

Le marché de la logistique

France



1^{er} Trimestre 2026

Locatif et investissement

knightfrank.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

Marché locatif en panne & attentisme prolongé dans le marché de l'investissement

L'année 2026 démarre sur une mauvaise note sur le marché locatif des entrepôts logistiques en France : les chiffres de la demande placée du 1^{er} trimestre révèlent un volume de 333 500 m², à comparer avec une fin 2025 tonitruante (982 000 m² commercialisés au 4^{ème} trimestre). Ce déficit de transactions a plusieurs types d'explications : en partie une respiration logique après une forte activité, mais aussi une attitude prudente et attentiste des utilisateurs dans un contexte économique compliqué et peu lisible. La demande de surfaces logistiques existe pourtant tant du côté des retailers mais du côté des industriels mais elle s'opère avec beaucoup de sélectivité. La stabilisation de l'offre immédiate (taux de vacance moyen de 7% en France) a permis aux valeurs locatives prime de conserver leur niveau de fin 2025; leur orientation future dépendra évidemment de la réactivation des transactions et de son timing. Chargeurs et logisticiens demeurent sensibles à la maîtrise de leurs coûts immobiliers tout en haussant leurs exigences en termes de prestations techniques.

Dans le sillage de 2025, l'incertitude des investisseurs sur le «pricing» des actifs logistiques s'est poursuivie au 1^{er} trimestre 2026, où seulement 130 millions d'euros ont été engagés, soit un point bas historique. Avec pour fait marquant, une absence de transactions de portefeuilles logistiques, les tickets de montants supérieurs étant les moins privilégiés dans un contexte de manque de visibilité sur les prix.

Alors que le marché donnait des signaux de reprise au cours des deux premiers mois de l'année, avec notamment un accord trouvé sur le budget présenté par le gouvernement, et un taux de l'OAT 10 ans qui repartait sur une courbe baissière, le déclenchement de la guerre en Iran le 28 février a replongé le marché dans le doute. L'incertitude des investisseurs se prolonge donc, avec un effet déjà mesuré sur le «pricing» des actifs prime dont le taux de rendement s'est décompressé de 15 points de base pour finir à 4,90 % à fin mars 2026.



Contexte économique

UNE CROISSANCE PLUS FAIBLE QUE PRÉVU

Il est probable que le choc lié à la guerre au Moyen-Orient ait eu une incidence plus rapide que prévu sur les économies européennes. Les deux locomotives de la Zone Euro - Allemagne et France - accusent une croissance plus faible que prévu au premier trimestre 2026 (respectivement +0,3% et +0,0% d'un trimestre sur l'autre).

En France, l'inflation a augmenté plus vite qu'anticipé avec +2,2% en avril 2026, remettant momentanément en cause la prévision de la Banque de France (+1,7% sur l'année 2026). Les dépenses de consommation des ménages et l'investissement des entreprises ont sensiblement diminué ce trimestre avec respectivement -0,1% et -0,2% en 3 mois. Les volumes d'exportations reculent nettement avec -3,8% en un trimestre, tout comme les volumes d'importation avec -1,7%. Si la consommation fait défaut, la production est toujours positive. La variation de stocks affiche une croissance de +0,8% au premier trimestre 2026 relativement au précédent.

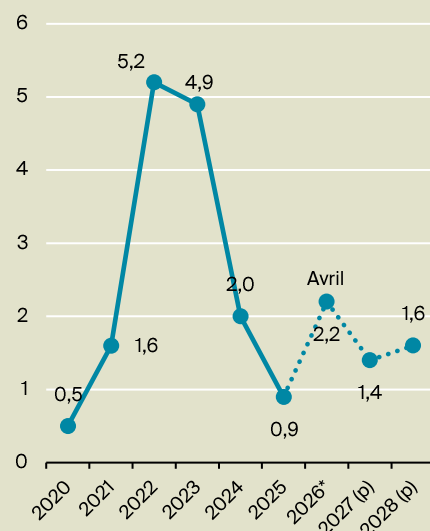
LA PRODUCTION MANUFACTURIERE ET LES SERVICES DE TRANSPORTS TOUJOURS DANS LE VERT

La production manufacturière performe à rebours de l'économie, atteignant en mars 2026 son plus haut niveau de production depuis février 2019. Si pratiquement toutes les gammes de biens sont concernées par une hausse, l'aéronautique est le premier moteur de cette performance remarquable. Les chefs d'entreprise ne sont pas pessimistes au regard de l'indice du climat des affaires du secteur selon l'Insee.

Malgré une baisse de consommation des ménages et une hausse béante du prix du baril (moyenne de 62 dollars le baril en décembre 2025 contre 99 dollars en mars 2026, soit +60%), l'activité en volume des services de transports reste positive en février 2026 (+0,4% en un an). Les chefs d'entreprise se montrent néanmoins plus pessimistes que lors de la guerre en Ukraine, sans doute du fait qu'ils soient plus affectés par le prix du pétrole que celui du gaz. Néanmoins, l'activité de services de transports résiste à ce stade mieux qu'en 2023.

Inflation en France

En %



Sources : Insee et Banque de France
(p) projections, * provisoire

UNE HAUSSE DE TAUX INEVITABLE MAIS UNE SITUATION DIFFERENTE DE 2022-2023

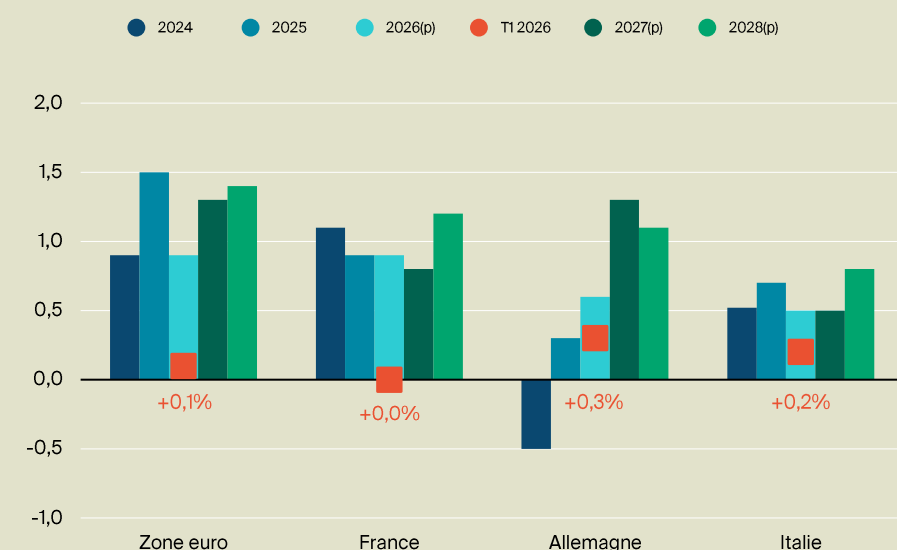
Bien que la BCE ait choisi de garder ses taux d'intérêts directeurs inchangés en avril 2026, la hausse des taux semble, pour l'heure, inévitable. En effet, l'inflation au sein de la Zone Euro a déjà dépassé en mars la cible des 2%.

