

Le marché de la logistique

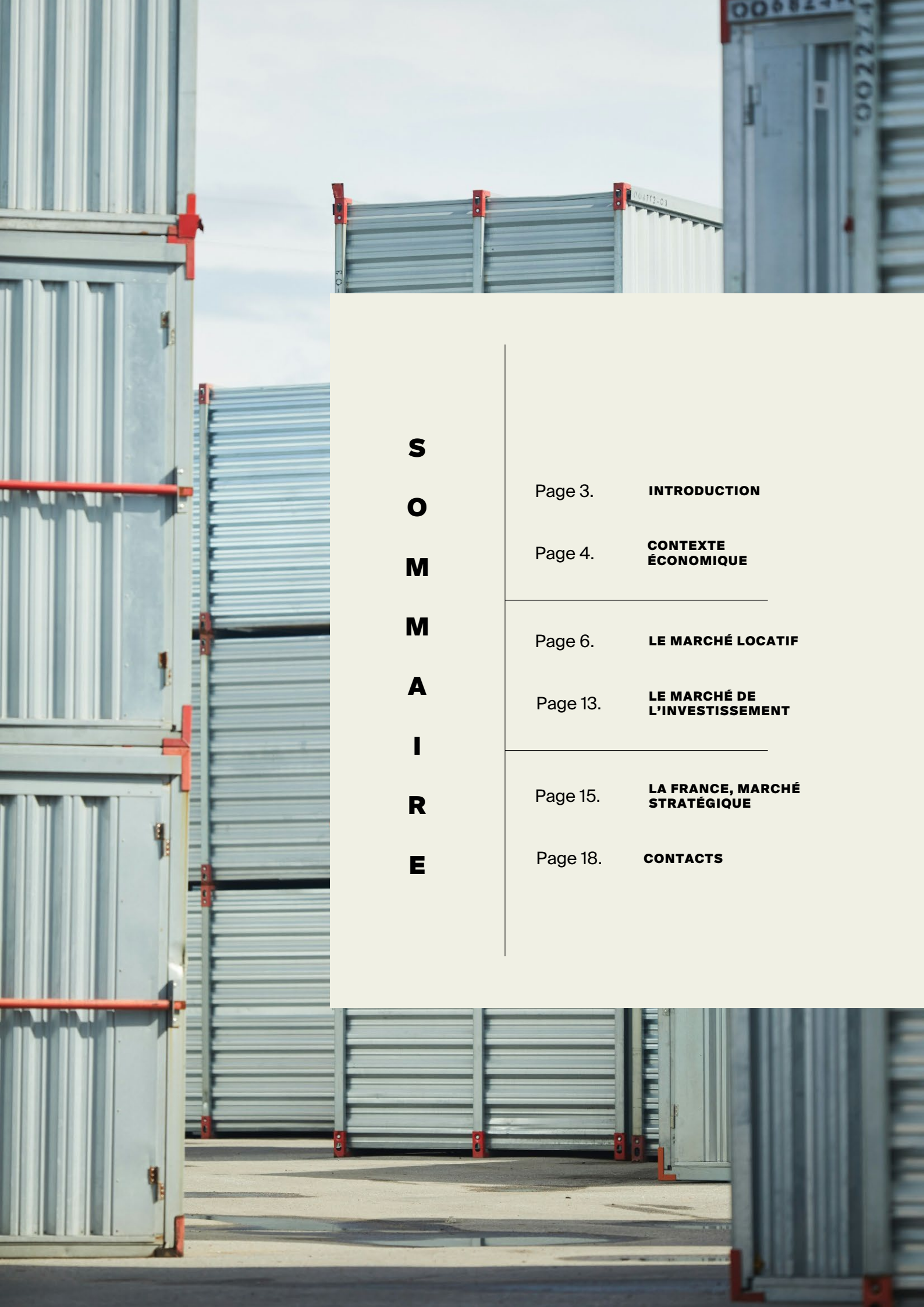
France

S1 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**

Résilience locative & prudent attentisme en investissement

Dans un environnement économique aussi morose que peu lisible tant au niveau national qu'international, le marché français des entrepôts signe un 2^{ème} trimestre un peu moins dynamique que le précédent avec à peine 620 000 m² placés à comparer à 908 000 m² en début d'année. A mi parcours de l'année 2025, le volume des transactions dépasse les 1,5 million de m², un niveau légèrement plus élevé qu'en 2024 (1,4 million de m²). La géographie nouvelle de la demande fait la part belle aux mouvements opérés hors dorsale avec 746 000 m² consommés, dont une partie importante dans la région Centre Val de Loire. Dans le même temps, les disponibilités immédiates de surfaces d'entreposage évoluent globalement à la hausse avec près de 4,3 millions de m² vacants à date soit un taux moyen de vacance de 5,8%. Les poches d'offres les plus importantes restent l'Ile-de-France et le Nord avec respectivement 1 et 1,3 million de m². Les valeurs locatives sont restées stables et s'étagent entre 55 et 85 €/m²/an sur la dorsale et entre 53 et 60 €/m²/an sur les marchés secondaires.

Avec 1,3 milliard d'euros investis au 1^{er} semestre 2025, le marché de l'immobilier logistique affiche une activité relativement stable par rapport à la même période en 2024, bien que le nombre de portefeuilles d'envergure échangés reste limité pour l'instant, ce qui pourrait freiner les volumes annuels. Les étrangers continuent de dominer le marché, représentant 65 % des volumes, séduits par la relative résilience de l'économie française, la qualité des infrastructures et les perspectives du marché locatif. Après les ajustements observés en 2022 et 2023, les valorisations semblent stabilisées depuis début 2024, avec des taux de rendement prime autour de 5 %. Toutefois, les actifs les plus recherchés continuent de s'échanger à des niveaux inférieurs, en raison de leur fort potentiel de réversion locative.



Contexte économique

TRUMP SOUFFLE LE CHAUD ET LE FROID SUR L'ECONOMIE MONDIALE

Peu de progrès ont été réalisés en termes de lisibilité des trajectoires des différentes économies avancées dans le Monde; les acteurs économiques et les gouvernements doivent composer avec l'agenda du président américain qui souffle tantôt le chaud tantôt le froid. Le niveau d'incertitudes est toujours aussi élevé concernant les accords sur les droits de douane des exportations vers les Etats-Unis que sur la scène géopolitique avec l'ouverture d'un nouveau front en Iran.

Le commerce international est le premier touché par les pourparlers toujours en cours concernant les droits de douane et d'une façon plus globale, la consommation des ménages ralentit dans la majorité des pays, signe d'une attitude prudente dans un environnement incertain et peu serein. Dans sa dernière note, la Banque de France anticipe une croissance du Produit International Brut de 2,9% et 2,7% à l'échelle mondiale en 2025 et 2026 et autour de 1% pour la Zone Euro.

