

REVIEW

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

FRANCE T3 2025

Entrepôts classe A&B

AdobeStock © Irina Sharnina



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

RESEARCH & INSIGHTS



T3 2025

LOGISTIQUE FRANCE

L'instabilité politique, géopolitique et économique se poursuit

CHIFFRES CLÉS

+1,0%
INFLATION 2025 (Prévisions BNP PARIBAS)

+0,5% (révision à la baisse : +0,8% au T2 2025)
CONSOMMATION DES MÉNAGES 2025 (Prévisions BNP PARIBAS)

87
-5 pts sur un an (100 en moyenne entre 1987 et 2024)
INDICE DE CONFiance DES MENAGES - T3 2025

+0,2%
ILAT 2025 (Prévisions BNP PARIBAS)

AdobeStock © Vladyslav



CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

La France subit une forte instabilité politique, illustrée par les changements de premier ministre successifs et la nécessité d'un sixième gouvernement en huit ans.

Cette incertitude pèse sur la crédibilité budgétaire, comme en témoigne la dégradation de la note souveraine par Fitch de AA- à A+, qui pourrait être suivie par les autres agences de notation dans les semaines à venir.

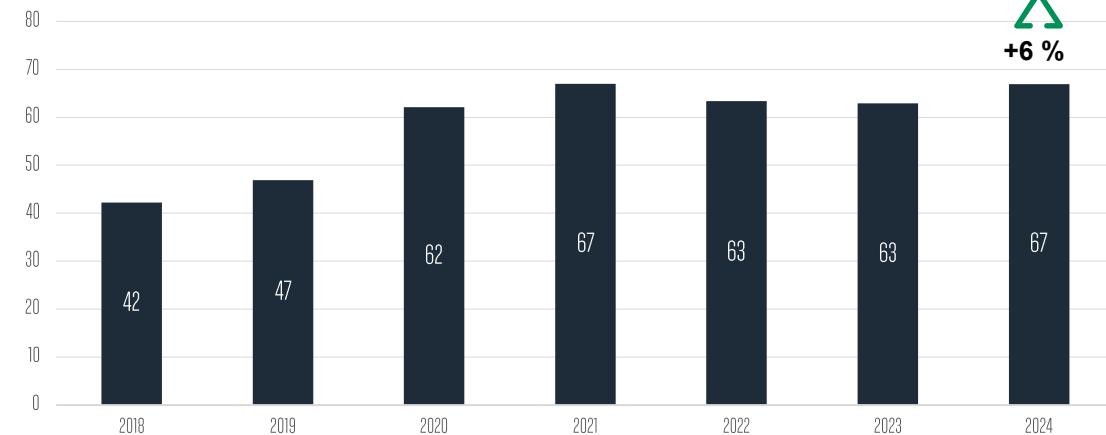
Elle affecte également la confiance des ménages, en recul de 5 points sur un an, alors qu'elle commençait à se redresser suite à la baisse de l'inflation. Cette perte de confiance se traduit logiquement par un repli de la consommation, au profit de l'épargne, qui atteint un niveau bien supérieur à celui pré-Covid.

Dans ce contexte, la croissance du PIB devrait rester modérée (+0,7 % en 2025), témoignant du manque de dynamisme malgré une inflation en repli (+1,0 % en moyenne sur l'année), notamment grâce à la baisse des prix de l'énergie.

Les indices PMI, bien qu'en légère amélioration au deuxième trimestre, restent en dessous de la moyenne (50) et affichent tous deux 49 au troisième trimestre.

Chiffres d'affaires e-commerce produits en France

Milliards €



Croissance du PIB en France



E-COMMERCE

Après un retrait de 7% en 2022, et de 1,8% en 2023, la vente de produits sur internet, portée par la baisse de l'inflation, a connu un rebond de +6% en 2024. Cette croissance s'est poursuivie au premier semestre 2025 (+4% vs S1 2024). Rappelons que le e-commerce (produits) a augmenté de plus de 50 % ces six dernières années.

Sa part de marché, de l'ordre de 10%, sur le commerce de détail reste bien inférieure (2 à 3 fois) à celle constatée dans certains pays d'Europe ou d'Asie. Ce constat ouvre des perspectives de développements logistiques, en particulier de messageries et de plateformes XXL, pour accompagner sa montée en puissance.



