

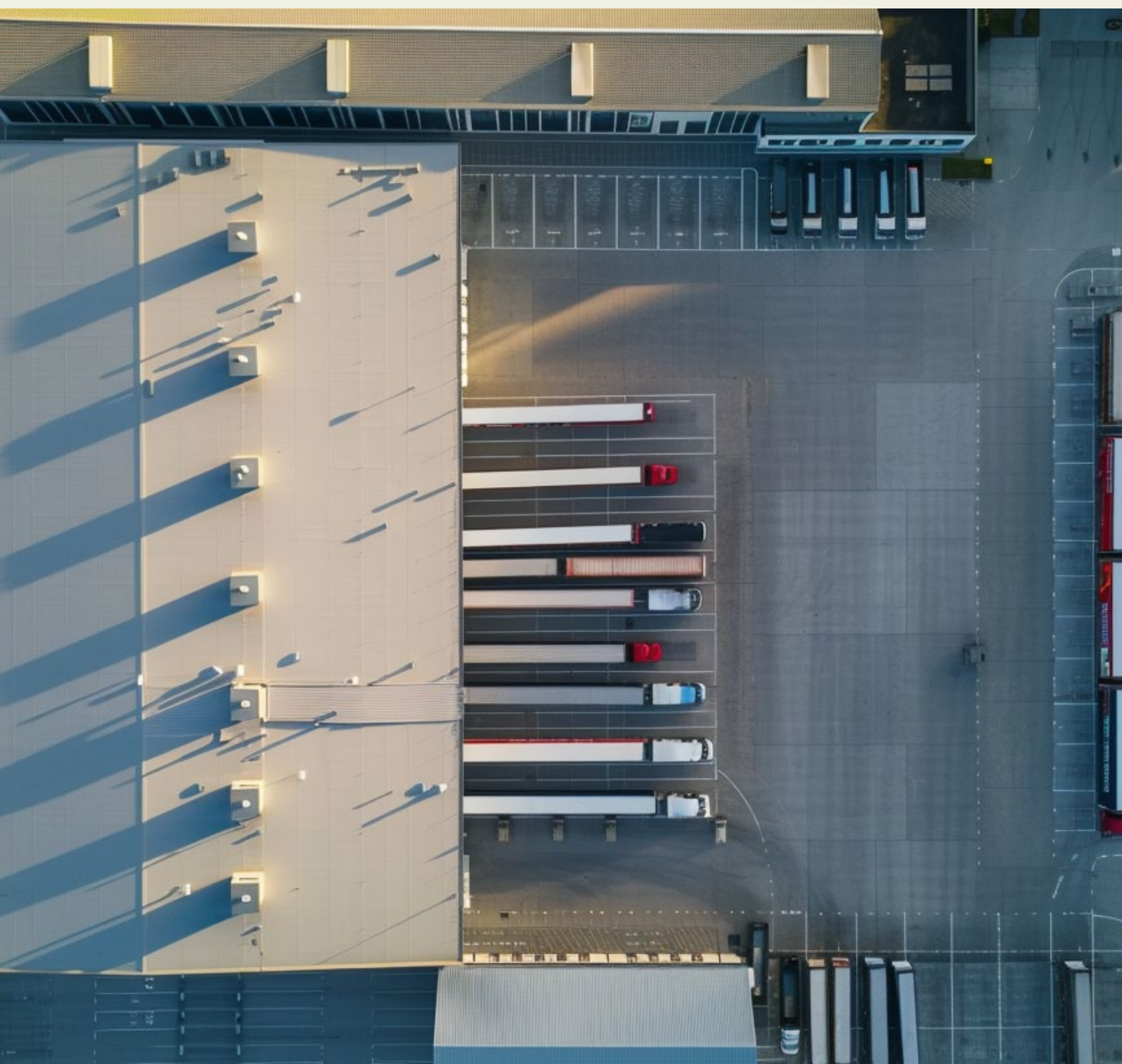
Le marché de la logistique

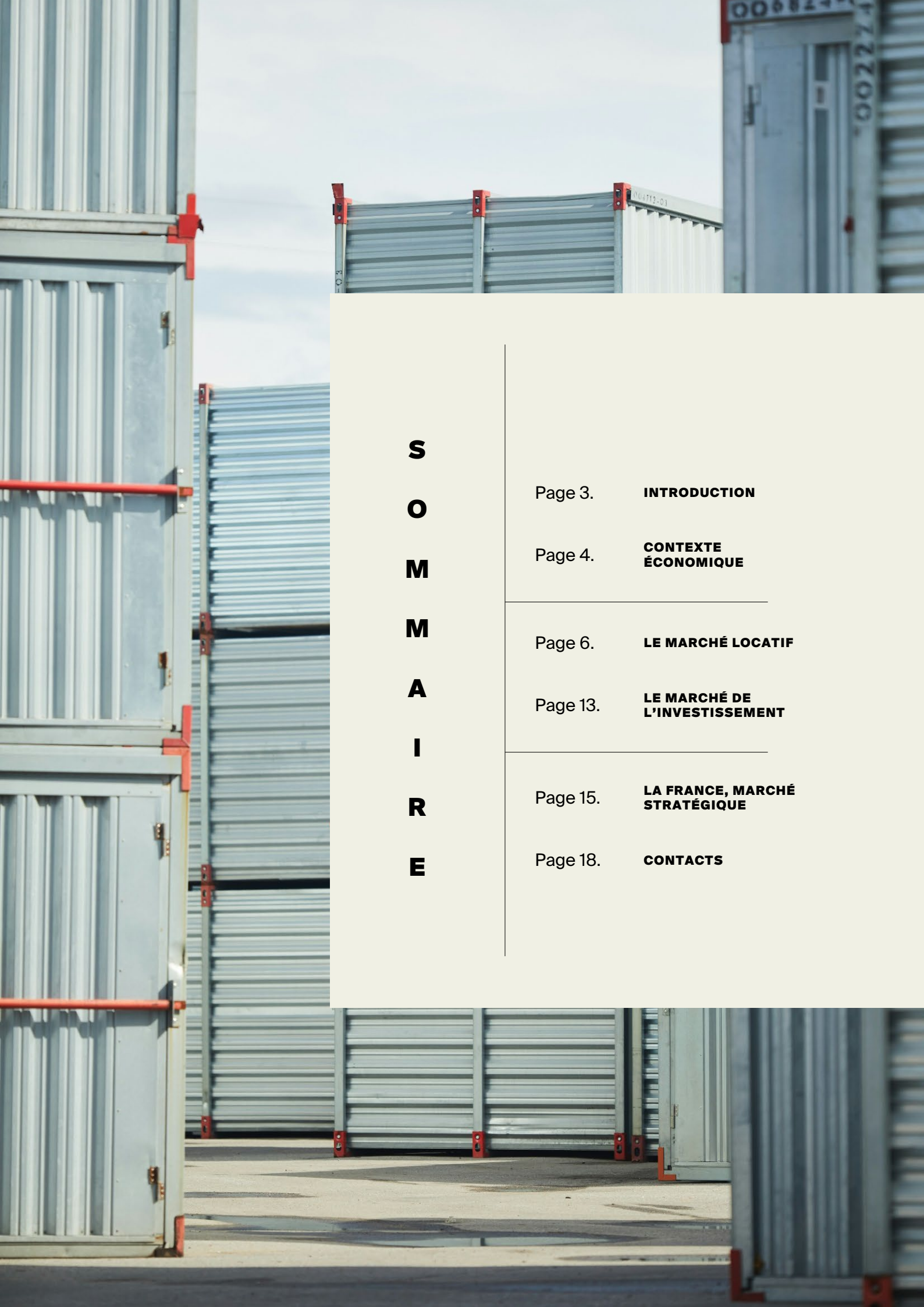
France

3^{ème} Trimestre 2025

Locatif et investissement

knightfrank.fr/etudes/





S O M M A I R E

Page 3. **INTRODUCTION**

Page 4. **CONTEXTE
ÉCONOMIQUE**

Page 6. **LE MARCHÉ LOCATIF**

Page 13. **LE MARCHÉ DE
L'INVESTISSEMENT**

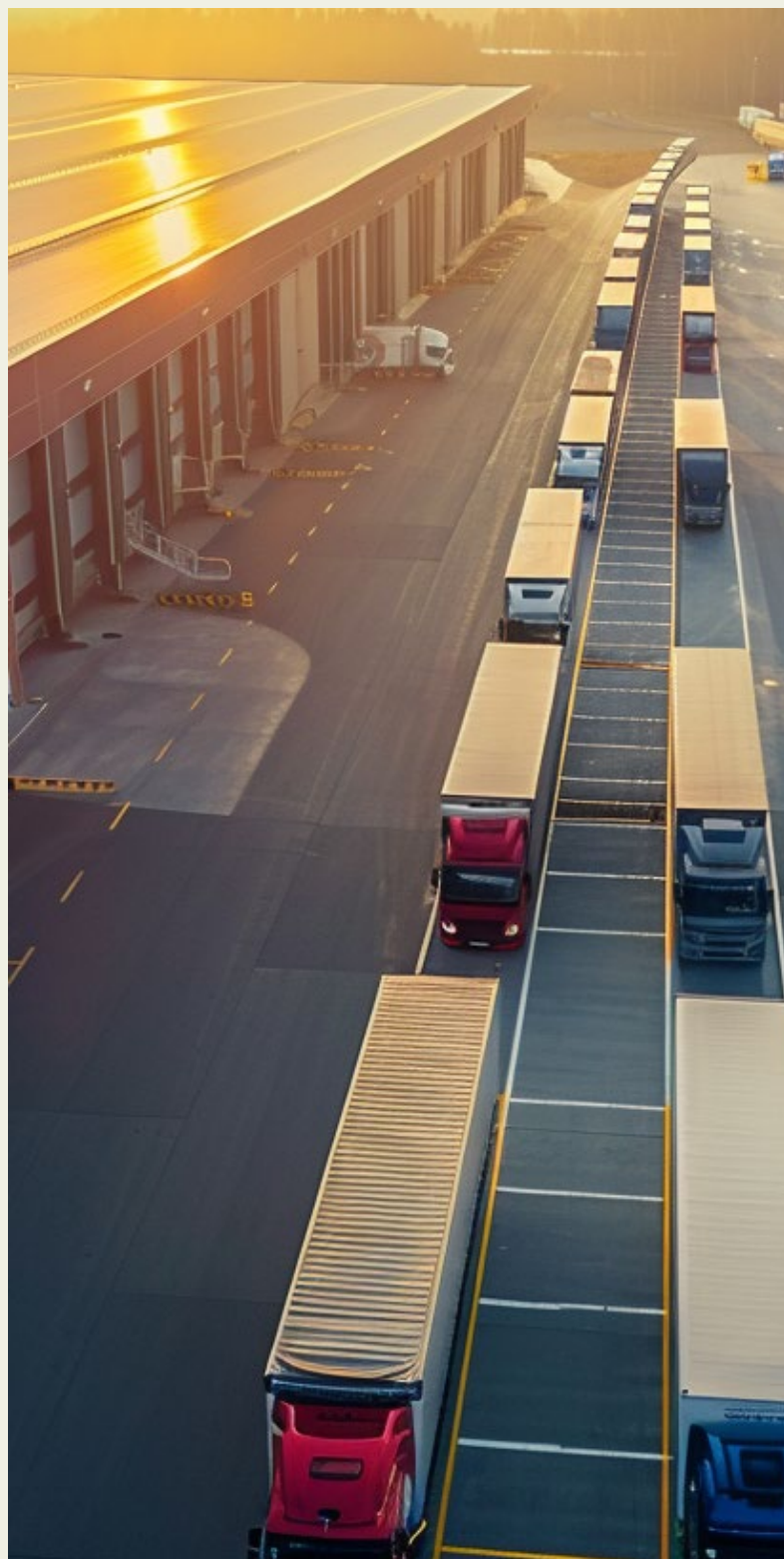
Page 15. **LA FRANCE, MARCHÉ
STRATÉGIQUE**

Page 18. **CONTACTS**

Ralentissement de la demande locative & prudent attentisme en investissement

Environnement politique chahuté sur la scène nationale, tensions géopolitiques toujours vives...autant d'éléments qui brouillent la lecture des perspectives économiques et freinent les projets logistiques des chargeurs et des logisticiens. Il en découle une contraction de la demande placée d'entrepôts au 3^{ème} trimestre (441 000 m²), portant le volume de commercialisation à date à 2 millions de m², en repli de 17% d'une année sur l'autre. Le ralentissement des signatures a été manifeste en Ile-de-France alors que, sur la Dorsale, les Hauts de France retrouvent une bonne dynamique. Les pôles secondaires captent la moitié des commercialisations avec comme toujours le Centre Val de Loire tiré par la demande des enseignes et des logisticiens. Ce trimestre, les signatures d'envergure ont également concerné l'Est et l'Occitanie. Les disponibilités immédiates ont conservé leur orientation haussière pour atteindre 4,6 millions de m² au terme du 3^{ème} trimestre, soit un taux de vacance moyen proche de 7%. Selon les marchés considérés les situations sont contrastées, entre 2% et 10% de vacance.

Avec 2 milliards d'euros investis au 30 septembre 2025, le marché de l'immobilier logistique a connu une évolution contrastée au cours de l'année. Après un 1^{er} semestre prometteur, les incertitudes de l'été, notamment sur le plan politique, ont ralenti les investissements. La fin d'année pourrait néanmoins être animée par la cession de portefeuilles logistiques d'envergure, tandis que la valorisation des actifs prime reste relativement stable depuis plusieurs trimestres. Les étrangers confirment leur rôle moteur, représentant 78 % des volumes, séduits par la relative résilience de l'économie française, la qualité des infrastructures et les perspectives du marché locatif. Après les ajustements observés en 2022 et 2023, les valorisations semblent stabilisées depuis début 2024, avec des taux de rendement prime autour de 5 %. Les actifs les plus recherchés continuent toutefois de bénéficier d'une prime qualitative, se négociant à des niveaux légèrement inférieurs, en raison de leur fort potentiel de réversion locative.



Contexte économique

RALENTISSEMENT DE LA CROISSANCE MONDIALE EN 2026

