie manufacturière européenne : un levier de croissance pour l'immobilier logistique

Paris, le 5 novembre 2025 - Knight Frank publie son étude annuelle « Manufacturing Opportunities in European Real Estate », qui met en lumière le potentiel de croissance du secteur manufacturier en Europe et ses impacts sur la demande immobilière logistique.

Un secteur en pleine mutation, porteur d'opportunités

La réindustrialisation de l'Europe s'accélère, portée par la relocalisation des chaînes d'approvisionnement, la transition énergétique, l'innovation technologique et le soutien des gouvernements. Ces dynamiques créent de nouvelles opportunités pour les investisseurs et les utilisateurs d'immobilier logistique et industriel. La France, comme ses voisins européens, bénéficie d'un tissu industriel diversifié et innovant. Les régions comme l'Île-de-France, l'Occitanie ou les Hauts-de-France se distinguent par leur attractivité pour les secteurs de la mobilité, de la pharmacie, de l'aéronautique et de la logistique, soutenus par des infrastructures performantes et une main-d'œuvre qualifiée.

Les moteurs de la demande immobilière industrielle sont de plusieurs ordres :

- **Un soutien public accru** : plans de relance, incitations fiscales et investissements dans les infrastructures favorisent la modernisation des sites industriels.
- **Une transition énergétique** : l'essor des énergies renouvelables et la production de véhicules électriques stimulent la demande de nouveaux espaces adaptés.
- **Une innovation et une digitalisation** : l'automatisation, la robotique et l'IA transforment les besoins en immobilier, avec une demande croissante pour des bâtiments flexibles et connectés.

L'étude européenne de Knight Frank analyse les dynamiques de marchés majeurs :

- **Allemagne** : leader européen, porté par l'automobile, la chimie et la mécanique.
- **France** : une forte dynamique dans la mobilité, la pharmacie, l'aéronautique et la logistique.
- **Belgique, Espagne, Pologne, République tchèque** : chacun de ces marchés présente des atouts spécifiques, qu'il s'agisse de hubs logistiques, de pôles industriels ou de centres d'innovation.

Des stratégies d'investissement adaptées à un marché en transformation

Dans un contexte de transformation rapide du secteur industriel et logistique, la capacité à définir et à mettre en œuvre des stratégies d'investissement adaptées est plus que jamais un facteur clé de succès. Knight Frank a identifié plusieurs stratégies d'investissement immobilier dont la diversité illustre des approches variées pour capter la valeur du secteur.

- **Sale & Leaseback** : cette stratégie permet aux industriels de libérer des liquidités tout en conservant l'usage de leurs sites, offrant aux investisseurs des actifs sécurisés par des baux longs.
- **Développement et reconversion** : la transformation de friches industrielles ou la création de nouveaux parcs logistiques répond à la demande croissante d'espaces modernes, adaptés aux exigences ESG (Environnement / Social / Gouvernance) et à la digitalisation du secteur.
- **Investissement Core, Value-Add et Opportuniste** : selon leur appétit au risque, les investisseurs ciblent des actifs prime sécurisés, des projets à revaloriser ou des opérations à fort potentiel de création de valeur.

Knight Frank
7 Place Vendôme, 75001 Paris,
+33 1 43 16 88 88

knightfrank.fr

Your partners in property

Des perspectives de croissance solides pour les dix prochaines années

Selon Oxford Economics, la valeur ajoutée brute du secteur manufacturier dans la zone euro devrait croître de 14,7 % (en termes réels) au cours des dix prochaines années. Le secteur manufacturier – pharmacie, biotechnologie, aérospatiale, défense, véhicules électriques ou encore la production liée à la chaîne d’approvisionnement « zéro émission nette » – présente des perspectives de croissance les plus robustes. Ces sous-secteurs à forte croissance vont stimuler la demande d’espaces industriels et logistiques, avec l’émergence de pôles de croissance et d’expansion à travers le continent Européen.

La croissance moyenne des loyers pour les actifs industriels et de production a dépassé celle de la plupart des autres segments de marché d’immobilier d’entreprise. Les rendements totaux des installations de production et de fabrication ont surpassé ceux des autres secteurs immobiliers. L’indice trimestriel européen MSCI montre des rendements totaux annualisés moyens de 10,5 % pour ce secteur au cours des dix dernières années, contre seulement 6,3 % pour l’ensemble des actifs immobiliers. Le lien étroit avec la performance globale du secteur industriel et logistique, ainsi que l’implantation sur des terrains bénéficiant du même zonage, ont contribué à la croissance du capital. Cependant, il existe des spécificités propres à la production et à la fabrication qui distinguent ces actifs des entrepôts et des biens logistiques.

Les chiffres clés de l’industrie manufacturière et logistique en Europe

- **Plus de 34 millions de personnes** employées dans le secteur manufacturier européen.
- **Près de 20 %** du PIB européen généré par l’industrie manufacturière.
- **Hausse de 15 %** des investissements dans l’immobilier industriel et logistique en Europe sur les 5 dernières années.
- **Plus de 30 milliards d’euros** investis dans l’immobilier logistique en 2024.
- **France** : 2^{ème} marché industriel d’Europe, avec une forte dynamique dans la logistique, la pharmacie et la mobilité.

Source : Knight Frank, Manufacturing Opportunities in European Real Estate, 2025

Contacts Presse :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères
01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63 | galivel@galivel.com
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - - www.galivel.com

Magali Marton – Directrice Études & Recherche
06 12 17 18 94 | magali.marton@fr.knightfrank.com

Mathilde Capbern – Directrice Marketing & Communication
07 63 04 46 30 | mathilde.capbern@fr.knightfrank.com

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd’hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 27 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 6000 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l’immobilier d’entreprise et résidentiel. Avec 120 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l’aménagement d’espaces de travail (Design & Delivery), l’investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l’expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.
7, place Vendôme, 75001 Paris
www.knightfrank.fr