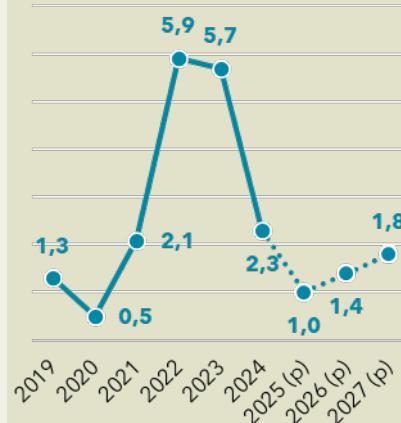
RECU DE LA CROISSANCE POUR L'ECONOMIE FRANCAISE EN 2025

Sous réserve des décisions finales concernant les droits de douane américains et le vote du budget 2026 qui contient des mesures assez drastiques pour limiter le déficit des dépenses publiques, l'économie française devrait maintenir une croissance de son PIB de l'ordre de 0,6% en 2025 avant un léger rebond à 1% en 2026.

Les acteurs économiques sont aujourd'hui pris entre plusieurs feux : perspectives de l'emploi morose avec une remontée du taux de chômage (7,6% et 7,7% en 2025 et 2026), consommation au ralenti (+0,7 % en 2025 contre 1% en 2024) du côté des ménages alors que les chefs d'entreprise restent peu optimistes quant aux perspectives immédiates (climat des affaires compris entre 96 et 97 points depuis début 2025). On compte un peu plus de 29 000 défaillances d'entreprises en 2025 à date (de janvier à mai), et 66 900 en cumul sur les 12 derniers mois. En rythme annuel, la progression des défaillances (en cumul douze mois) poursuit son mouvement de décélération progressive (+9,1 % en mai contre +11,0% en avril).

Inflation en France

En %

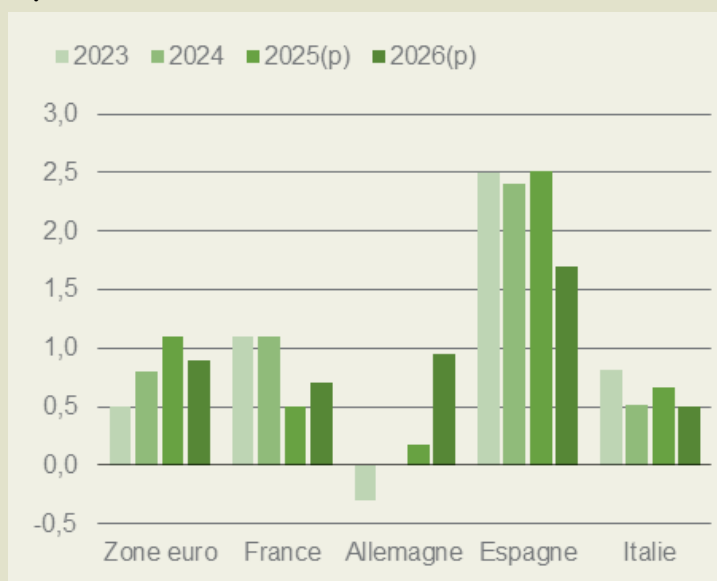


Source : Oxford Economics / (p) projections

Le recul de l'inflation (1% attendu en 2025 contre 2,3% en 2024) est une bonne nouvelle pour la consommation des ménages, qui restera cependant assez contenue (+1% cette année) du fait d'un taux d'épargne toujours élevé (18% en 2024 et une projection identique pour 2025). C'est bien sûr le commerce extérieur qui retient aujourd'hui l'attention : les exportations devraient ralentir fortement en 2025 en lien avec les hausses de droits de douane américains et la faiblesse de la demande adressée à la zone euro alors que du côté des importations, la croissance attendue serait de l'ordre de 1,7% en 2025 et 2,3% en 2026. Plus globalement, le secteur industriel et manufacturier a traversé difficilement le 1^{er} trimestre 2025. En juillet 2025, le climat des affaires est quasi stable dans l'industrie. À 96 points, l'indicateur synthétique du secteur perd un point et reste au-dessous de sa moyenne de longue période (100). Les soldes d'opinion relatifs à la production (passée comme prévue) se dégradent. Le solde associé aux carnets de commandes étrangers baisse, tandis que celui sur les carnets de commandes globaux augmente. Enfin signalons une légère amélioration dans le secteur du transport routier : bien qu'il soit toujours considéré comme négatif, le niveau d'activité du 2^{ème} trimestre 2025 s'améliore légèrement, notamment par rapport au début de l'année. Les chefs d'entreprises anticipent une stabilisation à ce niveau pour le trimestre à venir, voire encore une légère amélioration.

Produit Intérieur Brut

En %, moyenne annuelle



Source : Oxford Economics

Indicateurs économiques de la France

<i>En % des variations annuelles</i>	2022	2023	2024	2025 (Prévisions)	2026 (Prévisions)
PIB France	2,6 %	1,1 %	1,1%	0,6%	1,0%
PIB Zone Euro	3,6 %	0,5 %	0,8%	1,1%	0,9%
Consommation des ménages	2,1%	0,7 %	1,0%	0,7%	1,0%
Défaillances d'entreprises ('000)	41,3	56,6	65	66,9 (Mai*)	-
Taux de chômage	7,1 %	7,3 %	7,4%	7,6%	7,7%
Inflation	6,1%	3,7 %	1,3%	1,0%	1,4%
Production manufacturière (Evol. des 4^e trimestres)	2,6 %	1,2 %	- 1,9 %	-1,1% (1 ^{er} trim.)	-
CA du e-Commerce (milliards d'euros)	146,9	159,9	175,3	-	-
Exportations	+7,4 %	+2,5 %	+1,1%	-0,1%	+2,4%
Importations	+8,8 %	+0,7%	+1,5%	+1,7%	+2,3%

Sources : Banque de France - Projections macroéconomiques intermédiaires – Juillet 2025, BCE, OCDE, Insee, ministère des Finances, données FEVAD pour le CA du e-commerce, Altares
* Sur 12 mois glissants

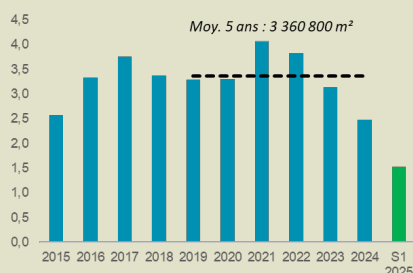
Le marché locatif

MAINTIEN DE LA DEMANDE PLACÉE ET REEQUILIBRABLE DANS LA DORSALE

La bonne dynamique initiée en début d'année sur le marché des entrepôts en France s'est plus ou moins confirmée au cours du 2ème trimestre pour afficher à mi-parcours de l'année 2025 un volume de commercialisations de 1,5 million de m², en légère hausse (+5%) en un an.