Les discussions autour des droits de douane aux Etats-Unis ne sont pas complètement terminées, jetant une ombre sur les perspectives du commerce international et les tensions géopolitiques sont toujours vives. Dans ce contexte, les perspectives mondiales de croissance sont revues en baisse par rapport à celles du printemps : la croissance mondiale atteindrait +3,0 % en 2025 et +2,9 % en 2026, après +3,3 % en 2024. Dans la majorité des grandes économies émergentes, l'activité ralentirait en 2025 et en 2026, à l'image d'une économie allemande avec une croissance nulle en 2024 et 2025, et espagnole passée de +3,5% en 2024 à +2,6% en 2025.

Le commerce mondial resterait pénalisé par les mesures commerciales américaines, avec une croissance limitée à +2,1 % en 2025 et +2,3 % en 2026, nettement en dessous de sa moyenne historique (2,8 % entre 2015 et 2019). Les mesures commerciales américaines réduiraient la croissance économique de la zone Euro de -0,1 point en 2025 et de -0,6 point en 2026.

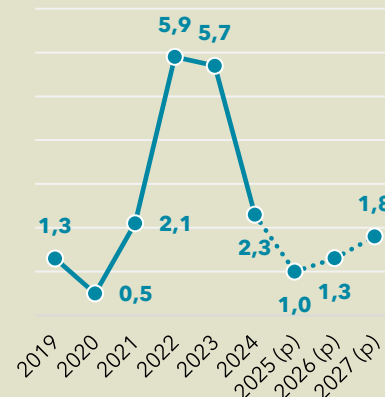
UNE ANNÉE 2026 TRES INCERTAINE

En surplus des tensions commerciales internationales et de leur impact (-0,4 point de croissance en 2026), l'économie française doit aujourd'hui composer avec une situation politique à hauts risques et sans clarté sur les contours d'un budget 2026 qui devra dégager une économie de 30 milliards d'euros.

Cette incertitude sur la politique budgétaire pour 2026 et au-delà crispe le comportement des agents économiques - tant entreprises que ménages - et les maintient dans un pessimisme qui gèle les intentions d'investir (climat des affaires et confiance des ménages négatifs depuis plusieurs mois). Le climat de l'emploi affiche, quant à lui, une dégradation constante depuis quelques mois avec un taux de chômage de l'ordre de 7,5% en 2025 avant 7,6% en 2026. La Banque de France anticipe un raffermissement de la consommation et des investissements privés en 2026 pour dégager une croissance de l'ordre de +0,9% en 2026 et +1,1% en 2027.

Inflation en France

En %



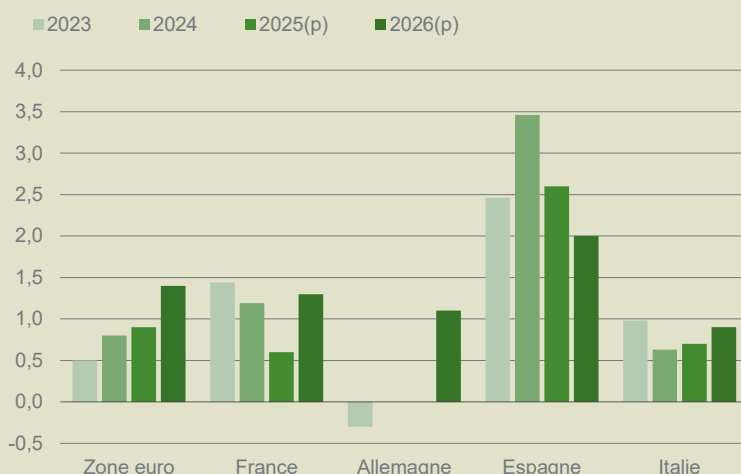
Source : Banque de France / (p) projections

Le maintien d'une inflation à un niveau faible (1% en 2025 et 1,3% en 2026) devrait permettre de soutenir la consommation des ménages, élément essentiel dans la croissance du PIB français. Selon la Banque de France, cette consommation pourrait rebondir en 2026 et 2027, autour de 1% à comparer à 0,4% en 2025. Elle devrait donc soutenir une demande intérieure plus forte, et permettre de relancer la production de biens et de services avec des perspectives encourageantes sur les exportations (autour de +3% en 2026 et 2027, après +0,9% en 2025). Cette reprise économique pourrait aussi stimuler la création d'entreprise avec un solde positif en 2026 (+48 000 emplois) et surtout en 2027 (+138 000), après un exercice 2025 qui aura vu la destruction de 89 000 emplois.

