

REVIEW

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

FRANCE T3 2025

Entrepôts classe A&B

AdobeStock © Irina Sharmira

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



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 MÉNAGES - 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.

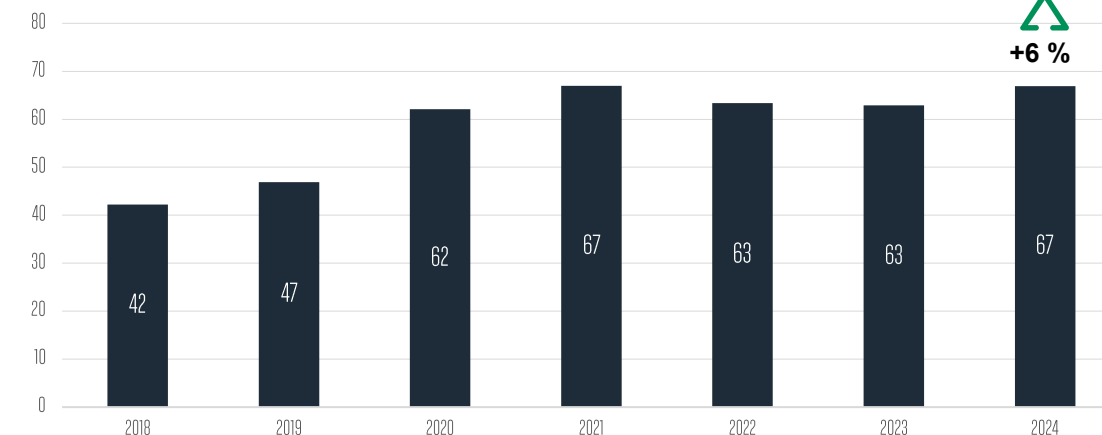
Elle affecte également la confiance des ménages, en recul de 5 points sur un an, alors qu'elle commençait à se redresser suite à la baisse de l'inflation. Cette perte de confiance se traduit logiquement par un repli de la consommation, au profit de l'épargne, qui atteint un niveau bien supérieur à celui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

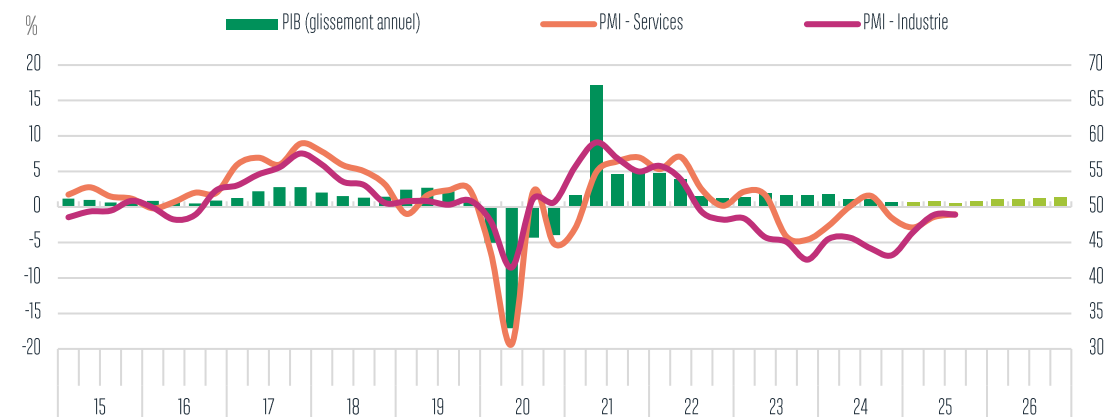
Chiffres d'affaires e-commerce produits en France

Milliards €



© FEVAD, Septembre 2025

Croissance du PIB en France



© BNP Paribas Real Estate, Septembre 2025



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.