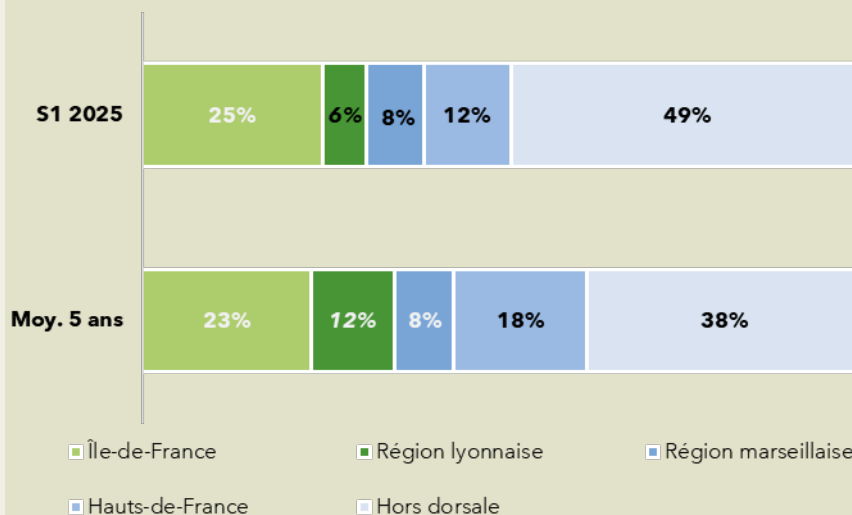
Plusieurs phénomènes sont à mentionner à commencer par un retour d'une activité transactionnelle plus soutenue en Ile-de-France (383 000 m² placés), ce qui permet à la Dorsale de reprendre l'avantage d'une courte tête (781 000 m²) par rapport aux marchés secondaires. Toujours sur la dorsale, le semestre aura été animé par des méga deals (RENAULT sur 46 000 m² à Saint-Priest, SEB sur 63 000 m² à Noeux-Les-Mines entre autres). L'Ile-de-France et les Hauts de France restent encore assez éloignés de leurs niveaux historiques de demande placée alors que la région lyonnaise est bridée dans ses volumes par une offre neuve limitée.

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

LE CENTRE VAL DE DOMINE LES POLES SECONDAIRES

Dans la continuité de la tendance observée en 2024, les pôles secondaires concentrent un peu moins de la moitié (49%) du volume de transactions, avec plus de 746 000 m² placés, un résultat légèrement en avance sur le 1,3 million de m² commercialisés l'an dernier.

Cet attrait confirmé pour les pôles secondaires est essentiellement porté par la région Centre-Val de Loire. Le deal du semestre est celui d'AMAZON sur 123 000 m² de surfaces logistiques à développer en Eure-et-Loir. Citons aussi le positionnement d'ACTION à Onnaing (agglomération de Valenciennes) sur 93 000 m² dans une opération portée par l'investisseur espagnol VALFONDO.

UNE OFFRE DISPONIBLE TOUJOURS EN HAUSSE

Coté offre, la tendance est toujours à la hausse mais sur un rythme plus lent que l'an passé (+30% en un an au 1er trimestre, après +52% en 2024) : on compte ainsi 4,3 millions de m² de surfaces logistiques immédiatement disponibles réparties dans un rapport 68%-32% entre les marchés de la dorsale et les pôles secondaires.

La distribution géographique de cette offre est inégale selon les secteurs considérés : de 1% à 9,3% avec une moyenne nationale de 5,8% (à comparer à 5,1% il y a un an). Les chargeurs et logisticiens doivent donc composer entre suroffre et sous-offre selon leur choix de localisation et leur cahier des charges techniques.

Le marché locatif

HAUSSE EN ILE-DE-FRANCE & STABILISATION AILLEURS

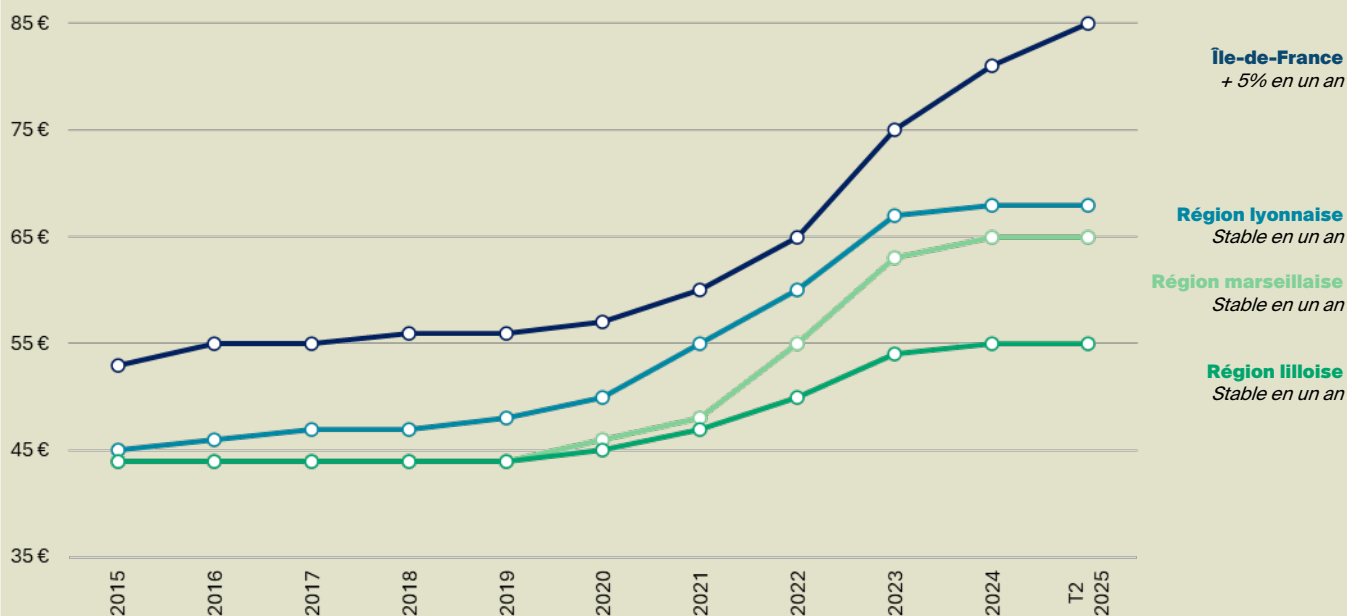
Le ralentissement de la hausse des valeurs locatives prime observée en 2024 laisse aujourd'hui la place à une phase de stabilisation sur l'ensemble des marchés de la dorsale, exception faite de l'Ile-de-France qui affiche désormais un loyer prime à 85 €/m²/an. La persistance d'un stock immédiat important selon les secteurs, combinée à un écoulement plus difficile des surfaces disponibles relâche de facto la tension sur les loyers.

Fin du 1^{er} semestre 2025, le loyer prime francilien atteint ainsi 85 €/m²/an, soit une hausse de 5% en un an. Les loyers se maintiennent en comparaison au trimestre précédent au sein des autres pôles de la dorsale, affichant notamment 55 €/m²/an en région lilloise, 65 €/m²/an en région marseillaise ainsi que 68 €/m²/an en région lyonnaise.