L'activité de transport a retrouvé une orientation positive au 2^{ème} trimestre 2025 avec +0,3% s'agissant des marchandises. Le fret terrestre intérieur rebondit au 2^{ème} trimestre 2025 (+0,6%) par rapport au 1^{er} trimestre (-0,5%). Le fret national, qui représente près de 90% du trafic, est en hausse de 0,5%, alors que le fret international augmente plus vivement (+1,2%). Le transport routier de marchandises opéré pour compte d'autrui varie très légèrement, de -0,2% au 2^{ème} trimestre 2025, après une baisse de 1,0% au 1^{er} trimestre 2025.

Produit Intérieur Brut

En %, moyenne annuelle



Sources : Banque de France, Fonds monétaire international / (p) projections



Indicateurs économiques de la France

<i>En % des variations annuelles</i>	2022	2023	2024	2025 (Prévisions)	2026 (Prévisions)
PIB France	2,6 %	1,1 %	1,1%	0,7%	0,9%
PIB Zone Euro	3,6 %	0,5 %	0,8%	0,9%	1,4%
Consommation des ménages	2,1%	0,7 %	1,0%	0,4%	1,0%
Défaillances d'entreprises ('000)	41,3	56,6	65	67,4 (Juillet*)	-
Taux de chômage	7,1 %	7,3 %	7,4%	7,5%	7,6%
Inflation	5,9%	5,7 %	2,3%	1,0%	1,8%
Production manufacturière (Evol. des 4^e trimestres)	2,6 %	1,2 %	- 1,9 %	+0,2% (Juin)	-
CA du e-Commerce (milliards d'euros)	146,9	159,9	175,3	-	-
Exportations	+7,4 %	+2,5 %	+2,4%	+0,9%	+3,1%
Importations	+8,8 %	+0,7%	-1,3%	+3,2%	+2,8%

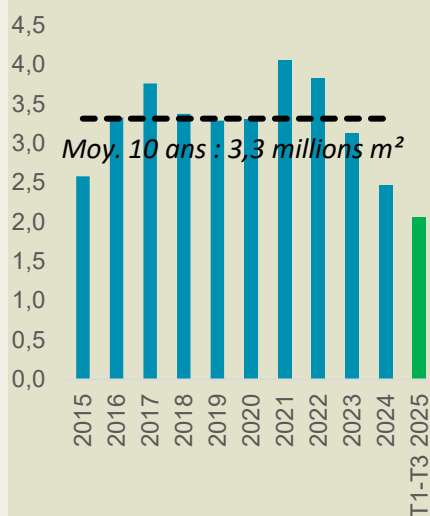
Sources : Banque de France - Projections macroéconomiques intermédiaires - Septembre 2025, Insee, Ministère des Finances, données FEVAD pour le CA du e-commerce, Altares
* Sur 12 mois glissants

Le marché locatif

RALENTISSEMENT DE LA DEMANDE PLACÉE

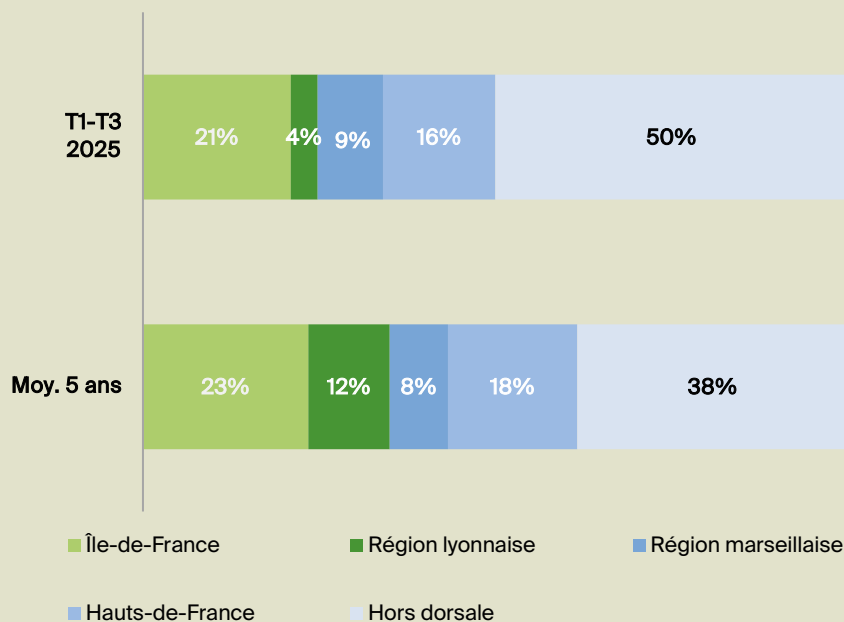
Au fil des trimestres, la consommation des espaces logistiques se contracte avec un 3^{ème} trimestre 2025 à 441 000 m² placés, soit un recul de 25% d'une année sur l'autre et de 37% par rapport au 2^{ème} trimestre. Au cumul de l'année, la demande placée d'entrepôts dépasse à peine les 2 millions de m², à comparer à 2,5 millions de m² à la même époque en 2024. Le déficit de transactions est surtout perceptible en Ile-de-France où moins de 45 000 m² auront été commercialisés au cours du 3^{ème} trimestre, un point bas record sur les 20 dernières années. A date, le marché francilien affiche un volume de transactions de 432 200 m², en croissance de 25% par rapport à 2024 mais loin de ses niveaux antérieurs (966 000 m² placés en 2022 par exemple). Ailleurs sur la Dorsale, les grands équilibres sont respectés avec un marché lyonnais toujours contraint dans ses volumes (moins de 80 000 m²), les Hauts-de-France dynamiques (plus de 300 000 m²) et la région marseillaise proche des 200 000 m² traités

Demande placée d'entrepôts En France, en millions de m²



Source : Immostat / Knight Frank

Répartition géographique de la demande placée d'entrepôts en France En % du volume total



Source : Knight Frank

LA MOITIÉ DES TRANSACTIONS SUR LES POLES SECONDAIRES

La bonne dynamique des marchés logistiques secondaires se vérifie à nouveau avec la région Centre-Val de Loire comme locomotive de cette tendance. Ces marchés ont dépassé la barre du million de m² placés sur les 9 premiers mois de l'année. Outre la région Centre, des transactions d'envergure ont été enregistrées dans l'Est (AMAZON sur 20 000 m²), et en Occitanie (extension d'INTERMARCHÉ sur 55 000 m² à Montbartier).

En captant près de la moitié des surfaces commercialisées, les pôles secondaires affirment leur positionnement singulier dans le paysage logistique français, porté par les besoins des enseignes et ceux du secteur industriel.

UNE OFFRE DISPONIBLE TOUJOURS EN HAUSSE

Coté offre, la tendance est toujours à la hausse mais sur un rythme plus lent que l'an passé (+21% en un an en 2025, après + 52% en 2024) : on compte ainsi 4,6 millions de m² de surfaces logistiques immédiatement disponibles réparties dans un rapport 70% sur les marchés de la dorsale et 30% pour les pôles secondaires.

La distribution géographique de cette offre est inégale selon les secteurs considérés : de 2% à 10% avec une moyenne nationale de 7% (à comparer à 5% il y a un an). Les chargeurs et logisticiens doivent donc composer entre suroffre et sous-offre selon leur choix de localisation et leur cahier des charges techniques.

Le marché locatif

HAUSSE EN ILE-DE-FRANCE ET A LYON, STABLE AILLEURS

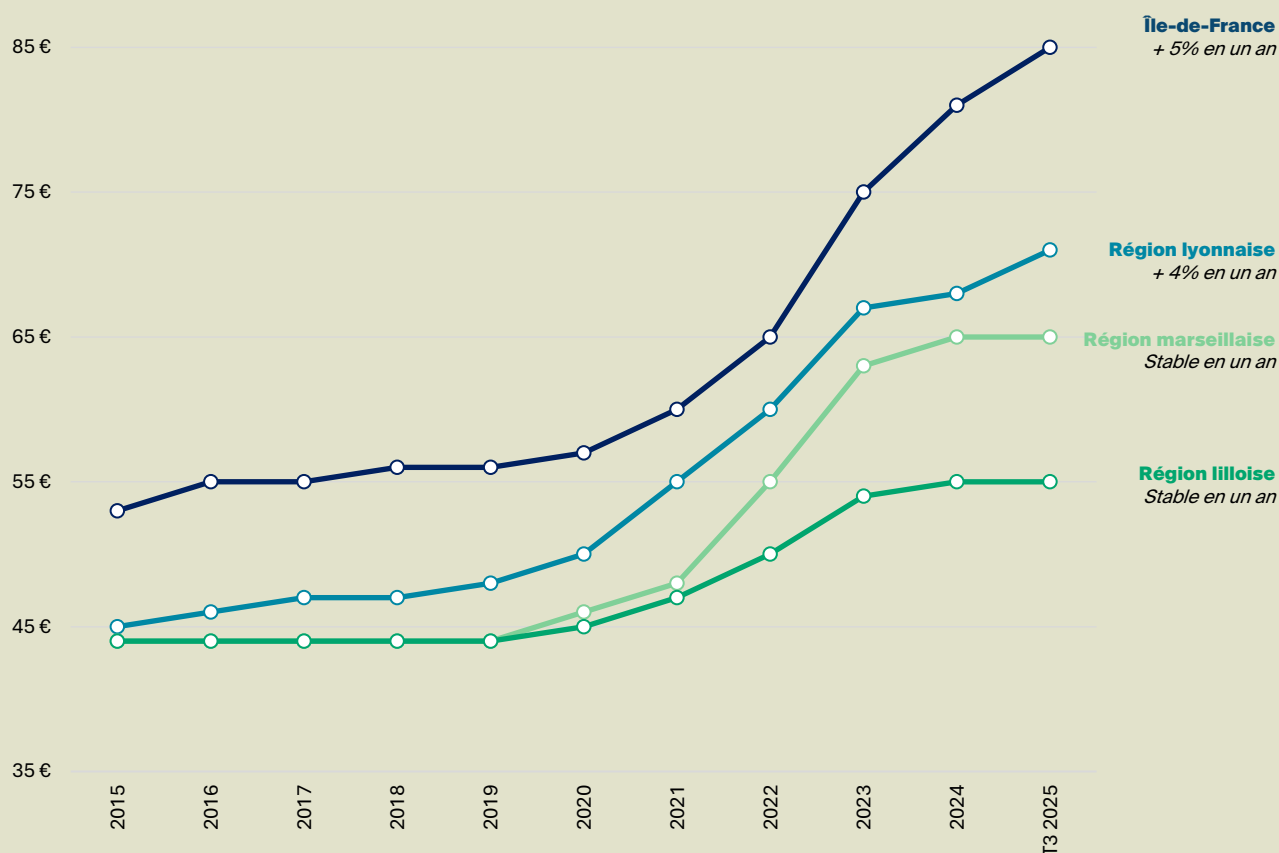
Le tassement généralisé de la demande placée logistique à l'échelle nationale alors même que le taux de vacance des surfaces d'entrepôts augmente, entraîne, de facto, une sédimentation des valeurs locatives prime, globalement stables d'une année sur l'autre à l'exception de l'Ile-de-France et de Lyon où quelques signatures bien spécifiques crantent les loyers à des niveaux inédits avec des accompagnements toujours significatifs.

