Le marché de la logistique

France

3ème Trimestre 2026	Locatif et investissement	knightframank.fr/etudes/





Sommaire

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

Un marché locatif en demi-teinte et une reprise modérée de l'investissement

À mi-chemin entre un début d'année franchement décevant et un printemps sur des plus hauts historiques, le 3ème trimestre présente un profil médian (582 000 m² placés) qui porte le volume des transactions à 2,1 millions de m², en repli de 11% d'une année sur l'autre. La période actuelle teintée de tensions géopolitiques, d'incertitudes économiques et d'une situation politique française à point de bascule n'invite pas à la prise rapide de décisions immobilières d'ampleur, sauf exigence opérationnelle absolue. Ce contexte explique cette performance trimestrielle en demi-teinte, qui aura une nouvelle fois fait la part belle aux marchés secondaires avec, par exemple, le positionnement de CEVA LOGISTICS à Mably (42). La Dorsale concentre 40% du volume total des transactions, avec l'Île-de-France et les Hauts de France comme animateurs du marché. Ce ralentissement de la demande placée vient se poser sur une offre quasi stable (8% de taux de vacance) avec de grandes disparités selon les secteurs. Les valeurs locatives prime demeurent globalement inchangées, comprises entre 55 et 90 €/m²/an sur la Dorsale.

Les variations trimestrielles du marché locatif en 2026 complexifient la lisibilité des actifs logistiques sur l'échiquier des investissements directs, contrariés par une remontée brutale et spectaculaire des taux obligataires. Les marketings en cours s'éternisent à coup de repricing à la baisse. Dans ce contexte, le volume d'investissement, bien qu'en hausse d'un trimestre sur l'autre, n'atteint qu'1 milliard d'euros, depuis le début de l'année. Assez loin des résultats de 2024 (3,8 milliards d'euros) et 2025 (3,1 milliards d'euros), le marché cherche encore ses nouveaux repères en termes de valorisation mais reste inflexible sur les critères de sélection des actifs (localisation parfaite, caractéristiques techniques et liquidité à la revente). Les taux de rendement prime (5,15%) s'ajustent pour prendre en compte une prime de risque immobilière pertinente, et conserver une attractivité suffisante pour les investisseurs étrangers toujours prompts à déployer leurs capitaux sur cette classe d'actifs.



Contexte économique

UNE CROISSANCE PLUS FAIBLE QUE PRÉVUE

L'enlisement des conflits au Moyen-Orient comme en Ukraine pèse toujours sur les économies européennes. En France, les vagues de sécheresse ont été plus rudes que dans les pays voisins, dégradant un peu plus la croissance, attendue à +0,4% en 2026. Celle-ci est au niveau de ses principaux partenaires européens (+0,5% attendu pour l'Allemagne et l'Italie).

Il se peut que cette perspective de croissance se révèle plus faible encore. D'une part, l'inflation continue d'être très élevée (+3,1% en septembre 2026) et pourrait mettre à mal la consommation, tandis que la remontée des taux OAT devrait dégrader un peu plus encore l'investissement. D'autre part, les scènes d'émeutes du 17 octobre et les dégradations qui en ont découlé pourraient peser négativement sur la croissance.

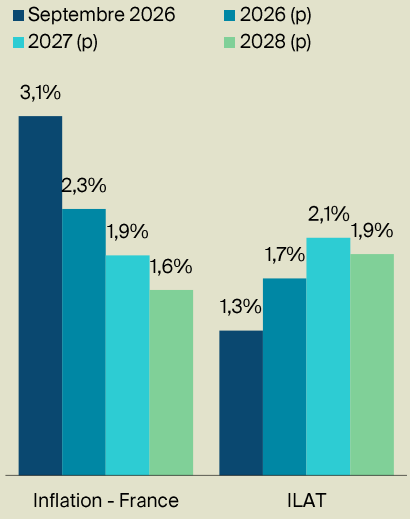
En dépit de cela, les perspectives de croissance de la France sont, toutefois, orientées à la hausse (+0,9% en 2027 et +1,2% en 2028) du fait d'une nette amélioration du solde commercial et de la consommation des ménages.

L'ACTIVITÉ DANS LE SECTEUR DE LA LOGISTIQUE SE POURSUIT ET LE MEILLEUR RESTE À VENIR

Bien que l'économie tourne au ralenti, l'activité dans le secteur des transports et de l'entreposage est particulièrement dynamique (+1,8% sur les 8 premiers mois de 2026 relativement à ceux de 2025). Malgré un contexte inflationniste et une baisse du pouvoir d'achat des ménages, les ventes à distance continuent de flamber (+7,7% pour les ventes sur les 8 premiers mois de 2026 relativement à ceux de 2025). Enfin, la production manufacturière tire aussi son épingle du jeu (+0,7% en un an sur les 8 premiers mois de 2026).

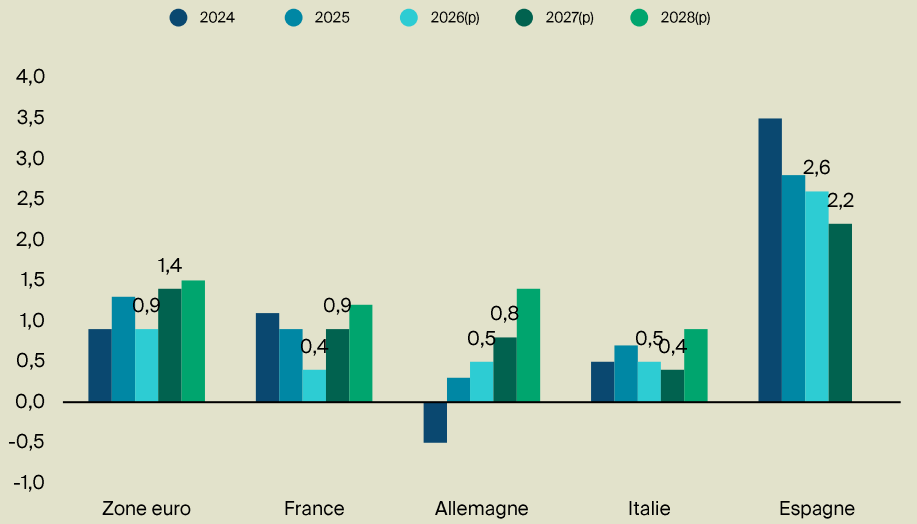
Cette forte activité devrait se poursuivre au regard des tenants attendus de la croissance française ces deux prochaines années. Les exportations devraient fortement croître (+3,6% et +3,4% en 2027 et 2028) tout comme les importations (+2,8% et +2,4% en 2027 et 2028). La consommation des ménages devrait aussi repartir à la hausse (+0,8% et +1% en 2027 et 2028) si l'inflation ralentit tel que prévu.

Perspectives d'inflation et ILAT
En %



Sources : Insee et Banque de France
(p) projections

Produit Intérieur Brut réel
En %, croissance annuelle



Sources : Banque Centrale Européenne et autres banques centrales
NB : Pour l'Espagne, la Banco de España n'a pas communiqué de prévision pour 2028
(p) projections

DES PRÉCAUTIONS À PRENDRE SUR LES PRÉVISIONS

Si le contexte international a été particulièrement chahuté toute l'année, ces prochaines semaines s'avèrent décisives.

La guerre en Iran a finalement persisté et les prix du diesel, alimentant notamment les machines agricoles et de construction continuent de flamber (le crack spread, c'est-à-dire l'écart entre le prix du diesel et du pétrole brut est au plus haut depuis au moins dix ans). Les élections des mid-terms de novembre aux Etats-Unis seront clés dans l'évolution de ce conflit.

Enfin, le contexte national français s'est vite dégradé depuis le mois d'août, avec un taux OAT 10 ans ayant augmenté de plus de 100 points de base, une inflation toujours très élevée et des mouvements sociaux persistants qui auront un coût économique, politique et psychologique. Ces phénomènes ne devraient pas rassurer les agents économiques à court-terme. Le vote d'un budget d'ici la fin d'année est également un moment clé qui pourrait tout autant amener à une accalmie ou une dégradation des taux obligataires.