T3 2025

LOGISTIQUE FRANCE

Poursuite de la contraction des volumes de commercialisation

CHIFFRES CLÉS

2 070 000 m²
DEMANDE PLACÉE



90%
PART DES PLATEFORMES DE CLASSE A

33%
PART DES PLATEFORMES XXL



30%
PART DES OPÉRATIONS EN COMPTE PROPRES ET CLÉ EN MAINS

Entrepôts classe A&B

Shutterstock © Gorodenkoff



DEMANDE PLACÉE EN FRANCE

La demande placée poursuit son repli, enregistrant un recul de -28% par rapport à la moyenne des cinq dernières années.

Sur douze mois glissants, les volumes sont passés de plus de 5 millions de m² (T1 2022), son plus haut historique, à environ 2,9 millions de m² aujourd'hui (soit une baisse de -44%).

Les tensions politiques et géopolitiques (changement de gouvernements successifs, conflits internationaux) couplées à l'instabilité économique et réglementaire (droits de douane, fiscalité des entreprises, loi ZAN, suppression des ZFE, etc.) entretiennent un climat d'attente, conduisant de nombreux acteurs à reporter leurs projets de transformation logistique.

Dans le même temps, plusieurs secteurs historiquement consommateurs de surfaces de stockage (textile, mobilier, décoration, bâtiment..) subissent une hausse des défaillances due à une érosion des marges, provoquant de nombreuses libérations de surfaces.

À l'inverse, d'autres filières conservent une forte dynamique : agroalimentaire, défense, aéronautique, énergie, cosmétique, luxe et grande distribution.

Les prestataires logistiques, qui concentraient en moyenne 48 % des volumes placés ces cinq dernières années, ne représentent plus que 35 % des transactions. Le ralentissement des appels d'offres chargeurs et la vacance croissante au sein de leur parc logistique, incite ces derniers à rationaliser l'utilisation de leurs capacités existantes plutôt qu'à développer de nouveaux projets.

Les opérations de clé en main et comptes propres, longtemps l'un des moteurs du marché, enregistrent une baisse marquée (-47 % vs moyenne quinquennale). Plusieurs facteurs expliquent cette tendance :

- la décompression des taux de rendement se répercute directement sur les loyers des opérations de clé en main
- Les acteurs de la GMS (grande distribution), qui représentaient près de 25 % des opérations de clé en main et compte propre au cours de la dernière décennie, ont pour la plupart achevé la restructuration de leur schéma logistique
- Enfin, les logisticiens et transporteurs, à l'origine d'environ 30 % de ces opérations, privilègient désormais l'optimisation de leurs sites ou le recours à des locations

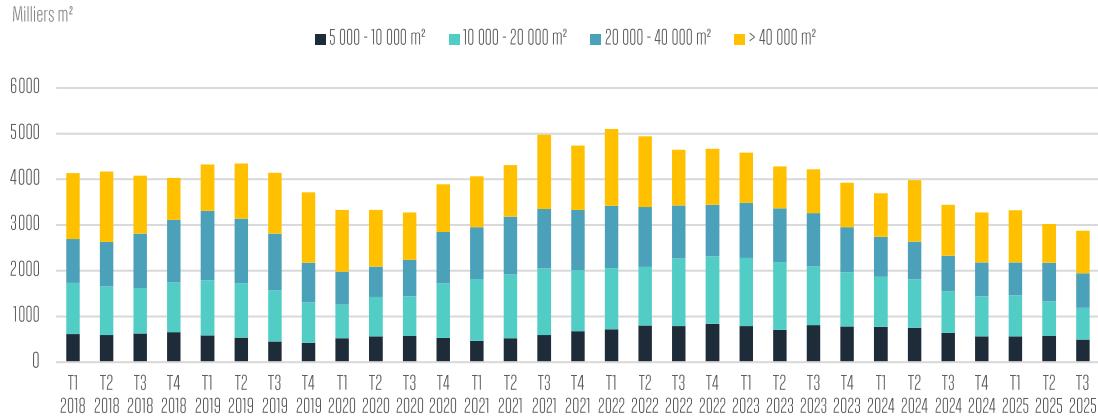
de plateformes, le plus souvent multi-clients, et de taille plus réduite, leur offrant une meilleure flexibilité et une diversification du risque.

