

Le marché de la logistique

France



2^{ème} 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

Reprise ciblée du marché locatif & pause sur marché de l'investissement

Après le coup de semonce d'un 1^{er} trimestre franchement décevant (409 000 m² commercialisés), le marché des surfaces logistiques retrouve des couleurs à la faveur d'une reprise ciblée des transactions. Le 2^{ème} trimestre voit ainsi la demande placée dépasser la barre du million de m² portant la performance semestrielle à 1,4 million de m² (-15% en un an) mais cette réactivation des signatures ne concerne qu'une partie seulement du territoire : l'Ile-de-France (322 000 m² pour le 1^{er} semestre 2026, dont 255 000 m² pour le 2^{ème} trimestre) d'une part, et, les marchés secondaires (884 000 m²) d'autre part. Le positionnement de grands donneurs d'ordre du e-commerce (AMAZON essentiellement) et de la prestation logistique (FM LOGISTICS, ID LOGISTICS) vient redessiner la hiérarchie des marchés en privilégiant les marchés secondaires et, ce semestre, celui du Grand Est.

Dans le sillage de 2025, l'incertitude des investisseurs sur le «pricing» des actifs logistiques s'est poursuivi au 1^{er} semestre 2026, où seulement 391 millions d'euros ont été engagés, soit un point bas historique. Avec pour fait marquant, une absence de transactions significatives de portefeuilles logistiques, les tickets de montants supérieurs étant les moins privilégiés dans un contexte de manque de visibilité sur les prix.

Alors qu'une issue définitive de la guerre en Iran semble de plus en plus irréaliste, faisant peser une incertitude sur les perspectives de croissance et d'inflation, et entraînant un renchérissement du coût du crédit via une hausse des taux directeurs de la BCE en juin dernier, les investisseurs restent attentistes. Au 2^{ème} trimestre, et avec un taux de l'OAT 10 ans resté élevé (3,59 % à fin juin), le taux de rendement prime des actifs logistiques s'est décomprimé de 10 points de base pour finir à 5 % à fin juin 2026.



Contexte économique

UNE CROISSANCE PLUS FAIBLE QUE PRÉVU

Le conflit au Moyen-Orient a généré des incertitudes et tensions inflationnistes plus préjudiciables qu'anticipé pour les grandes puissances européennes. La France devrait finir 2026 avec +0,5% de hausse du PIB d'après la Banque de France, soit une croissance similaire à l'Allemagne et l'Italie d'après la Deutsche Bundesbank et la Banca d'Italia.

Ces prévisions sont néanmoins susceptibles de changer du fait de la trajectoire de l'inflation. Dans une perspective optimiste, la croissance pourrait être revue à la hausse du fait d'une évolution de l'inflation favorable. En France, l'inflation est même passée sous la barre des 2%; ce qui pourrait relancer la consommation des ménages. Dans une perspective pessimiste, la reprise du conflit au Moyen-Orient pourrait annihiler ce recul de l'inflation et dégrader un peu plus un climat des affaires encore terne. Quoi qu'il en soit, les perspectives macroéconomiques de la France sont mieux orientées ces deux prochaines années.

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

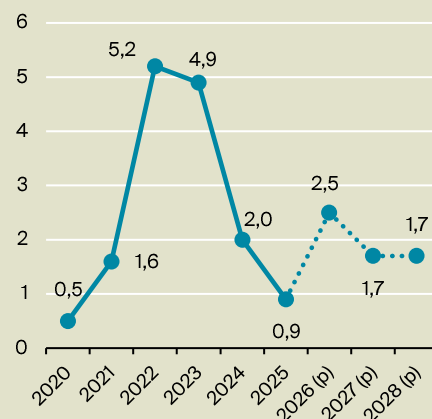
La production manufacturière performe à rebours de l'économie (+1,8% en mai 2026 sur un an). Si cette hausse est soutenue par l'ensemble des sous-secteurs de l'industrie manufacturière, elle n'en demeure pas moins fortement stimulée par la fabrication de matériels de transports.

L'activité dans les services de transports et d'entreposage est également en hausse (+2,8% en avril 2026 sur un an). Les volumes de ventes à distance continuent de croître fortement (+4,6% en avril 2026 sur un an).

Les activités logistiques sont ainsi, pour l'heure, plutôt épargnées par la conjoncture maussade. Elles continuent de bénéficier pleinement d'un cadre structurel favorable (volonté politique d'arrêt de la désindustrialisation, boom du secteur de la défense, préférences des consommateurs toujours fortes sur la vente à distance...).

Inflation en France

En %



Sources : Insee et Banque de France
(p) projections

LES HAUSSES DE TAUX PAR LA BCE NE SONT PLUS SI EVIDENTES

Bien que la plupart des prévisions anticipaient trois hausses de taux d'intérêts pour l'année 2026, ce scénario n'est, pour l'heure, plus celui principal.

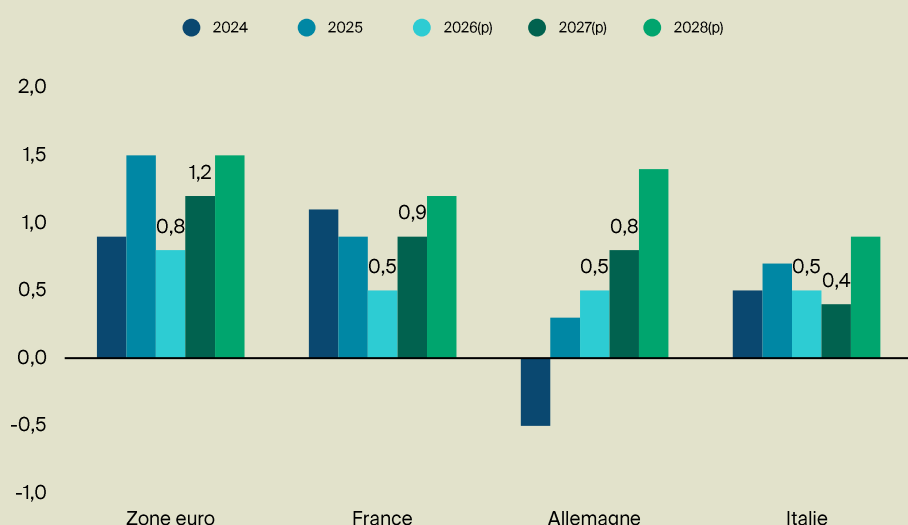
Pour rappel, la BCE a choisi d'augmenter une première fois ses taux en juin. Néanmoins, avant même que cette hausse n'ait le temps de faire effet, l'inflation a reculé bien plus vite que prévu, passant sous la barre des 3% en juin.

Ainsi, la BCE est désormais moins contrainte d'augmenter ses taux, d'autant plus que les taux longs peinent à diminuer pour l'ensemble des grandes puissances européennes. La BCE pourrait ainsi choisir de ne procéder qu'à une seule hausse des taux voire à un *statut quo* si l'inflation continue de ralentir.