Indicateurs économiques de la France - Logistique

	2024	2025	2026 (Prév.)	2027 (Prév.)	2028 (Prév.)
PIB*	+ 1,1 %	+ 0,9 %	+ 0,4 %	+ 0,9 %	+ 1,2%
Inflation*	+ 2,0 %	+ 0,9 %	+ 3,1% (sept)	+ 1,9 %	+ 1,6 %
Climat des affaires – Transports et Entreposage**	96,2	98	99,4 (sept)	-	-
Créations d'entreprises – Transports et Entreposage* *(micro-entrepreneurs inclus)***	107 945	112 839	115 011 (sept)	-	-
Défaillances d'entreprises – Transports et Entreposage* *(hors micro-entrepreneurs)***	2 995	3 201	3 223 (juil)	-	-
Production – Transports et Entreposage*	+ 3,2 %	+ 3,5 %	+ 1,8 % (août)	-	-
Production – Industrie manufacturière*	- 0,2 %	+ 0,6 %	+ 0,7% (août)	-	-
Volume des ventes – Vente à distance*	+ 3,9 %	+ 2,9 %	+ 7,7 % (août)	-	-
Exportations*	+ 2,4 %	+ 2,4 %	+ 1,8 %	+ 3,6 %	+ 3,4 %
Importations*	- 1,3 %	+ 3,0 %	+ 1,5 %	+ 2,8 %	+ 2,4 %

- Variation en pourcentage cumulée sur 1 an ; lorsque le mois est précisé, le calcul fait la somme des mois connus (exemple : si oct, 10 premiers mois de 2025 relativement aux 10 premiers mois de 2024)
- ** Le climat des affaires est exprimé en base 100 ; il traduit des anticipations pessimistes (si inférieur à 100) ou optimistes (si supérieur à 100)
- *** cumul sur les 12 derniers mois

Sources : Insee, Banque de France et calculs Knight Frank

Le marché locatif

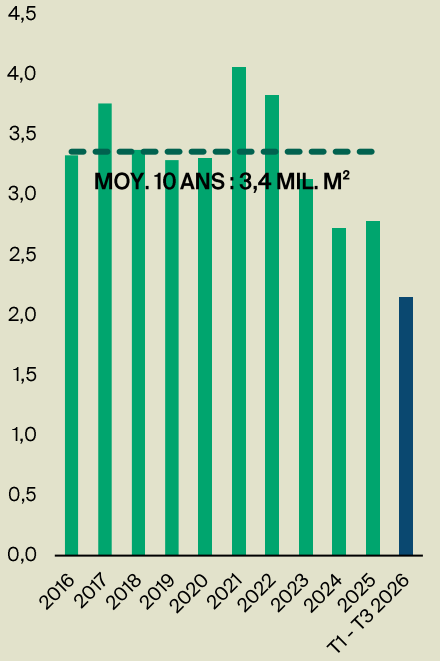
RETOUR À LA RÉALITE POUR LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

Après un 1er trimestre à bas régime (424 000 m² placés), compensé par un excellent 2ème trimestre, qui avait aisément franchi la barre du million de m² placés, le marché des entrepôts logistiques a renoué avec un rythme plus mesuré au cours de l'été. Avec 582 000 m² placés, ce 3ème trimestre s'inscrit dans la continuité de ce qu'avait connu le marché en 2024 (592 000 m²), mais reste en retrait de 17% par rapport à 2025 (près de 700 000 m² placés).

Avec 2,1 millions de m² d'entrepôts placés au cours des 9 premiers mois, le marché marque, donc, un net repli par rapport à ses performances récentes : 2,4 millions de m² à date, en 2024 et 2025.

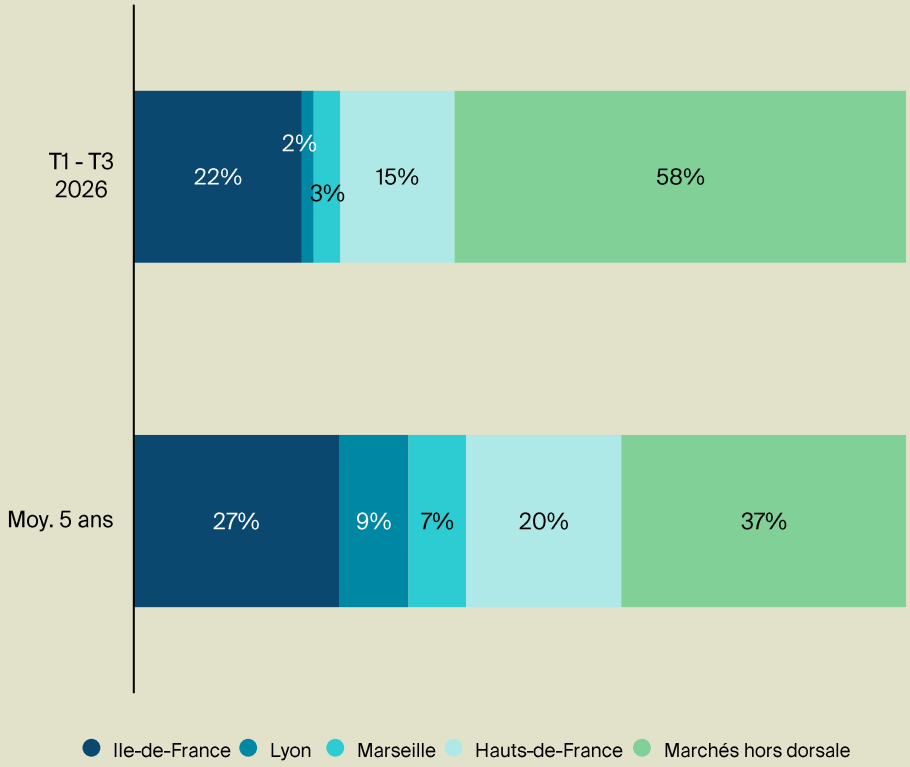
A l'instar du marché national, l'Île-de-France n'a pas réussi à maintenir sa dynamique enclenchée au 2ème trimestre (260 000 m² commercialisés) et enregistre, ce trimestre, 140 000 m² d'entrepôts placés, un niveau davantage usuel.

Demande placée d'entrepôts supérieurs à 10 000 m²
En France, en millions de m²



Source : Immostat / Knight Frank

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



Sources : Immostat, CECIM, Knight Frank

LES HAUTS-DE-FRANCE MOTEUR, LA RÉGION LYONNAISE AUX ABONNÉS ABSENTS

Les Hauts-de-France performent, et place près de 147 000 m² d'entrepôts ce trimestre (soit 25% de la demande nationale) tandis que l'agglomération marseillaise reprend des couleurs avec près de 36 000 m² placés ce trimestre. En revanche, la donne est nettement différente dans la région lyonnaise, où aucune transaction en logistique n'a été réalisée au cours des 3 derniers mois.

ST-ETIENNE VIENT CHALLENGER LYON

Les marchés logistiques hors dorsale continuent de tracter le marché national, avec près de 60% de la demande placée au cours des 9 derniers mois.

Le secteur de Saint-Etienne / Grenoble réalise une belle performance, avec 145 000 m² placés cet été, dont 1 deal de 50 000 m² dans le département de la Loire (42). Ailleurs – Pays de la Loire, Occitanie, Normandie – les volumes traités n'excèdent pas 42 000 m² placés supplémentaires ce trimestre.

UNE OFFRE DISPONIBLE STABLE

Les disponibilités immédiates de surfaces d'entrepôts se maintiennent d'un trimestre à l'autre, autour de 4,8 millions de m² sur l'ensemble du territoire, dont les 2/3 sur la Dorsale, et un taux de vacance national de l'ordre de 7,5%. Si les développements neufs en blanc sont rares, le marché pâtît davantage d'une suroffre dans certains secteurs, associée à une inadéquation en termes de prestations techniques.

