

REVIEW

# LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

FRANCE T4 2025

Entrepôts classe A&B

AdobeStock © Irina Shernina



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

RESEARCH & INSIGHTS



T4 2025

LOGISTIQUE FRANCE

L'instabilité politique, géopolitique et économique se poursuit

## CHIFFRES CLÉS

+0,9%

INFLATION 2025 (Prévisions BNP PARIBAS)

+1,2%

CONSOMMATION DES MÉNAGES 2026 (Prévisions BNP PARIBAS)

90

+2 pts en 3 mois (100 en moyenne entre 1987 et 2024)  
INDICE DE CONFiance DES MENAGES - T4 2025

+1,2 %

ILAT 2025 (Prévisions BNP PARIBAS)

AdobeStock © Vladyslav

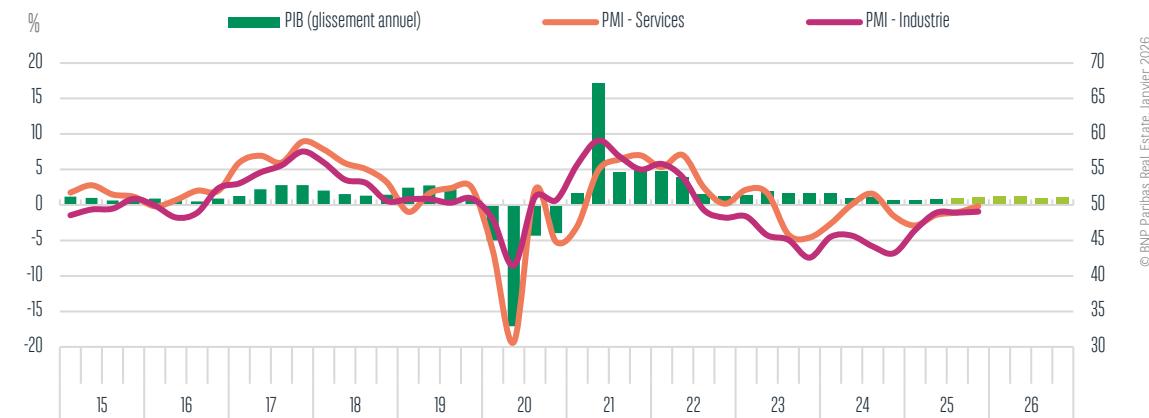


## CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

Le PIB français a enregistré une forte progression au troisième trimestre (+0,5 % t/t), portée par un rebond de la production et des exportations aéronautiques. Toutefois, le bilan 2025 reste morose avec une croissance annuelle estimée à +0,8 %. Une légère amélioration est attendue en 2026 (+1,1 %), grâce aux retombées du plan de relance allemand, mais la dynamique demeure fragilisée par des incertitudes géopolitiques, tant internationales que domestiques avec les tensions budgétaires.

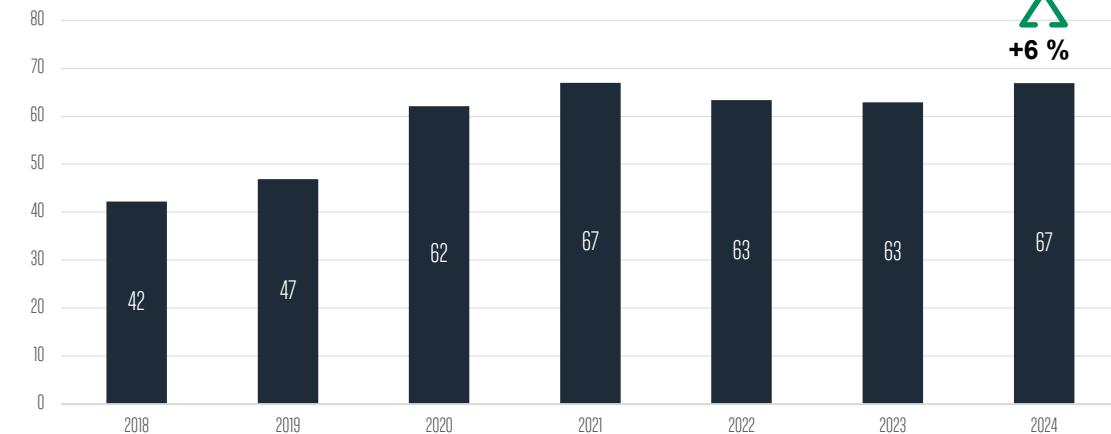
L'inflation a nettement reculé l'an passé (+1,0 % en moyenne), sous l'effet d'une contribution négative des prix de l'énergie, et devrait rester proche de ce niveau en 2026. Ce repli a soutenu le pouvoir d'achat des ménages, sans pour autant provoquer un rebond marqué de la consommation. La confiance des ménages reste en territoire négatif depuis plus de trois ans, les incitant à privilégier une épargne de précaution.