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE 2



T3 2025

LOGISTIQUE FRANCE

Poursuite de la contraction des volumes de commercialisation

CHIFFRES CLÉS

2 070 000 m²
DEMANDE PLACÉE

▼
-16% vs T3 2024

90%
PART DES PLATEFORMES DE CLASSE A

33%
PART DES PLATEFORMES XXL

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

▼
- 19 points vs T3 2024



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 (changements 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'attentisme, 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, incitent 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 répercutant 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, privilégient désormais l'optimisation de leurs sites ou le recours à des locations

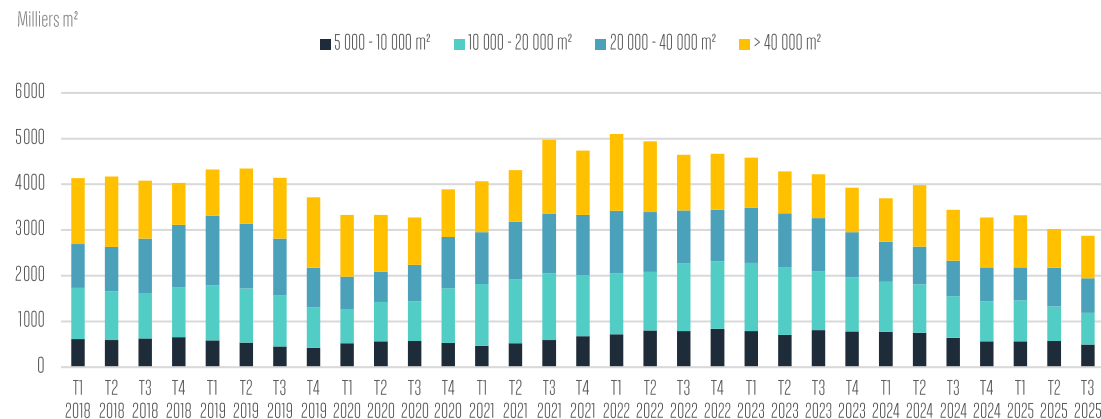
de plateformes, le plus souvent multi-clients, et de taille plus réduite, leur offrant une meilleure flexibilité et une diversification du risque.

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

© BNP Paribas Real Estate, Septembre 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