Le marché locatif

SEULE L'ÎLE-DE-FRANCE VOIT SES VALEURS LOCATIVES PROGRESSER

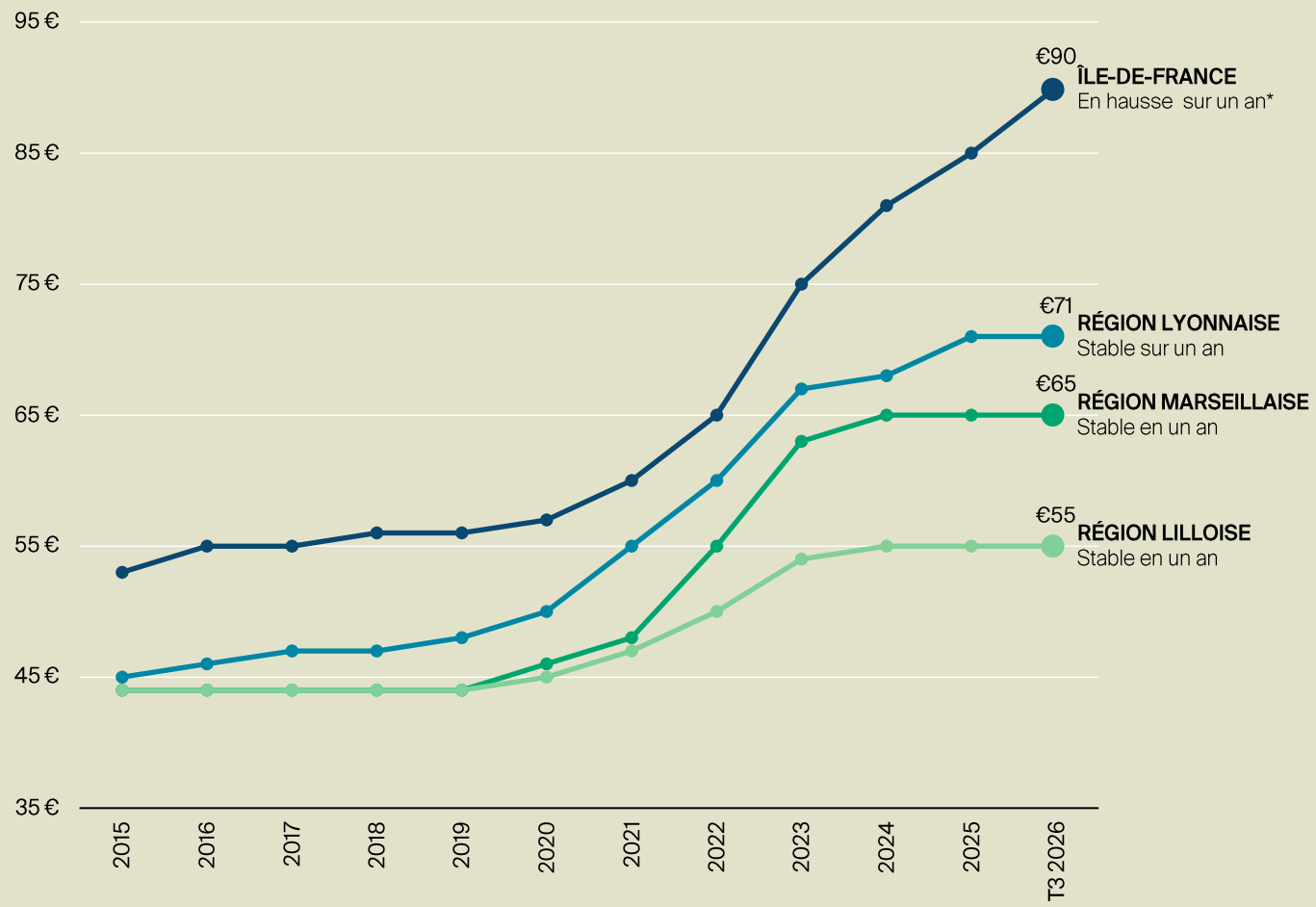
Conséquence d'un ralentissement de la demande placée, particulièrement accentué ce trimestre, et d'une offre immédiate constante, les loyers prime hors Île-de-France tendent à se stabiliser.

Dans l'agglomération lyonnaise, le loyer prime se positionne autour des 71 €/m²/an, stable sur un an et en hausse de 6% par rapport à 2023. La léthargie actuelle du marché, où aucune transaction n'a été recensée au cours de ce trimestre, ne permet pas d'envisager une quelconque valorisation de l'offre.

Ailleurs, les loyers prime se maintiennent également sur l'année, à la fois au sein de la dorsale (65 et 55 €/m²/an respectivement à Marseille et dans la région lilloise), mais également en-dehors de la dorsale (autour de 60 €/m²/an pour la façade Atlantique contre 55 €/m²/an pour la Bretagne et la Normandie).

Finalement, seule l'Île-de-France résiste. Avec un loyer prime à 90 €/m²/an, en progression de 6% en un an et de 50% par rapport à 2021, la région francilienne conserve sa tendance haussière et poursuit la valorisation de ses actifs, notamment ceux situés à proximité des dessertes autoroutières.

Valeurs locatives prime au sein des pôles de la dorsale
En €/m²/an pour des actifs de classe A, à fin de période



* Comparaison à partir de la valeur prime relevée au T3 2025 - Source : Knight Frank

Le marché locatif en Île-de-France

Après un 1er trimestre au plus bas (moins de 67 000 m² commercialisés), puis un rebond particulièrement apprécié au 2ème trimestre (plus de 260 000 m² placés), le marché francilien des surfaces logistiques revient à une performance plus standard (140 000 m²) ce trimestre. Parmi les transactions phares du trimestre, citons ITM LOGISTIQUE qui est venu se positionner sur un entrepôt de plus de 18 000 m² à Montsoult, dans le Val-d'Oise. Avec 467 000 m² transactés au cours des 9 premiers mois, l'année 2026 s'inscrit dans la continuité de 2025, et confirme la meilleure forme du marché, après une année 2024 plutôt terne (488 000 m² placés sur l'exercice complet). Les signatures concernent tous les segments de surfaces avec une intensité particulière s'agissant des gabarits supérieurs à 10 000 m² (plus de 80% de la demande placée pour ces 9 premiers mois).

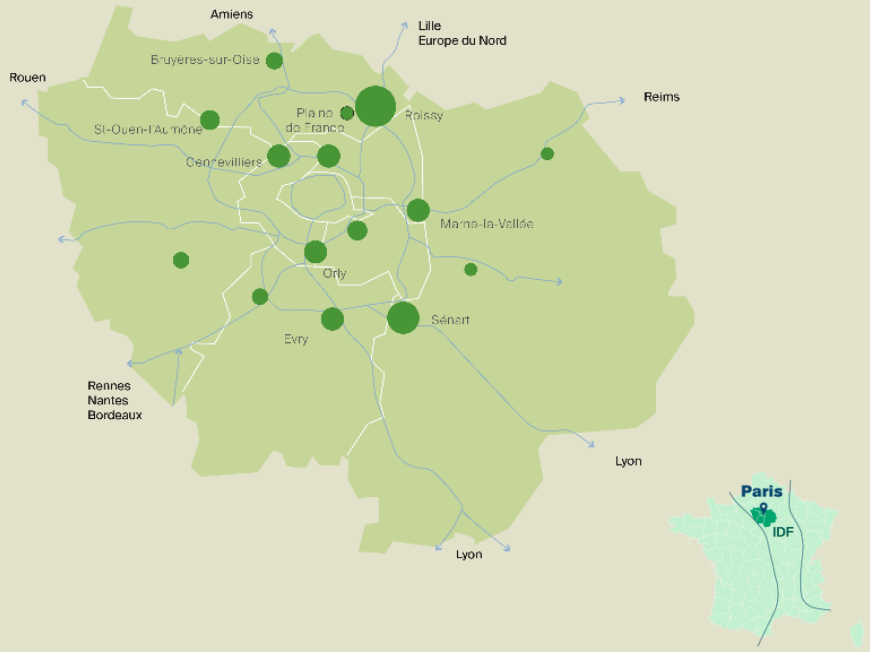
Néanmoins, il faudrait un regain d'intérêt pour le marché francilien bien plus conséquent pour espérer amenuiser le stock d'entrepôts actuellement vacant. Avec plus d'1,2 million de m² disponibles, et un taux de vacance supérieur à 8%, l'Île-de-France présente, encore, un reliquat d'entrepôts dont les prestations techniques sont insuffisantes au regard de l'offre concurrentielle.