Fin du 3^{ème} trimestre 2025, le loyer logistique prime francilien atteint ainsi 85 €/m²/an, soit une augmentation de 5% en un an. Cette valeur est également orientée à la hausse sur l'agglomération lyonnaise où la rareté de l'offre crée les conditions d'une valeur top positionnée à 71 €/m²/an (+4% en un an). Ailleurs, les loyers se maintiennent en comparaison au trimestre précédent au sein des autres pôles de la dorsale (55 et 65 €/m²/an).

Les valeurs locatives de transaction au sein des marchés secondaires s'affichent désormais à 60 €/m²/an sur la façade atlantique (de Nantes à Bordeaux) et à Toulouse. Rennes, Le Havre et Orléans se positionnent, quant à eux, autour de 55 €/m²/an.

Valeurs locatives prime au sein des pôles de la dorsale

En €/m²/an pour des actifs de classe A, à fin de période



Source : Knight Frank

Le marché locatif en Ile-de-France

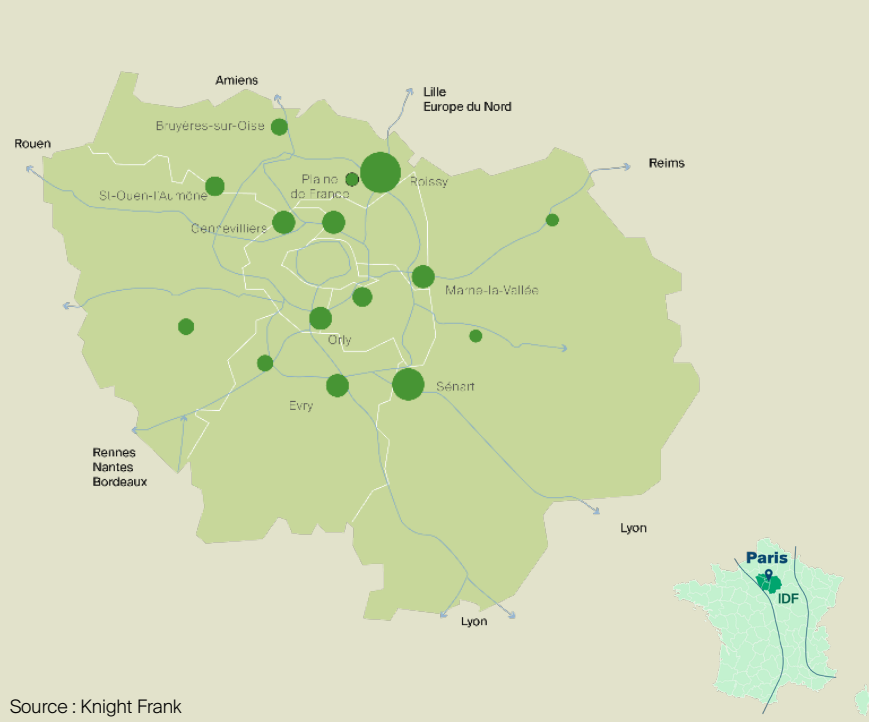
La demande placée d'entrepôts a atteint un point bas historique en Ile-de-France au cours du 3^{ème} trimestre 2025 avec à peine 43 000 m² commercialisés. Depuis le début de l'année, 432 000 m² ont été placés, un niveau inférieur de 31% à la moyenne observée sur 5 ans. L'activité transactionnelle a été quasi inexistante sur le segment des surfaces supérieures à 10 000 m² alors que sur la tranche 5 000 à 10 000 m², le volume de transactions a été divisé par 2 en un trimestre. Après le trou d'air observé en 2024 (477 000 m² placés au total), le marché francilien peine donc à retrouver son allant naturel, rappelons qu'en moyenne, la région Ile-de-France a écoulé près de 715 000 m² de surfaces logistiques chaque année entre 2020 et 2024.

Dans le même temps, l'offre immédiatement disponible continue d'augmenter pour atteindre 1,1 million de m², soit un taux de vacance désormais proche de 7,7% (à comparer à 6,8% à l'échelle nationale).



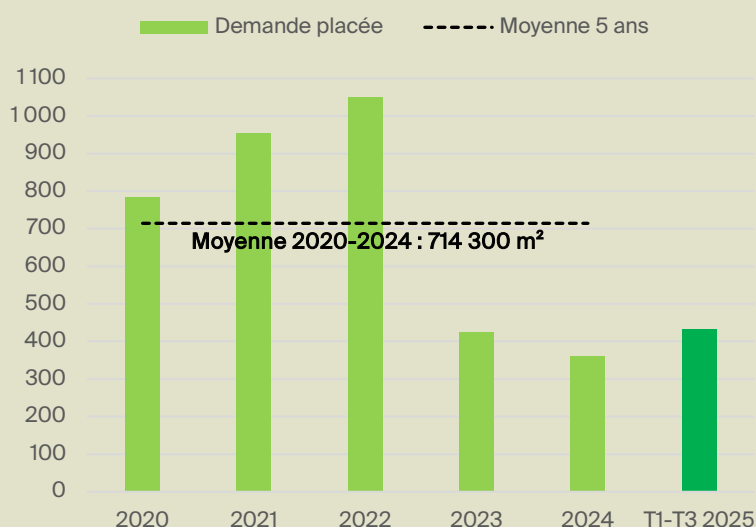
Dans ce contexte de ralentissement de la demande placée, les valeurs locatives de transactions pour des entrepôts prime sont stables, de l'ordre de 85 €/m²/an. Toute augmentation de ce loyer est soumise à une reprise durable des transactions sur des gabarits significatifs.

Localisation des principales aires logistiques en Île-de-France



Demande placée d'entrepôts en Ile-de-France

En milliers de m²



Sources : Immostat, Knight Frank

Le marché locatif en région lyonnaise

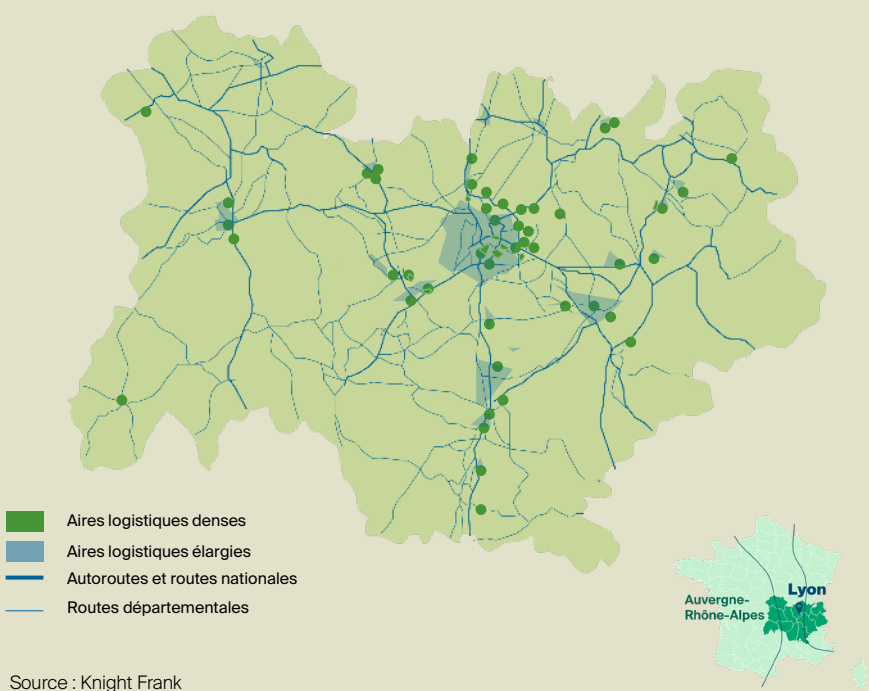
Alors qu'il avait semblé se stabiliser autour d'un volume de transactions autour de 250 000 m², le marché logistique de la région lyonnaise connaît un exercice 2025 compliqué. Une seule transaction de près de 43 000 m² à Saint Georges d'Espéranche a ainsi été relevée au 3^{ème} trimestre 2025, portant à 79 000 m² la demande placée depuis le début de l'année. C'est peu quand on connaît le potentiel de ce marché (315 600 m² placés en moyenne par an depuis 2020), porté par un tissu industriel dense et performant et un bassin de consommation actif et dynamique.

