

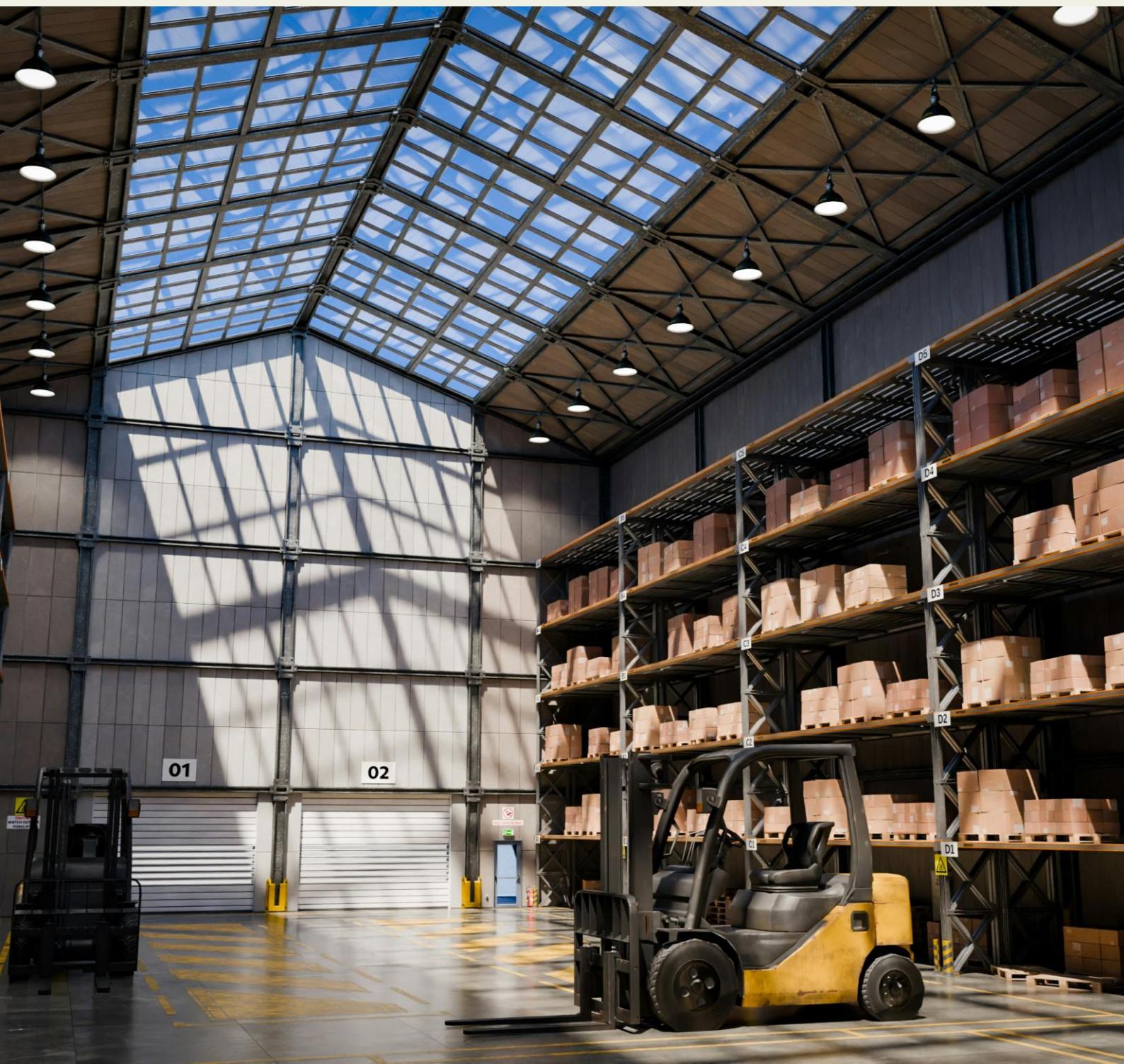
Le marché de la logistique

France

4ème 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**

Réactivation du marché locatif & Perspectives porteuses en investissement

En dépit d'un environnement économique incertain tant en France qu'au niveau mondial du fait d'une situation politique sous tensions, le marché de la logistique a retrouvé une meilleure orientation en fin d'année avec plus de 935 000 m² placés au 4^{ème} trimestre. Ce rebond dans des transactions permet de terminer l'année sur un volume de commercialisation de 3,2 millions de m² dont 802 000 m² en Ile-de-France, 667 000 m² dans les Hauts-de-France et 1,2 million de m² hors dorsale dont 485 000 m² en Centre Val de Loire. Les mega deals sont encore présents et ont privilégié des plateformes à construire ou récemment livrées. Il en résulte un stock d'offre immédiate stabilisé autour de 4,6 millions de m², soit un taux de vacance de 6,6% (entre 2% et 11% selon les régions). Les valeurs locatives prime (de 55 à 85 €/m²/an sur la Dorsale) ont peu évolué en 2025; elles pourraient cependant augmenter à court terme compte tenu de la meilleure tenue du marché locatif et des loyers de présentation relevés dans les marchés secondaires essentiellement.

Avec 2,7 milliards d'euros investis en 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 au 2nd semestre. Le retrait de près de 2,5 milliards d'euros d'opérations pour défaut d'accord sur leur valorisation explique, entre autres, le volume en repli de 2025.

Néanmoins, les perspectives de rebond du marché en 2026 sont nettement plus porteuses, acquéreurs et vendeurs ayant clarifié leurs attendus (localisation, qualité et prix acceptables) sur une classe d'actifs logistiques toujours aussi plébiscitée. Le pipeline de cession est fourni (1,2 milliard d'euros); il pourrait être complété par un total de 1,3 milliard d'euros d'actifs arrivant à maturité. Ces éléments permettent d'anticiper un volume d'investissement de 5 milliards d'euros engagés en 2026, avec une stabilisation des taux de rendement prime (4,75% fin 2025).



Contexte économique

LA CROISSANCE RÉSISTE AUX INCERTITUDES

Malgré des tensions géopolitiques toujours aussi vives, la croissance en volume du PIB de la zone euro est toujours positive et estimée à +1,4%. En France, il faut composer de surcroit avec une instabilité politique nationale qui rend les agents économiques pessimistes (climat des affaires toujours inférieur à 100 en moyenne en 2025). Cependant, avec une croissance attendue à +0,9% en 2025 par la Banque de France, la France s'en sort mieux que prévu. La stabilité des taux d'intérêt autour de 2% ainsi qu'une inflation estimée à +0,9% contrebalancent un environnement incertain. Le secteur de la logistique se montre particulièrement résilient. L'activité y est dynamique (+4,1% sur les dix premiers mois de 2025 relativement à ceux de 2024) et les créations d'entreprises dans ce secteur restent supérieures aux défaillances. La production industrielle reprend des couleurs (+0,4% sur les onze premiers mois de 2025) et la vente à distance enregistre toujours plus de volumes de ventes (+1,9% sur les dix premiers mois de 2025)

LA GUERRE COMMERCIALE A EU UN FAIBLE IMPACT SUR LA FRANCE

Alors que la recrudescence de mesures protectionnistes, tels que les droits de douane, marque un tournant historique pour la mondialisation au XXI^e siècle, force est de constater qu'elles ne se traduisent toujours pas par moins d'échanges extérieurs pour la France. Les importations et les exportations sont prévues à la hausse en 2025 par la Banque de France (+1,3% pour les exportations et +3,2% pour les importations). Les chiffres des douanes françaises convergent en faveur de cette estimation.