Quant aux valeurs locatives au sein des marchés secondaires, elles affichent désormais 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

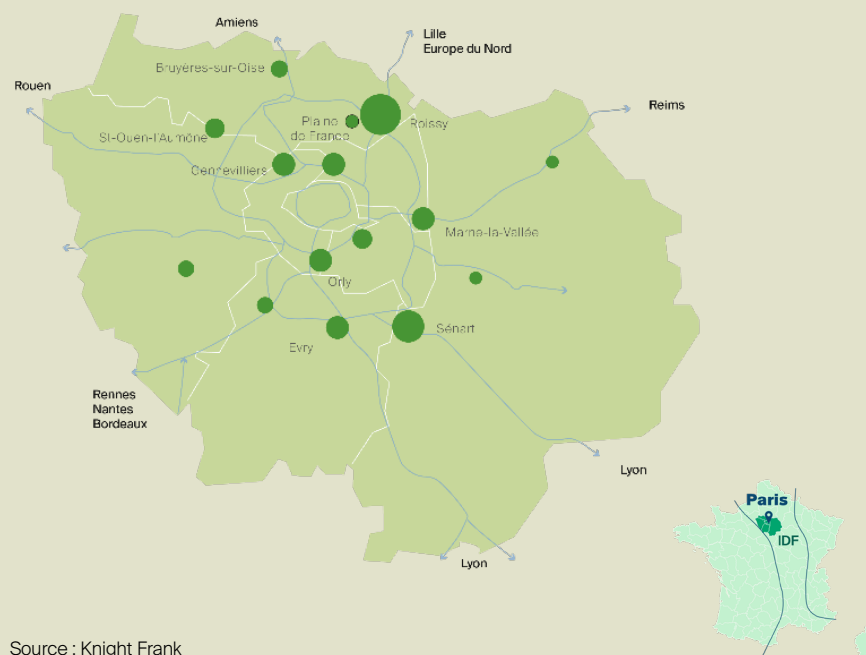
Le début de l'année 2025 avait été plutôt positif pour le marché des entrepôts logistiques en Ile-de-France avec un peu plus 200 000 m² de surfaces placées. Le printemps aura vu cette demande se ralentir et à mi parcours de l'exercice, on ne compte plus que 380 000 m² de commercialisation. C'est certes mieux qu'en 2024 (360 000 m² placés pour l'ensemble de l'année), mais ce chiffre reste encore assez loin des plus hauts niveaux enregistrés sur ce marché, de l'ordre de 800 000 m² à 1,1 million de m² traités selon les années entre 2017 et 2022. Les méga transactions sont donc plus discrètes sur ce marché qui revient donc à ses niveaux de 2013-2015.

Dans le même temps, l'offre immédiatement disponible continue d'augmenter pour dépasser la barre symbolique du million de m², soit un taux de vacance désormais proche de 6,5% (à comparer à 5,8% à l'échelle nationale). Les développements de nouvelles plateformes comptent pour près de 1 million de m² dont peu font l'objet d'une mise en chantier en blanc.



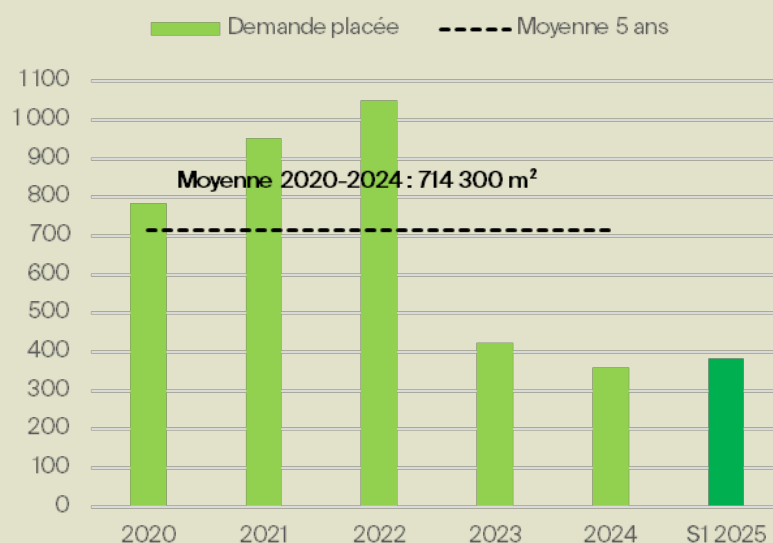
Dans ce contexte, la pression sur les valeurs locatives de transactions est toujours présente en Ile-de-France, compte tenu d'un stock de classe A encore réduit et de mises en chantier limitées. Cette tension haussière tire les loyers de transactions vers des niveaux inédits, de l'ordre de 85 €/m²/an (valeur prime), dans un mouvement qui pourrait encore perdurer sur le reste de l'année 2025, sous réserve d'une confirmation de la reprise des transactions.

Localisation des principales aires logistiques en Île-de-France



Demande placée d'entrepôts en Ile-de-France

En milliers de m²



Sources : Immostat, Knight Frank

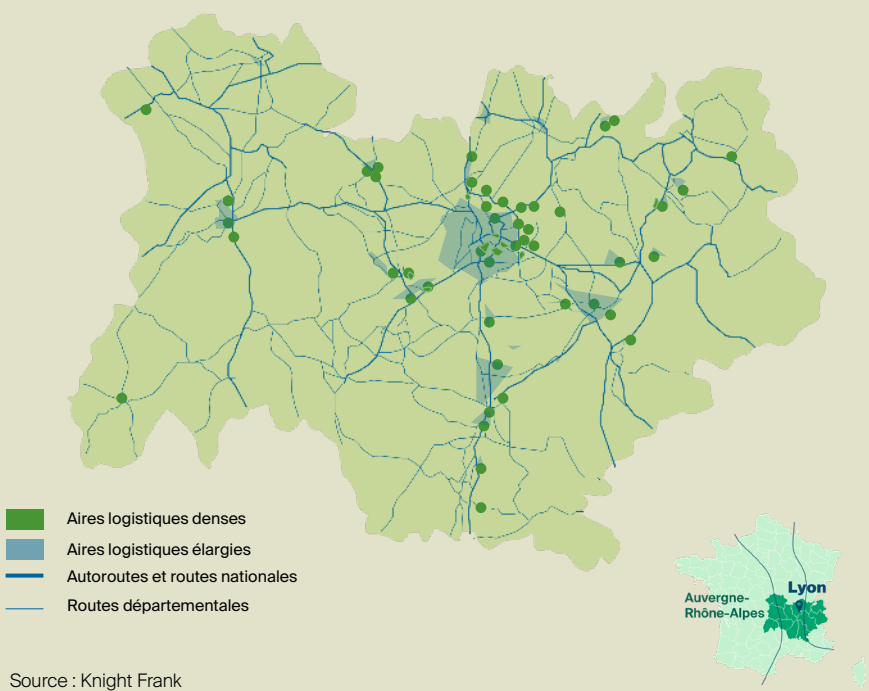
Le marché locatif en région lyonnaise

Une fin d'année dynamique avec la méga signature d'AMAZON (161 000 m²) avait permis au marché logistique lyonnais de terminer l'exercice 2024 sur un volume de demande placée de l'ordre de 250 000 m². Le 1er semestre 2025 aura démarré doucement avant d'accélérer sur les 3 derniers mois. Le volume de transaction s'élève, en 2025 à date, à près de 92 000 m², un niveau bien supérieur à celui observé l'an passé (51 300 m² placés). L'agglomération lyonnaise continue de bénéficier d'un bassin de consommation et de production important, véritable soutien de la demande comme en atteste le positionnement de RENAULT sur 46 000 m² développés en compte propre à Saint-Priest (bâtiment qui ouvrira ses portes en 2028, pour accueillir le centre mondial de distribution des pièces de rechange de la marque).