## Croissance du PIB en France



## Chiffres d'affaires e-commerce produits en France

Milliards €



## 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.



T4 2025

LOGISTIQUE FRANCE

**Stabilisation des volumes de commercialisation**



## CHIFFRES CLÉS

**3 180 000 m<sup>2</sup>**



-4% vs 2024

**87%**  
PART DES PLATEFORMES DE CLASSE A

**28%**  
PART DES PLATEFORMES XXL



- 17 points vs 2024

**29%**  
PART DES OPÉRATIONS EN COMPTE PROPRES ET CLÉ EN MAINS

Shutterstock © Gorodenkoff

Entrepôts classe A&amp;B

**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**



## DEMANDE PLACÉE EN FRANCE

La demande placée reste stable par rapport à 2024 (-4 %). Sur douze mois glissants, les volumes sont passés de plus de 5 millions de m<sup>2</sup> (T1 2022), son plus haut historique, à environ 3,2 millions de m<sup>2</sup> aujourd'hui (soit une baisse de -37 %).

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.

2025 a été marquée par la baisse significative des opérations de clé en main et comptes propres (-40 %), longtemps l'un des moteurs du marché. Leur volume atteint le niveau le plus bas de ces dix dernières années. Plusieurs facteurs expliquent cette tendance :

- la difficulté et le délai pour obtenir des autorisations administratives purgées, conjugués aux calendriers opérationnels, toujours plus serrés, des utilisateurs ;
- 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

A noter que 3 utilisateurs sur 4 privilégient l'achat de ces opérations, ce qui souligne que, malgré un contexte de financement moins favorable, l'intérêt des utilisateurs pour l'acquisition d'immobilier logistique demeure fort. En effet,

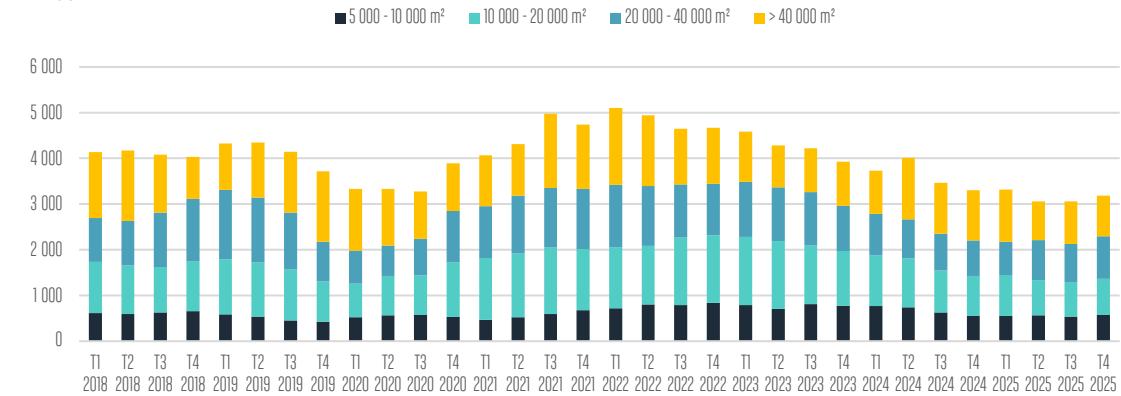
l'approche patrimoniale redevient stratégique pour un grand nombre de sociétés.