VALEUR PRIME

90 €/M²/AN

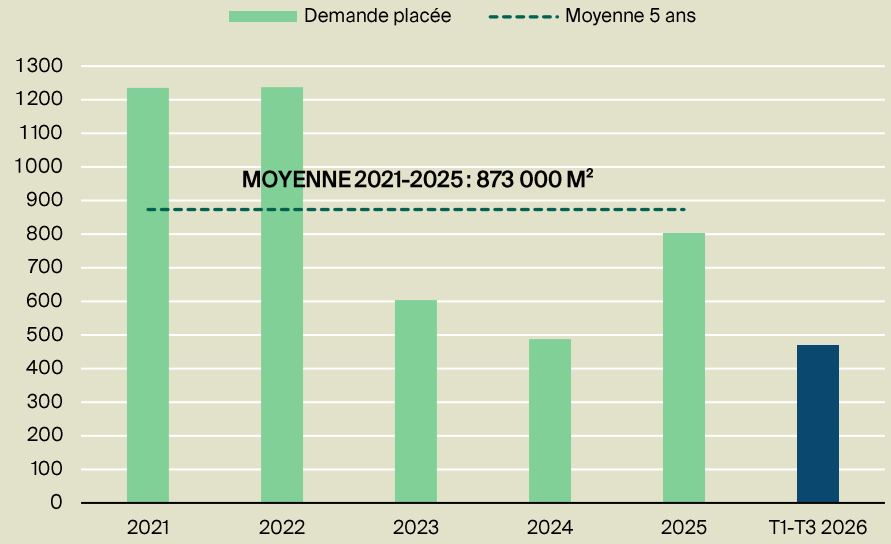
Dans ce contexte de résistance de l'activité transactionnelle, les loyers prime pour des entrepôts progressent de 6% en un an, pour s'établir à 90 €/m²/an pour des plateformes en cours de développement, bénéficiant d'une excellente desserte autoroutière et proches de bassin de consommation. Ces valeurs peuvent même atteindre entre 100 et 150 €/m²/an pour les rares produits neufs en première couronne, des surfaces toujours prisées par les opérateurs logistiques.

Localisation des principales aires logistiques en Île-de-France



Source : Knight Frank

Demande placée d'entrepôts en Ile-de-France
En milliers de m²



Sources : Immostat, Knight Frank

Le marché locatif en région lyonnaise

La région lyonnaise loupe sa rentrée. Après un 1er semestre déjà bien calme (33 000 m² placés), aucune transaction en entrepôt logistique n'a été recensée au cours de ces 3 derniers mois. Le marché lyonnais reste très nettement en-deçà de ses performances passées (autour de 296 000 m² transactés par an entre 2021 et 2025), peu aidé par la raréfaction des deals de grand gabarit, où seule une transaction dépassant légèrement les 10 000 m² a été enregistrée cette année (10 020 m² à Saint-Priest). L'absence de grands mouvements ou d'opérations en compte propre sur des gabarits significatifs prive le marché de ses moteurs traditionnels.

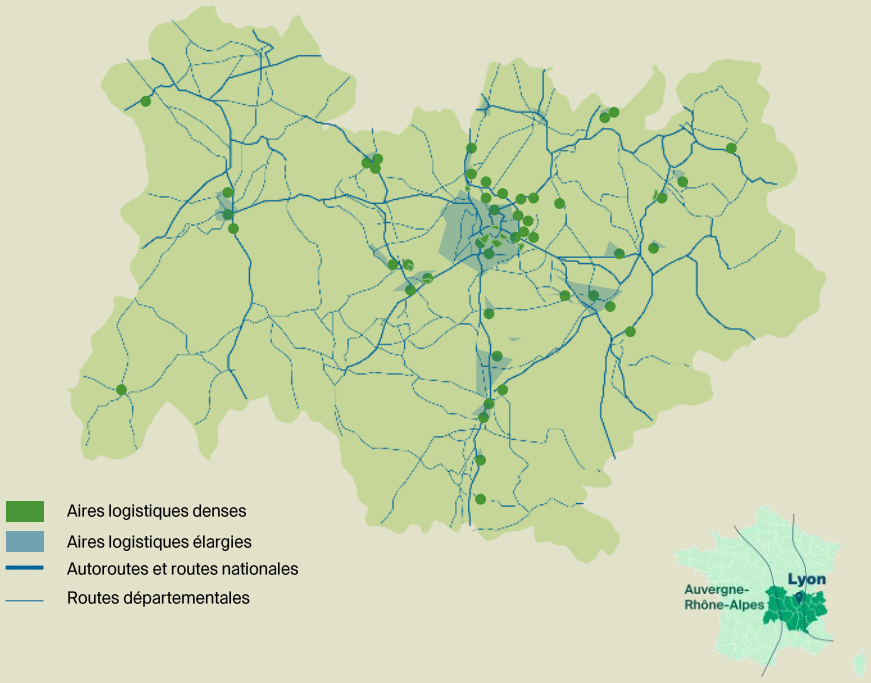
L'offre immédiate, au sein de la région lyonnaise, ne se tarit donc pas, et continue d'afficher des niveaux très élevés (530 000 m²), en hausse de 20% depuis fin 2025. Les disponibilités se concentrent dans le Sud Est de l'agglomération (Saint-Priest, Corbas ou plus loin autour de Saint-Quentin Fallavier).

VALEUR PRIME

71 €/M²/AN

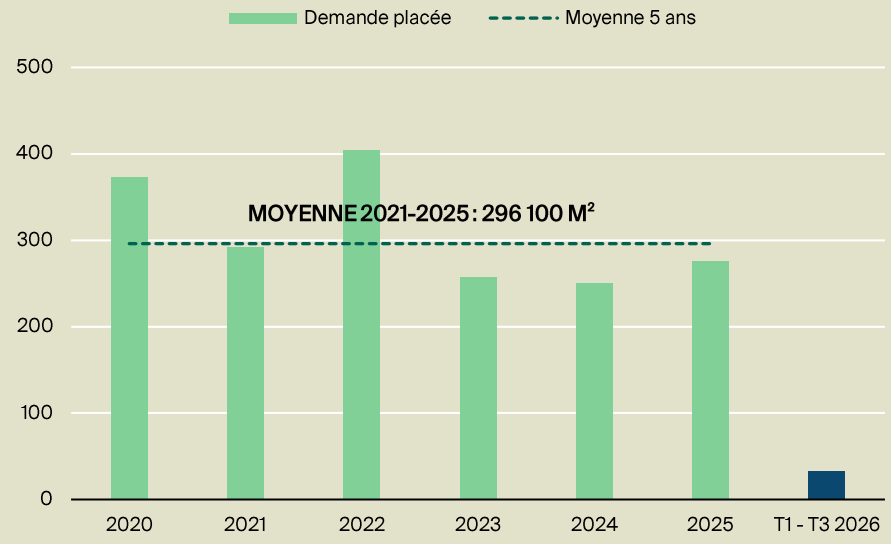
Sans élan transactionnel, difficile de voir les loyers des plateformes logistiques se valoriser. C'est donc statu quo pour le marché de la logistique dans la région lyonnaise qui voit ses valeurs locatives prime se maintenir autour de 71€/m²/an, toutefois en hausse de 6% par rapport à 2023.

Localisation des principales aires logistiques en région lyonnaise



Source : Knight Frank

Demande placée d'entrepôts en région lyonnaise
En milliers de m²



Sources : CECIM, Knight Frank

Le marché locatif en région marseillaise

Les années se suivent mais ne se ressemblent pas sur le marché logistique de Marseille. Après une excellente année 2025 (262 500 m² placés), l'année 2026 peine toujours à décoller. Si le 3ème trimestre fait presque aussi bien que le 1er semestre (36 000 m² en 3 mois contre 38 000 m² à mi-2026), la dynamique annuelle reste bien en-deçà des attentes. Avec près de 74 000 m² placés après 9 mois d'exercice, et toujours privée de deal supérieur à 20 000 m², l'année 2026 semble bien partie pour établir un triste record pour l'activité logistique marseillaise, bien loin de la moyenne des 5 dernières années (246 000 m² placés). Parmi les belles transactions observées ce 3ème trimestre, citons tout de même C. STEINWEG GROUP qui s'est positionné sur un actif de 12 500 m² dans le Distriport de Port-Saint-Louis-du-Rhône.