Jusqu'à présent, ces chiffres positifs pouvaient être imputés à des effets d'anticipations de la part des particuliers et entreprises : on commerce davantage avant que les droits de douane ne soient effectifs. Cependant, les échanges continuent et les prévisions de la Banque de France plaident même vers une accélération des exportations françaises à un rythme supérieur aux importations, également anticipées à la hausse.

Inflation en France

En %



Source : Banque de France / (p) projections

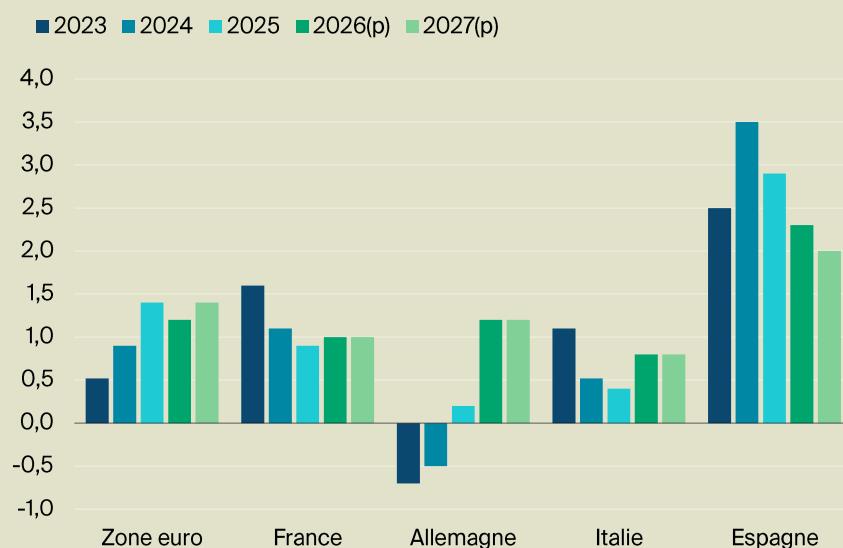
L'accord conclu entre l'Union Européenne et les Etats-Unis à l'été 2025 actait un taux moyen de 15% sur la plupart des produits européens à destination des Etats-Unis. Bien que cette situation soit moins optimale qu'auparavant, elle reste sous contrôle pour les entreprises européennes exportatrices.

Deux principales zones d'ombre persistent malgré tout. Les droits de douane pourraient à terme déprécier l'euro relativement au dollar et renforcer la compétitivité prix des entreprises européennes. Si c'est historiquement ce que l'on observe, ce mécanisme est loin d'être automatique et dépend également de l'inflation et du taux d'intérêt décrété par la FED. La Banque de France se veut d'ailleurs prudente et table sur une stabilité du taux de change euro / dollar.

En outre, à l'image des déclarations de Trump en marge du sommet de Davos, cet accord reste suspendu à la volonté du président américain. Ainsi, ces prévisions optimistes ne doivent pas occulter le fait que la situation reste avant tout peu lisible du fait de l'imprévisibilité de Trump.

Produit Intérieur Brut

En %, moyenne annuelle



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

Indicateurs économiques de la France - Logistique

	2024	2025	2026 (Prév.)	2027 (Prév.)	2028 (Prév.)
PIB*	+ 1,1 %	+ 0,9%	+ 1,0%	+ 1,0%	+1,1 %
Inflation*	2,0 %	0,9 %	1,3%	1,3%	1,8%
Climat des affaires – Transports et Entreposage**	96,2	97,9	-	-	-
Créations d'entreprises – Transports et Entreposage***	9,9	8,7 (oct.)	-	-	-
Défaillances d'entreprises – Transports et Entreposage***	2,9	3,1 (nov.)	-	-	-
Production – Transports et Entreposage*	+3,2%	+4,1% (oct.)	-	-	-
Production – Industrie manufacturière*	-0,5%	+0,4% (nov.)	-	-	-
Volume des ventes – Vente à distance*	+3,8%	+1,9% (oct.)	-	-	-
Exportations*	+ 2,4 %	+ 1,3 %	+ 3,4 %	+ 2,5 %	+2,9 %
Importations*	- 1,3 %	+ 3,2 %	+ 2,5 %	+ 2,3 %	+2,5 %

* 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 10ers 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)

*** Exprimées en milliers

Sources : Insee, Banque de France et calculs Knight Frank

Le marché locatif

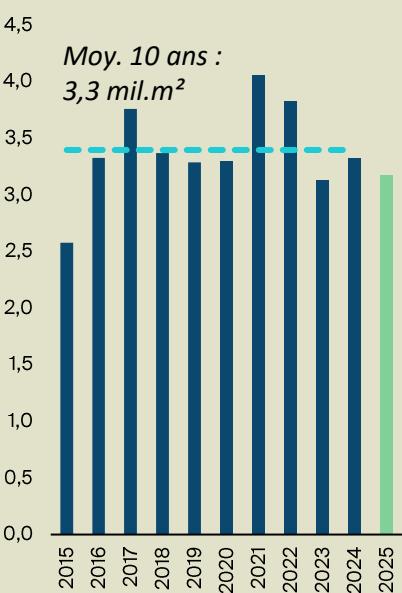
UNE FIN D'ANNEE EN FANFARE

Après 6 mois moroses et un point bas atteint cet automne (582 000 m² placés au 3^{ème} trimestre), le marché des entrepôts a connu une fin d'année en fanfare avec plus de 935 500 m² de surfaces commercialisées. La reprise des transactions a été spectaculaire surtout en Ile-de-France ; elle porte le volume de demande placée à près 802 000 m² dans la région capitale et à 3,2 millions de m² à l'échelle nationale, un résultat en ligne avec une moyenne décennale autour de 3,3 millions de m². Le schéma locatif est le plus représenté sur le marché des entrepôts en France avec une progression d'une année sur l'autre; il représente près de 70% des surfaces traitées en 2025.

Cette reprise des transactions est la bienvenue pour les propriétaires et les investisseurs désireux de déployer leurs capitaux sur cette classe d'actifs. Toujours très plébiscité, les performances de mi-année ont pu inciter certains acquéreurs de différer leur intention d'investir en attendant une meilleure lisibilité du marché.

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

2025

24%

8%

8%

20%

40%

Moy. 5 ans

23%

12%

8%

18%

38%

■ Île-de-France

■ Hauts-de-France

■ Région lyonnaise

■ Hors dorsale

■ Région marseillaise

Source : Knight Frank

DE BONNES PERFORMANCES EN ILE-DE-FRANCE ET DANS LES HAUTS DE FRANCE

La prise de poids des marchés hors dorsale – essentiellement le Centre Val de Loire – se confirme (40% du volume total); ce secteur concentre 3 des 10 transactions majeures de l'année 2025 avec les implantations d'AMAZON, GXO et FM LOGISTICS. Sur la Dorsale, l'Ile de France mais surtout des Hauts de France signent des performances en hausse avec respectivement 802 000 m² et 667 000 m². La région lyonnaise renoue avec des volumes de commercialisation en hausse (près de 276 000 m²), à la faveur de la signature de 3 transactions de plus de 30 000 m². Après un exercice 2024 décevant, le marché marseillais retrouve son niveau moyen avec près de 263 000 m² commercialisés.