Ces hausses devraient cependant être plus progressives que lors des années 2022-2023. Pour rappel, la guerre en Ukraine a débuté fin février 2022, dans un contexte où l'inflation au sein de la Zone Euro était déjà de +5,9%, avant une progression de +2,5 points de pourcentage le mois suivant. Si la guerre au Moyen-Orient a commencé peu ou prou au même moment de l'année, l'inflation au sein de la Zone Euro était estimée à +1,9% en février 2026 et a progressé de +0,7 point de pourcentage en mars 2026.

La durée de la guerre au Moyen-Orient aura certes une incidence sur les décisions de la BCE mais le contexte de départ reste bel et bien différent.

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%	+ 0,9%	+ 0,8%	+1,2%
INFLATION*	2,0 %	0,9 %	2,2% (avril) 1,7 (fin 2026)	1,4%	1,6%
CLIMAT DES AFFAIRES – TRANSPORTS ET ENTREPOSAGE**	96,2	98	90,7 (avril)	-	-
CRÉATIONS D'ENTREPRISES – TRANSPORTS ET ENTREPOSAGE*** (Micro-entrepreneurs inclus)	107 945	112 839	-	-	-
DÉFAILLANCES D'ENTREPRISES – TRANSPORTS ET ENTREPOSAGE*** (Hors micro-entrepreneurs)	2 995	3 201	3 266 (février)	-	-
PRODUCTION – TRANSPORTS ET ENTREPOSAGE*	+3,2%	+3,4%	+2,8% (février)	-	-
PRODUCTION – INDUSTRIE MANUFACTURIÈRE*	-0,5%	+0,7%	+1,3% (mars)	-	-
VOLUME DES VENTES – VENTE À DISTANCE*	+3,9%	+2,9%	+3,7% (février)	-	-
EXPORTATIONS*	+ 2,4 %	+ 1,4 %	+ 3,5 %	+ 2,3 %	+2,9 %
IMPORTATIONS*	- 1,3 %	+ 3,0 %	+ 0,7 %	+ 2,1 %	+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 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)
 *** cumul sur les 12 derniers mois

Sources : Insee, Banque de France et calculs Knight Frank

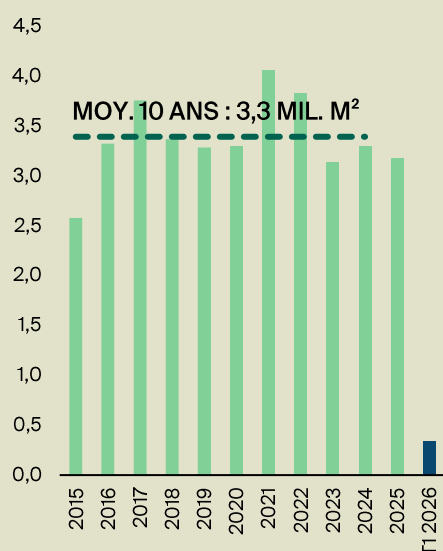
Le marché locatif

UN 1^{ER} TRIMESTRE A BAS REGIME

D'un trimestre à l'autre, le marché des entrepôts logistiques en France a changé drastiquement de régime : les 982 000 m² transactés au 4^{ème} trimestre 2025, un niveau hors norme, ont laissé place à un volume de transactions nettement plus faible de l'ordre de 333 500 m², répartis à parts quasi égales entre dorsale (45%) et pôles secondaires (55%).

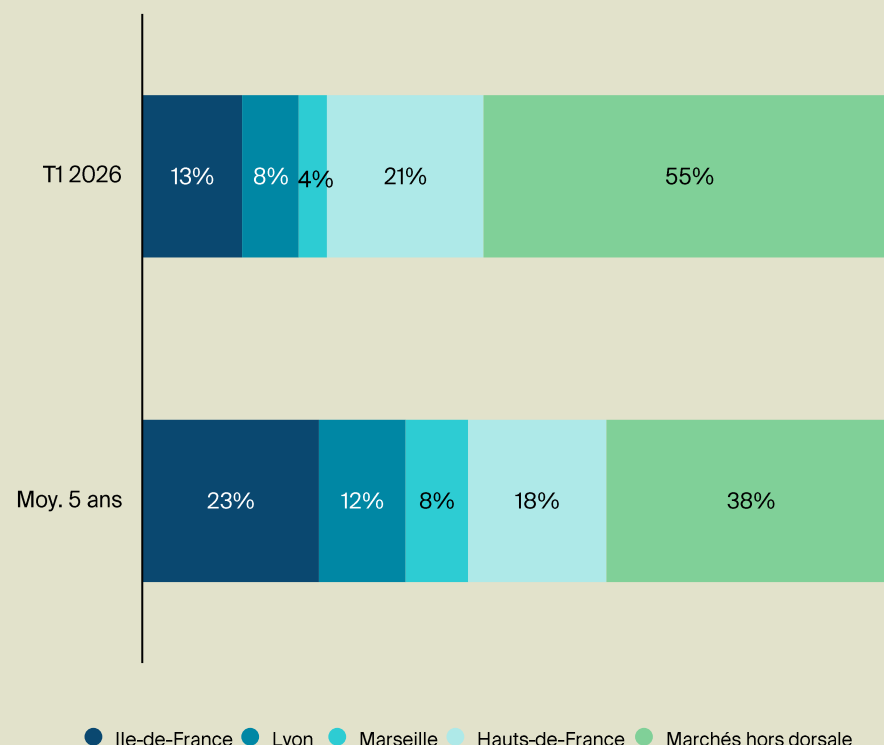
Les perturbations de politique interne fin 2025 se doublent aujourd'hui d'un ralentissement économique lié aux conflits ukrainien et iranien; elles incitent les utilisateurs logistiques à un excès de prudence dans l'initiation de leurs projets immobiliers d'où un nombre limité de réalisation et peu de mouvements XXL. Le marché devrait logiquement se ranimer dans les prochains mois à la faveur d'une potentielle résolution du conflit iranien et d'une meilleure orientation de l'économie française dont le moteur principal reste la consommation dans les magasins ou en ligne. Un boost de demande pourrait aussi venir de l'industrie de la Défense.

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

DE BONNES PERFORMANCES SUR LES MARCHES SECONDAIRES ET DANS LES HAUTS DE FRANCE

Signalons tout d'abord l'intangibilité du statut de la région Centre Val de Loire comme locomotive du marché logistique hors dorsale. Certes les volumes y sont faibles ce trimestre qu'en 2025 mais le secteur reste plébiscité. Ailleurs sur la Dorsale, l'activité transactionnelle porte le sceau d'un nombre limité de signatures et peu de deals de grande envergure, exception faite des Hauts de France (69 000 m²) qui surpassent l'Ile-de-France (44 000 m²) ce trimestre

UNE OFFRE DISPONIBLE STABLE

Après deux années de forte hausse (+52% en 2024 et +18% en 2025), les disponibilités immédiates de surfaces d'entrepôts se stabilisent autour de 4,6 millions de m² sur l'ensemble du territoire, dont les 2/3 sur la Dorsale.