Une grande partie de la décision va dépendre de l'évolution du conflit au Moyen-Orient. La fin du cessez-le-feu intervenue courant juillet a eu, pour l'heure, des effets moins prononcés sur le cours du baril que lors des trois premiers mois de la guerre entre les Etats-Unis et l'Iran. En effet, le baril de pétrole est estimé à 80\$ à la mi-juillet alors qu'il excédait durablement le seuil symbolique des 100\$ entre avril et juin.

Produit Intérieur Brut réel

En %, croissance annuelle



Sources : Banque Centrale Européenne, Banque de France, Deutsche Bundesbank, Banca d'Italia
(p) projections

Indicateurs économiques de la France - Logistique

	2024	2025	2026 (Prév.)	2027 (Prév.)	2028 (Prév.)
PIB*	+ 1,1 %	+ 0,9 %	+ 0,5 %	+ 0,9 %	+ 1,2 %
Inflation*	+ 2,0 %	+ 0,9 %	+ 1,8 % (juin)	+ 1,7 %	+ 1,7 %
Climat des affaires – Transports et Entreposage**	96,2	98	95,0 (juin)	-	-
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	3 227 (mai)	-	-
Production – Transports et Entreposage*	+ 3,2 %	+ 3,5 %	+ 2,8 % (avril)	-	-
Production – Industrie manufacturière*	- 0,2 %	+ 0,6 %	+ 1,8 % (mai)	-	-
Volume des ventes – Vente à distance*	+ 3,9 %	+ 2,9 %	+ 4,6 % (avril)	-	-
Exportations*	+ 2,4 %	+ 2,4 %	+ 0,3 %	+ 3,2 %	+ 3,1 %
Importations*	- 1,3 %	+ 2,9 %	- 0,3 %	+ 2,2 %	+ 2,3 %

• 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

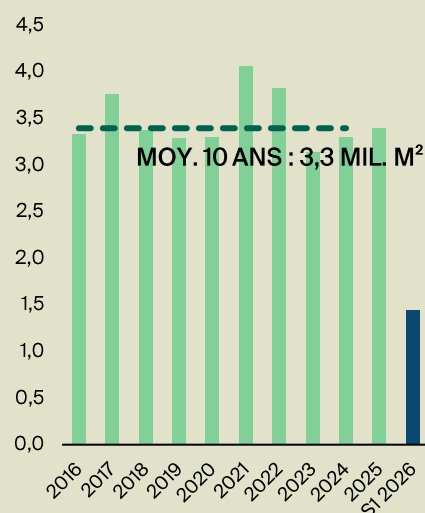
Le marché locatif

Rebond des commercialisations en Ile-de-France et hors dorsale

Après un 1^{er} trimestre à bas régime (408 000 m² placés), le marché des entrepôts logistiques retrouve des couleurs pour dépasser le million de m² transactés au cours des 3 derniers mois. Cette jolie performance - il faut remonter au 3^{ème} trimestre 2023 pour trouver un volume plus important - permet au marché de clore le 1^{er} semestre 2026 sur un total de 1,4 million de m², à comparer à 1,7 million de m² à la même époque en 2025, soit un repli de 15% en un an.

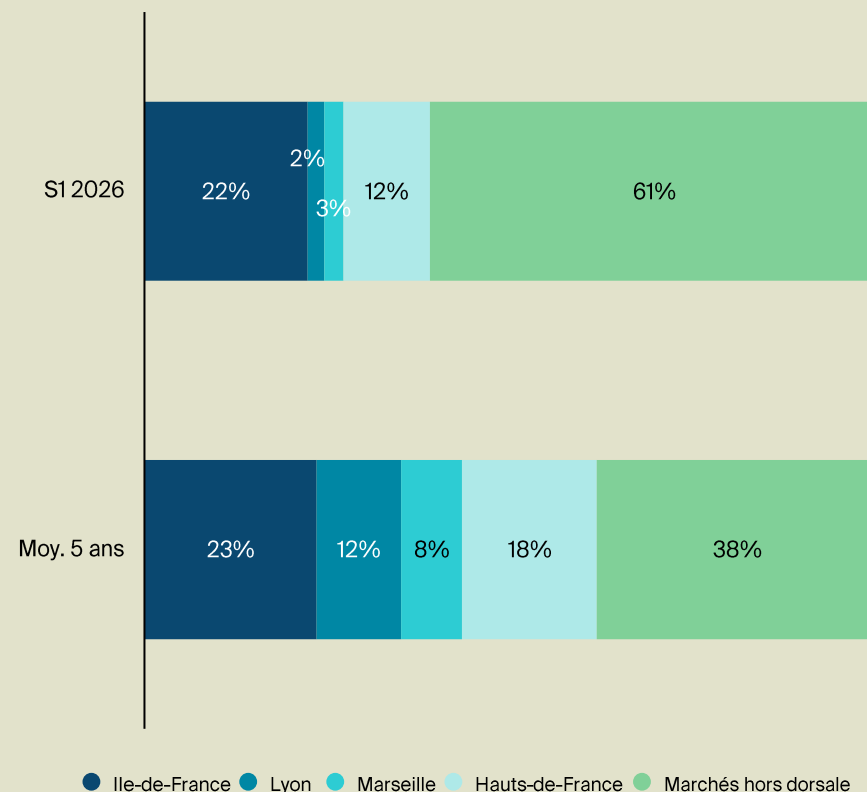
L'Ile-de-France qui avait mal démarré son exercice 2026 (67 000 m² transactés au 1^{er} trimestre) voit sa demande placée recoller à des niveaux plus usuels (près de 265 000 m²), pour atteindre 322 000 m² commercialisés au 1^{er} semestre. La donne est fort différente s'agissant de la région lyonnaise ou marseillaise - à peine 8 000 m² commercialisés respectivement au 2^{ème} trimestre - pour des cumuls semestriels très faibles : 33 000 m² et 38 000 m². Le contraste est saisissant avec les Hauts-de-France, qui totalise plus de 170 000 m² de surfaces commercialisées au 1^{er} semestre, avec une accélération au 2^{ème} trimestre (un peu plus de 102 000 m²).

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

CAP A L'EST

Les marchés logistiques hors dorsale sont restés très actifs ce semestre avec près de 885 000 m² commercialisés : avec un total de 280 000 m² - dont 190 000 m² pour la nouvelle plateforme à construire d'AMAZON à Ensheim (68) - la région Est prend l'ascendant sur le Centre Val de Loire (150 000 m²). Ailleurs - Pays de la Loire, Bourgogne France Comté et Normandie essentiellement -, les volumes traités sont compris entre 50 000 m² et 75 000 m² pour les 6 premiers mois de l'année 2026.