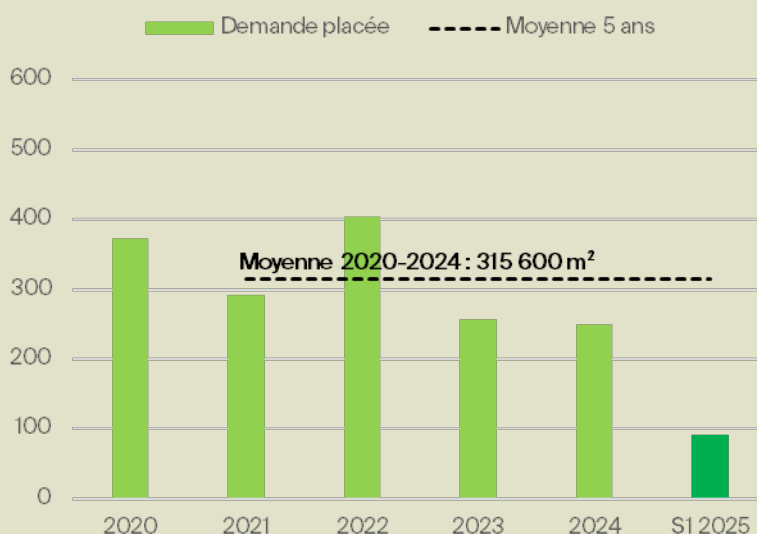


Dans ce contexte de consommation d'espaces logistiques et d'un taux de vacance inférieur à 6%, les valeurs locatives prime sont restées stables, à 68 €/m²/an. Promoteurs et investisseurs semblent confiants sur la progression de ces loyers, et présentent certaines opérations en cours de développement sur la base de loyers autour de 75 €/m²/an, voire plus pour des plateformes localisées en 1ère couronne.

Localisation des principales aires logistiques en région lyonnaise



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



Sources : CECIM, Knight Frank

Le marché locatif en région marseillaise

Le marché logistique de la région PACA réussit son 1er semestre 2025 avec un peu plus de 120 000 m² placés, dont 54 400 m² au crédit du 2ème trimestre. Ces résultats sont de bons augures pour le reste de l'exercice, et ce après une année 2024 à l'activité réduite (163 000 m² commercialisés).

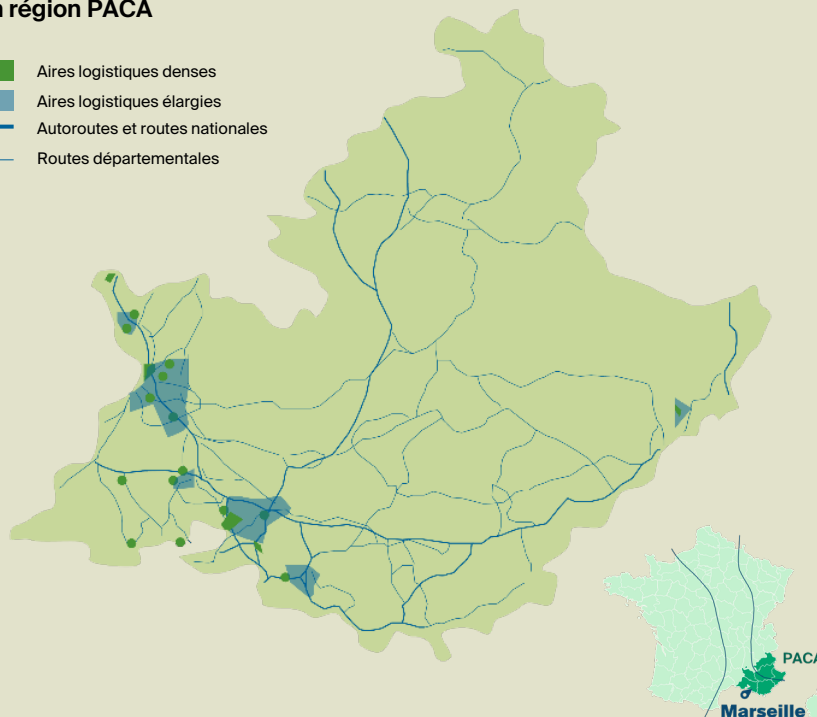
La reconstitution de l'offre est en cours sur ce secteur où près de 197 000 m² de surfaces logistiques sont immédiatement disponibles, soit un taux de vacance légèrement inférieur à 3%. L'offre se concentre autour de l'Etang de Berre, de Miramas et de Port Saint Louis du Rhône ou encore Saint Martin de Crau.



Fin du 1er semestre 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. Certaines offres à Salon de Provence sont présentées à des loyers de 85 €/m²/an.

Localisation des principales aires logistiques en région PACA

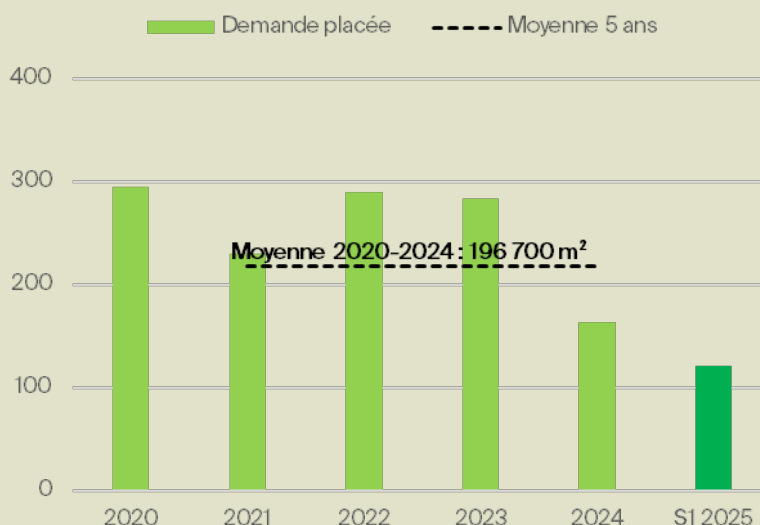
- Aires logistiques denses
- Aires logistiques élargies
- Autoroutes et routes nationales
- Routes départementales



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

Les logisticiens et les chargeurs de la grande distribution sont à la manœuvre sur le marché logistique de la région des Hauts de France : au 1er semestre 2025 ils ont consommé près de 200 000 m² de surfaces d'entreposage. Citons au titre de la transaction emblématique de ce début d'année le positionnement de SEB sur 63 000 m² sur la plateforme de Logisterra située à Nœux-Les-Mines, et propriété d'un fonds géré par MANOVA PARTNERS.