UNE OFFRE DISPONIBLE TOUJOURS EN HAUSSE

Côté offre, la tendance est toujours à la hausse mais sur un rythme plus modéré que l'an passé (+18% en un an en 2025, après + 52% en 2024) : on compte ainsi près de 4,5 millions de m² de surfaces logistiques immédiatement disponibles réparties dans un rapport de 65% sur les marchés de la dorsale et 35% pour les pôles secondaires.

La distribution géographique de cette offre est inégale selon les secteurs considérés : de 1% à 11% en termes de taux de vacance avec une moyenne nationale de 6,6% (à comparer à 6% il y a un an). La prise de poids de l'offre disponible est plus marquée sur les marchés secondaires (+25% en un an) que sur la dorsale (+15%).

Le marché locatif

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

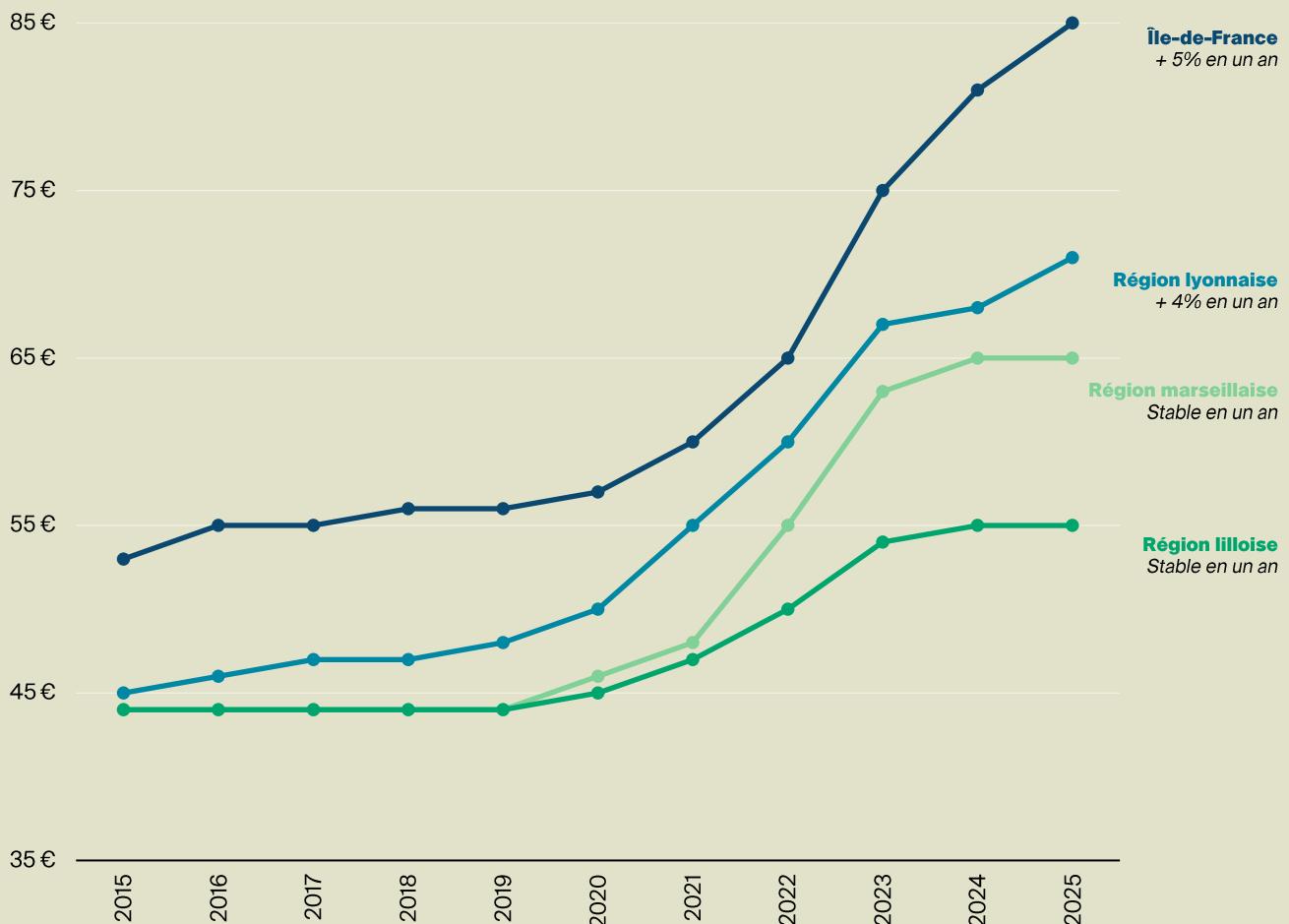
En dépit d'une reprise des transactions en fin d'année, les valeurs locatives « prime » logistiques sont globalement stables d'une année sur l'autre à l'exception de l'Ile-de-France et de Lyon où quelques signatures bien spécifiques crantent les loyers à des niveaux inédits avec des accompagnements toujours significatifs.

Fin 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 hors dorsale 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

Après 2 trimestres à bas régime, la demande placée d'entrepôts a renoué avec ses niveaux d'autan pour atteindre plus de 317 000 m² sur les 3 derniers mois. Au cumul de l'année 2025, plus de 802 000 m² de surfaces logistiques auront été placées, un niveau redevenu supérieur de 12% à la moyenne observée sur 5 ans. L'activité transactionnelle a été particulièrement dynamique sur le segment des surfaces supérieures à 10 000 m² (244 000 m² traités au 4^{ème} trimestre et 635 000 m² pour l'ensemble de l'année). Il en va de même sur la tranche 5 000 à 10 000 m², avec une performance multipliée par 2 en 3 mois et près de 167 000 m² traités cette année.

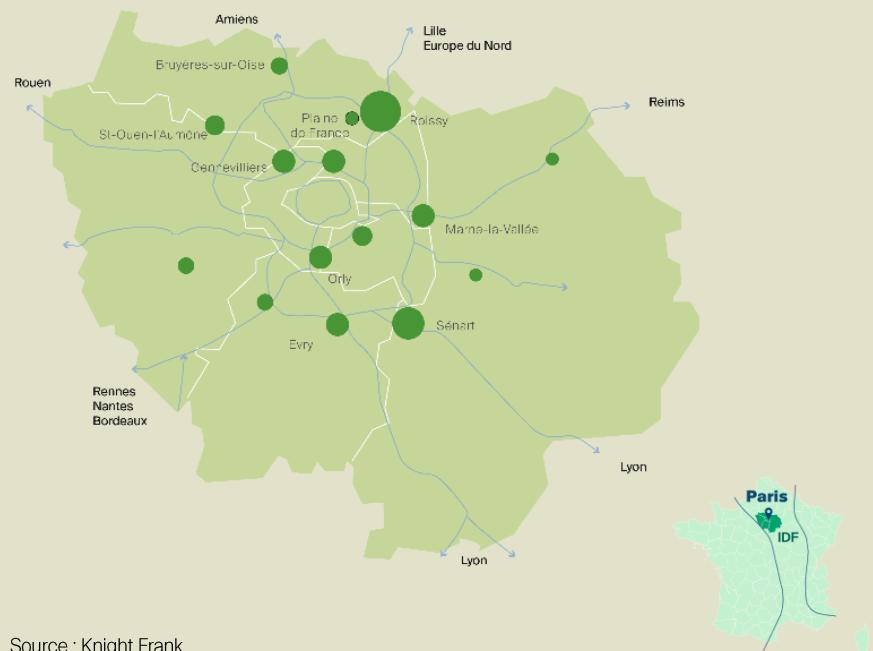
Après des millésimes 2023 et 2024 en forte contraction, le marché des entrepôts reprend donc des couleurs en Ile-de-France ; il reste cependant encore assez loin de ces plus hauts historiques de 2021 et 2022 (plus de 1,2 million de m²).