L'offre est pourtant relativement fournie sur ce secteur (plus de 400 000 m² sur l'ensemble de l'agglomération) où les disponibilités de première main font enfin leur retour, avec une concentration sur la partie Sud Est du secteur (de Vénissieux à Toussieu en passant par Saint-Priest).



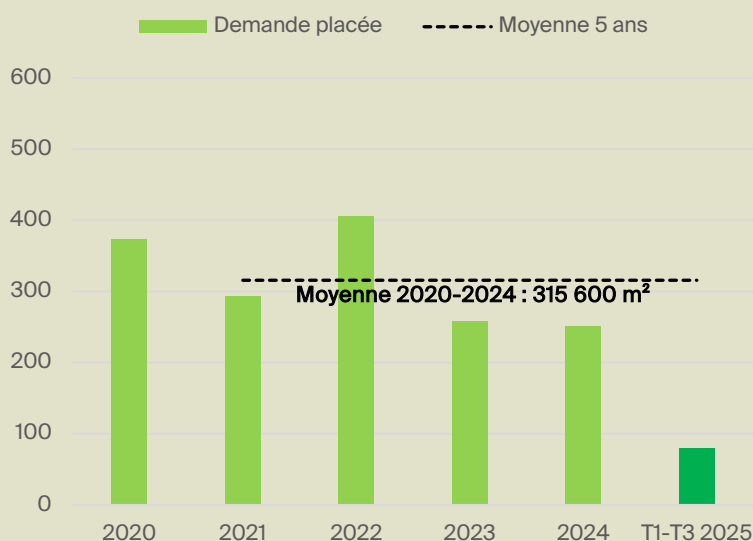
Dans ce contexte de consommation limitée d'espaces logistiques et d'un taux de vacance de 5%, les valeurs locatives prime progressent, autour de 71 €/m²/an. Promoteurs et investisseurs semblent confiants sur la progression de ces loyers, et présentent certaines opérations en cours de développement sur la base de loyers autour de 75 €/m²/an, voire 85-90 €/m²/an pour des plateformes localisées en proche périphérie de Lyon.

Localisation des principales aires logistiques en région lyonnaise



Demande placée d'entrepôts en région lyonnaise

En milliers de m²



Sources : CECIM, Knight Frank

Le marché locatif en région marseillaise

Le rythme des transactions s'est maintenu d'un trimestre sur l'autre sur le marché des entrepôts en région PACA; avec près de 70 000 m² placés au cours des 3 derniers mois; le volume des commercialisations atteint ainsi 191 500 m², recollant ainsi aux performances observées en 2022 et 2023 et après une année 2024 assez réduite (164 000 m² au total).

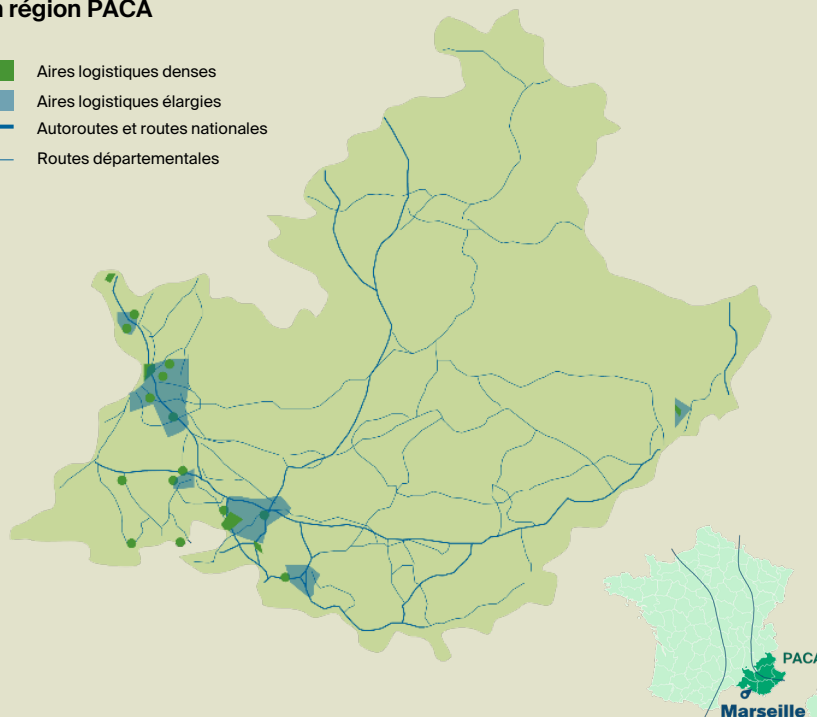
La reconstitution de l'offre est en cours sur ce secteur où plus de 300 000 m² de surfaces logistiques sont immédiatement disponibles, soit un taux de vacance proche de 6%. L'offre se concentre autour de l'Etang de Berre, de Miramas et de Port Saint Louis du Rhône ou encore Saint Martin de Crau.



Fin du 3^{ème} trimestre 2025, les valeurs locatives se stabilisent en région marseillaise en comparaison au précédent trimestre. Elles affichent 65 €/m²/an pour des entrepôts de Grade A (entre 50 et 60 €/m²/an à Distriport et entre 70 et 85 €/m²/an autour de l'Etang de Berre). Certaines offres à Salon de Provence sont présentées à des loyers de 85 €/m²/an alors que les disponibilités dans le Parc Logistique des Aiguilles à Ensues-la-Redonne sont commercialisées à des valeurs locatives de 70 €/m²/an.

Localisation des principales aires logistiques en région PACA

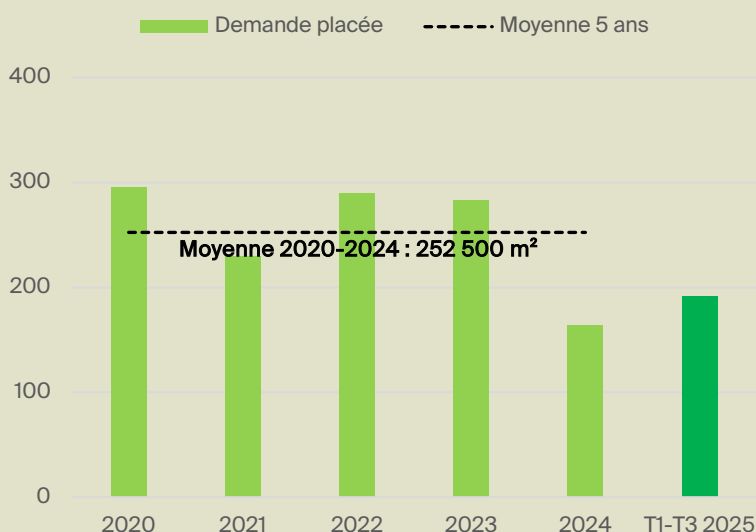
- Aires logistiques denses
- Aires logistiques élargies
- Autoroutes et routes nationales
- Routes départementales



Source : Knight Frank

Demande placée d'entrepôts en région marseillaise

En milliers de m²



Source : Knight Frank

Le marché locatif en région Hauts-de-France

Le marché logistique de la région des Hauts de France confirme, en 2025, son statut particulier au sein de la Dorsale : au terme du 3^{ème} trimestre, le volume des transactions approche 330 000 m², soit quasiment la performance de l'an dernier dans son ensemble (390 000 m²). Le retour des signatures est le bienvenu dans une région où l'offre est abondante, de l'ordre de 1,3 million de m². Citons au titre de la transaction emblématique de l'année le positionnement de SEB sur 63 000 m² sur la plateforme de Logisterra située à Noeux-Les-Mines, et propriété d'un fonds géré par MANOVA PARTNERS.

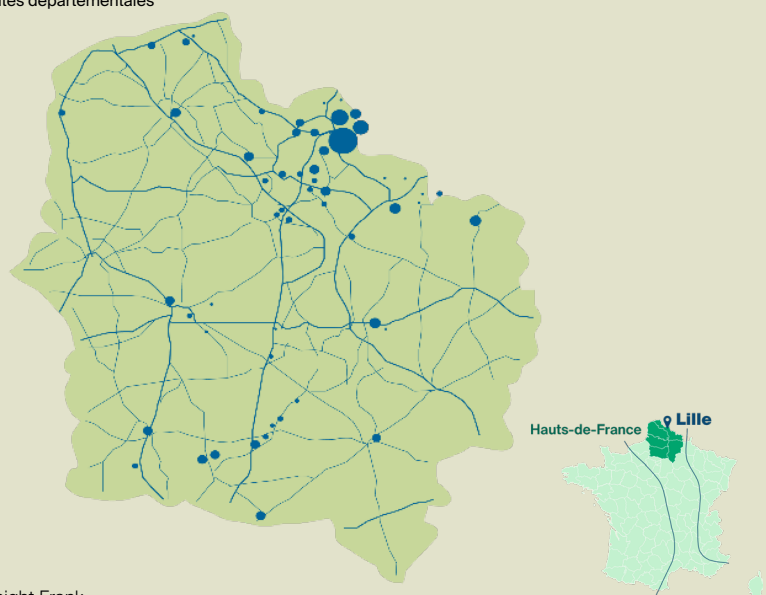
Le secteur reste marqué par une offre immédiate abondante de l'ordre de 1,3 million de m², soit un taux de vacance supérieur à 9%, le plus élevé en France métropolitaine. Les disponibilités se concentrent sur le port de Dunkerque, au Sud de Lille, dans la périphérie de Douai, et autour de Cambrai.