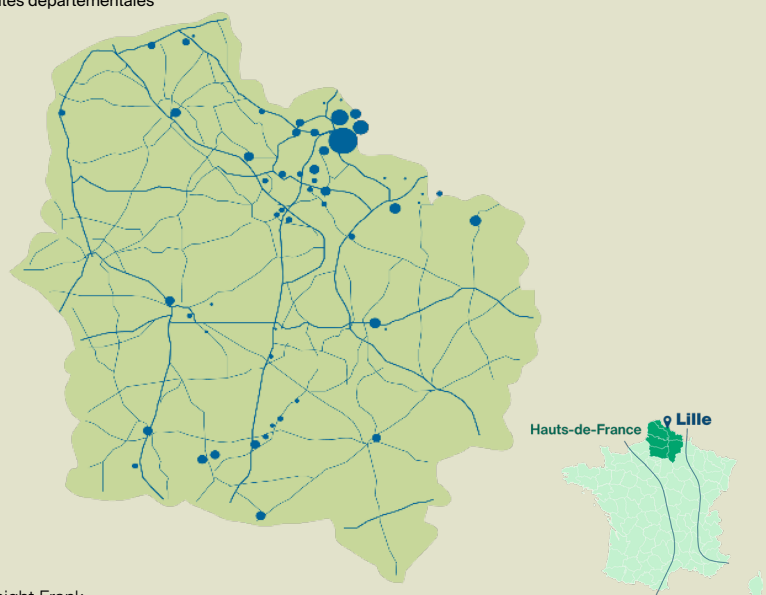
Le secteur reste marqué par une offre immédiate abondante de l'ordre de 1,3 million de m², soit un taux de vacance supérieur à 9%, le plus élevé en France métropolitaine.



Mi 2025, les valeurs locatives prime sont restées inchangées par rapport à 2024. Elles affichent aujourd'hui 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 loyers devraient continuer à se maintenir dans les mois à venir compte tenu d'un stock disponible très fourni et d'une demande encore convalescente.

Localisation des principales aires logistiques en région Hauts-de-France

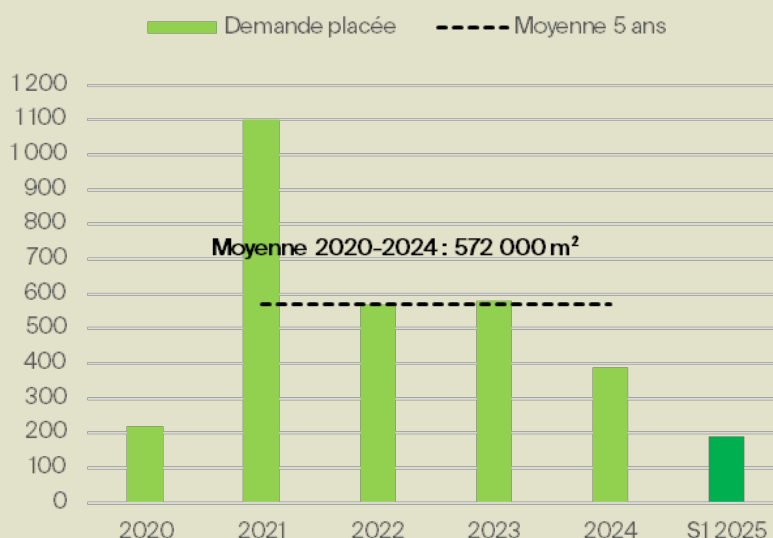
- Aires logistiques denses
- Autoroutes et routes nationales
- Routes départementales



Source : Knight Frank

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

En milliers de m²



Source : Knight Frank

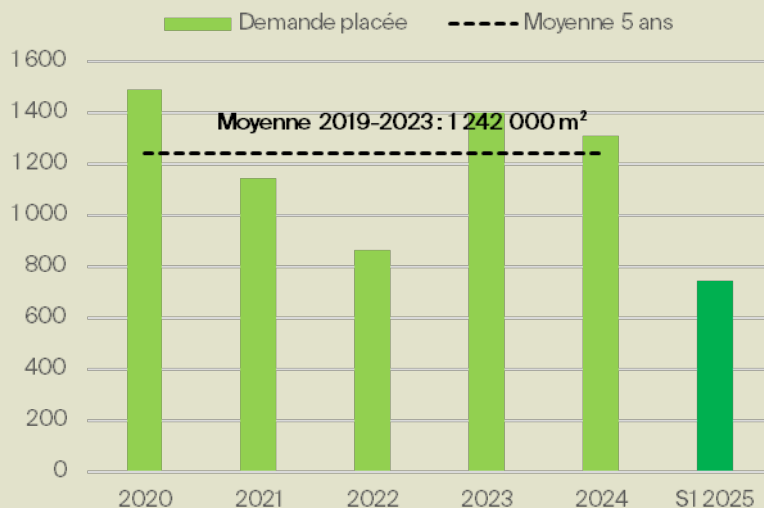
Le marché locatif dans les pôles secondaires

Les trimestres se suivent et le rythme des commercialisations ne faiblit du côté des prises à bail sur les marchés logistiques hors dorsale. Le volume des transactions est resté quasi identique d'un trimestre sur l'autre, portant la demande placée à près de 750 000 m² commercialisés à mi 2025. Les pôles secondaires sont donc bien partis pour réitérer leurs performances de 2023 et 2024 avec plus de 1,3 million de m² commercialisés. AMAZON fait à nouveau l'actualité avec le développement d'une nouvelle plateforme de 123 000 m² sur la commune de Illiers Combray (28) alors que dans la région du Mans (72), NORTENE s'implantera sur 18 000 m² développés par ARGAN.

En contre point de la dynamique transactionnelle, l'offre immédiatement disponible se cristallise avec un total de 1,3 million de m² sur l'ensemble de ces territoires logistiques, soit un taux de vacance moyen inférieur à 5% (à comparer à 6,5% sur la dorsale). La Bretagne et la Bourgogne affichent une vacance plus importante, de l'ordre de 9% alors que les stocks sont très réduits en Aquitaine, et région Midi Pyrénées et en Centre Val de Loire (entre 2 et 4% de taux de vacance).

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 (Chartes 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. Sous réserve d'une accélération des transactions et d'une maîtrise de l'offre future qui peut être conséquente selon les marchés considérés, ces valeurs pourraient se rapprocher de celles constatées sur la dorsale (de 55 à 85 €/m²/an). En toute logique, les marchés du Centre Val de Loire sont les mieux positionnés pour profiter de cette éventuelle hausse.

Demande placée d'entrepôts hors Dorsale
En milliers de m²



Source : Knight Frank

Valeurs locatives prime – 1er semestre 2025

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



Source : Knight Frank

Le marché de l'investissement

2025 : UN DÉBUT D'ANNÉE EN ATTENTE DE PORTEFEUILLES

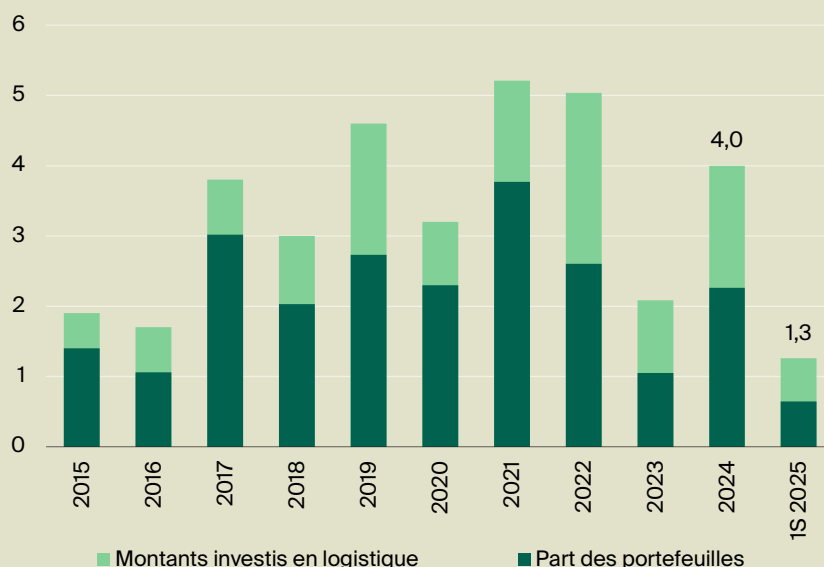
Avec 1,3 milliard d'euros investis au 1^{er} semestre 2025, le marché de l'immobilier logistique affiche une activité relativement stable par rapport à la même période en 2024, bien que le nombre de portefeuilles d'envergure échangés reste limité pour l'instant, ce qui pourrait freiner les volumes annuels.