Alors que les plateformes de classe A neuves maintiennent un niveau de commercialisation similaire à l'an passé (~900 000 m<sup>2</sup>), le volume des plateformes de classe A de seconde main poursuit le rebond observé depuis le début de l'année (+60 % vs 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 m<sup>2</sup>, en ligne avec la moyenne de ces cinq dernières années.

Les opérations XXL sont au plus bas de ces dix dernières années. L'une des principales raisons est la baisse de la grande distribution dans ces opérations. D'autre part, certains utilisateurs, ont une réflexion stratégique sur l'exploitation de très grande bases logistiques.

## Transactions (12 mois glissants)

Milliers m<sup>2</sup>

## Top 5 transactions

© BNP Paribas Real Estate, Janvier 2026

#	COMMUNE	PRENEUR	SURFACE
1	ILLIERS COMBRAY	AMAZON	120 000 m <sup>2</sup>
2	BEAUVAIS	AMAZON	110 000 m <sup>2</sup>
3	ONNAING	ACTION	100 000 m <sup>2</sup>
4	NANGIS	FM FRANCE	75 000 m <sup>2</sup>
5	TOURNAN EN BRIE	JD.COM	65 000 m <sup>2</sup>



T4 2025

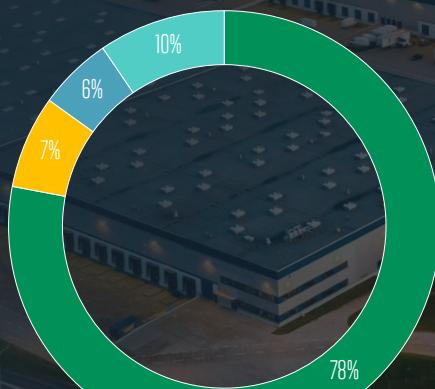
LOGISTIQUE FRANCE



**2 480 000 m<sup>2</sup>**  
DORSALE

**220 000 m<sup>2</sup>**  
ARC ATLANTIQUE

Dorsale Arc Atlantique Grand Est Reste France



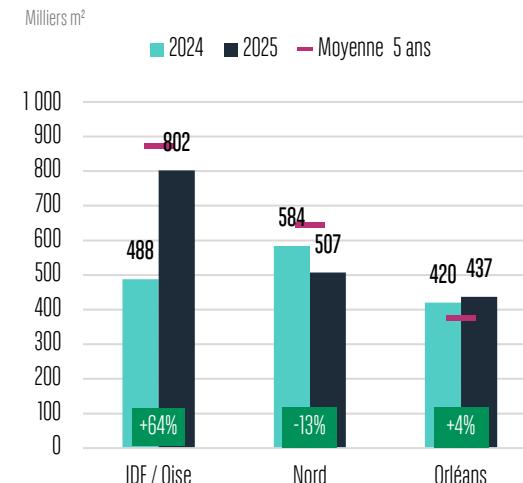
Entrepôts classe A&amp;B

Adobe Stock © Vladyslav



## DEMANDE PLACÉE PAR MARCHÉ

### Demande placée des principaux marchés

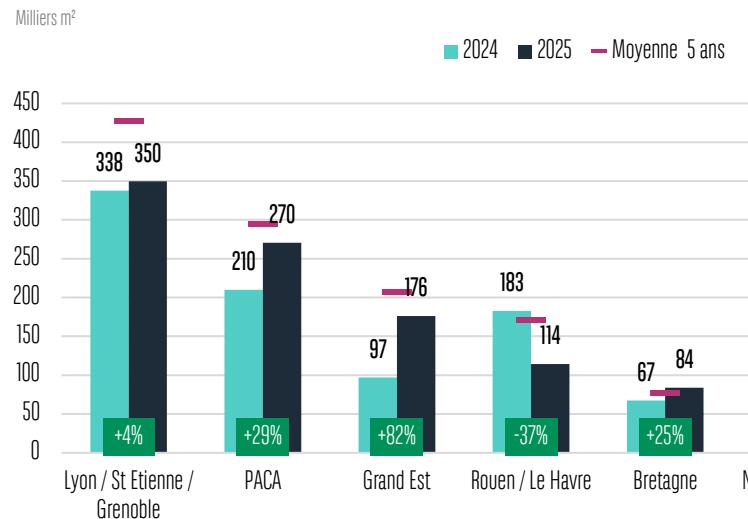


Cette année la dorsale concentre près de 80% de la demande placée en France.

L'une des principales explications est le rebond important de la région IDF, qui avait sous performé ces dernières années. Il a été porté, en particulier, par 4 opérations XXL représentant 300 000 m<sup>2</sup>.

La région Hauts-de-France est le deuxième marché. Depuis maintenant de nombreuses années, elle enregistre régulièrement des volumes supérieurs à 500 000 m<sup>2</sup>. En effet, l'importance de l'offre disponible, conjuguée à sa position stratégique au sein du nord de l'Europe, en font un territoire incontournable.