En 2025, les valeurs locatives prime sont restées inchangées par rapport à l'an passé. Elles affichent ainsi un niveau de 55 €/m²/an pour des actifs de Grade A en région lilloise, soit un niveau similaire à l'an passé à la même période mais en hausse de 25 % en cinq ans. Les loyers devraient continuer à se maintenir dans les mois à venir compte tenu d'un stock disponible très fourni. Les valeurs de présentation des plateformes présentant des disponibilités s'échelonnent entre 45 et 60 €/m²/an pour des entrepôts existants selon les localisations; quelques surfaces neuves sont proposées entre 70 et 85 €/m²/an (Dunkerque). Un hub urbain logistique à livrer en 2027 est présenté à des valeurs locatives de 110 €/m²/an.

Localisation des principales aires logistiques en région Hauts-de-France

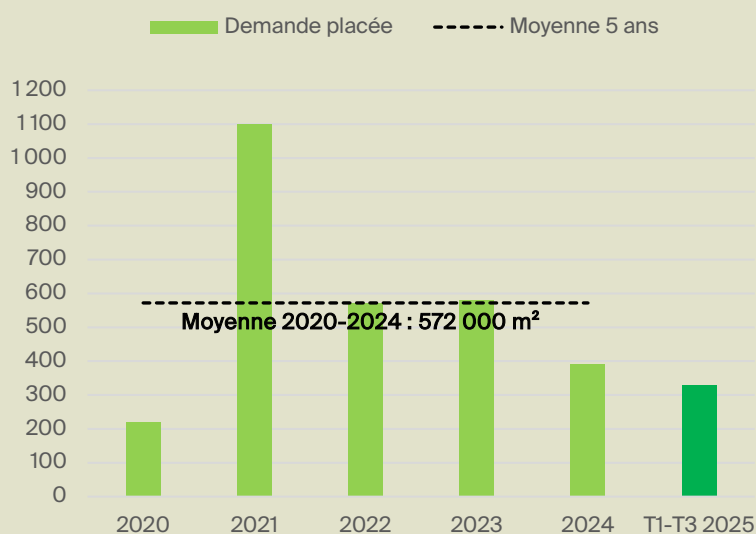
- Aires logistiques denses
- Autoroutes et routes nationales
- Routes départementales



Source : Knight Frank

Demande placée d'entrepôts en région Hauts-de-France

En milliers de m²



Source : Knight Frank

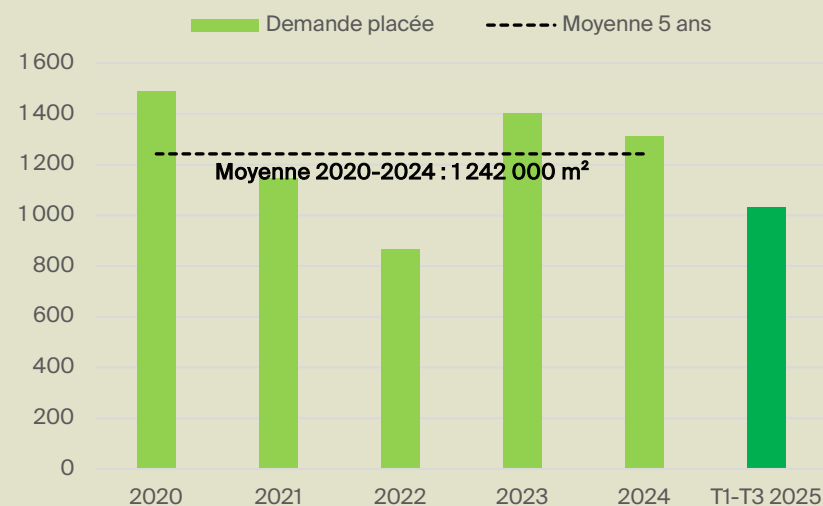
Le marché locatif dans les pôles secondaires

Alors que la Dorsale connaît une année 2025 difficile, le marché des entrepôts hors Dorsale dépasse sur les 9 premiers mois de l'année la barre du million de m² commercialisés, maintenant un rythme soutenu de transactions. Le Centre Val de Loire continue d'enregistrer les développements de nouvelles plateformes avec, ce trimestre, le démarrage de la construction du hub logistique de GEDIMAT - matériaux de construction et bricolage - sur 42 000 m² à construire à Salbris (41). D'autres régions ont également été actives avec, en Occitanie, INTERMARCHÉ sur une extension de 55 000 m² à Montbartier, ou encore AMAZON qui continue son maillage avec une nouvelle plateforme de 20 000 m² à Metz.

En contre point de la dynamique transactionnelle, l'offre immédiatement disponible se sédimente avec un total de 1,5 million de m² sur l'ensemble de ces territoires logistiques, soit un taux de vacance moyen de 5,5% (à comparer à 6,8% sur la dorsale). La Bretagne et la Bourgogne affichent une vacance plus importante, de l'ordre de 10% alors que les stocks sont très réduits en Aquitaine, et région Midi Pyrénées et en Centre Val de Loire (entre 3 et 4% de taux de vacance).

Dans ce contexte, les valeurs locatives prime s'établissent désormais comme suit : entre 53 et 55 €/m²/an pour les marchés du Centre-Val de Loire (Chartes et Orléans), à 55 €/m²/an à Rennes et au Havre, à 59 €/m²/an dans l'Est (Strasbourg), autour de 60 €/m²/an sur un arc Atlantique reliant Nantes et Bordeaux et autour de Toulouse. Sous réserve d'une accélération des transactions et d'une maîtrise de l'offre future qui peut être conséquente selon les marchés considérés, ces valeurs pourraient se rapprocher de celles constatées sur la dorsale (de 55 à 85 €/m²/an). En toute logique, les marchés du Centre Val de Loire sont les mieux positionnés pour profiter de cette éventuelle hausse.

Demande placée d'entrepôts hors Dorsale
En milliers de m²



Source : Knight Frank

Valeurs locatives prime - 3^{ème} trimestre 2025

Hors de la dorsale, en €/m²/an pour des actifs de classe A



Source : Knight Frank

Le marché de l'investissement

DES VOLUMES EN BAISSSE, EN ATTENTE D'UNE FIN D'ANNÉE POTENTIELLEMENT EXPLOSIVE

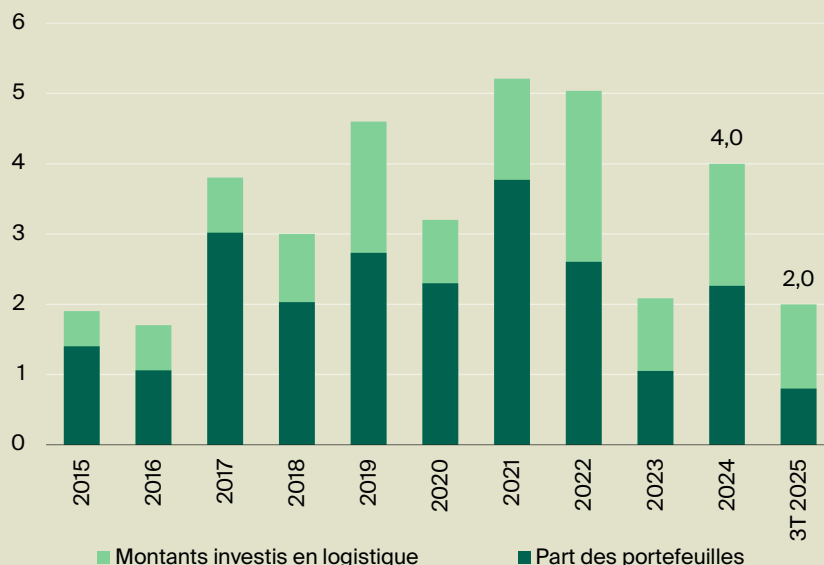
Avec 2 milliards d'euros investis au 1er octobre 2025, le marché logistique a connu une évolution contrastée au cours de l'année. Après un premier semestre prometteur, les incertitudes de l'été, notamment sur le plan politique, ont ralenti les investissements, aussi bien dans les entrepôts logistiques que dans les locaux d'activité. Ces derniers enregistrent également un repli, avec environ 550 millions d'euros engagés et aucune transaction majeure.

L'intérêt des investisseurs institutionnels pour l'immobilier industriel reste soutenu, à condition de pouvoir accéder à des actifs de qualité. Le pipeline d'opérations unitaires sous exclusivité ou promesse demeure toutefois restreint. La fin d'année pourrait néanmoins être animée par la conclusion de quelques portefeuilles logistiques d'envergure.

Par ailleurs, la reprise annoncée du patrimoine industriel de PROUDREED par BLACKSTONE d'ici la fin de l'année 2025 — comprenant à la fois entrepôts et locaux d'activité — constituerait l'opération emblématique de l'année, si elle se concrétise. Elle permettrait alors aux volumes investis dans l'immobilier industriel de se rapprocher de ceux enregistrés l'an dernier.