La reprise des transactions en 2025 permet de contenir l'offre immédiatement disponible autour d'un million de m², soit un taux de vacance désormais proche de 7% (à comparer à 6,6% à l'échelle nationale). Les mises en chantier de nouvelles surfaces destinées à la location sont toujours limitées sur la région avec moins de 100 000 m² lancés en blanc.



Dans ce contexte de rattrapage 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 confirmation de la reprise durable des transactions sur des gabarits significatifs.

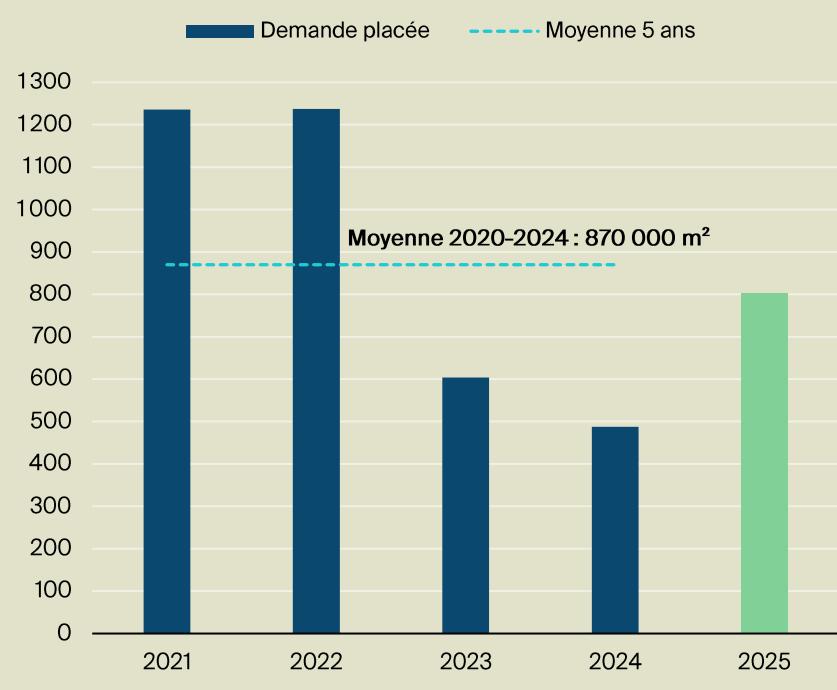
Localisation des principales aires logistiques en Ile-de-France



Source : Knight Frank

Demande placée d'entrepôts en Ile-de-France

En milliers de m²



Le marché locatif en région lyonnaise

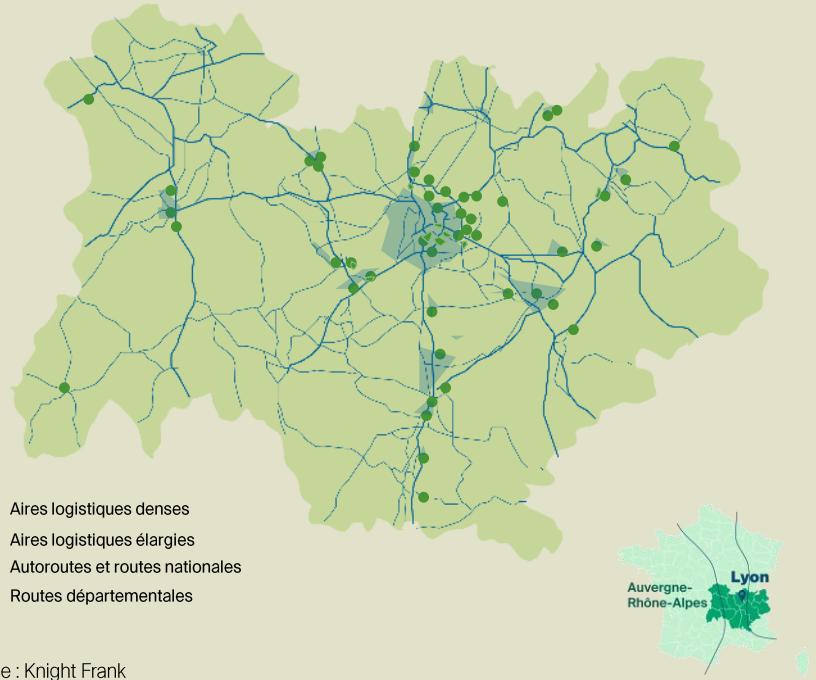
L'année 2025 aura finalement été plus favorable que prévue sur le marché des entrepôts en région lyonnaise ; elle se termine sur un volume de demande placée proche de 276 000 m² dont 143 500 m² traités au seul 4^{ème} trimestre 2025 (+10% en un an). Le développement en compte propre par RENAULT TRUCKS d'une plateforme de 46 000 m² à Saint-Priest est la transaction majeure de l'année, alors que SMYTHS TOYS a signé cet été un bail logistique de 43 000 m² à Saint-Georges-d'Espéranche sur un entrepôt de dernière génération. L'essentiel des signatures de l'année ont concerné des bâtiments de seconde main alors que le développement de nouvelles plateformes est toujours aussi limité sur ce secteur (128 000 m² mis en chantier en 2025*).

Si l'offre immédiatement disponible est relativement fournie sur ce secteur (près de 440 000 m² et un taux de vacance autour de 5%), l'essentiel des surfaces proposées est de seconde main.

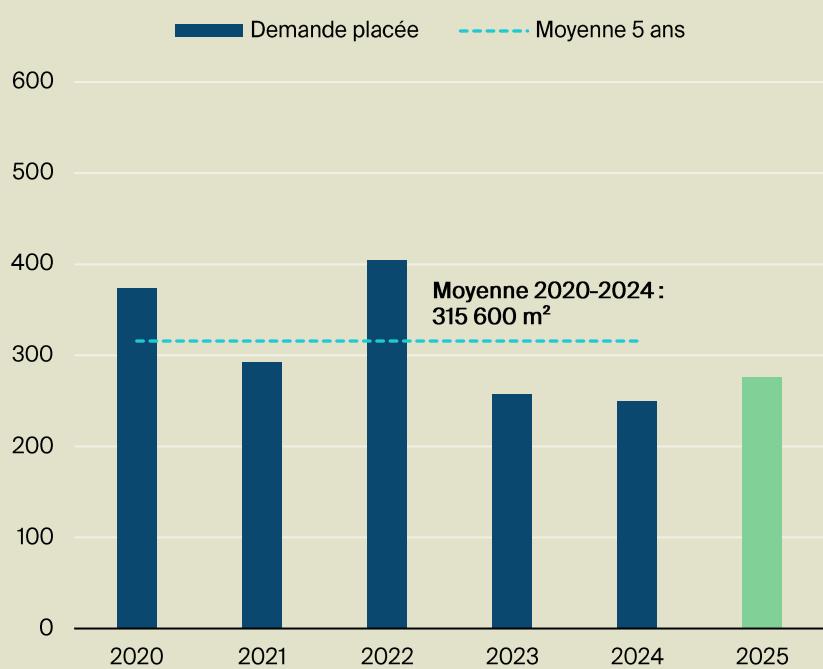


Dans ce contexte d'une légère reprise des commercialisations, les valeurs locatives prime progressent, autour de 71 €/m²/an. Promoteurs et investisseurs semblent confiants sur la progression de ces loyers, et présentent certaines opérations en cours de développement sur la base de loyers autour de 75 €/m²/an, voire 85-90 €/m²/an pour des plateformes localisées en proche périphérie de Lyon. Les surfaces de seconde main se sont commercialisées sur la base de valeurs locatives comprises entre 57 et 67 €/m²/an, selon les localités considérées.

