

REVIEW

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

FRANCE S1 2025

Entrepôts classe A&B

AdobeStock © Irina Sharmira

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



S1 2025

LOGISTIQUE FRANCE

CHIFFRES CLÉS

+0,9%

INFLATION 2025 (Prévisions BNP PARIBAS)

+0,8%

CONSOMMATION DES MÉNAGES 2025 (Prévisions BNP PARIBAS)

89



-1 point en un an (100 en moyenne entre 1987 et 2024)
INDICE DE CONFIANCE DES MÉNAGES - T1 2025

+0,3 %

ILAT 2025 (Prévisions BNP PARIBAS)

AdobeStock © Vladyslav



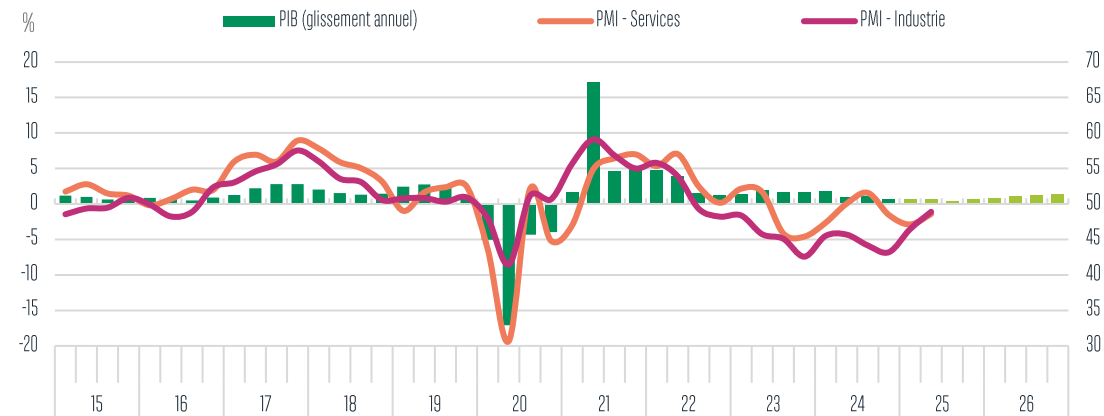
CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

Le PIB français a enregistré une faible augmentation au premier trimestre (+0,1% t/t), et la croissance est attendue à +0,6% sur l'année. Les efforts d'investissements de l'Union Européenne (plan de relance allemand & le plan de défense « Readiness2030 ») devraient contribuer favorablement au dynamisme économique de certains secteurs, malgré les tensions commerciales et géopolitiques.

L'inflation est complètement retombée (+0,9% en juin 2025). Soutenue par une forte baisse des coûts de l'énergie, elle se maintient sous les 1% depuis désormais 5 mois.

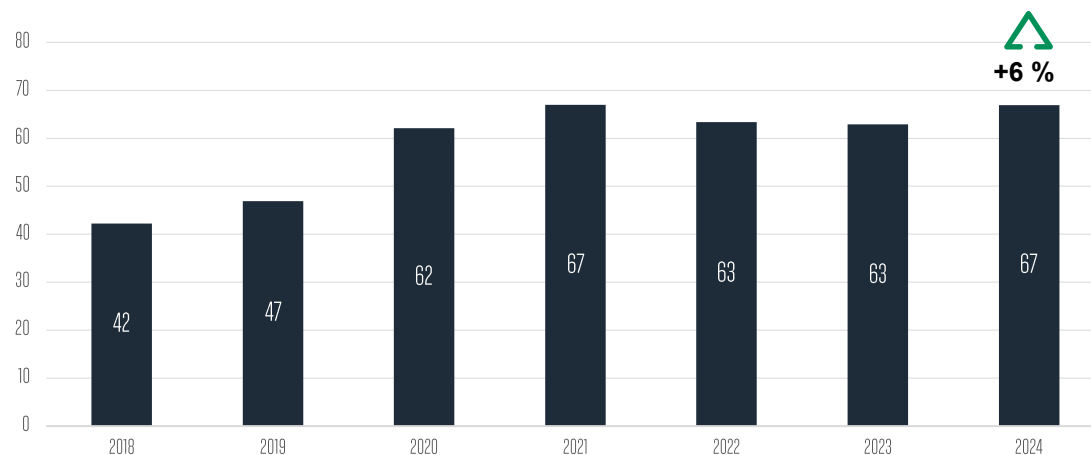
Les indices des directeurs d'achats pour les services et l'industrie, qui mesurent le niveau d'activité des entreprises, se redressent au deuxième trimestre, signe d'un regain d'optimisme. Ils restent cependant en dessous de la moyenne (50).

Croissance du PIB en France



© BNP Paribas Real Estate, juillet 2025

Chiffres d'affaires e-commerce produits en France (en milliards d'euros)



© FEVAD, juillet 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, connaît un rebond de +6%. 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**



S1 2025

LOGISTIQUE FRANCE

Retrait des volumes de commercialisation par rapport au S1 2024

CHIFFRES CLÉS

1 535 000 m²
DEMANDE PLACÉE

▼
-17% vs S1 2024

90%
PART DES PLATEFORMES DE CLASSE A

32%
PART DES PLATEFORMES XXL

▼
vs 43% S1 2024

32%
PART DES OPÉRATIONS EN COMPTE PROPRES ET CLÉ EN MAINS

▼
Vs 50% S1 2024



DEMANDE PLACÉE EN FRANCE

La demande placée continue de baisser au premier semestre et accuse un retrait de -19% par rapport à la moyenne quinquennale. En analysant sur 12 mois glissants, le volume placé est passé de plus de 5 millions de m² au T1 2022 à environ 3 millions de m² ce trimestre (-40%).