La distribution géographique de cette offre reste toujours très inégale selon les secteurs considérés : de 1% à 11% en termes de taux de vacance avec une moyenne nationale proche de 7%. Le déséquilibre offre / demande sur certains secteurs se double d'une inadéquation en termes de prestations techniques alors que les développements neufs en blanc sont assez rares.

Le marché locatif

STABILITE DES VALEURS LOCATIVES PRIME

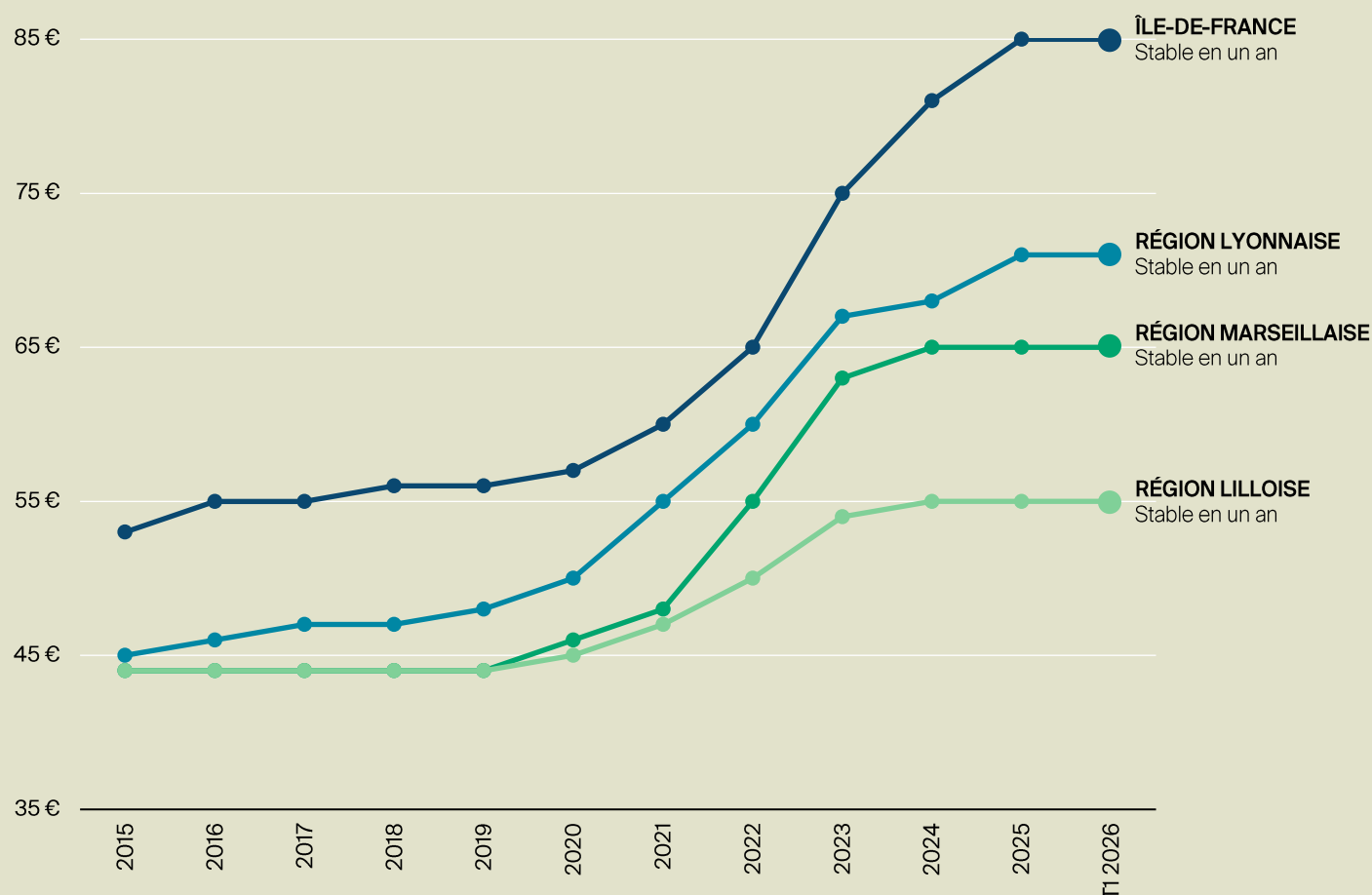
La faiblesse de l'activité transactionnelle au 1^{er} trimestre 2026 obère toute hypothèse de croissance des valeurs locatives des entrepôts prime, restées stables en ce début d'année 2026. La faiblesse du stock de Classe A sur certains secteurs pousse les valeurs de présentation des plateformes en cours de construction à des niveaux élevés qui restent à confirmer par des signatures dans les mois à venir.

Début 2026, le loyer logistique prime francilien atteint ainsi 85 €/m²/an (+5% en 2025 et stable depuis lors). Cette valeur est également inchangée sur l'agglomération lyonnaise où la rareté de l'offre crée les conditions d'une valeur top positionnée à 71 €/m²/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

L'année 2025 avait terminé sur une forte intensité locative sur le marché des entrepôts logistiques en Ile-de-France avec plus de 317 000 m² commercialisés et un volume annuel cumulé supérieur à 808 000 m². Le millésime 2026 démarre sur une tonalité très différente et une demande placée ramenée à moins de 45 000 m² transactés. Cette performance rappelle celle de 2024 (46 200 m²) qui avait terminé à seulement 488 000 m². Il faut dire que les vents contraires ont été puissants sur la scène nationale en fin d'année (séquence budgétaire chaotique) et sur celle internationale depuis fin février (conflit iranien et ses conséquences en termes de consommation et de production industrielle). Cette absence de visibilité conjuguée à une reprise naturelle de souffle chez les opérateurs logistiques explique ces résultats décevants au 1^{er} trimestre 2026; la demande est pourtant forte concernant le e-commerce de marchandises (deal JS LOGISTICS sur 32 000 m²) et la relocalisation d'une production industrielle stratégique (défense) ou jugée essentielle.