Localisation des principales aires logistiques en région lyonnaise



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



*Sur les 9 premiers mois de l'année 2025

Le marché locatif en région marseillaise

Dans la continuité d'un 3^{ème} trimestre déjà actif (70 000 m² placés), le marché logistique de la région PACA a terminé l'année sur un volume de transaction proche de 78 000 m² (T4) et 263 000 m² au cumul de l'exercice. La meilleure tenue de transactions permet donc à ce marché de dépasser son volume moyen et tourne donc la page d'un exercice 2024 décevant (164 000 m²).

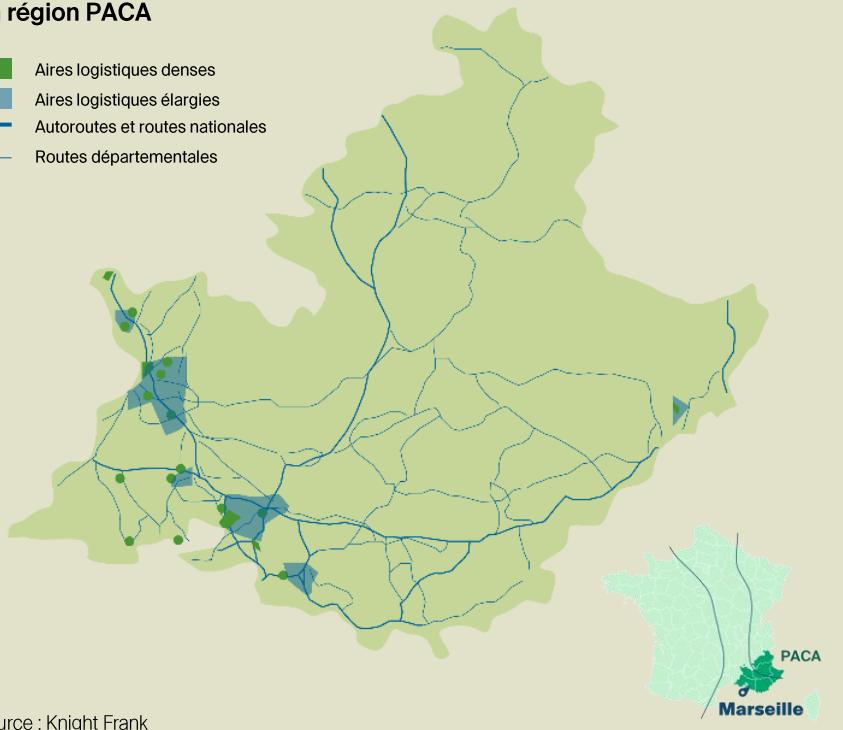
La reconstitution de l'offre est en cours sur ce secteur où plus de 310 000 m² de surfaces logistiques sont immédiatement disponibles, soit un taux de vacance autour de 6%. L'offre se concentre autour de l'Etang de Berre, qui a concentré l'essentiel des transactions, de Miramas et de Port Saint Louis du Rhône ou encore Saint Martin de Crau.



Fin 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 (qui accueille déjà DECATHLON et ACTION) sont commercialisées à des valeurs locatives de 75 €/m²/an.

Localisation des principales aires logistiques en région PACA

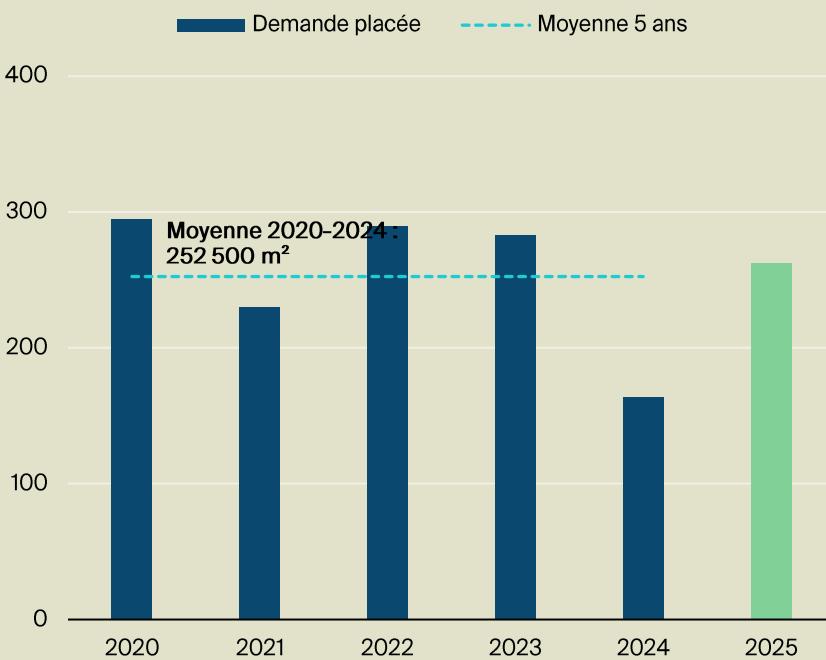
- Aires logistiques denses
- Aires logistiques élargies
- Autoroutes et routes nationales
- Routes départementales



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

La très bonne dynamique transactionnelle observée sur le marché logistique des Hauts-de-France depuis le début de l'année 2025 s'est confirmée au 4^{ème} trimestre ; la région finit l'exercice sur une demande placée proche de 667 000 m², dépassant de loin le score de 2024 (390 000 m²) et la moyenne des 5 dernières années (572 000 m²). Les signatures XXL (ACTION sur plus de 99 000 m² à Onnaing, SEB sur 63 000 m² à Nœux-les-Mines ou encore PEPSICO sur 56 000 m² à Dourges) ont boosté le volume de transactions. Les développements neufs en cours ou récemment livrés ont donc capté une demande venant essentiellement de chargeurs de la grande distribution, acteurs traditionnellement moteurs sur ce secteur.

