

Communiqué de presse

Marché immobilier logistique en France : entre ralentissement et résilience, la filière se réinvente

Paris, le 4 novembre 2025 - Knight Frank France publie son analyse du marché de la logistique en France au 3^{ème} trimestre 2025.

Une activité locative en perte de vitesse, mais un marché toujours actif en régions

Le marché français de la logistique traverse une période de transition marquée par un environnement économique et politique incertain. Au 3^{ème} trimestre, la demande placée d'entrepôts logistiques s'est contractée, atteignant 441 000 m², soit une baisse de 25 % par rapport à l'an dernier. Ce ralentissement est particulièrement prononcé en Île-de-France, où moins de 45 000 m² ont été commercialisés, un niveau historiquement bas. À l'inverse, les pôles secondaires et les Hauts-de-France bénéficient d'une dynamique retrouvée, portés par les besoins des enseignes et du secteur industriel.

Au cumul de l'année, la consommation de surfaces logistiques s'élève à 2 millions de m² à comparer à 2,5 millions de m² un an plus tôt. Le ralentissement du marché se confirme donc trimestre après trimestre sans espoir de recoller à la moyenne annuelle des 10 dernières années (3,1 millions de m²) ; c'est le signe de la fin d'un cycle immobilier (recomposition des supply chain des enseignes et des logisticiens, maillage territorial du e-commerce).

L'offre disponible poursuit sa hausse, avec des disparités régionales marquées

L'offre disponible poursuit sa progression, totalisant 4,6 millions de m² à fin septembre, avec un taux de vacance moyen de 7 %. Cette situation reflète des contrastes régionaux importants : certaines zones affichent une suroffre (Hauts-de-France et Bourgogne avec des taux proches de 10%), tandis que d'autres restent sous tension, notamment en Centre-Val de Loire et en Occitanie.

Sur le plan des valeurs locatives, la stabilité prédomine, à l'exception de l'Île-de-France et de Lyon où les loyers prime atteignent respectivement 85 €/m²/an (+5 % en un an) et 71 €/m²/an (+4 %). Les autres pôles de la dorsale et les marchés secondaires maintiennent des niveaux stables, entre 55 et 65 €/m²/an.

L'investissement logistique reste sélectif mais solide en fin d'année

Côté investissement, le marché logistique français a connu une évolution contrastée en 2025. Après un premier semestre dynamique, les incertitudes de l'été ont freiné les engagements (2 milliards d'euros), mais la fin d'année pourrait être marquée par la cession de portefeuilles d'envergure (mise sous exclusivité du portefeuille Proudreed de 2 millions de m² racheté par BLACKSTONE). Les investisseurs étrangers confirment leur rôle moteur (78% du volume total), séduits par la résilience de l'économie française, la qualité des infrastructures et les perspectives de revalorisation locative. Les taux de rendement prime se stabilisent autour de 5 %, avec une prime qualitative pour les actifs les plus recherchés.

La France demeure un marché stratégique en Europe, avec un parc logistique de 83 millions de m² et une filière en pleine mutation. Les enjeux de transition énergétique, la diversification des actifs (hôtels logistiques, hubs urbains, dark stores) et la digitalisation des chaînes d'approvisionnement renforcent l'attractivité du secteur. La filière logistique, cinquième employeur national, joue un rôle clé dans la relance économique et la transformation des territoires.

« La phase de recomposition du segment locatif se termine sur le marché des entrepôts en France », souligne Magali Marton, Directrice des Etudes de Knight Frank France, « Elle conduit à une contraction des volumes et une répartition géographique inédite à parts égales entre dorsale et marchés secondaires. La trajectoire des valeurs locatives marque le pas avec une stabilité dans une majorité de marché alors que les disponibilités se regarnissent partout. Dans ce contexte, l'investissement immobilier porté par des capitaux core est d'autant plus sélectif tout en gardant raison sur les pricing ».

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

knightfrank.fr

Your partners in property

A retenir

- ✓ **Ralentissement de la demande locative** : 2 millions de m² depuis le début de l'année, soit une baisse de 17 % sur un an.
- ✓ **Hausse des disponibilités et vacance contrastée entre les secteurs** : 4,6 millions de m², avec un taux de vacance moyen de 7 % (entre 2% et 10 % selon les territoires).
- ✓ **Investissement logistique entre prudence et résilience**, avec 2 milliards d'euros actés à date en 2025 avant une fin d'année plus dynamique grâce au retour de cessions de portefeuille

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 20 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 600 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