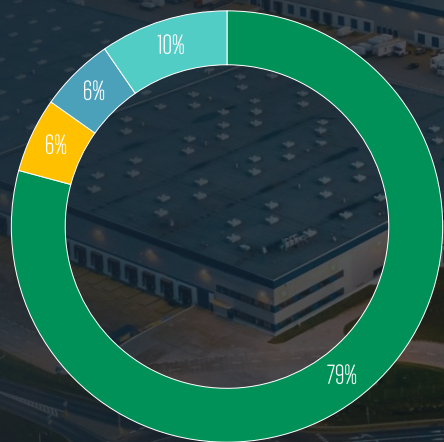


T3 2025

LOGISTIQUE FRANCE

1 640 000 m²
DORSALE116 000 m²
ARC ATLANTIQUE

■ Dorsale ■ Arc Atlantique ■ Grand Est ■ Reste France



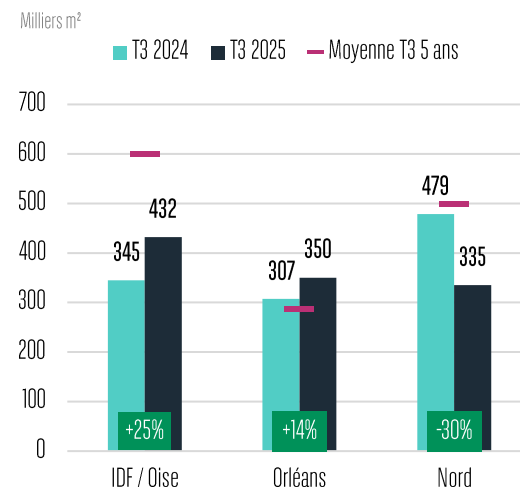
Entrepôts classe A&B

AdobeStock © Vladyslav



DEMANDE PLACÉE PAR MARCHÉ

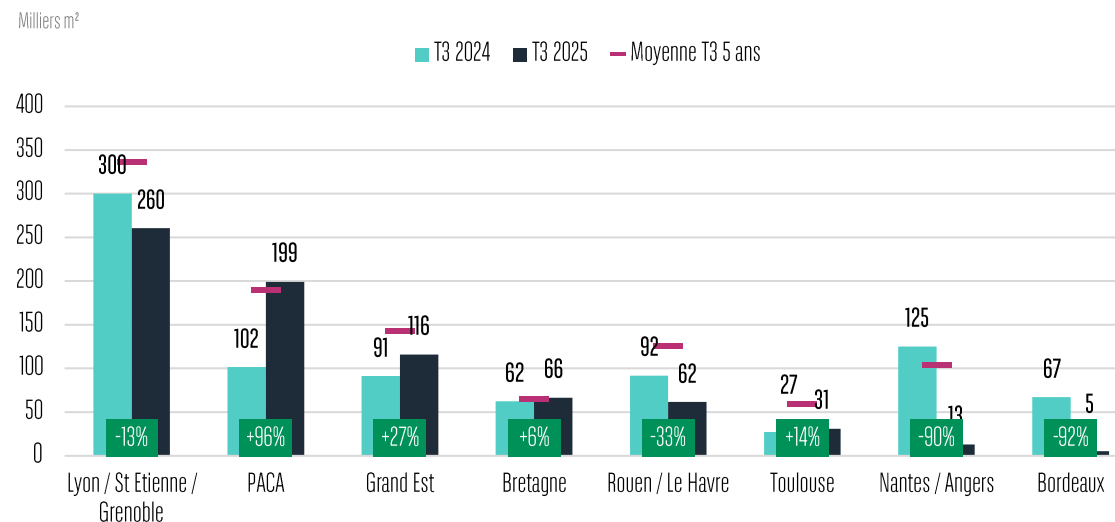
Demande placée des principaux marchés



Bien qu'en deçà 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 résorbe (-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 115 000 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.

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



T3 2025

LOGISTIQUE FRANCE

L'offre disponible se résorbe légèrement

CHIFFRES CLÉS

5 860 000 m²

-6 % vs Juin 2025

OFFRES DISPONIBLES À UN AN

81%

PART DES PLATEFORMES DE CLASSE A

240 000 m²

-66% vs déc 2024

CHANTIERS EN COURS

6,0%

TAUX DE VACANCE



vs 5,10% en déc 2024



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 résorber, 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.

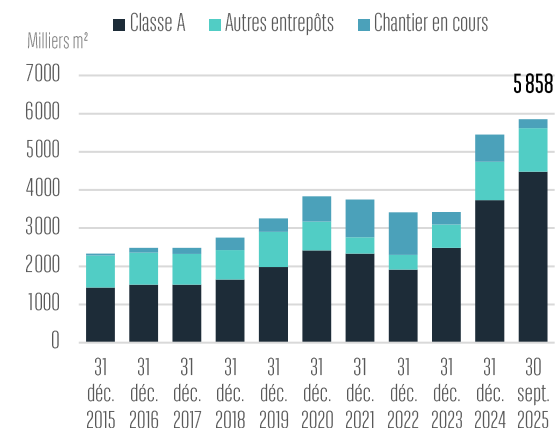
Il conviendra toutefois de suivre attentivement la commercialisation de ces plateformes, dont certaines pourraient voir leur attractivité diminuer avec la montée en

puissance des critères ESG chez certains utilisateurs.

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

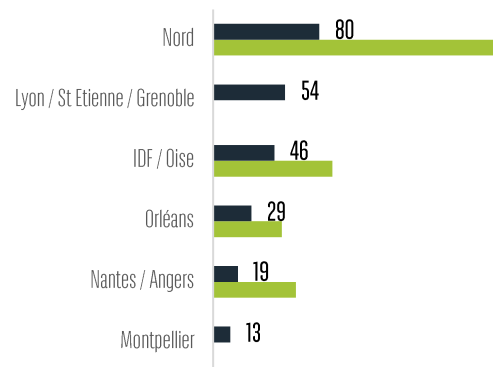
Malgré un rebond observé l'an dernier, soutenu par l'assouplissement des conditions de financement, les lancements de chantiers en blanc enregistrent une forte contraction (-66 % vs T3 2024). Malgré ce contexte plus favorable, les investisseurs demeurent très prudents et sélectifs quant au lancement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