UNE OFFRE DISPONIBLE STABLE

Les disponibilités immédiates de surfaces d'entrepôts se stabilisent sur les derniers mois autour de 4,8 millions de m² sur l'ensemble du territoire, dont les 2/3 sur la Dorsale. Elles auront augmenté de près de 30% en un an.

La distribution géographique de cette offre reste toujours très inégale selon les secteurs considérés : de 1% à 12% en termes de taux de vacance avec une moyenne nationale proche de 7,5%. 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 toujours assez rares.

Le marché locatif

CROISSANCE DES VALEURS LOCATIVES PRIME EN ILE-DE-FRANCE et LYON, STABILITE AILLEURS

La meilleure orientation de la demande placée de surfaces logistiques en Ile-de-France au 1er semestre 2026 s'accompagne d'une croissance (+6% en un an) des valeurs locatives prime, passées de 85 €/m²/an à 90 €/m²/an pour les meilleurs emplacements, en deuxième couronne mais à proximité des dessertes autoroutières.

Le loyer prime a progressé de 4% pour atteindre 71 €/m²/an sur l'agglomération

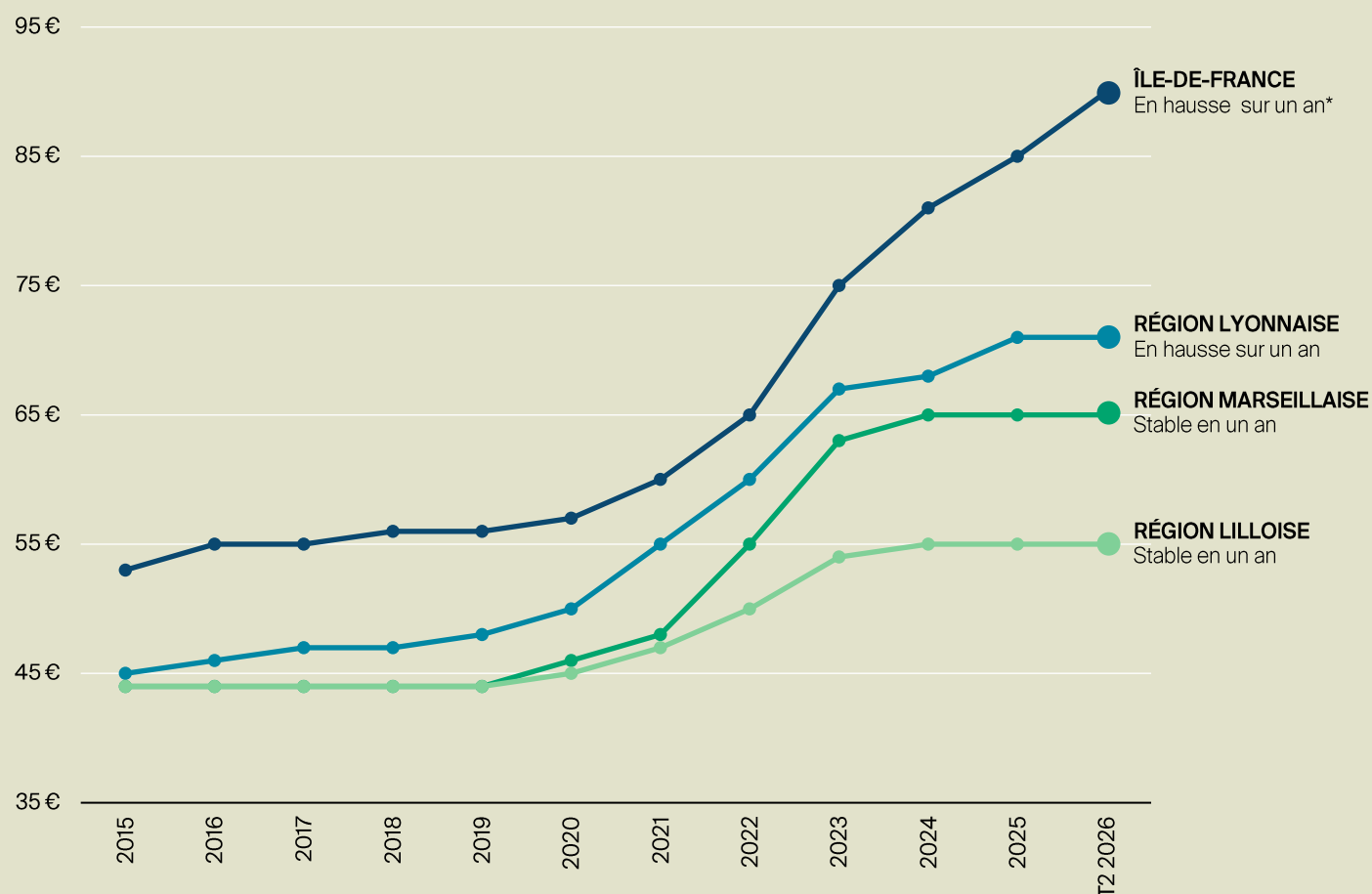
lyonnaise ; depuis 6 mois cette valeur est stable et l'activité réduite sur le marché tempère toute tentative d'augmentation et ce en dépit d'une rareté de l'offre prime. Ailleurs, les loyers prime se maintiennent en comparaison de l'année précédente au sein des autres pôles de la dorsale (65 et 55 €/m²/an respectivement à Marseille et dans la région lilloise).

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



* Comparaison à partir de la valeur prime relevée au T2 2025 - Source : Knight Frank

Le marché locatif en Ile-de-France

Après un 1^{er} trimestre au plus bas (moins de 67 000 m² commercialisés), le marché francilien des surfaces logistiques retrouve une meilleure orientation en signant une performance proche des 255 000 m² commercialisés. Au cumul des 6 premiers mois de l'année, la demande placée s'élève donc à près de 322 000 m², un peu en de ça des totaux relevés un an plus tôt (371 000 m²). La reprise des signatures concerne tous les segments de surfaces avec une intensité particulière s'agissant des gabarits supérieurs à 10 000 m², dans un marché dynamisé par les logisticiens qui complète leur maillage francilien.