Le marché orléanais enregistre une très bonne performance, en ligne avec 2024 qui, pour rappel, était déjà une année exceptionnelle. Là encore, l'offre disponible, conjuguée à son



emplacement privilégié comme barycentre de la France et marché de report de l'IDF, expliquent ce succès.

A noter que les loyers observés sur ces deux territoires, sont également un élément favorable.

Le marché Rhône Alpes est constant depuis maintenant trois ans avec près 350 000 m<sup>2</sup>. L'offre disponible n'est plus un frein, contrairement aux années précédentes.

Ce territoire est toujours privilégié par les utilisateurs, en particulier pour les opérations visant à desservir le sud de la France, mais également pour consolider les flux d'Europe du Sud.

Quant au marché PACA, il connaît un rebond par rapport à l'année passée (+29%). A noter que 30% de son volume est porté par deux opérations XXL.

L'Arc Atlantique enregistre son plus faible volume placé de ces cinq dernières années (-42%) avec seulement 220 000 m<sup>2</sup> transactés. Ce territoire, historiquement porté par un nombre important de Clés en mains, a souffert de la chute de ces d'opérations.

Enfin, la demande placée du marché du Grand Est a connu, quant à elle, un net rebond avec près de 175 000 m<sup>2</sup>.



T4 2025

LOGISTIQUE FRANCE

L'offre disponible continue d'augmenter

## CHIFFRES CLÉS

**6 285 000 m<sup>2</sup>**  
+15 % vs déc. 2024

OFFRES DISPONIBLES À UN AN

**81%**  
PART DES PLATEFORMES DE CLASSE A

**440 000 m<sup>2</sup>**  
-38% vs déc 2024

**6,20%**  
TAUX DE VACANCE  
vs 5,10% en déc 2024

Entrepôts classe A&amp;B

Adobe Stock © Vladyslav



## OFFRE À UN AN

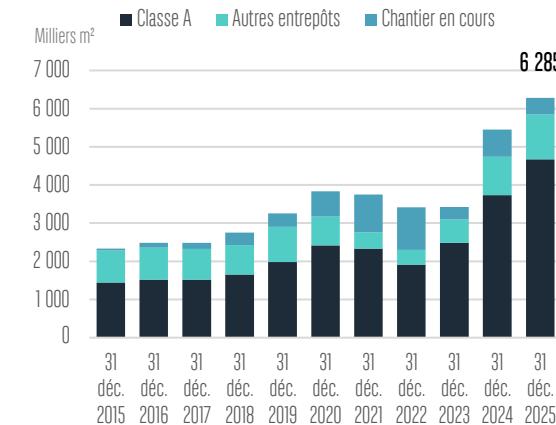
L'offre à un an continue d'augmenter et s'établit à près de 6,3 millions de m<sup>2</sup> (+15%).