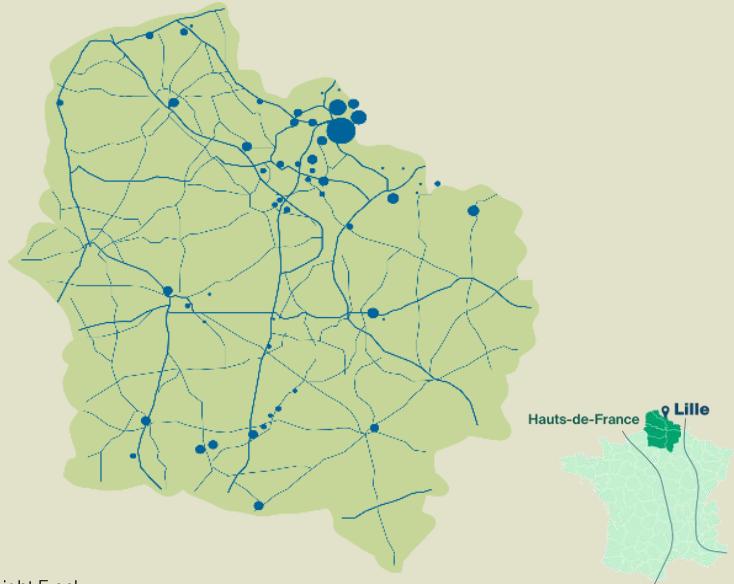
Le secteur reste marqué par une offre immédiate abondante de l'ordre de 1,1 million de m², soit un taux de vacance de 9%, en léger repli d'une année sur l'autre. Les disponibilités se concentrent sur le port de Dunkerque, au Sud de Lille, dans la périphérie de Douai, et autour de Cambrai.



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 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

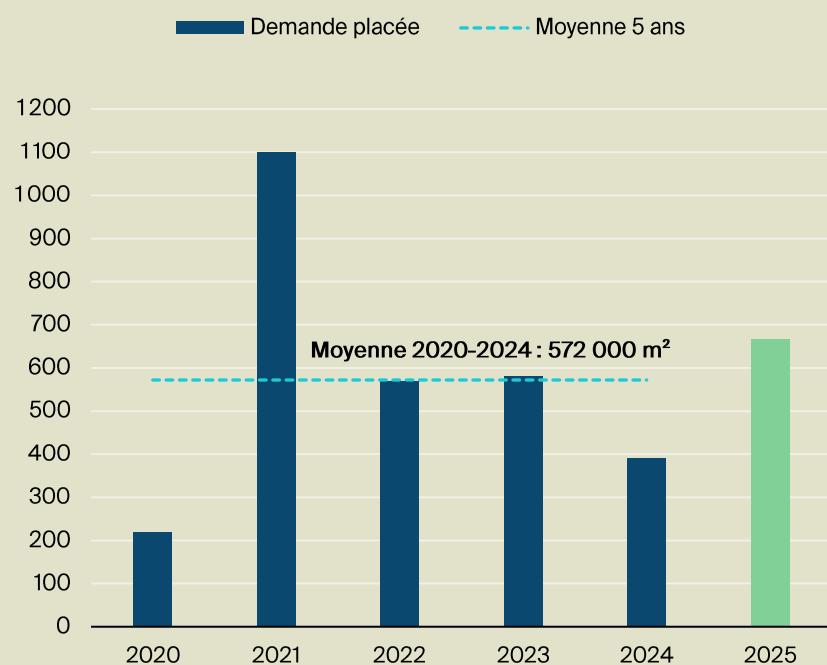
- Aires logistiques denses
- Autoroutes et routes nationales
- Routes départementales



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

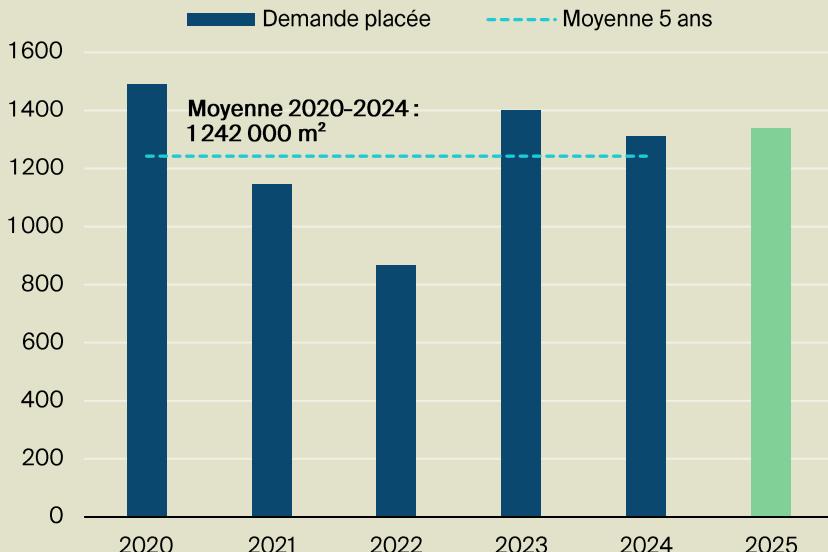
La reprise des transactions sur l'ensemble du marché logistique français aura également profité aux marchés dits secondaires, qui termine l'année 2025 sur un volume de demande placée de l'ordre de 1,3 million de m², en progression de 2% d'une année sur l'autre. Le secteur Centre Val de Loire (près de 485 000 m² commercialisés) booste cette performance, grâce à des signatures sur des bâtiments en cours de développement (ACTION sur une plateforme de 123 000 m² en Eure-et-Loir, GXO pour UNILEVER sur la moitié d'une plateforme de 121 000 m² proche de Montargis (45)). Ces 2 transactions suivent 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, INTERMARCHE 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.

L'offre immédiatement disponible se sédimente avec un total de 1,6 million de m² sur l'ensemble de ces territoires logistiques, soit un taux de vacance moyen de 5,9% (à comparer à 6,6% sur la dorsale). Les situations sont différentes selon les régions avec une suroffre (autour de 10% de vacance) sur les régions Est et Bourgogne alors qu'ailleurs les surfaces disponibles sont plus contenues, de 2% à 6% de vacances sur l'arc Atlantique, en Midi-Pyrénées et en Occitanie.

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 (Chartres 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. Les développements neufs proposés en région Centre Val de Loire peuvent atteindre 60 voire 70 €/m²/an en valeur de présentation.