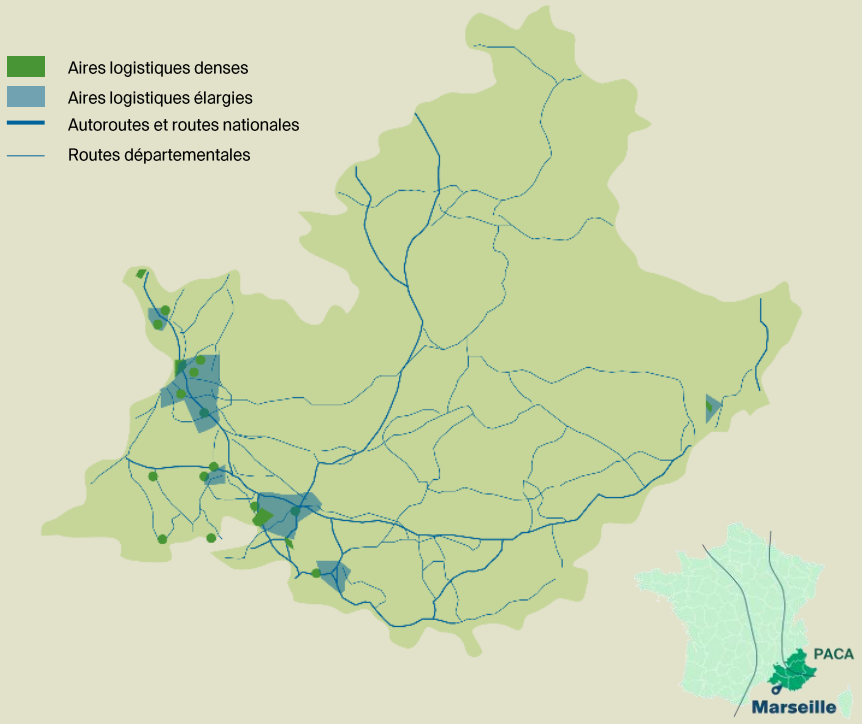
Sans réelle relance de l'activité transactionnelle, difficile pour le marché marseillais d'écouler son offre immédiate, qui s'établit autour de 300 000 m², soit un taux de vacance proche de 6%. L'essentiel de l'offre se situe autour de l'Etang de Berre, de Miramas, de Port Saint Louis du Rhône ou encore Saint Martin de Crau.

VALEUR PRIME

65 €/M²/AN

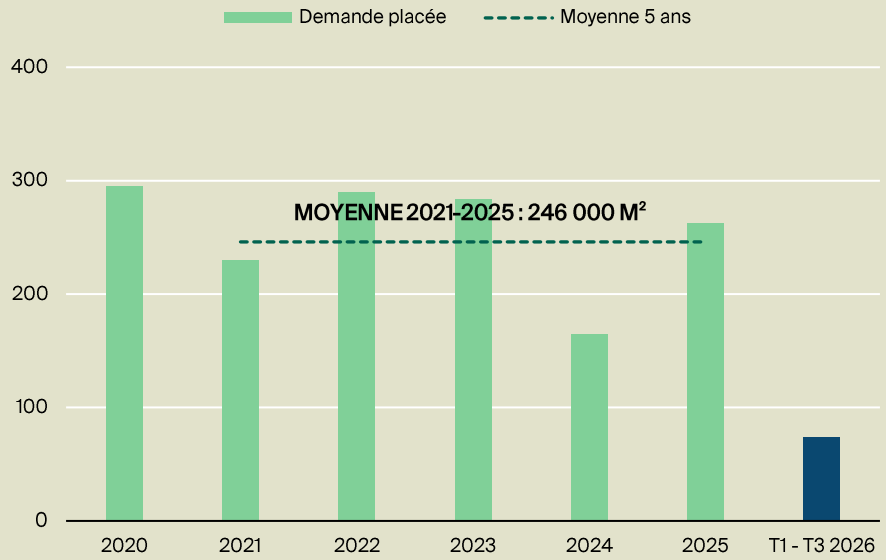
Les valeurs locatives prime se stabilisent et s'affichent à 65 €/m²/an pour des entrepôts de Grade A (entre 50 et 60 €/m²/an à Distriport et entre 70 et 85 €/m²/an autour de l'Etang de Berre). Certaines offres à Salon de Provence sont présentées à des loyers de 85 €/m²/an alors que les disponibilités dans le Parc Logistique des Aiguilles à Ensuès-la-Redonne (qui accueille déjà DECATHLON et ACTION) sont commercialisées à des valeurs locatives de 75 €/m²/an.

Localisation des principales aires logistiques en région PACA



Source : Knight Frank

Demande placée d'entrepôts en région marseillaise
En milliers de m²



Sources : Immostat, Knight Frank

Le marché locatif en région Hauts de France

Les Hauts-de-France continuent de marquer leur différence avec Lyon et Marseille. En plaçant près de 147 000 m² d'entrepôts ce trimestre, soit 25% de la demande placée nationale, la région lilloise confirme son attractivité et son dynamisme. A date, ce sont 318 000 m² qui ont trouvé preneurs en 2026. Si le millésime 2025, qui avait été soutenu par des transactions de grand gabarit, semble hors de portée (667 000 m²), 2026 devrait pouvoir venir challenger les résultats de 2024, qui s'était conclu autour de 390 000 m² placés.

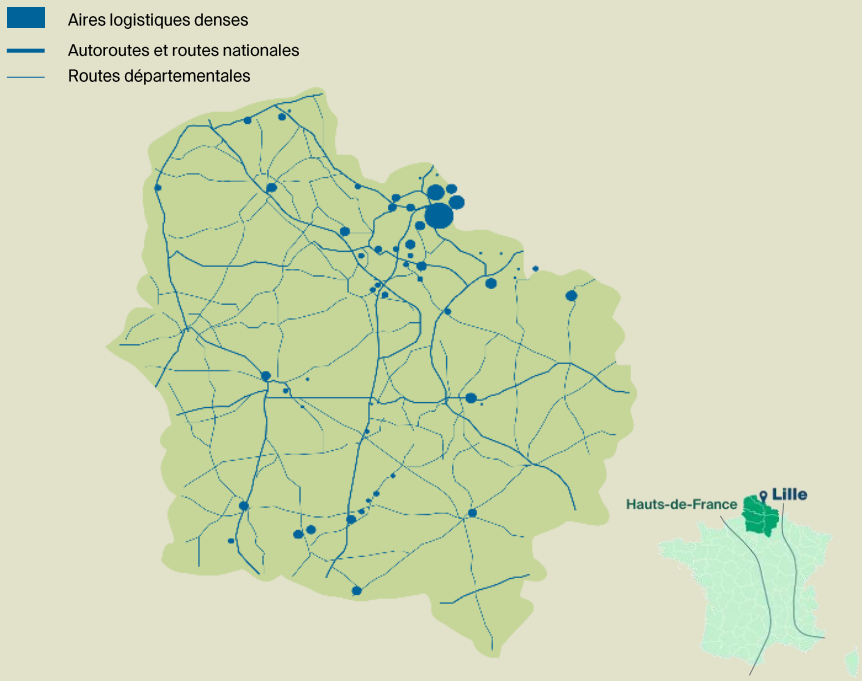
L'offre immédiate s'avère relativement stable depuis 2024, avec plus d'1,1 million de m² disponibles et un taux de vacance tutoyant les 9%. L'offre se concentre, essentiellement, sur le port de Dunkerque, au Sud de Lille, dans la périphérie de Douai et autour de Cambrai.

VALEUR PRIME

55 €/M²/AN

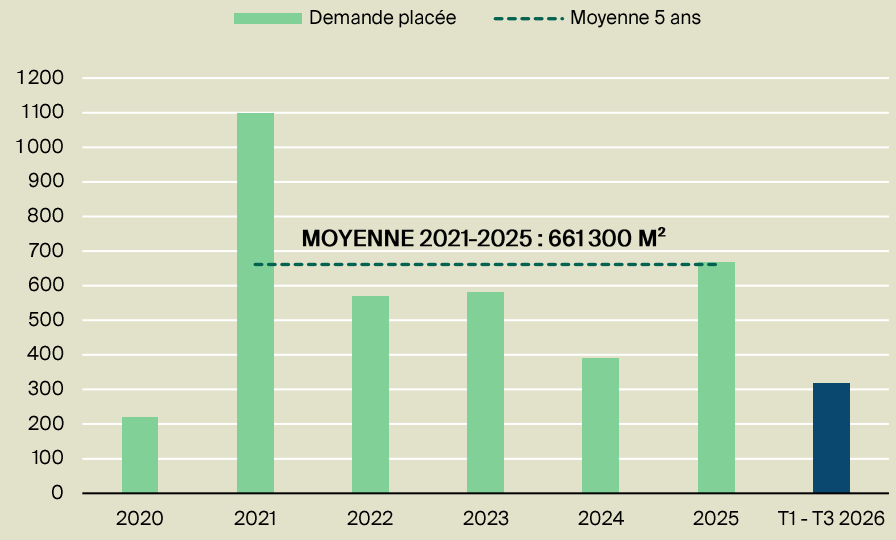
Les valeurs locatives prime se maintiennent à 55 €/m²/an pour des actifs de Grade A en région lilloise, un niveau globalement stable depuis 3 ans. Les valeurs de présentation des plateformes présentant des disponibilités s'échelonnent entre 45 et 60 €/m²/an pour des entrepôts existants selon les localisations ; 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