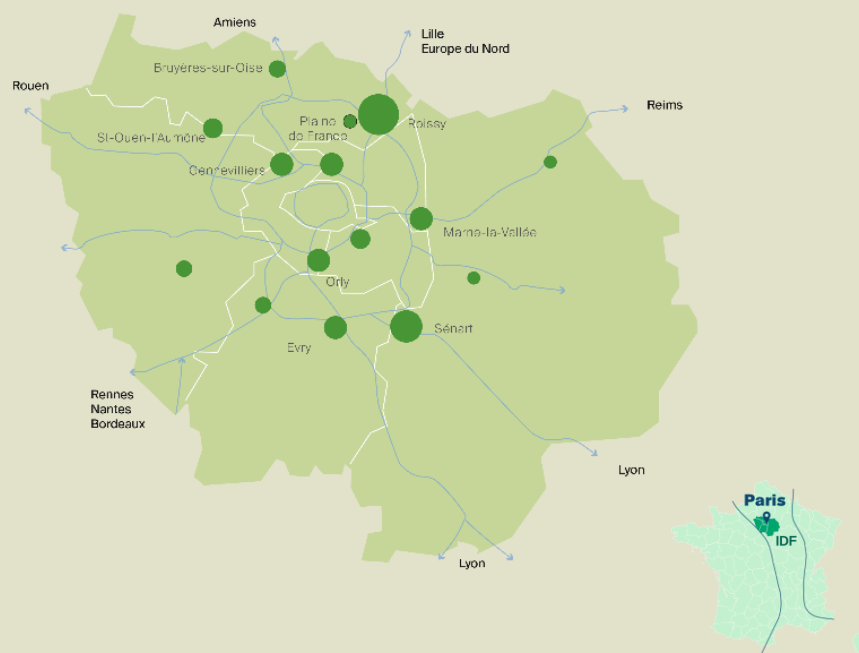
En miroir de cette demande placée au plus bas, les disponibilités de surfaces logistiques ont bondi pour tangenter un taux de vacance désormais proche de 8% (à comparer à 7% à l'échelle nationale). Il faut y lire une forme d'inadéquation de cette offre à la demande en termes de qualité alors que l'initiation de nouveaux projets reste mesurée.

VALEUR PRIME

 **85** €/M²/AN

Dans ce contexte d'attentisme des opérateurs logistiques, 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 nette et durable des transactions sur des gabarits significatifs, scénario suspendu aux événements internationaux.

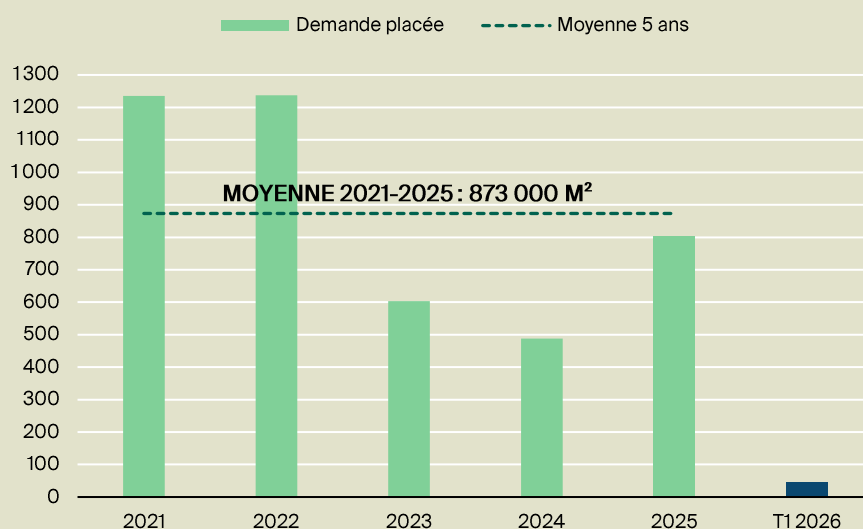
Localisation des principales aires logistiques en Île-de-France



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

Une fin d'année 2025 hyper dynamique (143 500 m² traités au seul 4^{ème} trimestre) laisse place à un début d'exercice assez réduit en termes de transactions (3) pour un total de 25 000 m² sur le marché logistique lyonnais. C'est évidemment très faible au regard des performances passées de ce secteur (296 000 m² consommés en moyenne par an entre 2021 et 2025) qui combine un bassin de consommation profond et en croissance, ainsi qu'un tissu industriel très actif. Comme en 2025, l'activité transactionnelle du 1^{er} trimestre 2026 s'est portée sur des bâtiments de seconde main situés à Saint-Priest et Saint-Quentin-Fallavier sur des gabarits de surfaces compris entre 6 000 m² et 10 000 m² pour ces 3 premiers mois.

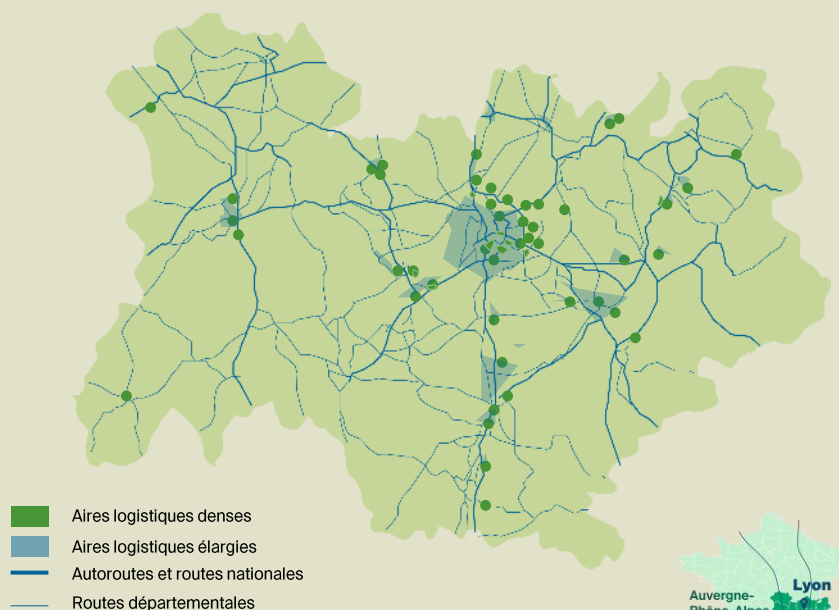
Si l'offre immédiatement disponible est relativement fournie sur ce secteur (près de 480 000 m² et un taux de vacance autour de 5,6%), l'essentiel des surfaces proposées est de seconde main alors que la demande de grand gabarit se porte plutôt sur des entrepôts de grade A.

VALEUR PRIME

 **71** €/M²/AN

Dans ce contexte d'activité transactionnelle réduite, les valeurs locatives prime restent inchangées, 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.