Demande placée d'entrepôts hors Dorsale

En milliers de m²



Source : Knight Frank

Valeurs locatives prime - Fin 2025

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



Source : Knight Frank

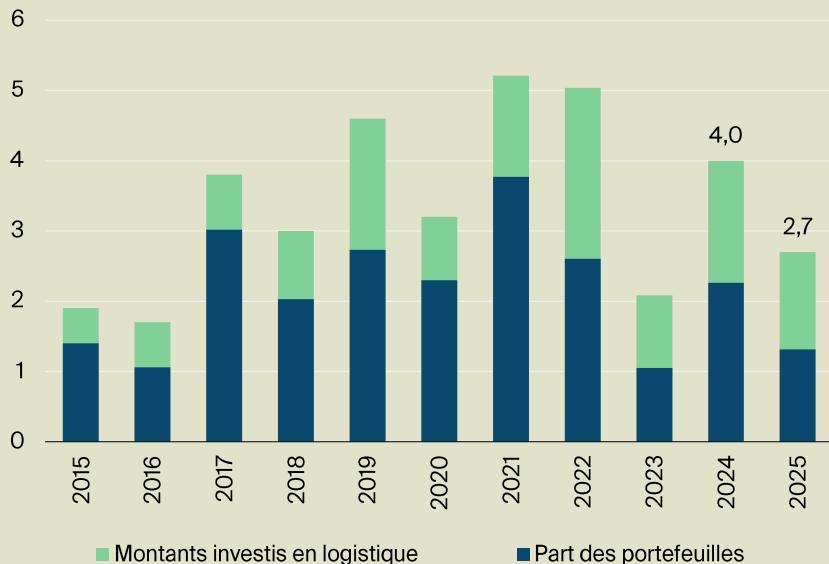
Le marché de l'investissement

VOLUMES EN BAISSE EN 2025 MAIS PERSPECTIVES PORTEUSES POUR 2026

Depuis 2023, le resserrement monétaire et plus récemment l'état d'incertitude politique et géopolitique ont freiné le dynamisme des investisseurs sur la classe d'actifs logistiques alors même que l'appétence des acquéreurs est forte. Ainsi, en 2025, le volume d'investissement logistique atteint seulement 2,7 milliards d'euros, en baisse de 32 % sur un an. Si le marché est en retrait, c'est surtout en raison d'une entente encore difficile sur la valorisation des actifs, dans un contexte de conditions financières plus exigeantes. Un total de 8 dossiers, essentiellement des portefeuilles totalisant 2,5 milliards d'euros, ont été retirés du marché en 2025. Ceci explique, en outre, le recul des cessions de portefeuilles, passées de 2,2 milliards d'euros en 2024 à 1,3 milliard d'euros en 2025. Plusieurs sondages auprès d'investisseurs s'accordent pour classer le secteur logistique parmi les secteurs les plus plébiscités pour 2026. Avec la finalisation prochaine du méga-deal de Blackstone/Proudreed (2,3 mds d'euros répartis entre logistique et locaux d'activité), un total de 1,5 mds d'euros identifiés dans le pipeline et environ 1,3 mds d'euros d'actifs arrivant à maturité en 2026 et susceptibles d'être mis sur le marché, le volume d'investissement pourrait atteindre 5 milliards d'euros, retrouvant ainsi ces niveaux de 2021 et 2022. L'amélioration du marché locatif en fin d'année pourrait aussi aider à la concrétisation de cette prévision.

Volumes investis en entrepôts logistiques en France

En milliards d'euros



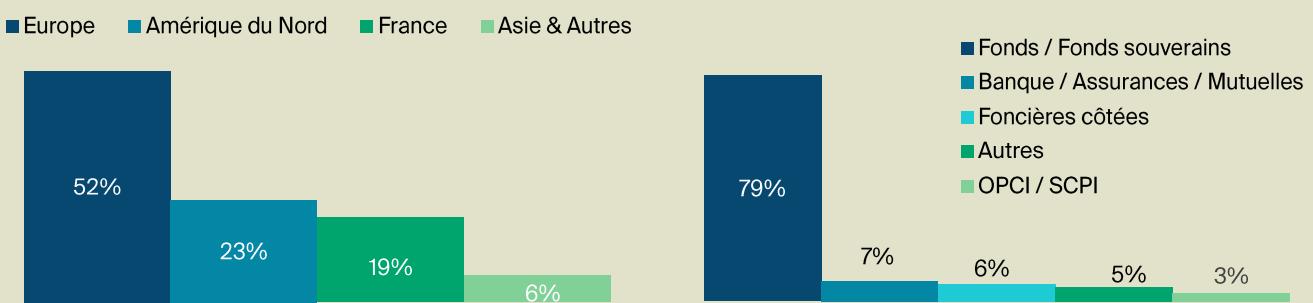
Source : Knight Frank

RÔLE CENTRAL DES FONDS D'INVESTISSEMENT ÉTRANGERS

L'appétence des fonds d'investissement, en particulier étrangers, pour les actifs logistiques français se traduit par une part de marché au plus haut (71% du volume total). Les fonds souverains tant français qu'étrangers (Asie en 2025) ont concentré un peu plus de 200 millions d'euros de transactions alors que les foncières cotées ont été un peu moins actives sur cet exercice (167 millions d'euros dont 120 pour l'acquisition par ARGAN d'un portefeuille). Les OPCI et SCPI, qui avaient représenté près de 15% du marché en 2022 et 2023, demeurent encore prudents avec à peine 80 millions d'euros engagés sur des montants unitaires le plus souvent en deçà de 10 millions d'euros. Les investisseurs européens ont été majoritaires (52% du volume total) sur le marché français, avec une présence marquée des anglosaxons. Les fonds américains se placent en 2^{ème} position (23%), devançant les acteurs domestiques (19%).

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

En France, en 2025, % du volume total



Le marché de l'investissement

TAUX DE RENDEMENT PRIME : STABILISATION A UN POINT D'ÉQUILIBRE

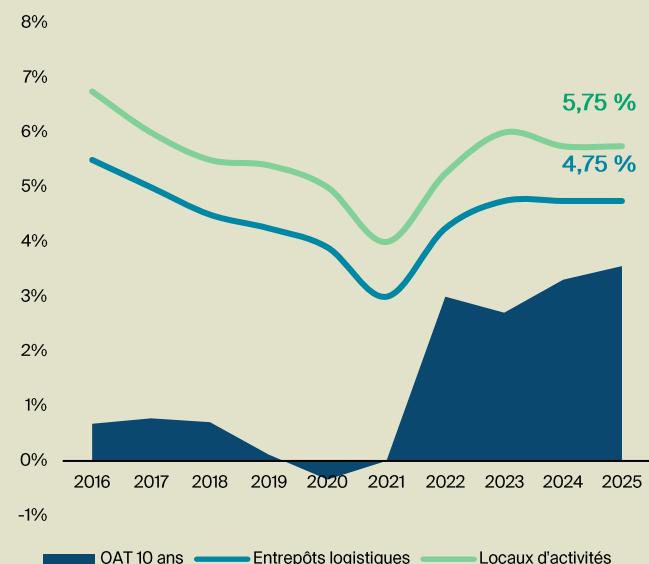
Après une phase de décompression en 2022 et 2023, les taux de rendement prime en logistique sont restés stables depuis 2024, avec l'amorce d'un assouplissement de la politique monétaire et le recul de l'inflation.

La trajectoire a été similaire pour les taux de rendement prime des locaux d'activité, avec une compression légère mais continue sur l'année 2024 puis une stabilité en 2025 pour les actifs haut de gamme, situés dans les zones les plus recherchées, notamment en Ile-de-France et dans la métropole lyonnaise. 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. Les taux de rendement prime s'établissent ainsi à 5,75 % pour les locaux d'activité et à 4,75 % pour la logistique à fin d'année.

Le mouvement de compression tarde à se concrétiser encore, du fait de la persistance d'un niveau élevé du taux OAT 10 ans, reflétant une incertitude du marché vis-à-vis de la France, et d'une activité en investissement en retrait en 2025.

Taux de rendement prime des actifs industriels en France

En %



Source : Knight Frank

Transactions majeures d'investissement en entrepôts logistiques en 2025

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Actifs français du portefeuille Mileway	National	BLACKSTONE	M7 REAL ESTATE	< 100M€
Portefeuille de 5 actifs	Régions	BLACKSTONE	EQT REAL ESTATE	100-200M€
Portefeuille de 5 actifs	Régions	COLUMBIA THREADNEEDLE INVESTMENTS	AEW pour CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER	> 200M€
Portefeuille de 5 entrepôts	Régions	OFI INVEST	INTERVEST	< 100M€
VEFA louée à 50% à PepsiCo	Dourges (62)	DELTA 3	TRISTAN CAPITAL PARTNERS	100-200M€
Portefeuille Sun	Nord (59)	DWS	ARES MANAGEMENT	> 200M€

< 100M€ 100-200M€ > 200M€

La France, marché stratégique

DES ATOUTS INHÉRENTS À L'HEXAGONE

Avec un parc estimé à près de 90 millions de m² d'entrepôts de plus de 5 000 m², dont 17 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 bouleversé 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'actualités 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