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

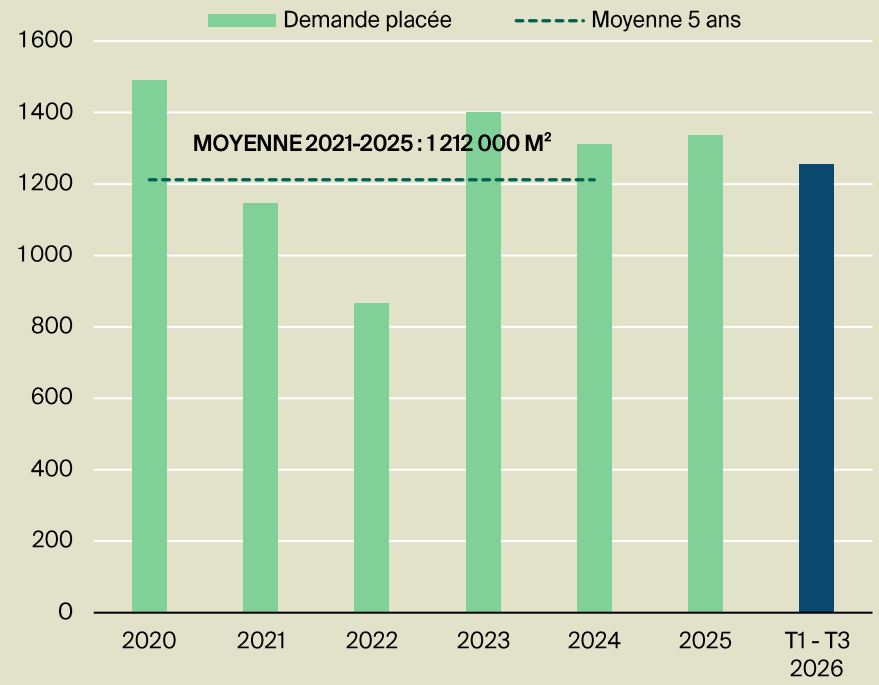
Après un début d'année étincelant porté par deux transactions de haut vol d'AMAZON (189 000 m² en région Grand Est, à Ensisheim, et 72 000 m² à Derval, entre Rennes et Nantes), le 1er semestre 2026 avait fini sa course à 885 000 m² de surfaces commercialisées. Pour cette seconde moitié de 2026, ce sont 370 000 m² d'entrepôts supplémentaires qui ont été placés, avec notamment 2 deals supérieurs à 50 000 m² : le premier par CEVA LOGISTICS dans l'Eco-Parc Bonvert à Mably (42) pour un actif neuf de 50 000 m² ; et le second par CULTURA avec une plateforme logistique neuve de 62 000 m² à Ferrières-en-Gâtinais, dans le Loiret (45). Au total, près d'1,3 million de m² d'entrepôts ont été placés hors dorsale, à fin Septembre 2026.

Les marchés dits secondaires se positionnent comme un véritable relais de croissance de la demande logistique, et concentrent près de 60% du marché national au cours des 9 derniers mois, une part inédite et nettement supérieure à la moyenne sur les 5 dernières années (37%). Au-delà des méga plateformes, les pôles tertiaires hors dorsale peuvent compter sur une demande locale pour des gabarits inférieurs à 20 000 m², essentiellement exprimée par des logisticiens et des transporteurs.

Avec un taux de vacance de l'ordre de 6,0%, et une offre immédiate autour d'1,6 million de m², les territoires dits secondaires s'en sortent mieux que la dorsale, où la vacance atteint 8,5%. A noter toutefois quelques disparités : si le taux de vacance s'avère plutôt contenu, autour de 2 à 6%, sur l'Arc Atlantique, les Midi-Pyrénées et en Occitanie, il atteint 9 à 12% dans les régions Est et en Bourgogne.

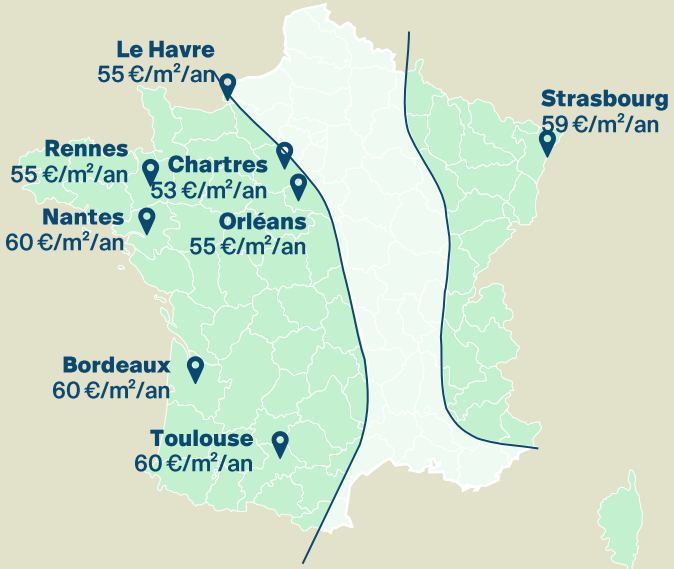
Les valeurs locatives prime se stabilisent à 53 - 55 €/m²/an pour les marchés du Centre-Val de Loire (Chartres et Orléans) et jusqu'à 60 €/m²/an sur un arc Atlantique reliant Nantes et Bordeaux ainsi qu'autour de Toulouse. Les développements neufs proposés en région Centre Val de Loire peuvent atteindre 70 €/m²/an en valeur faciale.

Demande placée d'entrepôts hors Dorsale
En milliers de m²



Source : Knight Frank

Valeurs locatives prime – 3ème trimestre 2026
Hors de la dorsale, en €/m²/an pour des actifs de classe A



Source : Knight Frank

Le marché de l'investissement

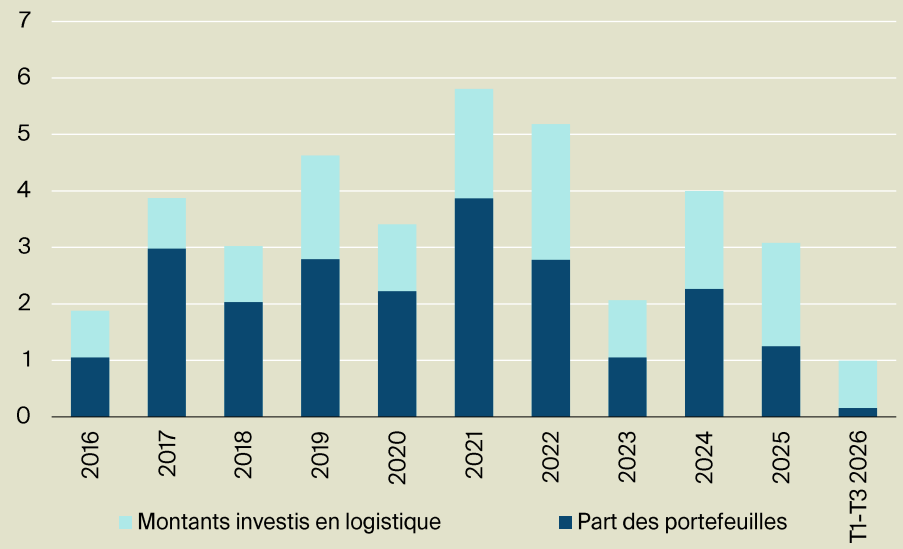
A FIN SEPTEMBRE, LE VOLUME D'INVESTISSEMENT EN ENTREPÔTS LOGISTIQUES ENREGISTRE SON NIVEAU LE PLUS BAS DE LA DÉCENNIE PASSÉE

Le marché de l'investissement direct en entrepôt logistique est resté en berne en 2026 avec seulement 1 milliard d'euros investi au cours des 9 premiers mois de l'année, soit un volume en baisse de 45 % sur un an et de 57 % par rapport à la moyenne décennale de la période. C'est également le plus faible niveau observé au cours des dix dernières années.