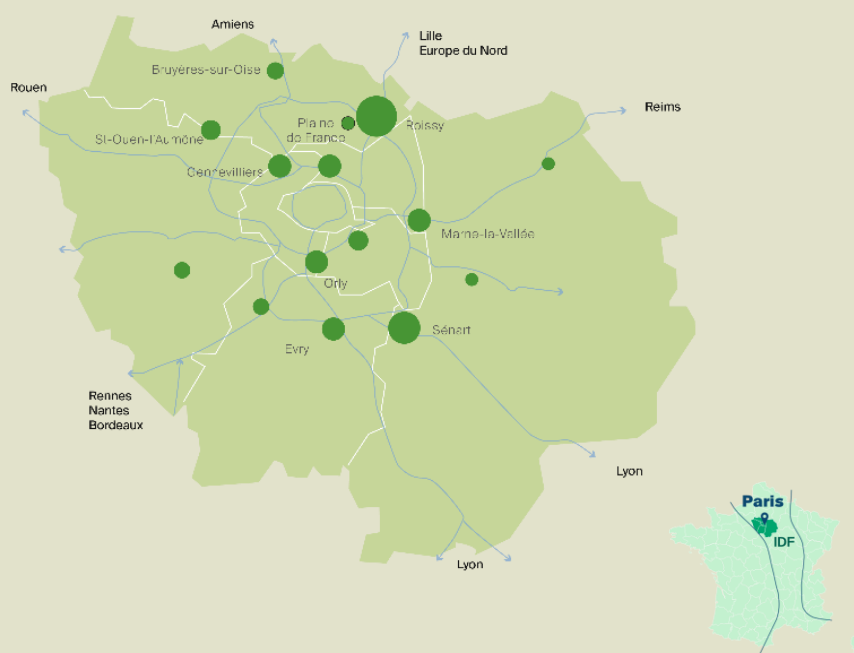
Cette réactivation des transactions est bienvenue alors que les disponibilités de surfaces logistiques – plus de 1,2 million de m² recensées à mi année - ont bondi entraînant dans leur sillage le taux de vacance à plus de 8% (à comparer à 7,5% à l'échelle nationale). Il faut y lire une forme d'inadéquation de cette offre à la demande en termes de qualité alors que l'initiation de nouveaux projets reste mesurée.

VALEUR PRIME

 **90** €/M²/AN

Dans ce contexte de meilleure orientation des transactions, les valeurs locatives de transactions pour des entrepôts prime ont augmenté pour se positionner autour de 90 €/m²/an pour des plateformes en cours de développement idéalement servi en termes de desserte autoroutière et proche de bassin de consommation. Ces mêmes valeurs sont comprises entre 100 et 150 €/m²/an pour les rares produits neufs en première couronne, des surfaces toujours prisées par les opérateurs logistiques.

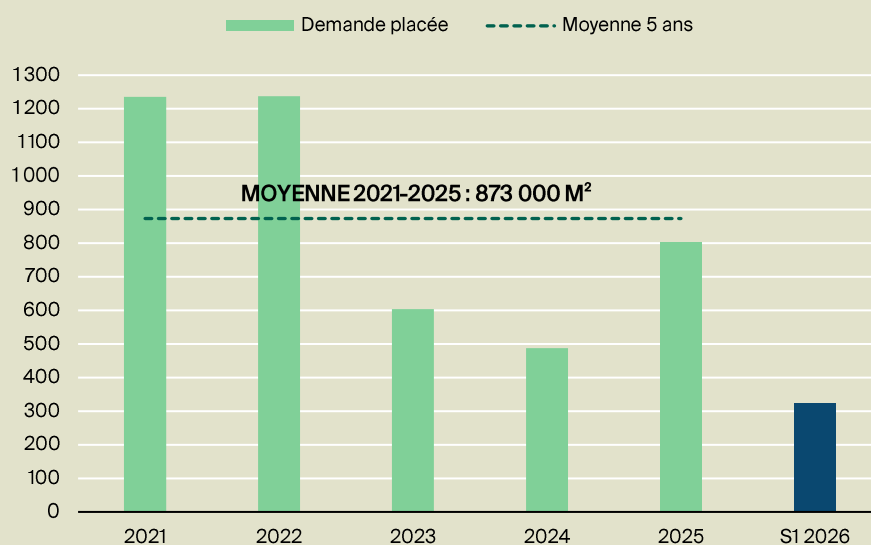
Localisation des principales aires logistiques en Île-de-France



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

Dans la continuité d'un 1^{er} trimestre déjà très calme (25 000 m² transactés), le marché des entrepôts de la région lyonnaise a vu de nouveau le rythme de ses transactions ralentir. Une unique transaction de 8 000 m² (un transporteur sur des surfaces existantes à Corbas dans le Sud Est de l'agglomération) a été relevée au 2^{ème} trimestre portant le cumul de la demande placée du semestre à 33 000 m². Le marché lyonnais reste donc assez loin de ses performances passées (autour de 296 000 m² transactés par an entre 2021 et 2025). L'absence de grands mouvements ou d'opérations en compte propre sur des gabarits significatifs prive le marché de ses moteurs traditionnels.

Ce ralentissement des transactions a pour effet immédiat une poussée des disponibilités immédiates de surfaces d'entreposage : en un an le stock vacant est passé de 430 000 m² relevés mi 2025 à près de 530 000 m² identifiés aujourd'hui. L'essentiel de cette offre se concentre dans le Sud Est de l'agglomération (Saint-Priest, Corbas ou plus loin autour de Saint-Quentin Fallavier).

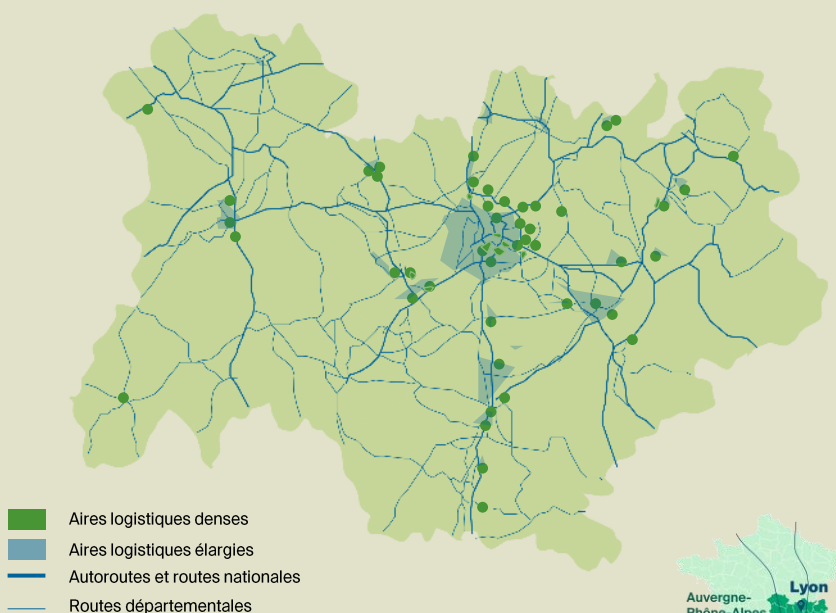
VALEUR PRIME

 **71** €/M²/AN

Dans ce contexte d'activité transactionnelle réduite, les valeurs locatives prime restent inchangées d'un trimestre sur l'autre, 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.