Alors que les plateformes de classe A neuves maintiennent un niveau de commercialisation similaire à l'an passé (595 000 m² / 29 % de la demande placée), le volume des plateformes de classe A de seconde main (660 000 m² / 32 % du volume global) poursuit le rebond observé au dernier trimestre (+48 % vs T3 2024). Cette évolution confirme que leurs qualités intrinsèques restent attractives, même si certains bâtiments ne répondent plus pleinement aux critères RSE de certains utilisateurs.

La taille moyenne des opérations se situe autour de 17 000 m², en ligne avec la moyenne de ces cinq dernières années. Les opérations de moins de 20 000 m² qui, historiquement, concentrent environ 4 opérations sur 5, accusent un fort retrait (-37% par rapport à la moyenne quinquennale). Les surfaces > 40 000 m² accusent également un retrait de l'ordre de 20%.

Seul le segment des surfaces [20 000 - 40 000 m²] est en très légère augmentation (+3 % vs T3 2024).

Transactions (12 mois glissants)



© BNP Paribas Real Estate, Septembre 2025

Top 5 transactions

#	COMMUNE	PRENEUR	SURFACE
1	ILLIERS COMBRAY	AMAZON	120 000 m ²
2	ONNAING	ACTION	100 000 m ²
3	NANGIS	FM FRANCE	75 000 m ²
4	TOURNAN EN BRIE	JD.COM	65 000 m ²
5	FERRIERES	UNILEVER FRANCE	60 000 m ²



T3 2025

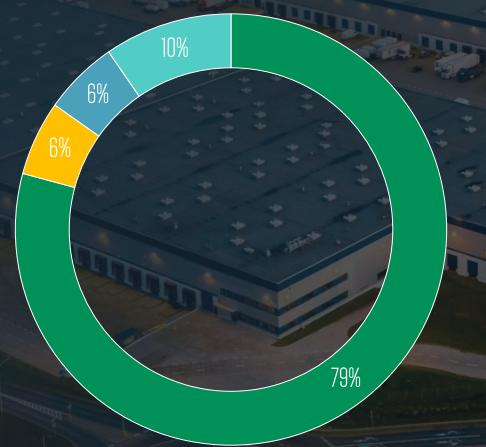
LOGISTIQUE FRANCE



1 640 000 m²
DORSALE

116 000 m²
ARC ATLANTIQUE

Dorsale Arc Atlantique Grand Est Reste France



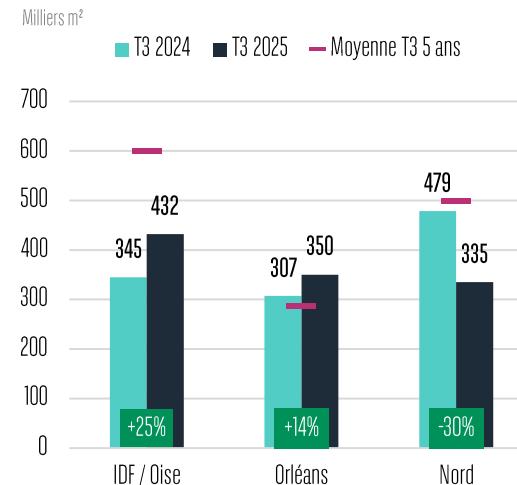
Entrepôts classe A&B

AdobeStock © Vladyslav



DEMANDE PLACÉE PAR MARCHÉ

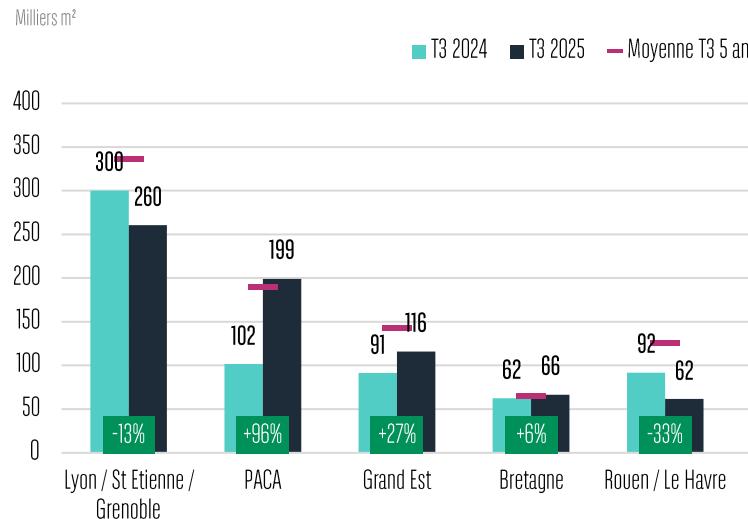
Demande placée des principaux marchés



Bien qu'en déca de ses standards (600 000 m² en moyenne depuis 5 ans - soit une baisse de près de 30%), l'Île-de-France maintient la dynamique positive amorcée en début d'année (+25% vs T3 2024). La région retrouve sa place historique de premier marché français avec 21% de la demande placée.