Volumes investis en entrepôts logistiques en France

En milliards d'euros



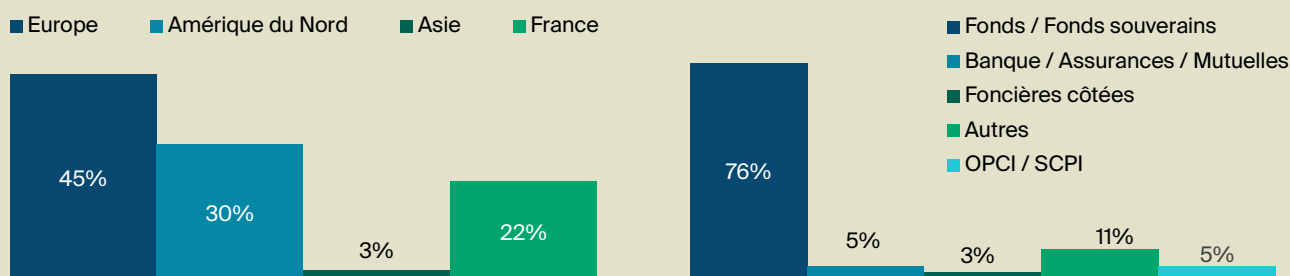
Source : Knight Frank

RÔLE CENTRAL DES INVESTISSEURS ÉTRANGERS

En 2024, les investisseurs étrangers ont confirmé leur poids dominant sur le marché français de l'immobilier industriel, représentant près de 80 % des volumes investis. En 2025, leur part recule légèrement à 68 %, mais leur implication demeure significative. Cette tendance est encore plus marquée sur le segment des entrepôts logistiques, où 78 % des investissements proviennent d'acteurs internationaux. Leur intérêt soutenu s'explique par plusieurs facteurs : la résilience de l'économie française, la qualité de ses infrastructures, en particulier son réseau autoroutier, ainsi que les opportunités offertes par les réversions locatives, qui permettent de revaloriser certains actifs. Du côté des investisseurs nationaux, seul AEW, mandaté par CDC Investissement Immobilier, s'est distingué avec une opération supérieure à 100 millions d'euros, portant sur un portefeuille d'entrepôts situés en région bordelaise, dans la métropole lilloise et le long de la dorsale Lyon-Marseille.

Volumes investis en entrepôts logistiques par nationalité et typologie d'acquéreur

En France, au 30 septembre 2025, % du volume total



Le marché de l'investissement

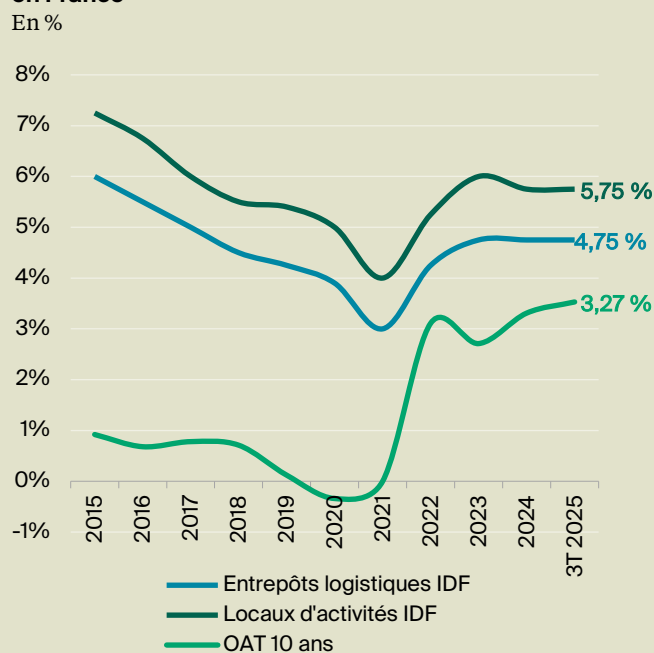
TAUX PRIME : STABILISATION A UN POINT D'ÉQUILIBRE.

Après une phase de correction marquée en 2022, puis un nouvel ajustement haussier des taux de rendement prime en 2023, le marché de l'immobilier industriel maintient depuis début 2024 une situation globalement stabilisée.

Les transactions finalisées, de même que les principales discussions portant sur des portefeuilles d'envergure supérieure à 100 millions d'euros, s'alignent toujours autour d'un taux voisin de 5 %. Néanmoins, les actifs les plus prisés — en particulier ceux offrant un fort potentiel de revalorisation locative — continuent d'afficher des niveaux de valorisation inférieurs à ce seuil, confirmant la persistance d'une prime qualitative.

Concernant les locaux d'activité haut de gamme, situés dans les zones les plus recherchées, notamment en Île-de-France et dans la métropole lyonnaise, les taux prime ont enregistré une compression légère mais continue sur les 18 à 24 derniers mois. Ce mouvement illustre l'intérêt croissant des investisseurs pour ce segment, porté par la solidité des fondamentaux locatifs et la rareté de l'offre sur les marchés les plus tendus.

Taux de rendement prime des actifs industriels en France



Exemples de transactions investissement entrepôts logistiques en 2025

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille de 5 actifs	Régions	BLACKSTONE	EQT REAL ESTATE	> 200M€
Portefeuille de 5 actifs	Régions	COLUMBIA THREADNEEDLE INVESTMENTS	AEW pour CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER	> 200M€
VEFA louée à 50% à PepsiCo	Dourges (62)	DELTA 3	TRISTAN CAPITAL PARTNERS	> 200M€
Portefeuille SUN	Régions	DWS	ARES MANAGEMENT	> 200M€
Portefeuille WARENET	Régions	PGIM via ALDERAN	M7 REAL ESTATE	< 100M€
Portefeuille ACTIHALL	Ile-de-France	JMG PARTNERS	TISHMAN SPEYER	< 100M€

< 100M€
 100-200M€
 > 200M€

La France, marché stratégique

DES ATOUTS INHÉRENTS À L'HEXAGONE

Avec un parc estimé à 83 millions de m² d'entrepôts de plus de 5 000 m², dont 15,3 millions de m² recensés en Île-de-France, la France est l'un des principaux marchés de l'immobilier logistique en Europe. Sa position géographique centrale et ses nombreuses infrastructures en font une plaque tournante incontournable du transport de marchandises.

La crise sanitaire a mis en lumière le rôle stratégique de la filière qui, en raison de son poids (10 % du PIB national et plus de 150 000 entreprises selon France Logistique), a joué un rôle majeur pour la relance économique du pays. Le secteur doit désormais faire face à de nouveaux enjeux économiques et environnementaux : réduire son empreinte carbone, assurer un service en un minimum de temps, renforcer le maillage territorial pour accompagner la hausse de la demande (notamment celle liée à la croissance des e-commerçants), etc. Les conséquences de la pandémie ont bousculé la filière logistique française et européenne : pénurie de matières premières, hausse des prix de l'énergie et des matériaux de construction, problématiques accrues de recrutement, etc. Des difficultés qui s'estompent progressivement mais qui restent toujours d'actualité dans un contexte géopolitique incertain.

La filière du transport et de la logistique est le 5^e employeur en France (2 millions d'emplois, soit 10 % de l'emploi salarié en France) tandis que plus de 500 000 postes seraient à pourvoir d'ici 2025.

DIVERSIFICATION DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE FRANÇAIS

Si les entrepôts de grand gabarit conservent un rôle central dans les chaînes d'approvisionnement, l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) réitéré dans la loi Climat et résilience d'août 2021, limitera encore davantage le foncier disponible pour de nouvelles opérations malgré des besoins

croissants. Les acteurs de la logistique tendent également à se rapprocher des pôles de destination finale en développant des hôtels logistiques multimodaux (« Chapelle International » dans le 18^e arr. de Paris par exemple) ou des sites relais de petite taille (< 5 000 m²), principalement implantés à proximité des zones urbaines denses. Ce rapprochement des logisticiens est motivé par un gain de réactivité et le déploiement de solutions plus vertueuses pour le transport du dernier kilomètre (cyclo-logistique, cross-docking, etc.).

Cette tendance s'accélérera avec la généralisation des zones à faibles émissions (ZFE). Après sa censure par le Parlement, les ZFE ont été restreintes dans leur champ territorial. La France en compte une vingtaine répartie sur les principales agglomérations en régions.