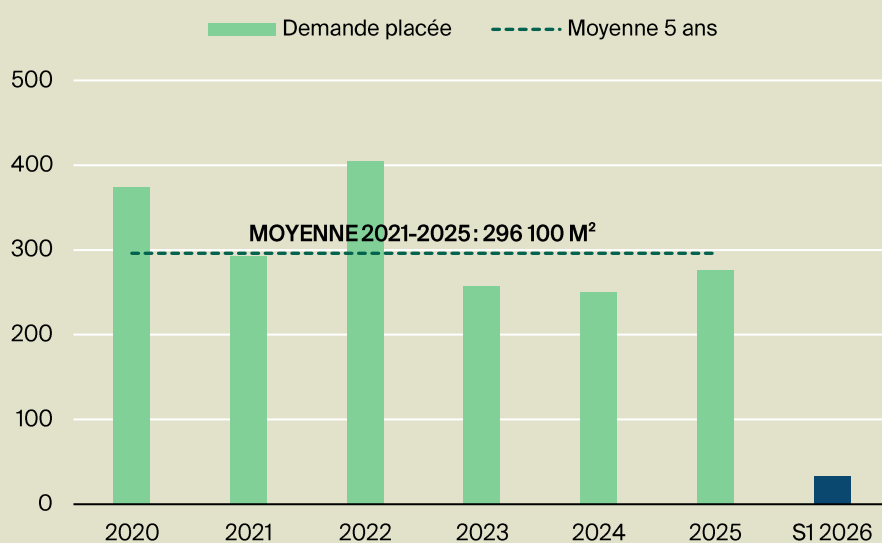
Localisation des principales aires logistiques en région lyonnaise



Source : Knight Frank

Demande placée d'entrepôts en région lyonnaise

En milliers de m²



Sources : CECIM, Knight Frank

Le marché locatif en région marseillaise

La spectaculaire activité transactionnelle sur le marché logistique de l'agglomération marseillaise en 2025, avec plus de 262 000 m² traités, laisse place à un exercice 2026 d'une toute autre nature : à peine 29 000 m² d'entrepôts auront ainsi été commercialisés au 1^{er} trimestre, et 8 000 m² seulement au 2^{ème}. A mi-année, la demande placée s'élève donc à moins de 38 000 m², à comparer à 115 000 m² sur la même période il y a un an. Ce résultat laisse présager un millésime 2026 assez éloigné de la moyenne des 5 dernières années (246 000 m²).

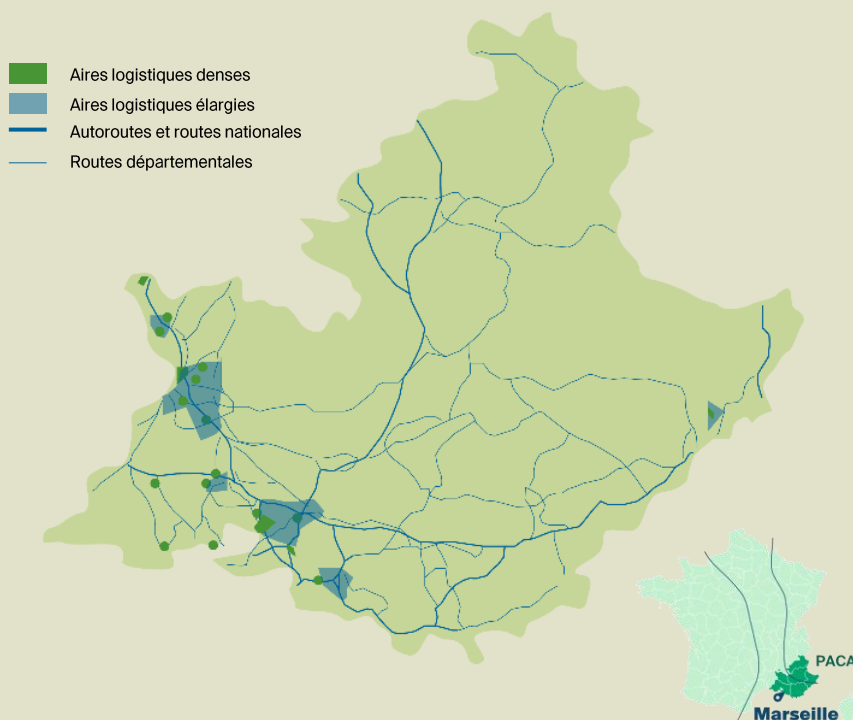
La reconstitution de l'offre est en cours sur ce secteur où près de 300 000 m² de surfaces logistiques sont immédiatement disponibles, soit un taux de vacance proche de 6%. L'offre se concentre autour de l'Etang de Berre, de Miramas et de Port Saint Louis du Rhône ou encore Saint Martin de Crau.

VALEUR PRIME

 **65** €/M²/AN

Au 1^{er} semestre 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 de 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.

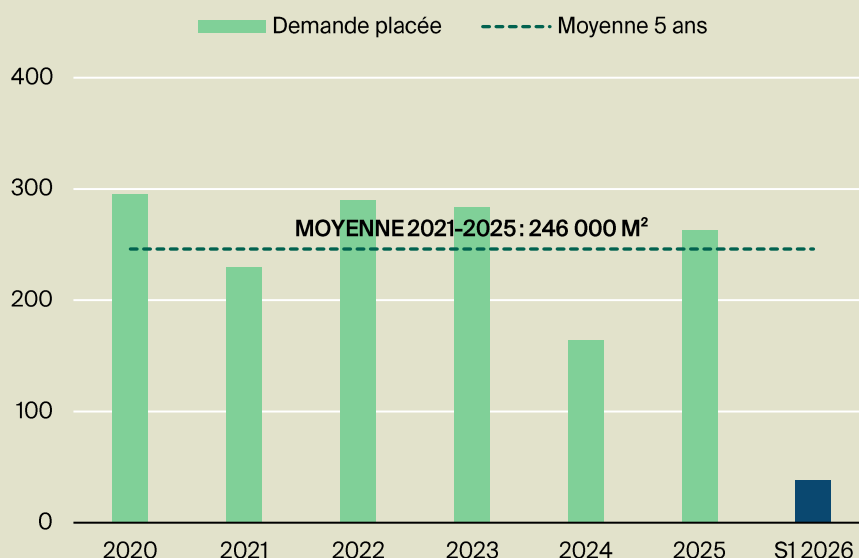
Localisation des principales aires logistiques en région PACA



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

A contre courant de la tendance baissière observée sur les régions lyonnaise et marseillaise, le marché des entrepôts des Hauts-de-France a continué d'être animé par quelques signatures au cours du 2^{ème} trimestre. Si les grands mouvements qui avaient soutenu le marché en 2025 manquent à l'appel, le secteur peut compter l'expression de besoins logistiques d'enseignes du prêt à porter (CELIO à AMBLAINVILLE ce trimestre sur 11 600 m²) très implanté dans ce secteur, ou encore des transporteurs internationaux (DESTOCK FRESH CUSTOMS LOGISTICS) ou encore des expressistes (CHRONOPOST).

Le secteur est toujours marqué par une offre immédiate abondante de l'ordre de plus d'1,1 million de m², soit un taux de vacance qui se rapprochent des 9%. Les disponibilités se concentrent sur le port de Dunkerque, au Sud de Lille, dans la périphérie de Douai, et autour de Cambrai.