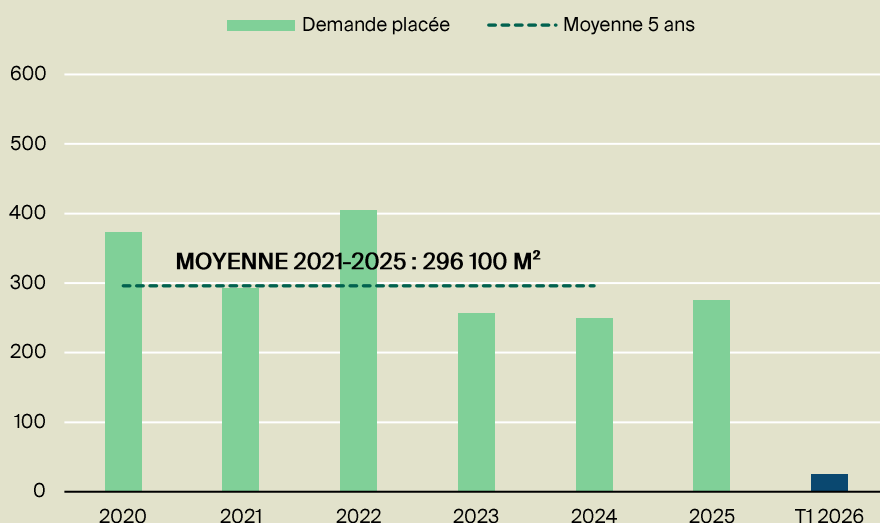
Localisation des principales aires logistiques en région lyonnaise



Source : Knight Frank

Demande placée d'entrepôts en région lyonnaise

En milliers de m²



Sources : CECIM, Knight Frank

Le marché locatif en région marseillaise

Peu de transactions de surfaces logistiques auront été observées sur le marché marseillais qui conclut le 1er trimestre 2026 avec moins de 15 000 m² placés. Cette contreperformance tranche avec un exercice 2025 qui avait culminé à plus de 262 000 m² de surfaces commercialisées, un niveau légèrement supérieur à la moyenne annuelle relevée entre 2021 et 2025 (246 000 m²). Cette mauvaise entame de l'année 2026 jette une ombre sur la durabilité de la reprise du marché sur ce secteur.

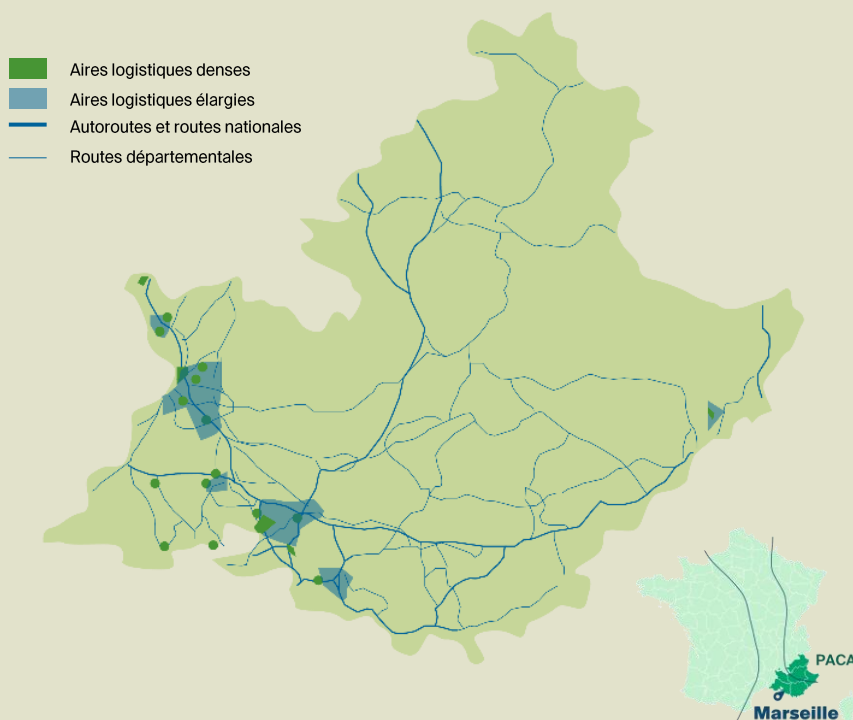
La reconstitution de l'offre est en cours sur ce secteur où près de 300 000 m² de surfaces logistiques sont immédiatement disponibles, soit un taux de vacance inférieur à 6%. L'offre se concentre autour de l'Etang de Berre, de Miramas et de Port Saint Louis du Rhône ou encore Saint Martin de Crau.

VALEUR PRIME

 **65** €/M²/AN

Au 1er trimestre 2026, 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.

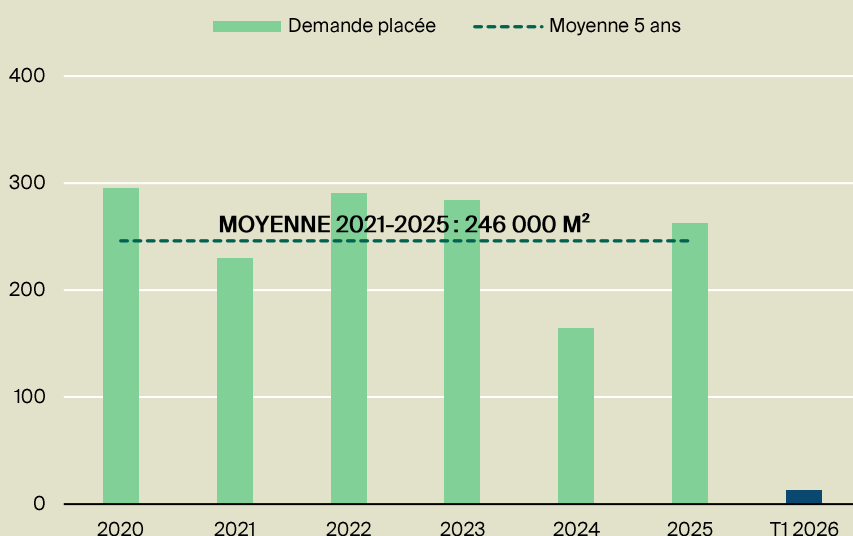
Localisation des principales aires logistiques en région PACA



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

L'année 2025 avait été marquée, sur le marché de la logistique des Hauts de France par la réalisation de transactions 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) qui ont porté le volume de demande placée à près de 670 000 m². L'exercice 2026 démarre sur un régime plus bas avec seulement 70 000 m² commercialisés. Les Hauts de France consolident donc leur positionnement spécifique au sein de la Dorsale, portée par la demande des enseignes / agro alimentaires et des acteurs du transport (GROUPE JACKY PERRENOT à Lambrez les Douai sur 30 000 m² au 1er trimestre 2026 pour le compte de SODIAAL).

Le secteur est toujours marqué par une offre immédiate abondante de l'ordre de 1 million de m², soit un taux de vacance de 8%, en 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.