Le classe A de seconde main regroupe plus de la moitié de l'offre totale en France. Cela ne remet toutefois pas en cause leurs qualités intrinsèques. De plus, ils sont très souvent implantés au sein des marchés les plus dynamiques.

Les plateformes neuve livrées représentent, elles, plus d'1,2 millions de m<sup>2</sup>, en net augmentation par rapport à 2024. En effet, contrairement aux années précédentes, le stock livré n'a pas été aussi bien absorbé en 2025. Pour autant, il devrait se résorber sur les 18 prochains mois avec seulement une vingtaine de chantier en cours, pour 500 000 m<sup>2</sup>.

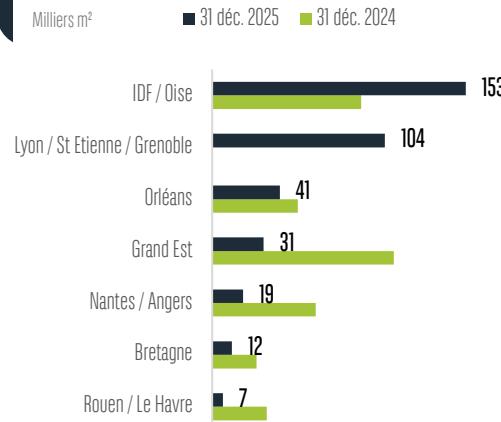
En effet, malgré un rebond observé l'an dernier, soutenu par l'assouplissement des conditions de financement, les lancements de chantiers en blanc enregistrent une forte contraction (-40 % vs 2024). Malgré ce contexte plus favorable, les investisseurs demeurent très prudents et sélectifs quant au lancement de nouveaux projets en blanc.