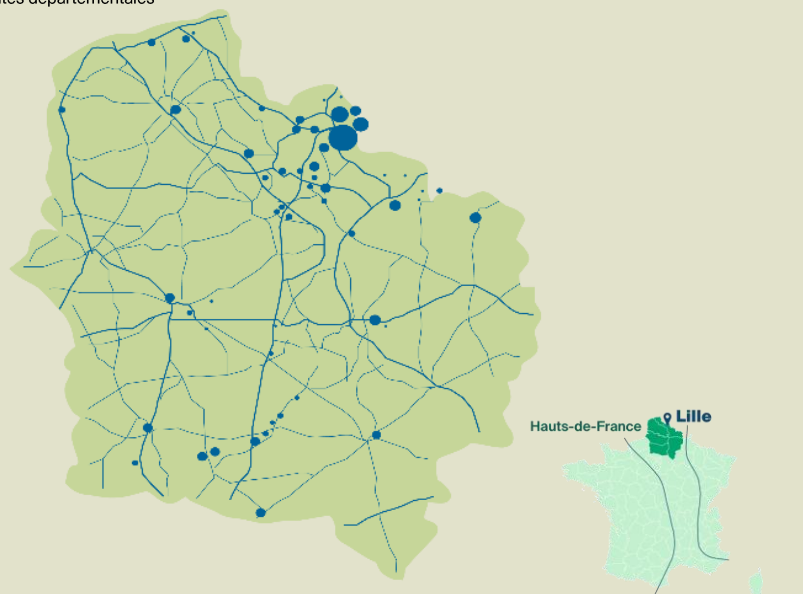
VALEUR PRIME

 **55** €/M²/AN

En 2025 comme au 1^{er} semestre 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

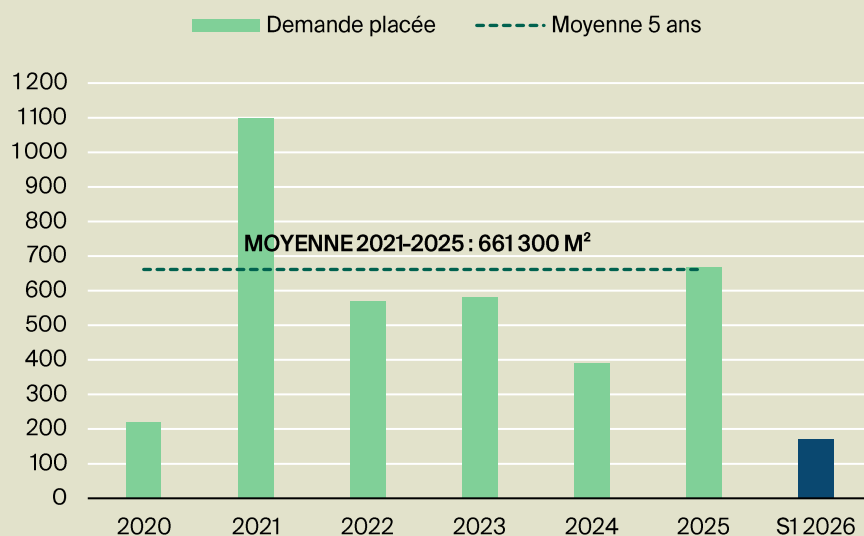
-  Aires logistiques denses
-  Autoroutes et routes nationales
-  Routes départementales



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

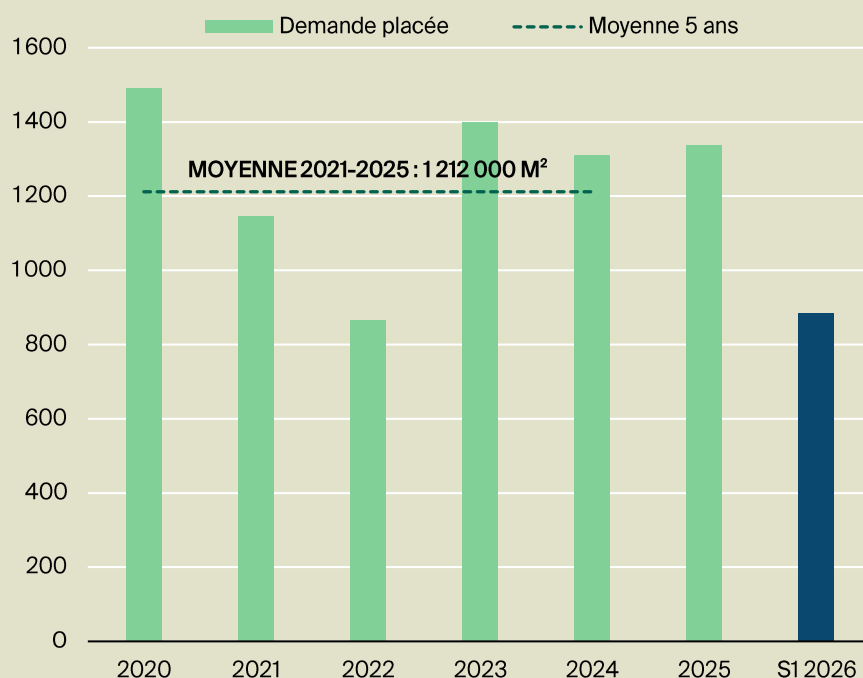
Comme anticipé le 2^{ème} trimestre 2026 aura vu le retour des très grandes opérations logistiques sur les marchés hors Dorsale avec une géographie inédite qui voit la région Grand Est prendre le pas sur le Centre Val de Loire. Le choix d'AMAZON de s'implanter sur 189 000 m² de surfaces neuves à Ensisheim (au Nord de Mulhouse) et sur 72 000 m² à Derval (entre Rennes et Nantes) pèse beaucoup dans la performance du marché au 1^{er} semestre 2026, de l'ordre de 885 000 m² de surfaces commercialisées, améliorant même ses résultats d'une année sur l'autre (746 000 m²). Les marchés dits secondaires concentrent ainsi près des 2/3 de la demande placée nationale depuis le début de l'année, une part de marché inédite et nettement supérieure à la moyenne sur les 5 dernières années (38%). Au-delà des méga plateformes développées sur différentes zones géographies, les pôles tertiaires hors dorsale peuvent compter sur une demande locale sur des gabarits inférieurs à 20 000 m², essentiellement exprimée par des logisticiens et des transporteurs.