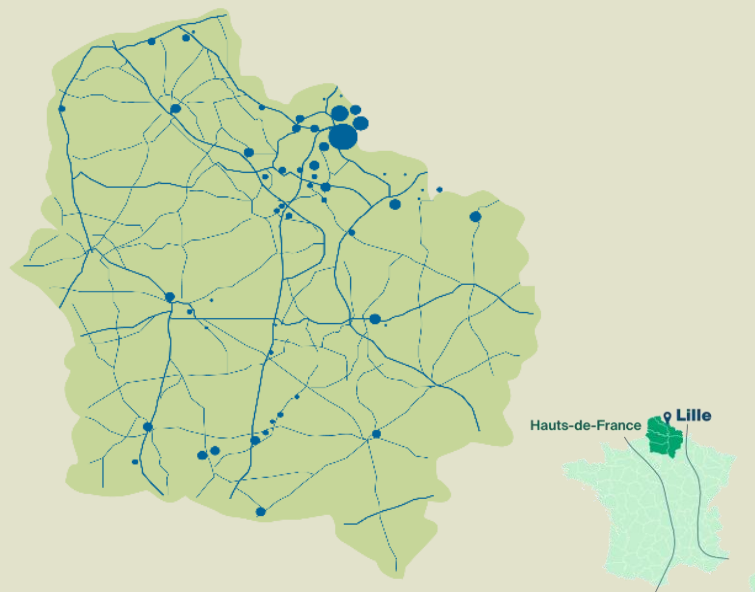
VALEUR PRIME

 **55** €/M²/AN

En 2025 comme au 1er trimestre 2026, 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 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

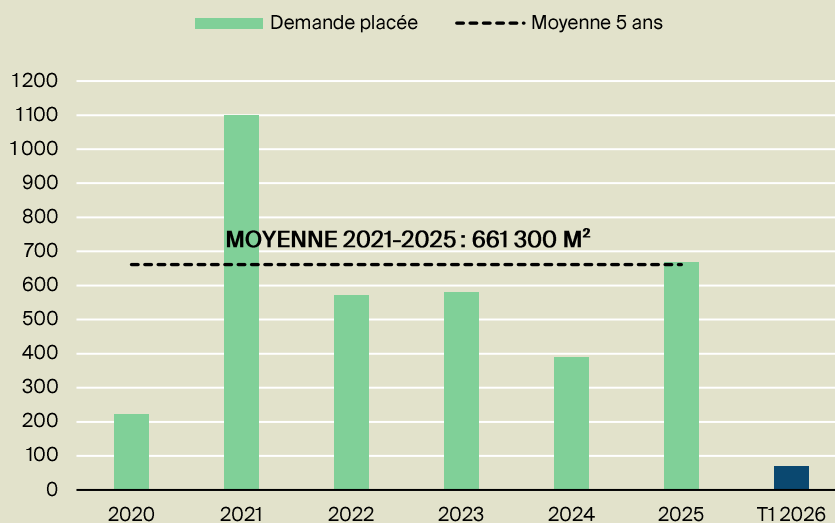
-  Aires logistiques denses
-  Autoroutes et routes nationales
-  Routes départementales



Source : Knight Frank

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

En milliers de m²



Source : Knight Frank

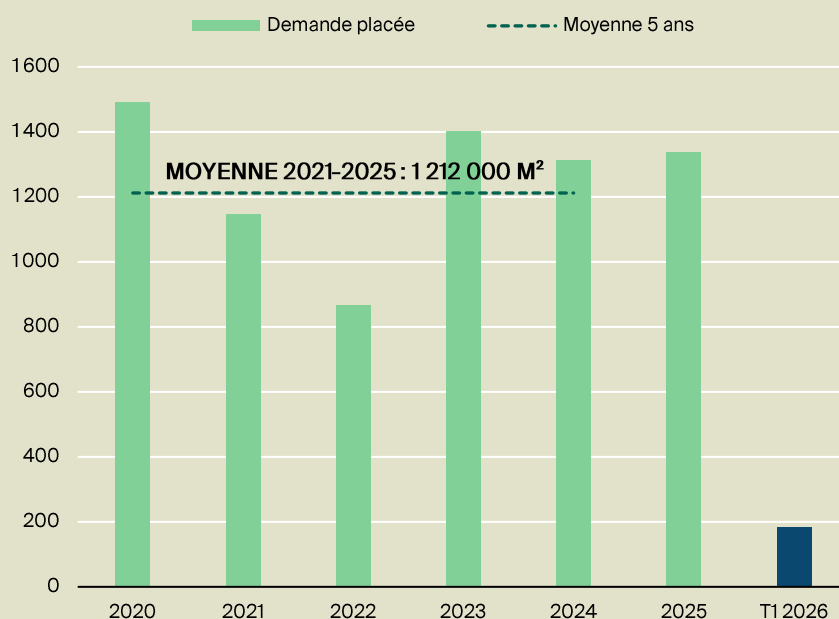
Le marché locatif dans les pôles secondaires

La mise en pause des projets immobiliers d'entrepôts tant du côté des chargeurs que des logisticiens en ce début d'année 2026 vient réduire les volumes de transactions relevées sur les marchés hors dorsale ; elles ont représenté moins de 200 000 m² dont près de 70 000 m² pour la région du Centre Val de Loire qui accueille la plus grande signature de la période (plate forme réalisée en compte propre pour FM LOGISTIQUE qui confirme ainsi son ancrage dans ce secteur). Les prochains mois devraient voir l'accélération des signatures sur des surfaces de grand gabarit sur les marchés secondaires, à l'image d'AMAZON qui vient d'annoncer le développement d'une nouvelle plateforme de 189 000 m² livrables à horizon 2027 à Ensisheim en Alsace.

L'offre immédiatement disponible se sédimente avec un total de 1,7 million de m² sur l'ensemble de ces territoires logistiques, soit un taux de vacance moyen de 6,3% (à comparer à 6,8% sur la dorsale). Les situations sont différentes selon les régions avec une suroffre (autour de 10-12% de vacance) sur les régions Est et Bourgogne alors qu'ailleurs les surfaces disponibles sont plus contenues, de 2% à 6% de vacance 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 ainsi qu'autour de Toulouse. Les développements neufs proposés en région Centre Val de Loire peuvent atteindre 60 voire 70 €/m²/an en valeur de présentation.