VERS UNE FILIÈRE LOGISTIQUE DÉCARBONÉE ET INNOVANTE

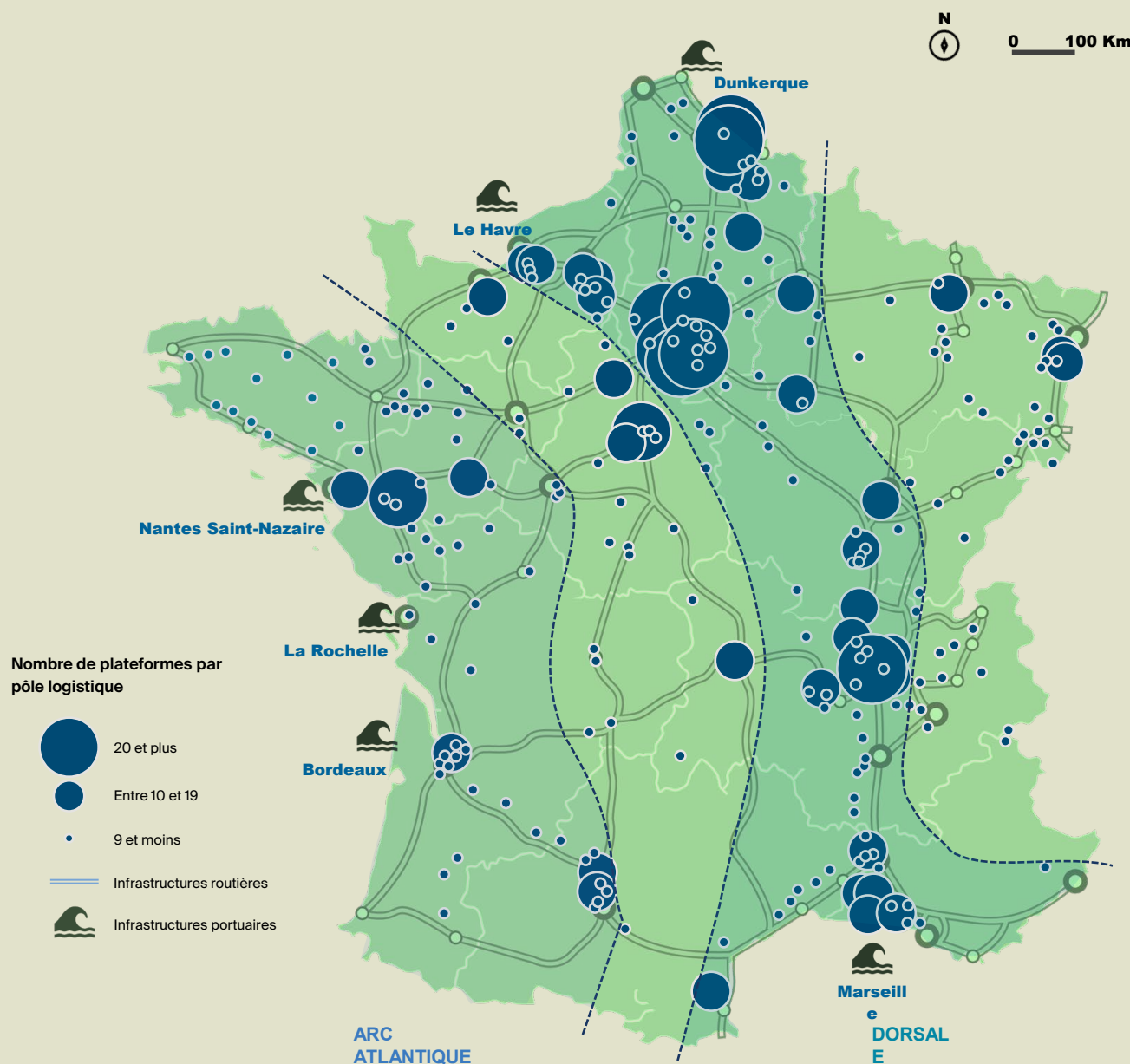
L'Etat, France Logistique et France Stratégie ont signé des chartes d'engagement avec certains acteurs du e-commerce et de la logistique pour une filière plus durable et écologique. Un enjeu de taille pour le secteur du transport qui générerait 21 % des émissions mondiales de CO₂ selon l'Agence internationale de l'énergie. Le comité interministériel de la logistique (CILOG) a également annoncé fin 2022 la mise en œuvre d'une stratégie nationale afin d'accompagner la transformation de la filière, notamment sur la transition énergétique.

Dans cet objectif, les initiatives se multiplient pour allonger la durée de vie des plateformes et leur optimisation, tant au niveau technologique (chaînes robotisées, etc.) qu'écologique (panneaux solaires, rénovation énergétique, etc.).



Répartition des grands pôles logistiques en France

En nombre de plateformes par aire logistique



Source : SOeS, Creram, IAU IdF

CLASSIFICATIONS ET TYPOLOGIES D'ENTREPÔTS

Selon la grille « TLOG » (ex « CELOG ») définie par l'association AFILOG, cinq classes d'entrepôts se distinguent en France. Ceux de classes A et B, qui représentent une très grande partie des actifs, correspondent à des bâtiments efficients et répondant à des normes élevées (13 critères obligatoires pour les entrepôts de catégorie A et 10 pour la B). La classe A constitue ainsi la catégorie la plus recherchée par les logisticiens en raison de la grande hauteur (plus de 9,3

mètres), d'une aire de manœuvre confortable d'au moins 35 mètres, d'un quai pour 1 000 m² ou bien d'une résistance au sol supérieure à 5 tonnes/m² par exemple.

D'autres classes existent : les actifs de classe C, soit ceux ne répondant pas aux standards des grades A ou B, les sites frigorifiques ainsi que les messageries (principalement des bâtiments de taille intermédiaire).

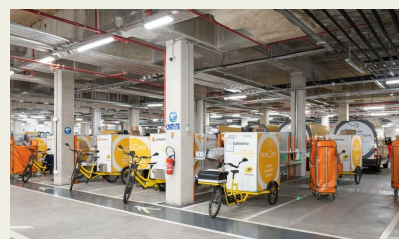


LES DIFFÉRENTS CONCEPTS DE LA LOGISTIQUE URBAINE



Hôtel logistique du port Edouard-Herriot à Lyon dont la livraison est prévue au 3^e trimestre 2023 (29 000 m² dont 9 000 m² pris à bail par URBY et DPD)

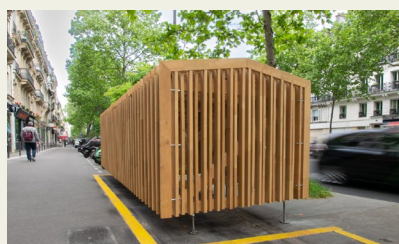
Hôtel logistique : entrepôt vertical de taille intermédiaire voire importante (supérieur à 10 000 m²), s'articulant sur plusieurs étages pour optimiser les flux et les besoins, en facilitant notamment le *cross-docking*. Il est implanté en zone urbaine dense et intègre une mixité des usages (logistique, bureaux, commerces, etc.).



Sous-sol de l'ancien centre de tri du Louvre dans le 1^{er} arrondissement de Paris dédié à la **logistique du dernier kilomètre** (2 900 m²) de La Poste

Entrepôt du dernier kilomètre : site de petite taille (entre 1 000 et 5 000 m²) dédié à la logistique urbaine et permettant de gagner en rapidité de livraison. Il peut regrouper les stocks de plusieurs transporteurs afin de mutualiser la livraison pour un gain d'efficacité et une réduction des coûts de transport.

Micro-hub ou hub de proximité : petit site (< 2 000 m²) implanté dans les hypercentres en lieu et place de lieux délaissés (commerces, locaux techniques ou parkings par exemple). Il est dédié à la livraison du dernier kilomètre et ce de plus en plus grâce à une mobilité décarbonée (cyclo-logistique, véhicules électriques, etc.) dans les zones à faibles émissions (ZFE). Le *hub* peut être partagé par plusieurs transporteurs sans pour autant avoir de mutualisation des livraisons.



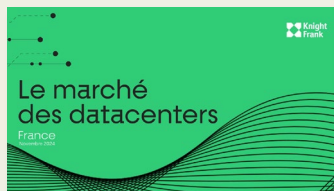
Micro-hub de cyclo-logistique développé par SOGARIS et implanté boulevard Beaumarchais à Paris

Dark store : sur le même principe que le *micro-hub* (petit format en zone urbaine dense), le *dark store* est dédié au « quick commerce » (nombre limité de références en stock, principalement de l'alimentaire) et à la livraison ultra rapide en centre-ville.

Micro-hub de cyclo-logistique : très petit site de stockage implanté sur la voirie. Il s'agit d'une structure légère, sécurisée et conçue comme « des modules de stockage tampon servant de point d'appui aux cyclogisticiens » selon les termes de Sogaris, à l'initiative de l'expérimentation parisienne. Une nouvelle phase de déploiement est attendue.

Sources : Knight Frank, Sogaris, L. Dablanc

PUBLICATIONS RÉCENTES



Le marché des datacenters |
France | novembre 2024



Future gazing report |
Mars 2025

CONTACTS



Vincent Bollaert
CEO France
+33 1 43 16 88 90
vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



Magali Marton
MRICS, Head of Research
+33 6 12 17 18 94
magali.marton@fr.knightfrank.com



Antoine Grignon
Head of Capital Markets
+33 1 43 16 88 70
antoine.grignon@fr.knightfrank.com



Clément Rabenandrasana
Research Senior Analyst
+33 1 43 16 55 96
clement.rabenandrasana@fr.knightfrank.com



Kate Begg
MRICS, Co-Head Capital Markets Industrial & Logistics
+33 7 86 58 94 13
kate.begg@fr.knightfrank.com



Victor Ragueneau
Co-head Capital Markets Industrial & Logistics
+33 6 03 63 20 32
victor.ragueneau@fr.knightfrank.com

© Knight Frank SNC2025

Études disponibles sur
knightfrank.fr/etudes



Le département Études et Recherche de Knight Frank propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

Les études de Knight Frank sont disponibles sur le site KnightFrank.fr. Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité, telles que l'INSEE, la Banque de France ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.

Malgré la grande attention prêtée à la préparation de cette publication, Knight Frank ne peut en aucun cas être tenu pour responsable d'éventuelles erreurs. En outre, en tant qu'étude de marché générale, ce document ne saurait refléter l'avis de Knight Frank sur des projets ou des immeubles spécifiques. La reproduction de tout ou partie de la présente publication est tolérée, sous réserve expresse d'en indiquer la source.
Crédits images : ©AdobeStock / ©Unsplash / ©Midjourney