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 6,0% (à comparer à 8,5% sur la dorsale). Les situations sont différentes selon les régions avec une suroffre (entre 9 et 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

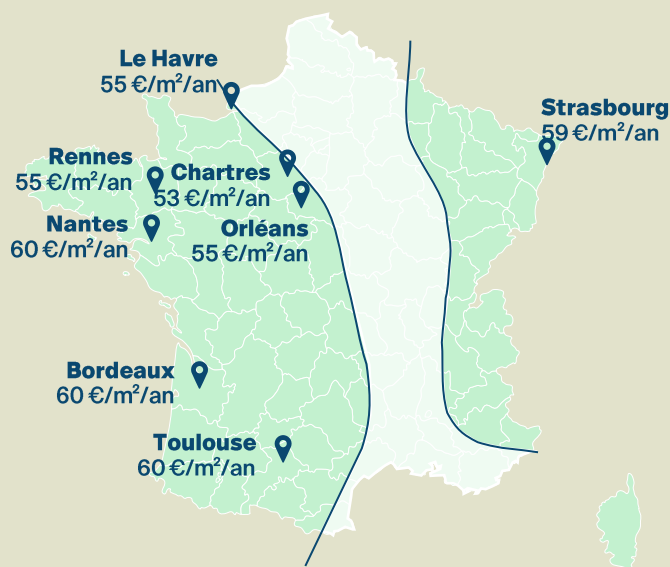
En milliers de m²



Source : Knight Frank

Valeurs locatives prime – 2^{ème} 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} SEMESTRE 2026 ENREGISTRE LE PLUS FAIBLE VOLUME D'INVESTISSEMENT EN ENTREPÔTS LOGISTIQUES DE LA DÉCENNIE PASSÉE

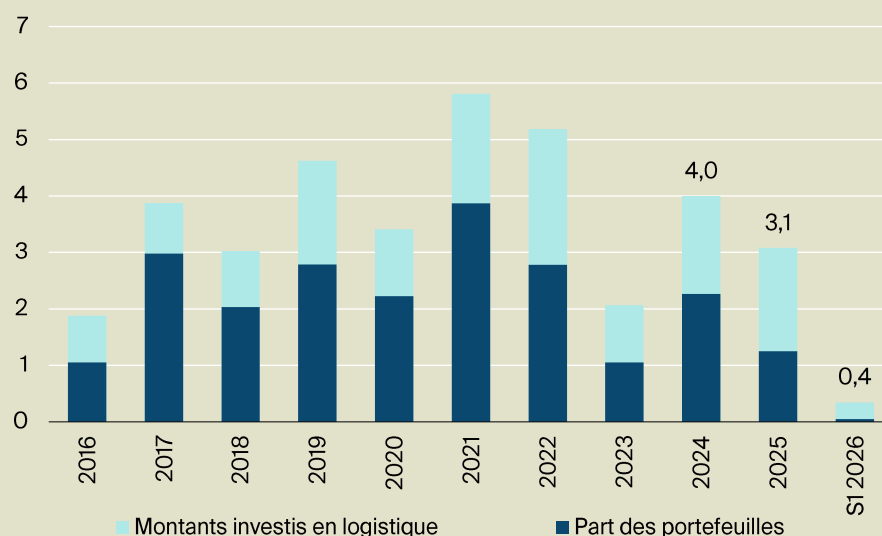
Le ralentissement du marché de l'investissement en entrepôt logistique s'est poursuivi au 1^{er} semestre 2026, avec un volume de seulement 391 millions d'euros investis en France, soit une baisse de 70 % sur un an et de 74 % par rapport à la moyenne quinquennale. C'est également le plus faible niveau observé au cours des dix dernières années.

Les grandes transactions de portefeuilles logistiques (montant supérieur à 200 M€), historiquement à l'origine 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. Au 1^{er} semestre 2026, sur les 23 transactions enregistrées, toutes ont concerné des actifs de moins de 50 M€.

Une entente encore difficile sur la valorisation des actifs, dans un contexte de conditions financières toujours serrées est à l'origine de cette contreperformance. La préférence côté investisseurs pour des tickets unitaires à faibles montants, dans un marché à la liquidité réduite rend, en effet, plus difficile la concrétisation de transactions de portefeuilles significatives, qui portent traditionnellement le marché.

Volumes investis en entrepôts logistiques en France

En milliards d'euros



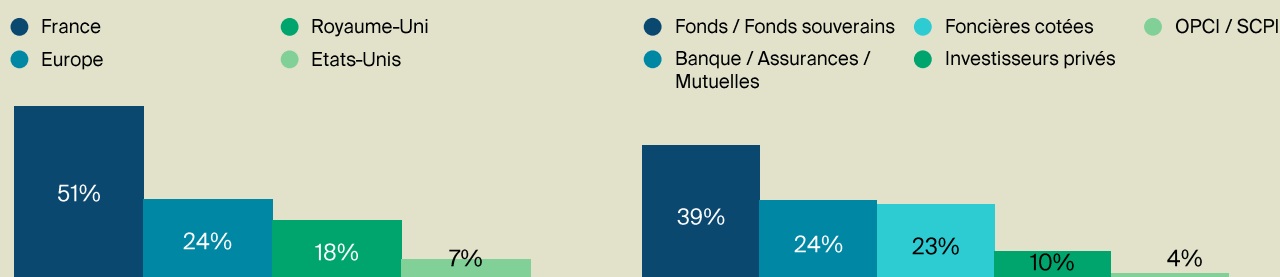
Source : Knight Frank

FORT REcul DES FONDS D'INVESTISSEMENT ETRANGERS

La faiblesse de l'activité du marché au 1^{er} semestre 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 significatives 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 49 % au 1^{er} semestre 2026, contre une part de 80 et 85 % en 2024 et 2025. Du côté des étrangers, les Européens ont été les plus actifs, avec une part de marché de 42 %, dont 18 % pour les Britanniques impliqués notamment dans l'acquisition de la plateforme logistique Biocoop près d'Avignon, pour 47 M€, via M&G Real Estate. Les Français, avec une part de marché de 51 %, ont été, pour leur part, les auteurs de la plus grande transaction du semestre : l'acquisition par Groupama Gan Reim d'un portefeuille de 7 actifs de messagerie pour 48,5 M€. La répartition par typologie d'acquéreur montre une part des fonds d'investissement toujours en recul : 39 % au 1^{er} semestre 2026, contre 77 % en 2025 et 72 % en 2024.