Offre à un an

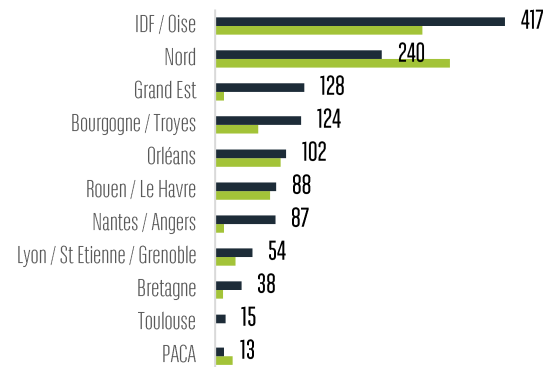


© BNP Paribas Real Estate, Septembre 2025

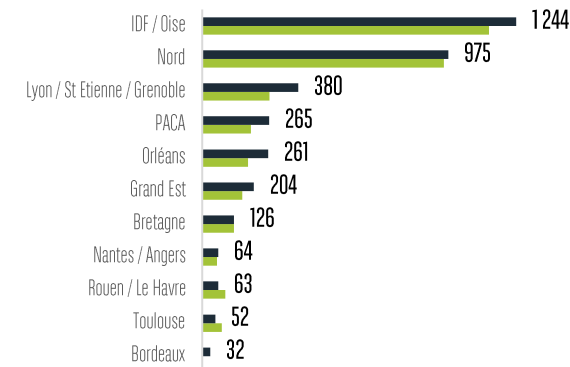
Chantiers en cours

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

© BNP Paribas Real Estate, Septembre 2025

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE 5



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

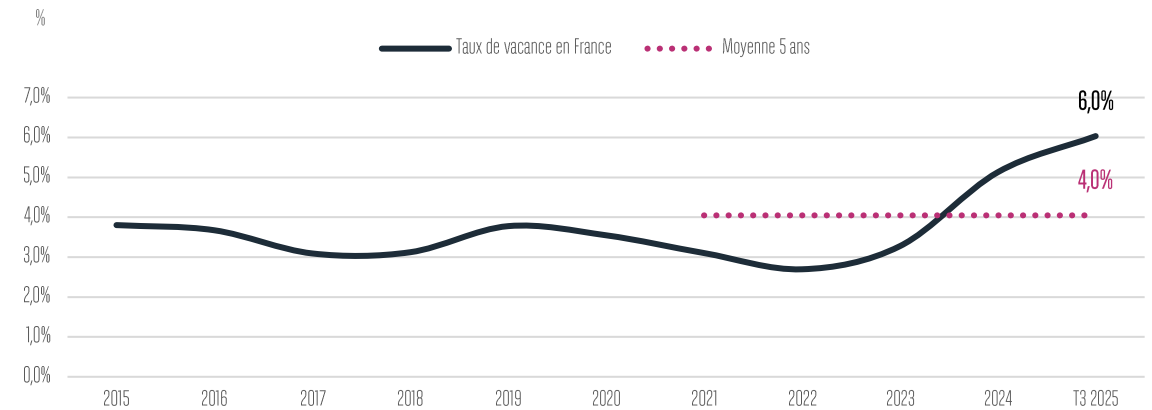


TAUX DE VACANCE

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%.