Le 2^{ème} trimestre a été nettement plus actif que le premier, avec un doublement des volumes investis, passant de 400 à 800 millions d'euros. Cette accélération s'explique par la réitération de trois portefeuilles d'un montant compris entre 115 et 150 millions d'euros, dont le plus important est l'acquisition de cinq entrepôts par EQT REAL ESTATE auprès de BLACKSTONE. Ce regain d'activité illustre la forte dépendance de ce segment aux cessions de portefeuilles pour stimuler les volumes.

Paradoxalement, le pipeline de transactions sous exclusivité ou promesse reste aujourd'hui limité, alors même que cette classe d'actifs a fait preuve de résilience ces dernières années. Des mises en vente significatives sont néanmoins en cours qui, si elles aboutissent, pourraient pousser les volumes investis entre 3 et 4 milliards d'euros d'ici fin 2025.

Volumes investis en entrepôts logistiques en France

En milliards d'euros



Source : Knight Frank

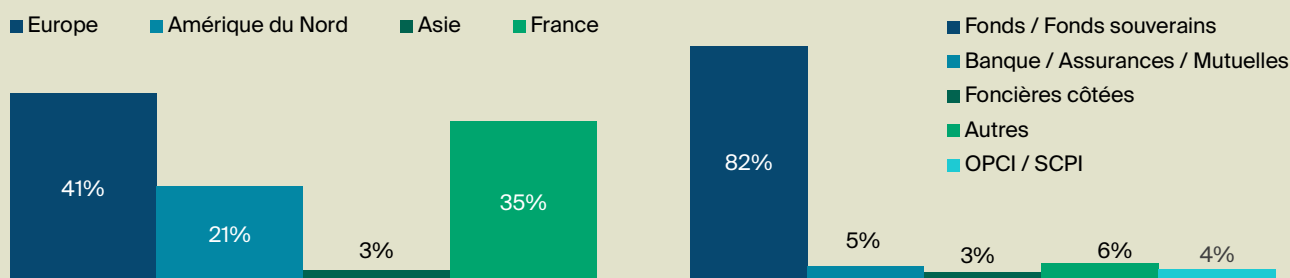
LES ÉTRANGERS DOMINENT

En 2024, les investisseurs étrangers ont significativement renforcé leur présence sur le marché de l'immobilier industriel en France, représentant 80 % des volumes investis. Bien que leur part recule légèrement au 1^{er} semestre 2025, pour atteindre 65 %, cette tendance à l'internationalisation reste robuste. L'intérêt pour ce secteur s'explique par plusieurs facteurs dont la qualité de ses infrastructures françaises, notamment le réseau autoroutier.

Parmi les quatre transactions ayant dépassé les 100 millions d'euros au cours du semestre, la majorité émane d'investisseurs internationaux. Après l'opération de TRISTAN CAPITAL PARTNERS au 1^{er} trimestre, le fonds suédois EQT REAL ESTATE a acquis un portefeuille de cinq actifs, suivi par le fonds américain ARES MANAGEMENT, qui s'est porté acquéreur du portefeuille Sun.

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

En France, au 1^{er} semestre 2025, % du volume total



Le marché de l'investissement

TAUX PRIME : STABILISATION À UN POINT D'ÉQUILIBRE ?

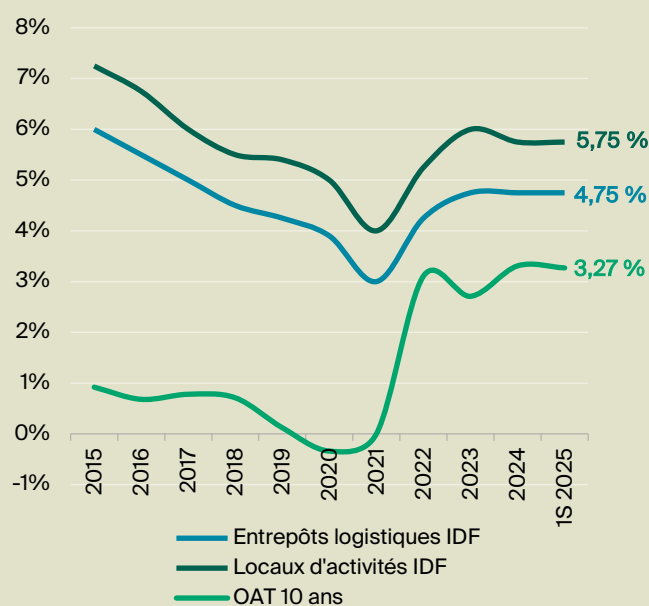
Après une correction marquée en 2022, suivie d'un nouvel ajustement à la hausse des taux de rendement prime en 2023, le marché de l'immobilier industriel semble avoir atteint un point d'équilibre depuis le début de l'année 2024.

La majorité des transactions finalisées, tout comme les principales négociations en cours sur des actifs de grande envergure, supérieures à 100 millions d'euros, se positionnent autour d'un taux de l'ordre de 5 %. Toutefois, les actifs les plus recherchés, notamment ceux disposant d'un fort potentiel de revalorisation locative, continuent de se négocier à des niveaux inférieurs à ce seuil, traduisant une prime qualitative persistante.

Par ailleurs, les taux prime appliqués aux locaux d'activité haut de gamme, idéalement situés en Ile-de-France et dans la métropole lyonnaise, ont connu une légère compression sur les 18 à 24 derniers mois. Cette évolution témoigne d'un regain d'appétit des investisseurs pour ce segment, soutenu par la résilience des fondamentaux locatifs et la rareté de l'offre dans les zones les plus tendues.