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

En France, au S1 2026, % du volume total



Le marché de l'investissement

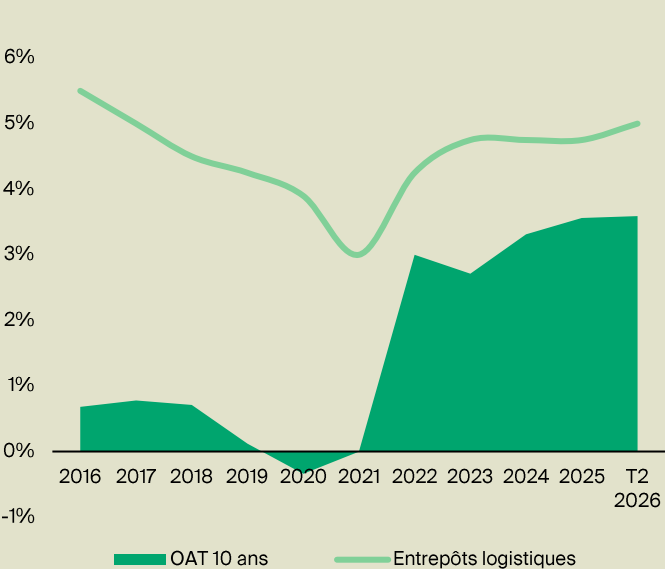
TAUX DE RENDEMENT PRIME : UNE NOUVELLE DÉCOMPRESSION AU 2^{ÈME} TRIMESTRE

Dans un marché resserré en nombre de deals , où peu de transactions sont concrétisées faute d'entente sur les prix et de valorisations jugées trop élevées par les acquéreurs, un réajustement des taux de rendement s'opère.

Ainsi, et après une première décompression de 15 points de base au 1^{er} trimestre, le taux de rendement prime logistique s'est, de nouveau, décompressé de 10 points de base au 2^{ème} trimestre, pour se positionner à 5,00 % à fin juin.

Cette décompression permet de reconstituer une prime de risque suffisante face à la hausse des taux de rendement obligataires, et ce depuis le déclenchement de la guerre en Iran. A mi-année 2026, le taux de rendement de l'OAT 10 ans atteignait 3,59 %, et face à une résolution du conflit qui paraît toujours incertaine, ce taux « sans risque » devrait rester élevé dans les mois à venir, laissant craindre une nouvelle hausse des taux de rendement immobilier.

Taux de rendement prime des entrepôts logistiques en France



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	
2 actifs du portefeuille Montclair	Régions	ARES MANAGEMENT	FIDELITY INTERNATIONAL	
Portefeuille Warennet	Régions	ALDERAN (PGIM)	M7 REAL ESTATE	
Plateforme Seafrigo	Le Havre (76)	AG REAL ESTATE	WDP	
ZAC de la Grange Blanche 2	Courthézon (84)	PATRIZIA	P3 LOGISTIC PARKS	

50-100M€ 100-200M€

La France, marché stratégique

≈ 90 M m²

Parc d'entrepôts de plus
de 5 000 m²

17 M m²

Recensés en Île-de-
France

10 % du PIB

5^e employeur de France

21 %

des émissions mondiales
de CO₂ (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'accroît 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. AFILLOG, 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 CONTRAINTES CARBONE À LA VALEUR DE L'ACTIF

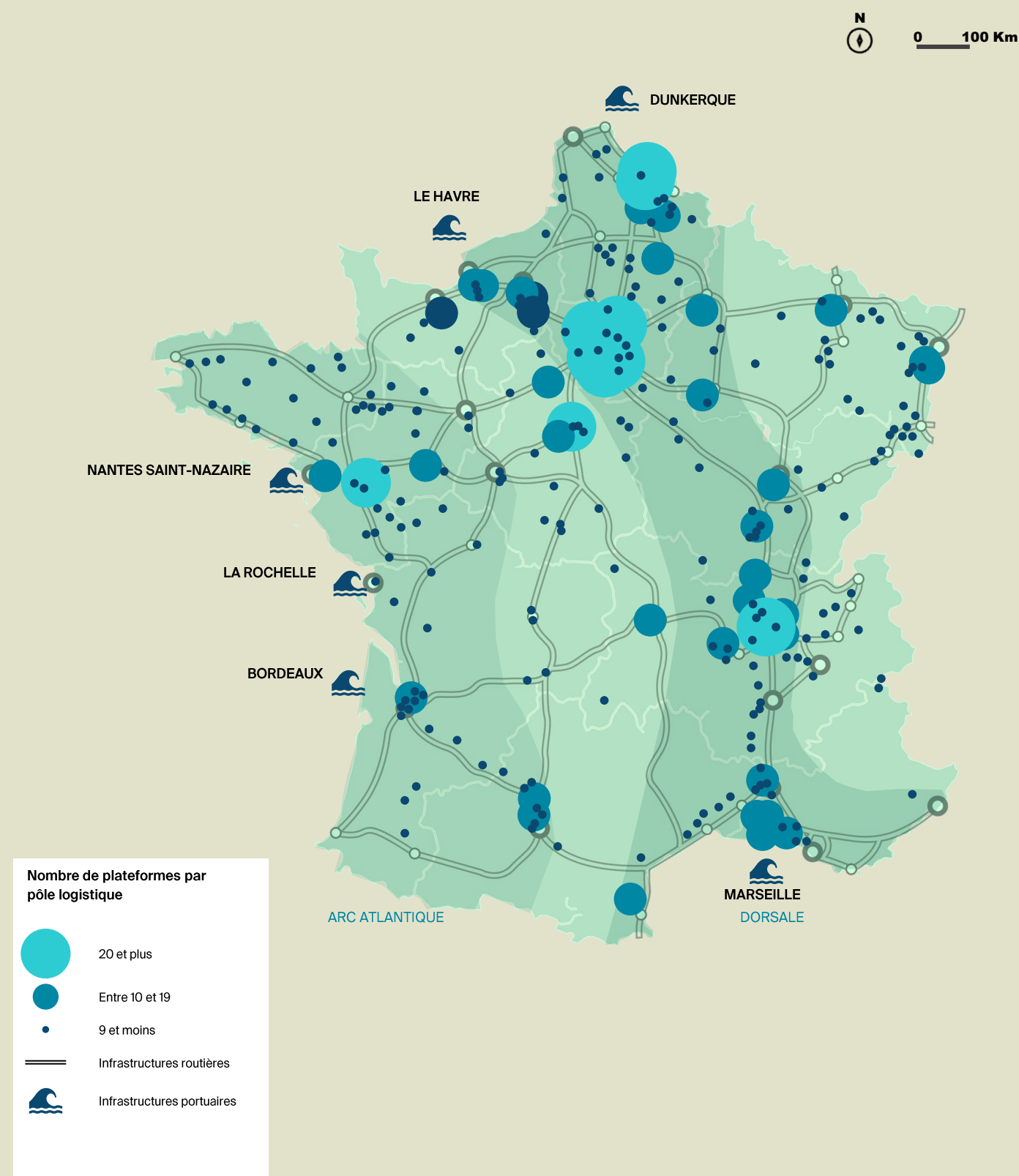
Le transport représente 21 % des émissions mondiales de CO₂. Pour la filière logistique, la décarbonation constitue donc à la fois une obligation réglementaire et un poste de coût important. Les directions immobilières des grands groupes, réunies au sein de l'ADI, soulignent d'ailleurs l'ampleur des 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



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



LES NOUVELLES INFRASTRUCTURES ÉNERGÉTIQUES DE L'ENTREPÔT



Entrepôt Omega de Douges (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



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



**Le marché de l'investissement
en France | 1S 2026**
Juillet 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