## Offre à un an

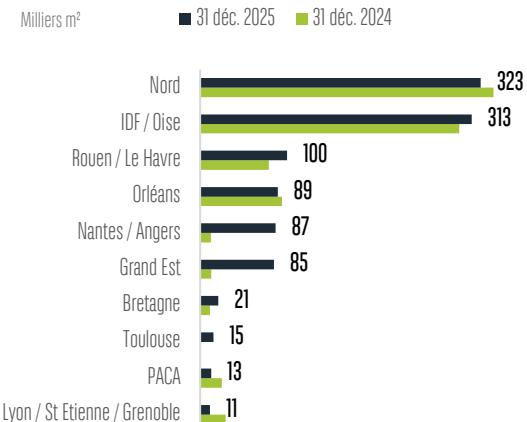


© BNP Paribas Real Estate, Janvier 2026

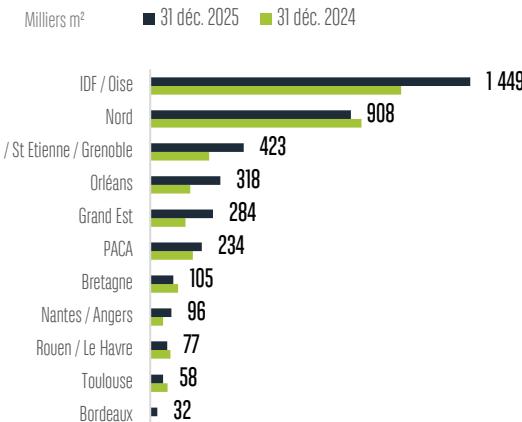
## Chantiers en cours



## Offre neuve livrée



## Offre de seconde main



© BNP Paribas Real Estate, Janvier 2026



T4 2025

LOGISTIQUE FRANCE

## TAUX DE VACANCE

Marché	Taux de vacance	Evolution par rapport à 2024
HAUTS-DE-FRANCE	11,0 %	+0,1 point
ORLEANS	7,0 %	+1,7 point
NANTES	6,5 %	+4,5 points
BRETAGNE	6,5 %	-0,9 point
ILE-DE-FRANCE	6,4 %	+0,2 point
GRAND EST	5,8 %	+2 points
ROUEN / LE HAVRE	4,9 %	-0,5 point
PACA	4,3 %	+2,8 points
LYON	4,1 %	+2,2 points
TOULOUSE	3,3 %	+0,3 point
BORDEAUX	1,0 %	+1 point

Entrepôts classe A&amp;B

Adobe Stock © Vladyslav

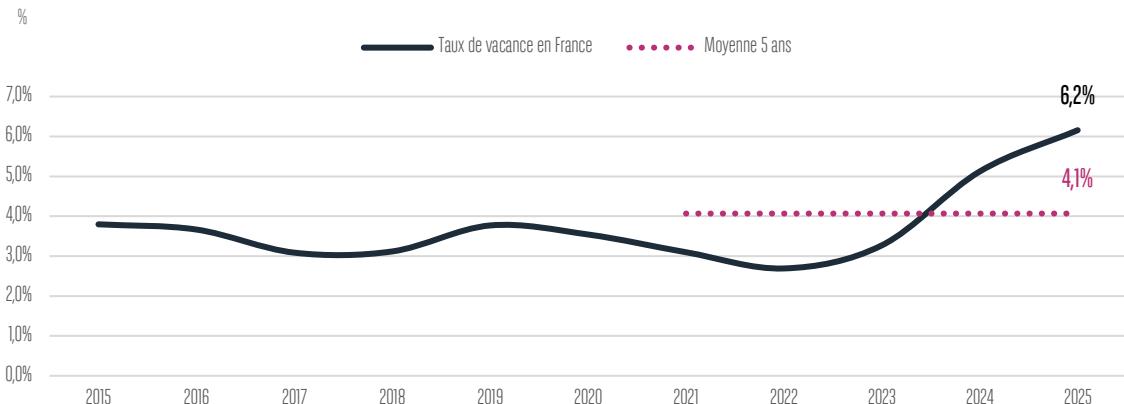


## TAUX DE VACANCE

Malgré une forte augmentation des disponibilités, le taux de vacance<sup>1</sup> de l'offre immédiate reste relativement mesuré (6,20 %).

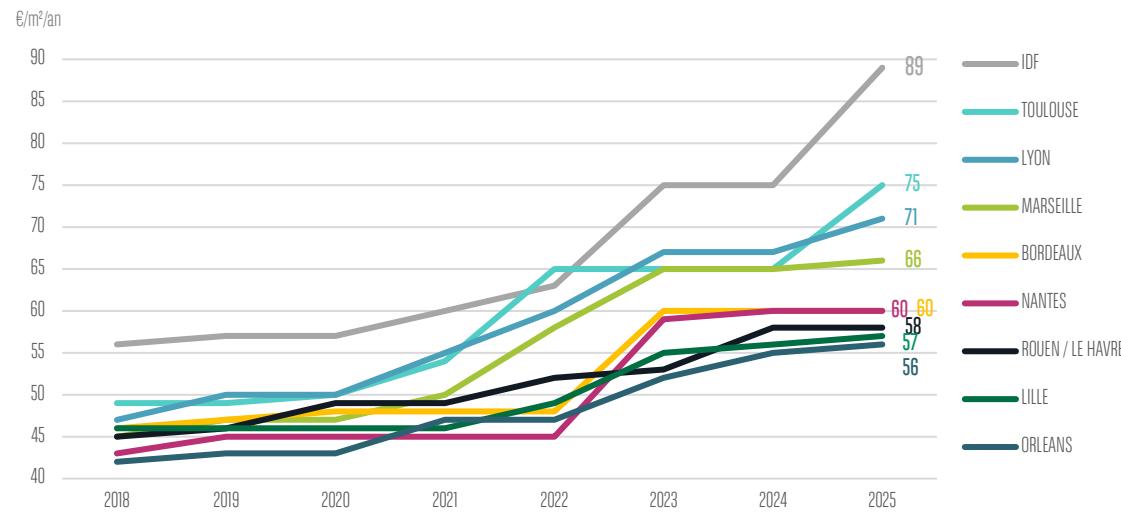
On note néanmoins de fortes disparités géographiques. Les marchés de l'Arc Atlantique dont les niveaux de commercialisation sont en baisse, voient leurs taux de vacance augmenter.