Le 3ème trimestre renvoie toutefois un signal positif en étant le plus actif des 3 trimestres de 2026, et en enregistrant la première transaction significative de l'année : un portefeuille logistique (5 actifs) acquis par Morgan Stanley auprès de Hines pour 110 M€. La 2ème plus grande transaction de l'année s'est aussi concrétisée au 3ème trimestre, avec la cession par ESR à Clarion Partners de la plateforme Som'link (116 800 m²) près d'Amiens.

Un accord encore difficile sur la valorisation des actifs continue néanmoins de freiner la vente de larges portefeuilles logistiques, traditionnellement porteurs de ce marché.

Volumes investis en entrepôts logistiques en France
En milliards d'euros

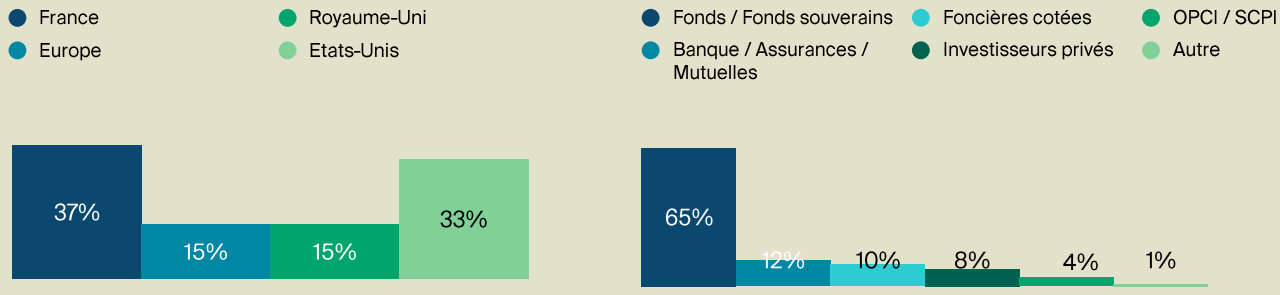


Source : Knight Frank

LES INVESTISSEMENTS ETRANGERS RESTENT MAJORITAIRES

Bien que la liquidité du marché de l'investissement en entrepôts logistiques ait été fortement réduite cette année, la part historiquement majoritaire des investisseurs étrangers s'est confirmée, avec 63 % des montants investis à fin septembre. Dans le détail, le poids des Américains s'est renforcé pour atteindre le tiers grâce aux deux plus grandes transactions de l'année, enregistrées ce trimestre : l'acquisition par Morgan Stanley du portefeuille Asphalte (110 M€) et celle de Clarion Partners de la plateforme Som'link. Dans un marché au ralenti, si la part des acheteurs domestiques est en hausse par rapport à sa moyenne décennale (37 % vs. 21 %), leur volume d'investissement s'est maintenu globalement à un niveau proche de sa moyenne de long terme, en totalisant 355 M€ à fin septembre. Avec des transactions toutes inférieures à 50 M€, la plus importante a été l'acquisition par Groupama Gan REIM d'un portefeuille de sept messageries (48,5 M€) à mi-année.

Volumes investis en entrepôts logistiques par nationalité et typologie d'acquéreur
En France, au T1-T3 2026, % du volume total



Le marché de l'investissement

TAUX DE RENDEMENT PRIME : UNE NOUVELLE DÉCOMPRESSION AU 3ÈME TRIMESTRE

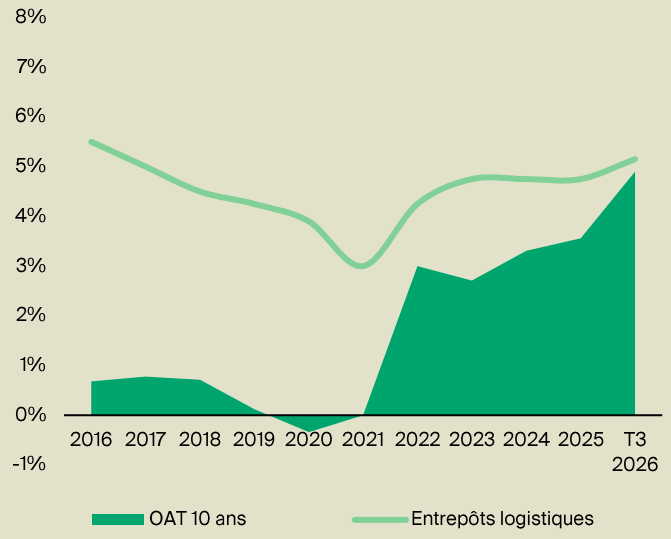
Après une nouvelle hausse de 15 points de base au 3ème trimestre, le taux de rendement prime s'établit désormais à 5,15 % à fin septembre pour les entrepôts logistiques (+40 pdb depuis un an).

Cette décompression traduit l'ajustement progressif des valorisations à la remontée des taux obligataires. À fin septembre 2026, l'OAT 10 ans atteignait 4,90 %, réduisant fortement l'écart avec le taux de rendement prime logistique.

Dans un contexte géopolitique et budgétaire toujours incertain, ce taux « sans risque » devrait rester élevé dans les mois à venir, laissant craindre une poursuite de la hausse des taux de rendement prime.

Taux de rendement prime des entrepôts logistiques en France

En %



Source : Knight Frank

Transactions majeures d'investissement en entrepôts logistiques au cours des 12 derniers mois

ADRESSE / ACTIF	VILLE	VENDEUR	ACQUÉREUR	PRIX
Actifs français du portefeuille Mileway	National	BLACKSTONE	M7 REAL ESTATE	
Portefeuille Logiprime (5 entrepôts)	Régions	OFI INVEST	INTERVEST	
Portefeuille Asphalte (5 entrepôts)	National	HINES	MORGAN STANLEY	
Portefeuille de 2 actifs	Régions	ARES MANAGEMENT	FIDELITY INTERNATIONAL	
Som'link	Amiens (80)	ESR	CLARION PARTNERS	
Plateforme Seafrigo	Le Havre (76)	AG REAL ESTATE	WDP	

50-100M€ 100-200M€

La France, marché stratégique

≈ 90 M m²	17 M m²	10 % du PIB	21 %
Parc d'entrepôts de plus de 5 000 m²	Recensés en Île-de-France	5e employeur de France	des émissions mondiales de CO_2 (transport)

L'ÉNERGIE ENTRE DANS LES CRITÈRES DE LOCALISATION

L'implantation d'un entrepôt s'est longtemps décidée sur trois critères principaux : la disponibilité d'un foncier, la qualité de la desserte autoroutière et le bassin d'emploi. Un quatrième s'impose aujourd'hui, l'accès à l'électricité, rendue nécessaire par la décarbonation des activités de transports et de logistique.

L'étude (Y)OUR SPACE observe que toute décision immobilière commence désormais par deux questions nouvelles, celle de la puissance électrique disponible sur le site et celle du coût auquel on peut la sécuriser sur le long terme.

En France, cette contrainte s'ajoute à une autre, déjà bien connue, la raréfaction du foncier qu'accentue l'objectif Zéro Artificialisation Nette. La hiérarchie des emplacements en est modifiée. Un site jusqu'ici jugé secondaire peut devenir attractif dès lors qu'il dispose d'une alimentation suffisante.

LE BAIL, BIENTÔT UN CONTRAT D'ÉNERGIE

L'énergie occupe désormais une place centrale dans l'exploitation des bâtiments et ne se limite plus à une simple charge. Elle devient un sujet de négociation entre propriétaire et locataire, qu'il s'agisse des garanties de puissance, de la performance du bâtiment ou de la répartition des investissements.

(Y)OUR SPACE observe cette évolution à l'échelle européenne, et elle se traduit déjà en France. AFILOG, qui fédère les acteurs de l'immobilier logistique, a signé avec l'État une charte d'engagements prévoyant l'installation de panneaux photovoltaïques sur la moitié des toitures d'entrepôts ainsi que la neutralité carbone de tous les nouveaux projets d'ici 2040.

Propriétaires et locataires se sont en outre accordés pour partager le bénéfice des investissements énergétiques imposés par le décret tertiaire. Le bail s'oriente ainsi vers un engagement commun autour de l'énergie.