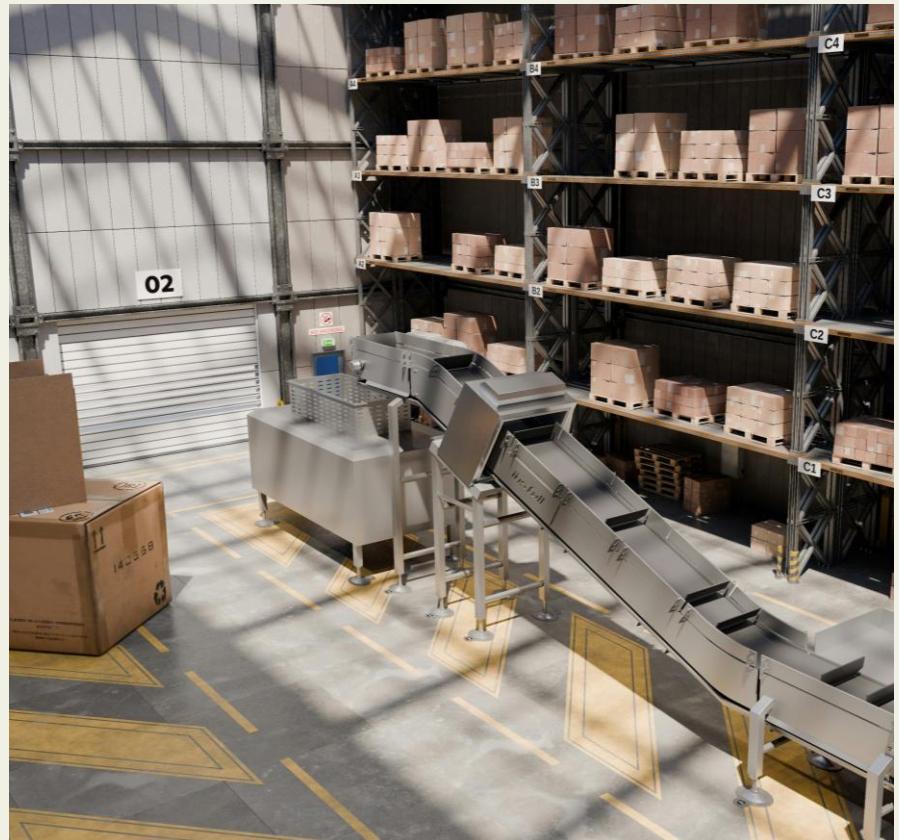
croissants. Les acteurs de la logistique tendent également à se rapprocher des pôles de destination finale en développant des hôtels logistiques multimodaux (« Chapelle International » dans le 18^e arr. de Paris par exemple) ou des sites relais de petite taille (< 5 000 m²), principalement implantés 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

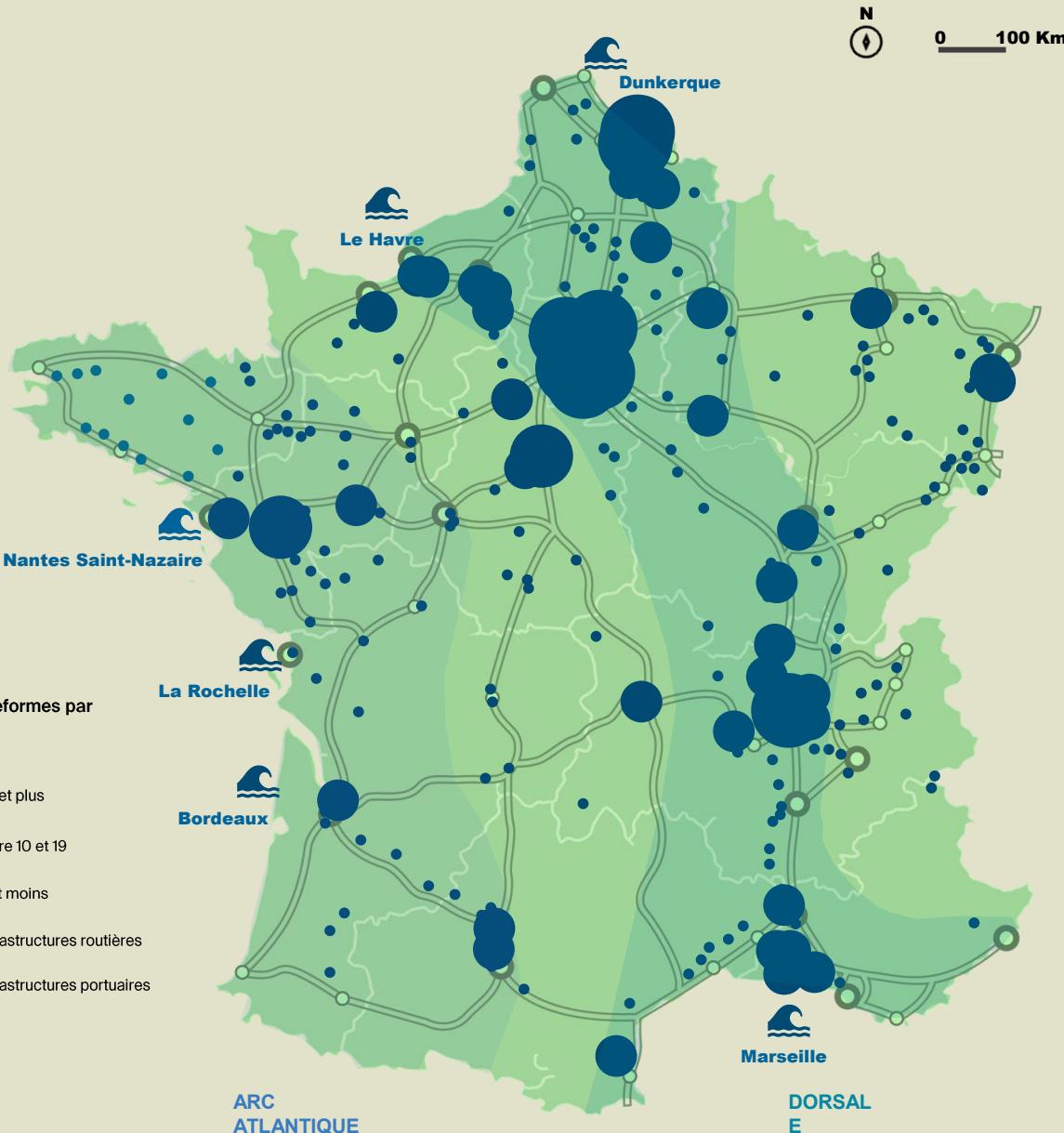
L'Etat, France Logistique et France Stratégie ont signé des chartes d'engagement avec certains acteurs du e-commerce et de la logistique pour une filière plus durable et écologique. Un enjeu de taille pour le secteur du transport qui générerait 21 % des émissions mondiales de CO₂ selon l'Agence internationale 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'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 efficents 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)



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



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

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.).

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 décarbonnée (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.

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 cyclistes* » 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 de l'investissement en France | 4ème Trim. 2025 | Février 2026



Le marché des datacenters | France | novembre 2024



Future gazing report | Mars 2025

CONTACTS



Vincent Bollaert
CEO France
+33 143 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
+33 143 16 88 70
antoine.grignon@fr.knightfrank.com



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



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



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



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

© Knight Frank SNC2026

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](https://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