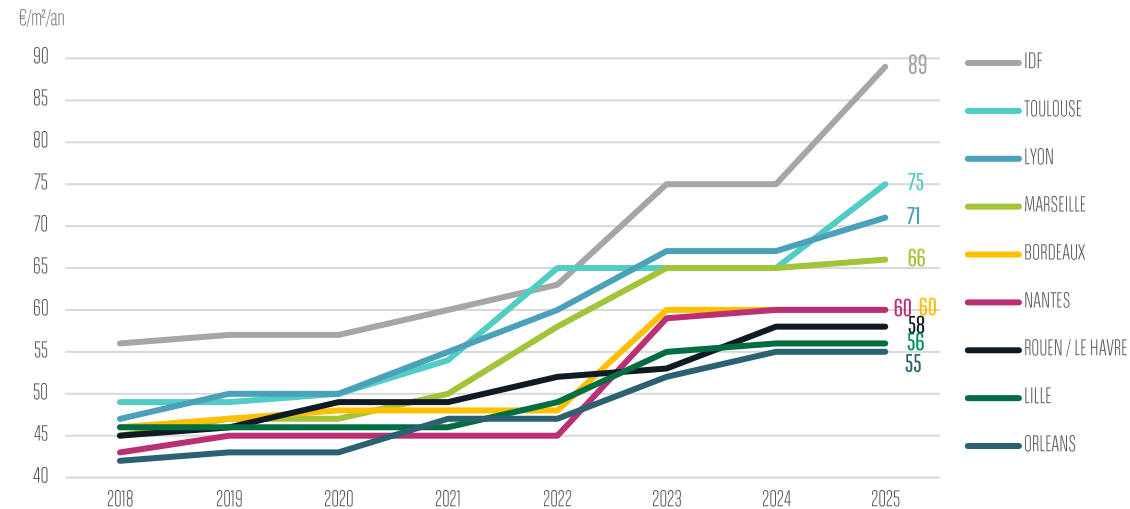
On note néanmoins de fortes disparités géographiques. Les marchés de l'Arc Atlantique dont les niveaux de commercialisation sont en baisse, voient leurs taux de vacance augmenter. À l'inverse les taux de vacance des marchés de la dorsale diminuent, excepté celui d'Orléans, malgré son très bon niveau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

Evolution taux de vacance national



© BNP Paribas Real Estate, Septembre 2025

Loyers primes des principaux marchés



© BNP Paribas Real Estate, Septembre 2025



LOYERS PRIMES

Après une forte augmentation durant ces quatre dernières années, les loyers primes 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

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change



T3 2025

LOGISTIQUE FRANCE

CHIFFRES CLÉS

2 Milliards €
MONTANTS INVESTIS

-13% vs T3 2024

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

INVESTISSEMENT

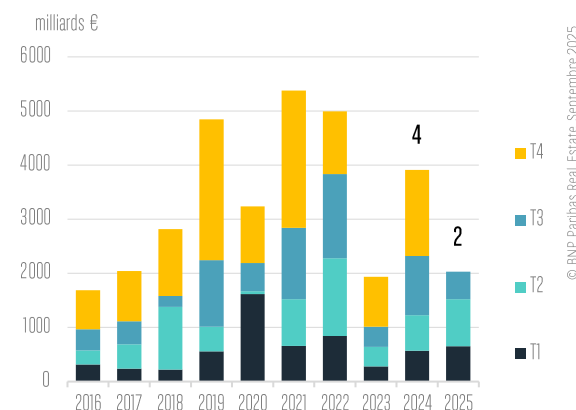
Avec un peu plus de 2 milliards d'euros, les volumes investis en logistique sont en retrait par rapport au T3 2024 (-13%) et représentent 19% des montants investis en immobilier d'entreprise.

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 Warennet 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



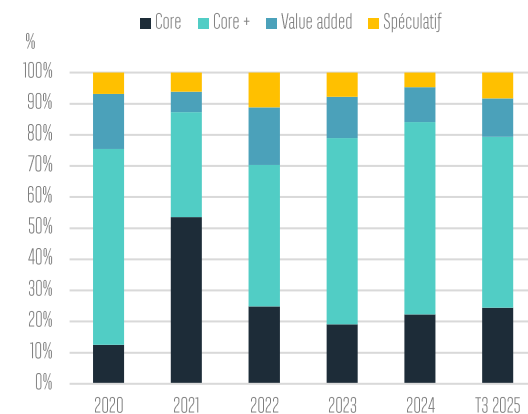
Néanmoins, certains acteurs opportunistes, principalement nord-américains, continuent de bénéficier des opportunités de marché avec un double objectif : profiter de la hausse généralisée des loyers et anticiper une compression des taux de sortie.