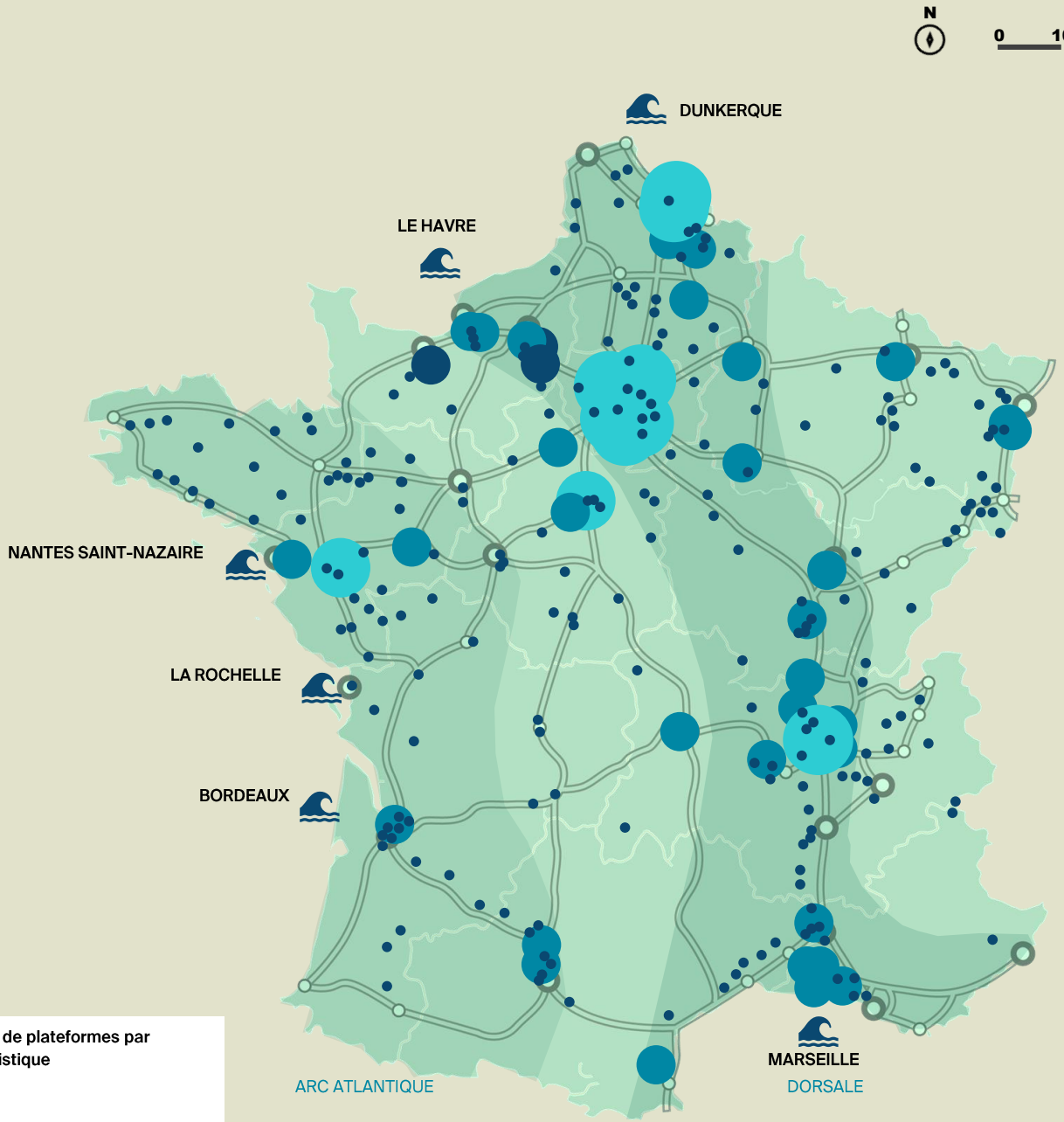
DE LA CONTRAINTE CARBONE À LA VALEUR DE L'ACTIF

Le transport représente 21 % des émissions mondiales de CO_2. Pour la filière logistique, la décarbonation constitue donc à la fois une obligation réglementaire et un poste de coût important. Les directions immobilières des grands groupes, réunies au sein de l'ADI, soulignent d'ailleurs l'ampleur des investissements qu'imposera la mise en conformité des bâtiments au décret tertiaire avant sa première échéance, fixée à 2030.

Mais cette contrainte ouvre aussi une opportunité. L'étude (Y)OUR SPACE observe en effet que la valeur se déplace désormais vers les bâtiments les plus performants sur le plan énergétique, à condition que cette performance soit réellement mesurée et démontrée. Dans cette perspective, la production d'énergie sur site, en premier lieu grâce au solaire en toiture, devient la voie de décarbonation la plus crédible. Elle est directement rattachée au bâtiment et contribue ainsi à renforcer sa valeur.



Répartition des grands pôles logistiques en France
En nombre de plateformes par aire logistique



Source : SOeS, Creram, IAU IdF

CLASSIFICATIONS ET TYPOLOGIES D'ENTREPOTS

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). Le 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 frigoriques ainsi que les messageries (principalement des bâtiments de taille intermédiaire).



LES NOUVELLES INFRASTRUCTURES ÉNERGÉTIQUES DE L'ENTREPÔT



Entrepôt Omega de Dourges (Pas-de-Calais), loué par PepsiCo. Ses 136 000 m² de toiture accueillent la plus grande centrale solaire d'Europe d'un seul tenant — 18 MWc, environ 38 000 panneaux.



Sur un entrepôt de 118 000 m², le groupe ESR a fait de sa plateforme un véritable hub énergétique — 61 000 m² de toiture solaire, 8 000 m² d'ombrières photovoltaïques sur le parking, des bornes de recharge et deux batteries de stockage. L'ensemble produit près de 13 GWh par an, soit la consommation de 3 500 foyers.



BREEAM et LEED sont des certifications environnementales internationales qui évaluent la qualité durable d'un bâtiment, notamment sa consommation d'énergie, son impact environnemental, les matériaux utilisés et le confort de ses occupants.

LA TOITURE PHOTOVOLTAÏQUE

Les vastes toitures d'entrepôts deviennent des surfaces de production d'électricité, consommée directement sur site. La loi Climat impose déjà 30 % de couverture sur les bâtiments neufs ou réhabilités, et la charte AFILOG vise 50 %. À elle seule, la filière prévoit le déploiement de 5 millions de m² de panneaux en cinq ans, soit 1,2 GWc de puissance installée.

LA RECHARGE DES VÉHICULES ÉLECTRIQUES AU DÉPÔT

Bornes pour poids lourds et utilitaires, qui se rechargent sur site pendant les temps de chargement et de déchargement. Encore émergent — le poids lourd électrique ne pèse que 2 % du parc — le déploiement s'accélère : depuis 2025, tout parking de plus de 20 places doit intégrer un point de recharge, et des corridors de stations dédiées équipent désormais les grands axes.

LE STOCKAGE ET L'AUTOCONSOMMATION

Produire de l'électricité solaire ne suffit pas, encore faut-il l'utiliser au bon moment. Installer des batteries de stockage permet de conserver l'énergie produite en journée pour la restituer quand l'entrepôt en a besoin. Comme les tarifs de revente au réseau ont baissé, consommer sa propre production sur place devient plus rentable que la vendre, avec un retour sur investissement de huit à douze ans. AFILOG plaide d'ailleurs pour un assouplissement des règles, afin qu'un entrepôt puisse partager son surplus avec les sites voisins.

LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE CERTIFIÉE

Mise en conformité au décret tertiaire et certifications environnementales (BREEAM, LEED) attestent d'une performance mesurée, et non plus seulement affichée. Longtemps réservées au bureau, ces certifications deviennent un standard attendu des investisseurs et des locataires de la logistique.

Sources : Knight Frank, Idex.fr

PUBLICATIONS RÉCENTES



Le marché de l'investissement en France | 3ème Trimestre 2026 | Novembre 2026



Future Gazing | L'industrie et la logistique au service de l'avenir de l'Europe | Avril 2025

CONTACTS



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



Magali Marton
MRICS, Directrice Research & Data
+33 6 12 17 18 94
magali.marton@fr.knightfrank.com



Kate Begg
MRICS, Directrice Capital Markets Industriel & Logistique
+33 7 86 58 94 13
kate.begg@fr.knightfrank.com



Anas Alioua
Chargé d'Etudes
+33 7 72 39 54 33
anas.alioua@fr.knightfrank.com



Agathe Janishon
Chargée d'Etudes
+33 6 08 48 40 25
agathe.janishon@fr.knightfrank.com



Mathieu Obertelli
Chargé d'Etudes
+33 6 47 42 59 17
mathieu.obertelli@fr.knightfrank.com

Études disponibles sur knightfrank.fr/etudes

© Knight Frank SNC2026

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