Le marché orléanais enregistre une très bonne performance de +14 % par rapport au T3 2024 qui, pour rappel, était déjà une année exceptionnelle. Ces performances s'expliquent notamment par plusieurs opérations de grandes tailles (5 opérations pour 310 000 m²). Il devient le second marché français (17% de la demande placée).

Avec seulement 335 000 m² transactés, le marché des Hauts-de-France accuse un retrait de plus de 30%, aussi bien par rapport au T3 2024 qu'à sa moyenne quinquennale. Une seule transaction XXL enregistrée en 2025 (Action à Onnaing pour



près de 100 000 m²) contre 3 en moyenne ces cinq dernières années. Pour autant son stock d'offres se résoire (-14% vs déc. 2024).

La région PACA enregistre de nouveau un niveau de commercialisation légèrement au-dessus de sa moyenne quinquennale (+5%). Historiquement bas, son stock d'offre se reconstitue (+27% par rapport à fin 2024), ce qui devrait permettre de soutenir cette dynamique.

C'est également le cas du marché Auvergne-Rhône-Alpes qui voit son stock d'offres, historiquement faible, presque tripler en près de deux ans (et +65% par rapport à fin 2024). Malgré tout, sa demande placée est en léger retrait (-13% vs T3 2024).

L'Arc Atlantique enregistre son plus faible volume placé de ces cinq dernières années (-59%) avec seulement 116 000 m² transactés et aucune transaction au troisième trimestre.

Enfin, la demande placée du marché du Grand Est, bien que supérieure au T3 2024 (+27%), affiche un retrait de 19% par rapport à sa moyenne quinquennale.



T3 2025

LOGISTIQUE FRANCE

L'offre disponible se résoûbe légèrement

CHIFFRES CLÉS

5 860 000 m²
-6 % vs Juin 2025

OFFRES DISPONIBLES À UN AN

81%
PART DES PLATEFORMES DE CLASSE A240 000 m²
-66 % vs déc 20246,0%
TAUX DE VACANCE
vs 5,10% en déc 2024Entrepôts classe A&B
AdobeStock © VladyslavBNP PARIBAS
REAL ESTATE

OFFRE À UN AN

Bien qu'elle demeure élevée (+71 % vs déc. 2023), l'offre disponible à un an (classe A & B) se contracte pour la première fois en près de deux ans. Le stock d'offres de seconde main qui avait fortement augmenté au cours des dix-huit derniers mois, commence à se résoûber, grâce notamment à un bon niveau de commercialisation (+46 % vs T3 2024).

En effet, l'offre de seconde main baisse de près de 10% par rapport au dernier trimestre. Ces actifs dont les performances techniques ne sont pas remises en cause, offrent parfois de meilleure situation géographique, à des niveaux de loyer équivalents voire inférieurs à ceux des plateformes neuves.

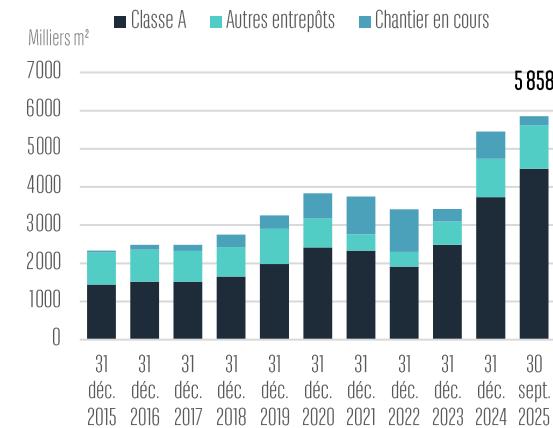
Il conviendra toutefois de suivre attentivement la commercialisation de ces plateformes, dont certaines pourraient voir leur attractivité diminuer avec la montée en

puissance des critères ESG chez certains utilisateurs.