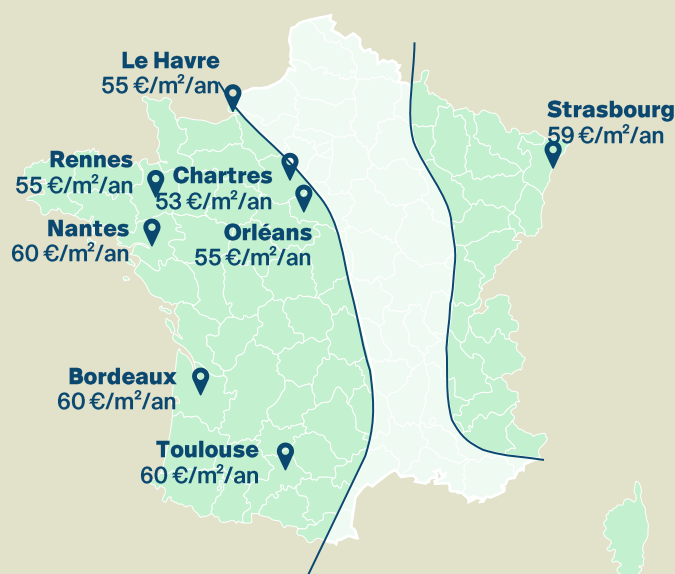
Demande placée d'entrepôts hors Dorsale
En milliers de m²



Source : Knight Frank

Valeurs locatives prime – 1er Trimestre 2026

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



Source : Knight Frank

Le marché de l'investissement

LE 1^{ER} TRIMESTRE 2026 ENREGISTRE LE PLUS FAIBLE VOLUME D'INVESTISSEMENT EN ENTREPÔTS LOGISTIQUES DE LA DÉCENNIE PASSÉE

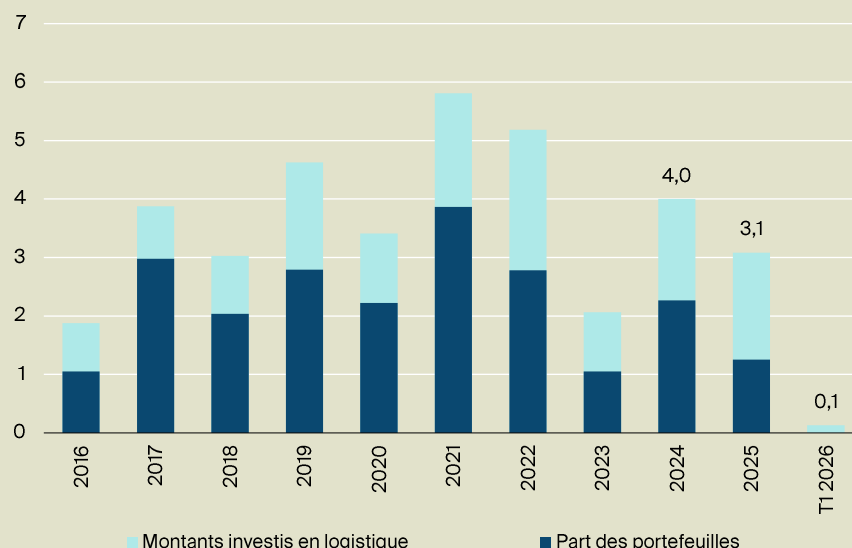
Le ralentissement du marché de l'investissement en entrepôt logistique s'est poursuivi au 1^{er} trimestre 2026, avec un volume de seulement 130 millions d'euros investis en France, soit une baisse de 70 % sur un an et de 78 % par rapport à la moyenne quinquennale. C'est également le plus faible niveau observé au cours des dix dernières années.

Les grandes transactions de portefeuilles logistiques (>200 M€), historiquement responsables d'une part significative des volumes d'investissement annuels (29 % en moyenne sur la période 2015-2024), ont été absentes du marché depuis début 2025. Qui plus est, aucun portefeuille logistique n'a été échangé au cours du 1^{er} trimestre 2026, dont le cru s'est limité à seulement 10 transactions d'actifs unitaires, toutes de moins de 50 M€.

Cette tendance confirme les enseignements du dernier sondage des intentions d'investissements, Active Capital 2026, réalisé par Knight Frank en fin d'année 2025. Le rapport indiquait que la visibilité du marché sur les «pricing» des deals se reconstituait de manière sélective, plutôt en faveur des tickets de tailles moyenne ou petite, les comités d'investissements les préférant aux grands tickets (>250 millions, en devise locale).

Volumes investis en entrepôts logistiques en France

En milliards d'euros



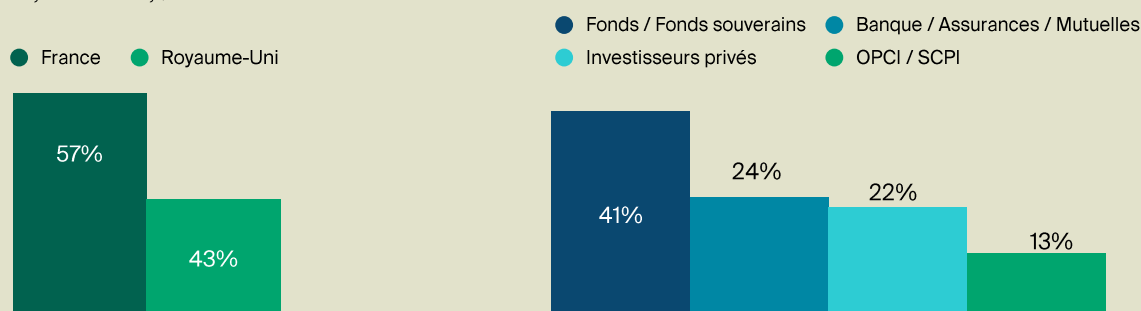
Source : Knight Frank

FORT REcul DES FONDS D'INVESTISSEMENT ETRANGERS

La faiblesse de l'activité du marché au 1^{er} trimestre s'est traduite par un recul net de la part des investisseurs étrangers dans les acquisitions d'entrepôts logistiques. En effet, l'absence de transactions de portefeuilles d'actifs, qui sont souvent le produit privilégié de ces capitaux étrangers dans le marché français, a été synonyme d'une part de ces derniers de juste 43 % au 1^{er} trimestre 2026, contre une part de 80-85 % en 2024 et 2025. Dans le détail, la présence étrangère a été exclusivement britannique, via 2 transactions dont la plus significative, également la plus importante du marché, a été l'acquisition par M&G Real Estate de la plateforme logistique Biocoop près d'Avignon, pour 47 millions d'euros. Le corollaire de ce constat est également le recul de la part des fonds d'investissement dans les montants : 41 % au 1^{er} trimestre 2026, contre 77 % en 2025 et 72 % en 2024.

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

En France, au T1 2026, % du volume total



Le marché de l'investissement

TAUX DE RENDEMENT PRIME : UNE PREMIÈRE DÉCOMPRESSION DÉJÀ OBSERVÉE

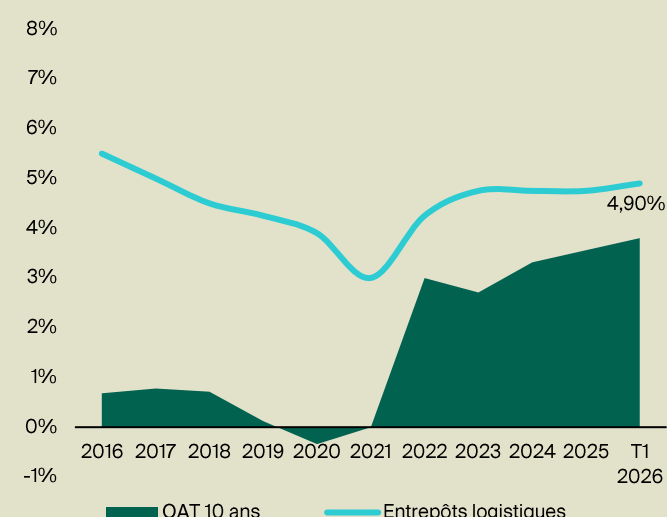
A la suite du déclenchement de la guerre en Iran le 28 février dernier, l'anticipation d'une hausse de l'inflation, en raison du choc d'approvisionnement énergétique, a poussé les marchés financiers à intégrer dans leurs prévisions trois hausses futures du taux directeur de la BCE au cours de l'année 2026.