## Evolution taux de vacance national



© BNP Paribas Real Estate, Janvier 2026

## Loyers primes des principaux marchés



© BNP Paribas Real Estate, Janvier 2026



## LOYERS PRIMES

La période 2021 à 2023 avait vu une forte augmentation des loyers en France avant de se stabiliser en 2024. En 2025, la situation est plus contrastée.

En effet, nous observons une forte progression des loyers prime, uniquement sur certains marchés, que sont Lyon, Toulouse mais surtout l'Île-de-France, avec un loyer record à 89 €/m²/an.

Pour le reste du territoire, les loyers sont restés globalement stables depuis deux ans.

Il est toutefois à noter, que les loyers de classe A en France restent encore très compétitifs, par rapport aux autres marchés européens.

En ce qui concerne les mesures d'accompagnements, si la tendance est à la hausse, elles restent toutefois très mesurées au regard du contexte et en comparaison aux autres classes d'actifs.

<sup>1</sup> taux de vacance des plateformes de classes A&B de l'offre immédiatement disponible



T4 2025

LOGISTIQUE FRANCE

## CHIFFRES CLÉS

**3,1 Milliards €**  
MONTANTS INVESTIS

▼  
-20% vs 2024

**4,90 %**  
TAUX PRIME

**6,75 %**  
TAUX PRIME SPEC

Entrepôts classe A&amp;B

Adobe Stock © Vladyslav



## INVESTISSEMENT

Les montants investis en logistique atteignent 3,1 milliards d'euros en 2025, soit une baisse de 20 % par rapport à 2024.

L'incertitude politique et fiscale en France a créé un climat d'instabilité, qui a impacté la stratégie des acquéreurs ainsi que le marché des utilisateurs.

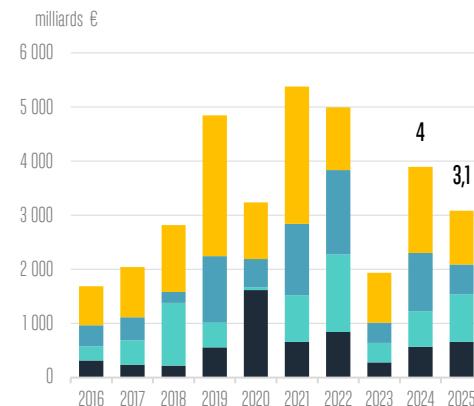
De plus, la dégradation de la France par les agences de notation a eu un impact direct sur les conditions de financement.

Ainsi, 2025 est marquée par un bilan en demi-teinte :

- Un premier semestre très positif et encourageant,
- Et un second semestre dégradé notamment par la situation politique en France.

Néanmoins, on dénombre 105 transactions en 2025, un chiffre supérieur de 25 % par rapport à l'an passé. C'est donc le volume des opérations qui a baissé.

## Investissements en logistique en France



© BNP Paribas Real Estate, Janvier 2026

Notons l'absence de jumbo deals supérieurs à 200 M€. De même, les portefeuilles représentent seulement 1/3 des volumes, contre 2/3 historiquement.

Les stratégies au profil Core Plus dominent le marché avec près de 60 % des volumes investis. Ces investisseurs cherchent à profiter d'une hausse des loyers et à anticiper une compression des taux de sortie.