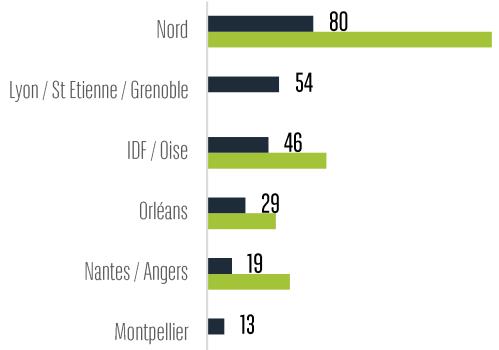
A l'inverse, les disponibilités de classe A neuves sont en forte hausse (+43%) suite à la livraison de plusieurs chantiers et des niveaux de commercialisation en léger retrait.

Malgré un rebond observé l'an dernier, soutenu par l'assouplissement des conditions de financement, les lancements de chantiers en blanc enregistrent une forte contraction (-66 % vs T3 2024). Malgré ce contexte plus favorable, les investisseurs demeurent très prudents et sélectifs quant au lancement de nouveaux projets en blanc.

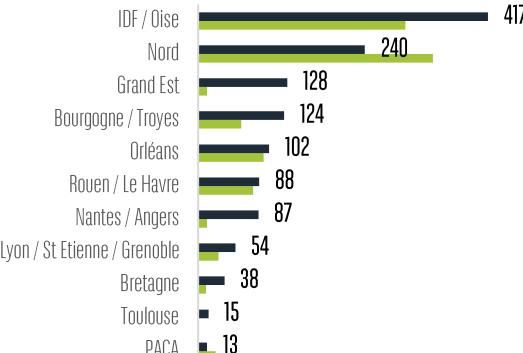
Offre à un an



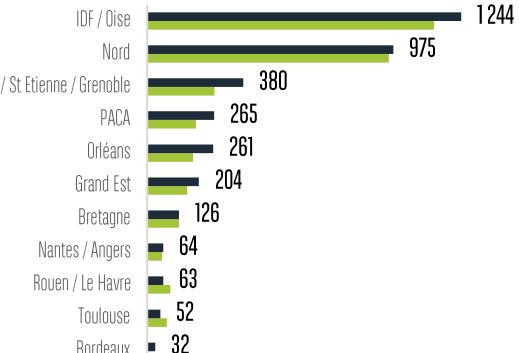
Chantiers en cours

Milliers m² ■ 30 sept. 2025 ■ 31 déc. 2024

Offre neuve livrée

Milliers m² ■ 30 sept. 2025 ■ 31 déc. 2024

Offre de seconde main

Milliers m² ■ 30 sept. 2025 ■ 31 déc. 2024



T3 2025

LOGISTIQUE FRANCE

TAUX DE VACANCE

Marché	Taux de vacance	Evolution par rapport au T2 2025
HAUTS-DE-FRANCE	10,4 %	-1 point
BRETAGNE	8,7 %	+4,8 points
GRAND EST	6,8 %	+1,4 point
ILE-DE-FRANCE	6,5 %	-0,6 point
ORLEANS	6,5 %	+1 point
NANTES	5,6 %	+2,2 points
ROUEN / LE HAVRE	5,4 %	-0,1 point
PACA	4,2 %	-0,3 point
LYON	3,5 %	-1 point
TOULOUSE	2,9 %	+0,3 point
BORDEAUX	1,0 %	+1 point