Taux de rendement prime des actifs industriels en France

En %



Source : Knight Frank

Exemples de transactions investissement entrepôts logistiques au 1er semestre 2025

Adresse / Actif	Ville	Vendeur	Acquéreur	Prix
Portefeuille de 5 actifs	Régions	BLACKSTONE	EQT REAL ESTATE	> 200M€
Portefeuille de 5 actifs	Régions	COLUMBIA THREADNEEDLE INVESTMENTS	AEW pour CDC INVESTISSEMENT IMMOBILIER	> 200M€
VEFA louée à 50% à PepsiCo	Dourges (62)	DELTA 3	TRISTAN CAPITAL PARTNERS	> 200M€
Portefeuille SUN	Régions	DWS	ARES MANAGEMENT	> 200M€
Portefeuille ACTIHALL	Ile-de-France	JMG PARTNERS	TISHMAN SPEYER	< 100M€
Portefeuille de 3 actifs	Ile-de-France	DEKA	BOREAL IM	< 100M€

< 100M€
 100-200M€
 > 200M€

La France, marché stratégique

DES ATOUTS INHÉRENTS À L'HEXAGONE

Avec un parc estimé à 83 millions de m² d'entrepôts de plus de 5 000 m², dont 15,3 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). Fin 2024, la France devrait en compter plus d'une quarantaine, tandis que onze sont déjà effectives (Métropole du Grand Paris, Eurométropole Strasbourg, Grand Lyon Métropole, etc.).

VERS UNE FILIÈRE LOGISTIQUE DÉCARBONÉE ET INNOVANTE

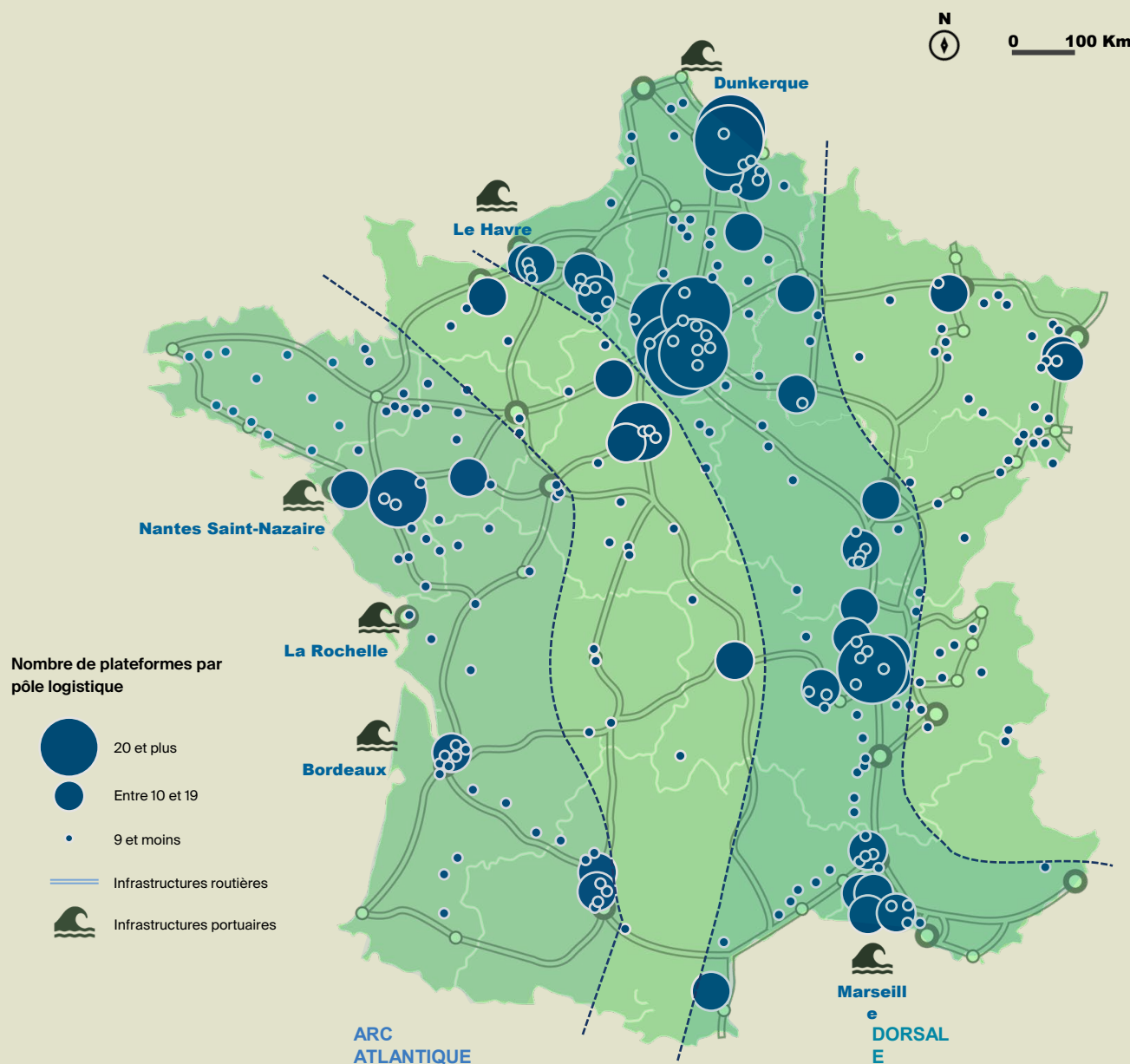
L'Etat, France Logistique et France Stratégie ont signé des chartes d'engagement avec certains acteurs du e-commerce et de la logistique pour une filière plus durable et écologique. Un enjeu de taille pour le secteur du transport qui générerait 21 % des émissions mondiales de CO₂ selon l'Agence internationale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

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). 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).

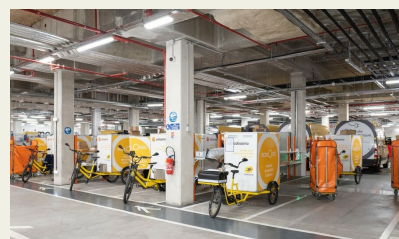


LES DIFFÉRENTS CONCEPTS DE LA LOGISTIQUE URBAINE



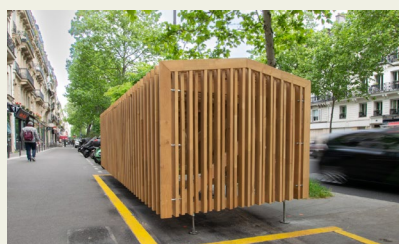
Hôtel logistique du port Edouard-Herriot à Lyon dont la livraison est prévue au 3^e trimestre 2023 (29 000 m² dont 9 000 m² pris à bail par URBY et DPD)

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.).



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

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

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.

Sources : Knight Frank, Sogaris, L. Dablanç

PUBLICATIONS RÉCENTES



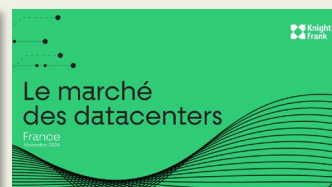
Le marché des bureaux en Ile-de-France | S1 2025 | Juillet 2025



Le marché de l'investissement en France | 1S 2025 | Juillet 2025



Panorama des artères prime parisiennes | Edition 2025 | Avril 2025



Le marché des datacenters | France | Novembre 2024

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



Clément Rabenandrasana
Research Senior Analyst
+33 1 43 16 55 96
clement.rabenandrasana@fr.knightfrank.com



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



Victor Ragueneau
Partner Capital Markets
+33 6 03 63 20 32
victor.ragueneau@fr.knightfrank.com

© Knight Frank SNC2025

**Études disponibles sur
knightfrank.fr/research**



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.