Les nouvelles SCPI parviennent plus difficilement à acquérir sur l'Hexagone en raison des plus faibles rendements offerts et privilégient davantage le reste de l'Europe. Elles ne représentent que 6% des montants investis.

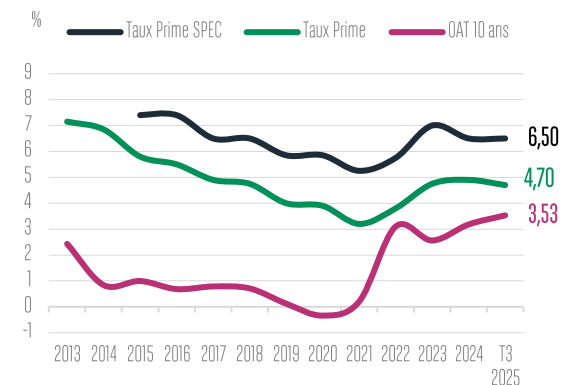
Malgré des bons niveaux de commercialisation des plateformes de classe A neuves, très peu d'opérations ont été lancées en blanc en 2025 (8 opérations pour 185 000 m² au T3 2025 contre 21 opérations sur l'année 2024).

Après une légère compression au cours du deuxième trimestre, le taux prime se stabilise à 4,70 %. Les conditions géopolitiques et économiques ne permettent pas d'envisager une éventuelle baisse des taux à court terme.

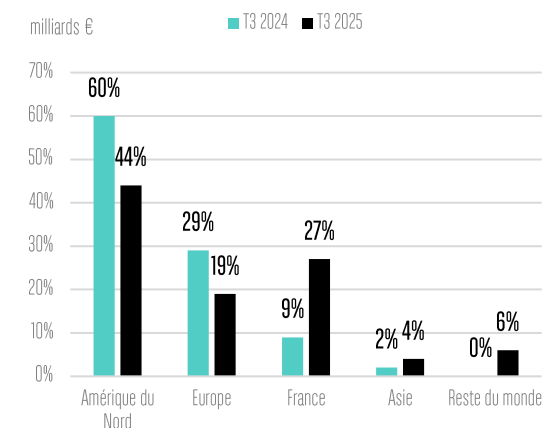
Stratégie des investisseurs



Taux prime logistique et OAT en France



Nationalité des investisseurs





T3 2025

LOGISTIQUE FRANCE



IMPLANTATIONS FRANCE (Septembre 2025)

ÎLE-DE-FRANCE

SIÈGE SOCIAL

50 cours de l'Île Seguin
CS 50280
92650 Boulogne-Billancourt Cedex
Tél. : +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 Glaisins
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 Euralille
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

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 XXème Corps
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

Guillaume JOLY

Directeur Research & Insights
guillaume.joly@realestate.bnpparibas



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



Le présent document a pour but de procéder à une information générale. Les informations contenues dans ce document ont un caractère strictement informatif, elles n'emportent aucun avis, ni accord contractuel de la part de BNP Paribas Real Estate. En outre, ces informations doivent être prises en considération au moment de la date de publication du document et non au moment de sa consultation. BNP Paribas Real Estate décline ainsi toute responsabilité pour toute information, inexactitude ou omission portant sur les informations disponibles sur ce document, ainsi que toute éventuelle utilisation qui pourrait en être faite.

BNP PARIBAS REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 669 873 760 euros, dont le siège social est 50 cours de l'Île Seguin - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT France, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 692012180 - Code APE 7010 Z - Identifiant CE TVA FR 66692012180. Adresse postale : 50 cours de l'Île Seguin - CS50280 - 92650 BOULOGNE-BILLANCOURT Cedex. Tél. : +33(0)155652004 - Fax : +33(0)1 55 65 20 00 - www.realestate.bnpparibas.fr. BNP Paribas Real Estate est une société du Groupe BNP PARIBAS (art. 4.1 de la loi 70-9 du 02/01/70).

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

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

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE 8