Entrepôts classe A&B

AdobeStock © Vladyslav

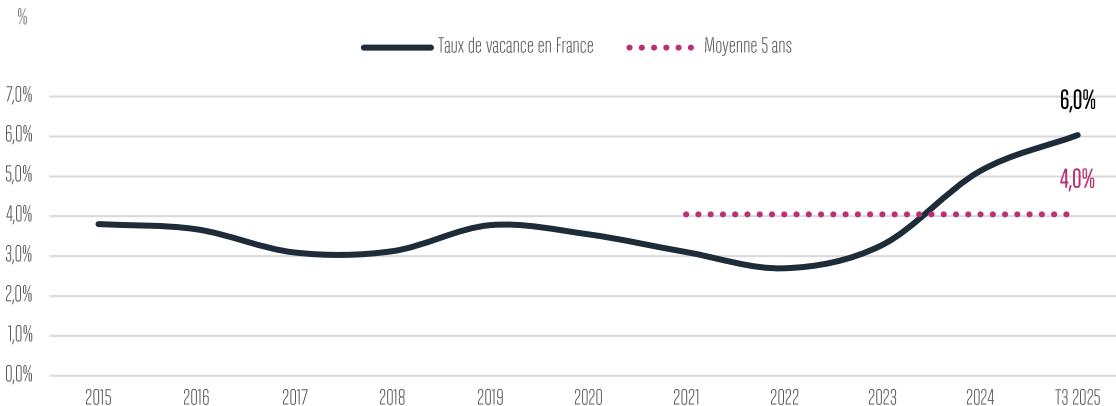


TAUX DE VACANCE

Conséquence de la légère contraction du niveau d'offre, le taux de vacance¹ de l'offre immédiatement disponible diminue très légèrement et atteint 6,0 % (vs 6,1 % au T2 2025). Pour la première fois en dix ans, il dépasse et se stabilise au-dessus des 6%.

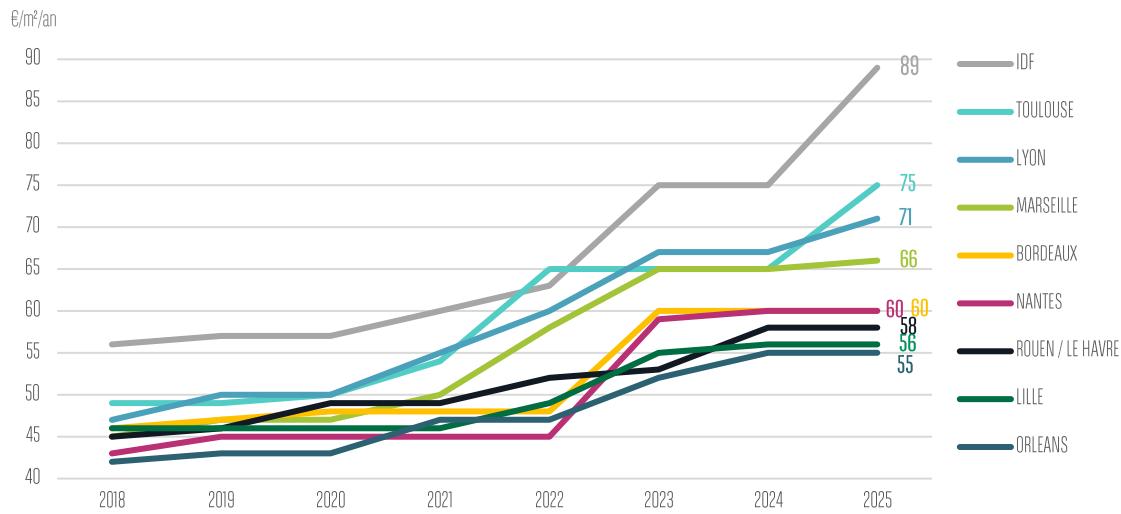
On note néanmoins de fortes disparités géographiques. Les marchés de l'Arc Atlantique dont les niveaux de commercialisation sont en baisse, voient leurs taux de vacance augmenter. À l'inverse les taux de vacance des marchés de la dorsale diminuent, excepté celui d'Orléans, malgré son très bon niveau de commercialisation.

Evolution taux de vacance national



© BNP Paribas Real Estate, Septembre 2025

Loyers primés des principaux marchés



© BNP Paribas Real Estate, Septembre 2025



LOYERS PRIMES

Après une forte augmentation durant ces quatre dernières années, les loyers primés poursuivent leur stabilisation. Le recul de la demande placée, couplé à l'augmentation de l'offre disponible, en sont les principales explications concernant les plateformes existantes. Une meilleure maîtrise des coûts de construction, ainsi que la baisse des taux de crédit expliquent la stabilisation constatée pour les projets en développement.

Seuls les marchés de Lyon et PACA voient leur loyer prime augmenter atteignant respectivement 71 €/m² (vs 67 €/m² au T2 2025) et 66 €/m² (vs 65 €/m² au T2 2025).

Il est important de souligner que les mesures d'accompagnements, contrairement à d'autres classes d'actifs, restent toujours mesurées. Néanmoins, nous constatons que ces mesures sont de plus en plus sensibles aux taux de vacance des secteurs géographiques.