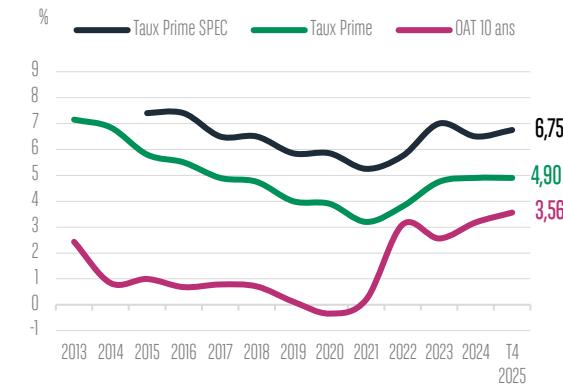
Avec un taux Euribor légèrement dégradé, de nombreux fonds au profil Value Added privilégiennent de plus en plus les fonds de dettes, offrant un meilleur ratio de LTV et des covenants allégés.

Quant aux fonds Core, avec 20 % des volumes investis, ils sont de plus en plus nombreux mais restent très sélectifs.

Le taux prime, qui était descendu à 4,70 % au premier semestre, s'établit à 4,90 % en fin d'année. Une légère décompression des taux de rendement de l'ordre de 25 points de base est anticipée au 1er semestre. Cette décompression devrait être suivie par un retour à la stabilité fin 2026.

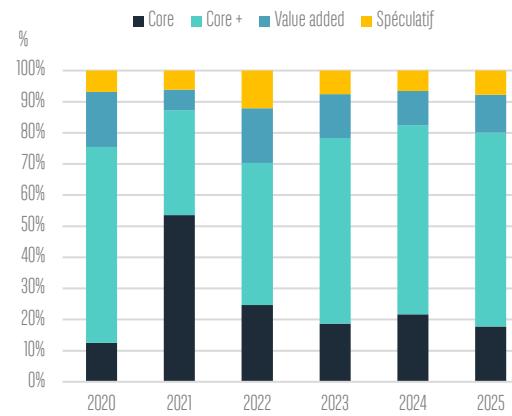
L'immobilier d'un monde qui change

## Taux prime logistique et OAT en France



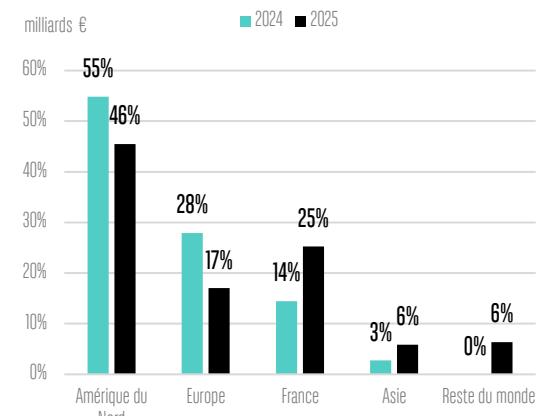
© BNP Paribas Real Estate, Janvier 2026

## Stratégie des investisseurs



© BNP Paribas Real Estate, Janvier 2026

## Nationalité des investisseurs



© BNP Paribas Real Estate, Janvier 2026



T4 2025

## LOGISTIQUE FRANCE

## ÎLE-DE-FRANCE

**SIÈGE SOCIAL**  
50 cours de l'Île Seguin  
CS 50280  
92650 Boulogne-Billancourt Cedex  
Tél. : +33 (0)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 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



## IMPLANTATIONS FRANCE (Février 2026)

## 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

## 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](mailto:pierre-adrien.fortin@realestate.bnpparibas)

## Guillaume JOLY

Directeur Research & Insights  
[guillaume.joly@realestate.bnpparibas](mailto:guillaume.joly@realestate.bnpparibas)



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](http://www.realestate.bnpparibas.com)