Par conséquent, la trajectoire baissière de l'OAT 10 ans observée en début d'année, reflète d'une amélioration de l'environnement macroéconomique français, s'est arrêtée net pour se transformer en hausse tendancielle, portant le taux du rendement obligataire de 3,2 % avant le début de la guerre à environ 3,8 % à fin mars. Le constat est identique en ce qui concerne le coût de financement de la dette, puisque le taux swap Euribor 5 ans s'est apprécié d'environ 50 points de base également sur la même période.

Cette hausse de rendement de l'OAT 10 ans, produit concurrent au placement immobilier, ainsi que celle du coût de la dette, a déjà eu une conséquence sur le «pricing» des entrepôts logistiques prime, avec un taux de rendement qui s'est décomprimé de 15 points de base pour finir à 4,90 % à fin mars.

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 de 5 actifs	Régions	BLACKSTONE	EQT REAL ESTATE	
Portefeuille de 5 actifs	Régions	COLUMBIA THREADNEEDLE INVESTMENTS	AEW pour CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER	
Portefeuille de 5 entrepôts	Régions	OFI INVEST	INTERVEST	
VEFA louée à 50% à PepsiCo	Dourges (62)	DELTA 3	TRISTAN CAPITAL PARTNERS	
Portefeuille Sun	Nord (59)	DWS	ARES MANAGEMENT	

< 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 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.

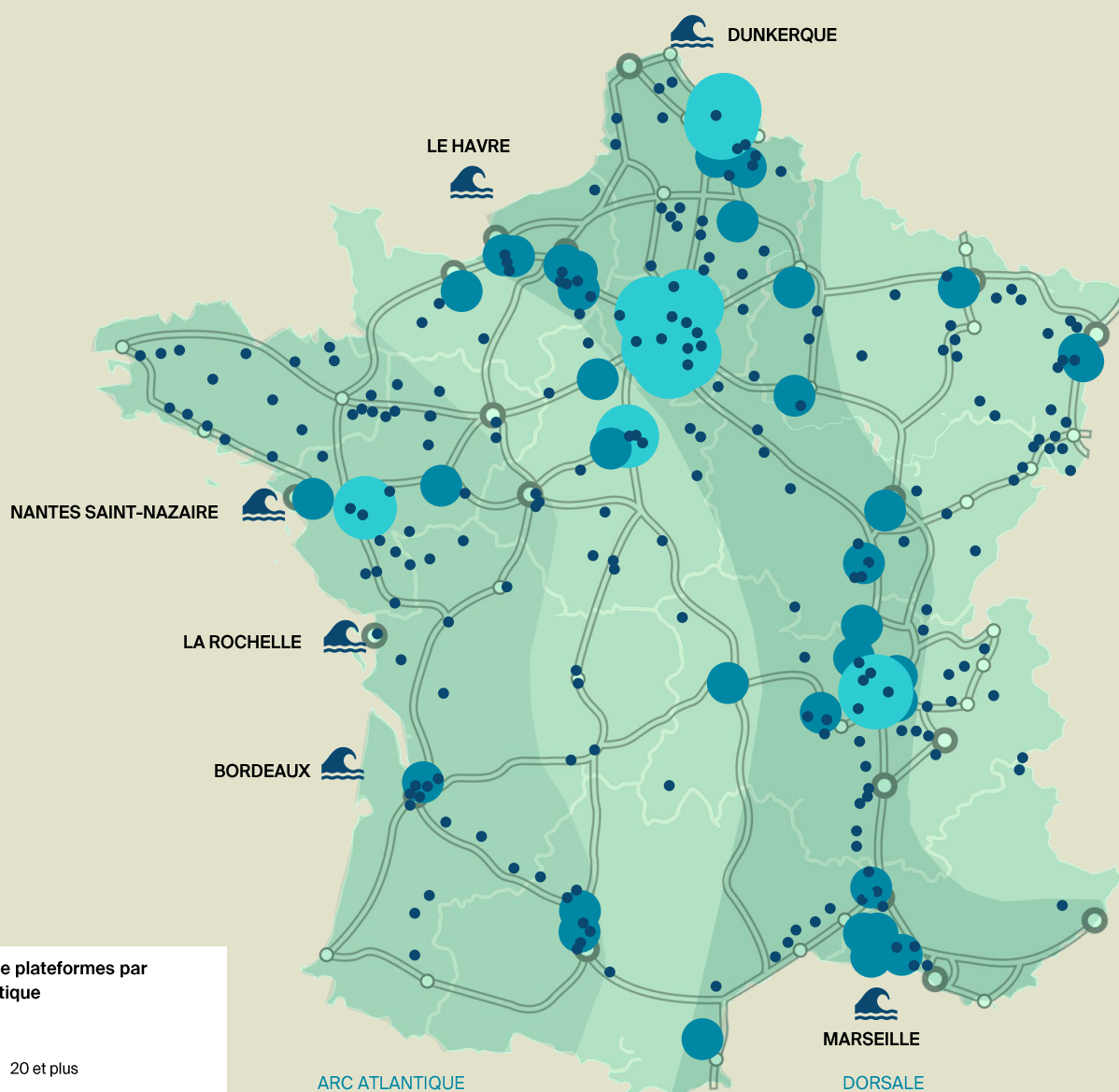
Dans cet objectif, les initiatives se multiplient pour allonger la durée de vie des plateformes et leur optimisation, tant au niveau technologique (chaînes robotisées, etc.) qu'écologique (panneaux solaires, rénovation énergétique, etc.).



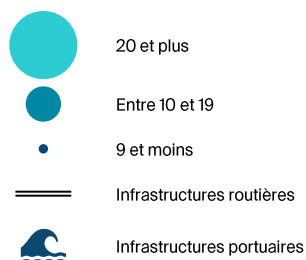
Répartition des grands pôles logistiques en France

En nombre de plateformes par aire logistique

N
0 100 Km



Nombre de plateformes par pôle 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 efficaces 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 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 URBYS 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.).

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.



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 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.

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.



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

Sources : Knight Frank, Sogaris, L. Dablanç

PUBLICATIONS RÉCENTES



Le marché immobilier des commerces en France | Bilan 2025 & Perspectives 2026 | Février 2026



Le marché de l'investissement en France | 1er Trim. 2026 | Mai 2026

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



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

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 / ©Midjourney