¹ taux de vacance des plateformes de classes A&B de l'offre immédiatement disponible



T3 2025

LOGISTIQUE FRANCE

CHIFFRES CLÉS

2 Milliards €
MONTANTS INVESTIS

-13% vs T3 2024

4,70 %
TAUX PRIME6,50 %
TAUX PRIME SPEC

Entrepôts classe A&B

AdobeStock © Vladyslav



INVESTISSEMENT

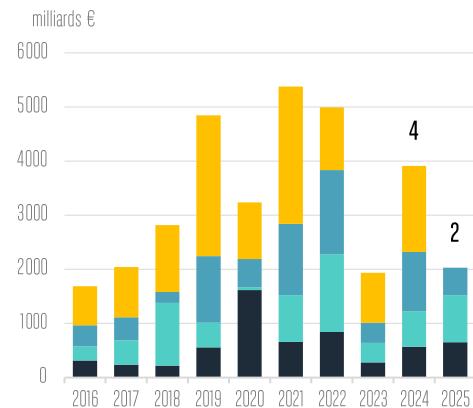
Avec un peu plus de 2 milliards d'euros, les volumes investis en logistique sont en retrait par rapport au T3 2024 (-13%) et représentent 19% des montants investis en immobilier d'entreprise.

Cette baisse s'explique en partie par le peu de transactions de tailles significatives au cours du troisième trimestre. Citons tout de même l'acquisition du portefeuille Warenet pour près de 90 M€ par M7 Real Estate ou bien la vente d'une plateforme de 56 000 m² à Courthezon à P3 Logistics pour un peu plus de 55 M€.

2025 est marquée par le retour des acteurs français aux profils Core et Core +, actuellement engagés dans l'acquisition d'actifs « prime », situés dans des zones logistiques établies, avec des baux longs.

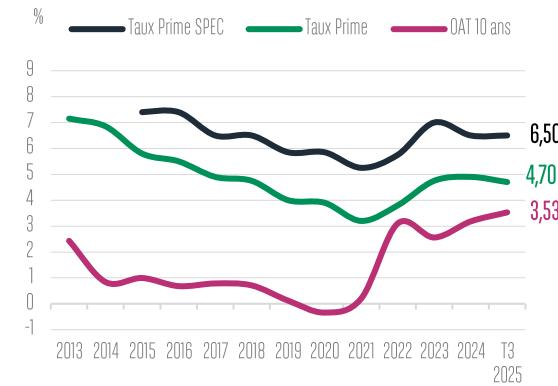
De même, les acteurs nord-américains un peu moins présents au troisième trimestre (160 millions investis) se sont également majoritairement tournés vers des opérations Core / Core + privilégiant des plateformes dont le risque locatif y est plus faible.

Investissements en logistique en France



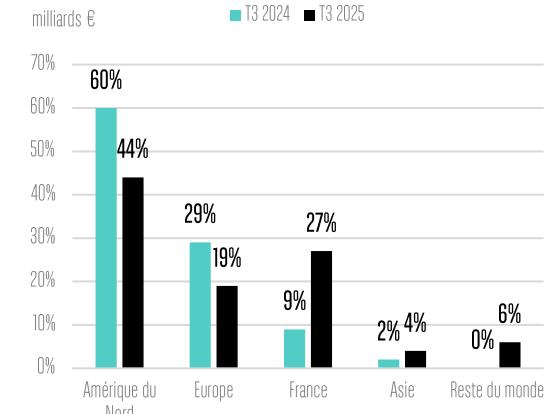
L'immobilier d'un monde qui change

Taux prime logistique et OAT en France



© BNP Paribas Real Estate Septembre 2025

Nationalité des investisseurs



© BNP Paribas Real Estate Septembre 2025



T3 2025

LOGISTIQUE FRANCE

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL
 50 cours de l'Île Seguin
 CS 50280
 92650 Boulogne-Billancourt Cedex
 Tel.: +33 1 55 65 20 04

AUBERVILLIERS
 Parc des Portes de Paris
 40 rue Victor Hugo
 Bât 264 / 4ème étage
 93300 Aubervilliers
 Tél. : +33 (0)1 49 93 70 73

ERAGNY
 Immeuble Tennessee
 8 allée Rosa Luxembourg
 BP 30272 Eragny
 95615 Cergy Pontoise Cedex
 Tél. : +33 (0)1 34 30 86 46

RÉGIONS

AIX-EN-PROVENCE
 Parc du Golf -Bât 33
 350, rue Jean René Guillibert
 Gauthier de la Lauzière
 Les Milles
 13290 Aix-en-Provence
 Tél. : +33 (0)4 42 90 72 72

ANNECY
 PAE Des Glaïsins
 19, avenue du Pré-de-Challes
 74940 Annecy-le-Vieux
 Tél. : +33 (0)4 50 64 12 12

BIARRITZ

26 Allée Marie Politzer
 64200 Biarritz
 Tél. : +33 (0)5 59 22 62 00

BORDEAUX

Immeuble Opus 33
 61-64, quai de Paludate
 33800 Bordeaux
 Tél. : +33 (0)5 56 44 09 12

DIJON

Immeuble Le Richelieu
 10, boulevard Carnot
 21000 Dijon
 Tél. : +33 (0)3 80 67 35 72

GRENOBLE

285 rue Lavoisier
 38330 Montbonnot
 Tél. : +33 (0)4 76 85 43 43

LILLE

100, Tour de Lille
 Boulevard de Turin
 59777 Euratlille
 Tél. : +33 (0)2 20 06 99 00

LYON

Silex 1
 15 rue des Cuirassiers
 69003 Lyon
 Tél. : +33 (0)4 78 63 62 61

MARSEILLE

44, boulevard de Dunkerque
 CS11527-13235 Marseille
 Cedex 2
 Tél. : +33 (0)4 91 56 03 03

**IMPLANTATIONS FRANCE (Septembre 2025)****METZ**

Immeuble Les Muses
 1 rue des Messageries
 57000 Metz
 Tél. : +33 (0)3 87 37 20 10

MONTPELLIER

Immeuble Le Triangle
 26, allée Jules Milhau
 CS 89501
 34265 Montpellier Cedex 02
 Tél. : +33 (0)4 67 92 43 60

MULHOUSE

Beverly Plaza
 15, rue de Copenhague
 67300 Schiltigheim
 Tél. : +33 (0)3 89 33 40 50

NANCY

Immeuble Quai Ouest
 35 avenue du XXèmeCorps
 54000 Nancy
 Tél. : +33 (0)3 83 95 88 88

NANTES

14, mail Pablo Picasso
 BP 61611
 44016 Nantes Cedex 1
 Tél. : +33 (0)2 40 20 20 20

NICE

Immeuble Phoenix -Arénas
 455, promenade des Anglais
 06285 Nice Cedex 3
 Tél. : +33 (0)4 93 18 08 88

ORLÉANS

16, rue de la république
 45000 Orléans
 Tél. : +33 (0)2 38 62 09 91

RENNES

Centre d'affaires Athéas
 11, rue Louis Kerautret-Botmel
 35000 Rennes
 Tél. : +33 (0)2 99 22 85 55

ROUEN

Immeuble Europa
 101 Boulevard de l'Europe
 76100 Rouen
 Tél. : +33 (0)2 35 72 15 50

STRASBOURG

Beverly Plaza
 15 rue de Copenhague
 67300 Schiltigheim
 Tél. : +33 (0)3 88 22 19 44

TOULOUSE

Immeuble Elipsys
 8/10 rue des 36 Ponts
 CS 84216
 31432 Toulouse Cedex
 Tél. : +33 (0)5 61 23 56 56

TOURS

29, rue de la Milletière
 37100 Tours
 Tél. : +33 (0)2 47 44 70 58

**CONTACTS****RESEARCH FRANCE**

Pierre-Adrien FORTIN
 Analyste Logistique et Activité
pierre-adrien.fortin@realestate.bnpparibas.com

Guillaume JOLY
 Directeur Research & Insights
guillaume.joly@realestate.bnpparibas.com



Vous êtes à la recherche d'une étude de marché immobilier sur-mesure ?
 L'équipe Research On Demand vous propose des études personnalisées adaptées à vos problématiques.

 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

50, cours de l'Île Seguin
 92100 Boulogne-Billancourt
 France
 Tel: +33 (0)1 55 65 20 04
 Fax: +33 (0)1 55 65 20 00
www.realestate.bnpparibas.com