L'instabilité économique et réglementaire (droits de douane, fiscalité des entreprises, suppression des ZFE qui ajoute de la confusion chez les utilisateurs et propriétaires de projets urbains) génèrent de l'attentisme et engendrent le report de projets de transformation logistique chez les utilisateurs.

Par ailleurs, certains secteurs de l'industrie et du retail comme le textile, le mobilier, la décoration ou le bâtiment..., traditionnellement très consommateur de surfaces logistiques, ont enregistré une augmentation des défaillances et une érosion des marges.

A l'inverse, d'autres maintiennent une solide dynamique de développement comme l'agroalimentaire, la défense, l'aéronautique, les énergies, le cosmétique, le luxe, la grande distribution...

Les prestataires logistiques, qui représentent 48% de la demande placée ces cinq dernières années, enregistrent une baisse de 6 points (42%). Les faibles volumes d'appels d'offres chargeurs de ces derniers mois, les ont conduits à optimiser leurs capacités existantes.

Alors que la demande placée sur des plateformes de seconde main était en retrait ces derniers mois, elle connaît un net rebond (+30% vs S1 2024). Cela montre que les qualités intrinsèques de ces entrepôts ne sont pas remises en causes, même si, certains bâtiments ne répondent pas aux exigences RSE de certains utilisateurs.

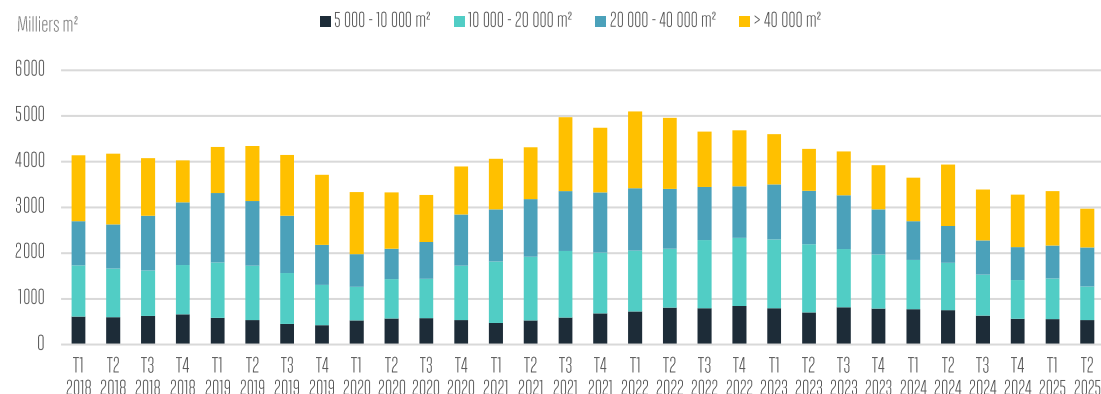
A l'inverse, le volume de commercialisation des plateformes neuves (classe A neuf, clé en main et compte propre) diminue de -30% par rapport au S1 2024. Cette tendance s'explique principalement par la contraction des opérations de Clé en main et compte propre (environ -50% vs S1 2024).

Quant aux entrepôts de classe A neufs (opérations livrées en blanc), leur volume de commercialisation, 435 000 m², reste stable et s'inscrit dans la moyenne de ces cinq dernières années.

Bien que représentant un faible volume transacté (90 000 m²), les ventes utilisateurs enregistrent une hausse de plus de 50% par rapport à la moyenne quinquennale. Cela démontre que l'approche patrimoniale reste un levier stratégique pour de nombreuses entreprises. En particulier, les dirigeants de PME, PMI ou de grandes entreprises cherchent à détenir leurs actifs immobiliers, cela leur permettant de consolider le haut de bilan et d'ancrer leur activité dans une logique de long terme.

Alors que la taille moyenne des opérations s'établit autour de 18 000 m², seul le segment de surfaces [20 000 - 40 000 m²] voit son nombre d'opérations augmenter (+45% vs S1 2024). Les transactions supérieures à 40 000 m², qui avaient largement soutenu le marché en 2024 (43 % de la demande placée) et en ce début d'année, sont en retrait au S1 2025, ne représentant plus qu'un tiers des volumes.

Transactions (12 mois glissants)



© BNP Paribas Real Estate, Juillet 2025

Top 5 transactions

#	COMMUNE	PRENEUR	SURFACE
1	ILLIERS COMBRAY	AMAZON	120 000 m ²
2	ONNAING	ACTION	80 000 m ²
3	NANGIS	FM FRANCE	75 000 m ²
4	TOURNAN EN BRIE	JD.COM	65 000 m ²
5	SAINT PRIEST	RENAULT TRUCKS	45 000 m ²

© BNP Paribas Real Estate, Juillet 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE 3

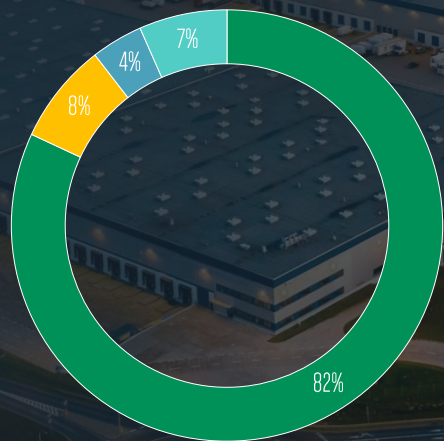


S1 2025

LOGISTIQUE FRANCE

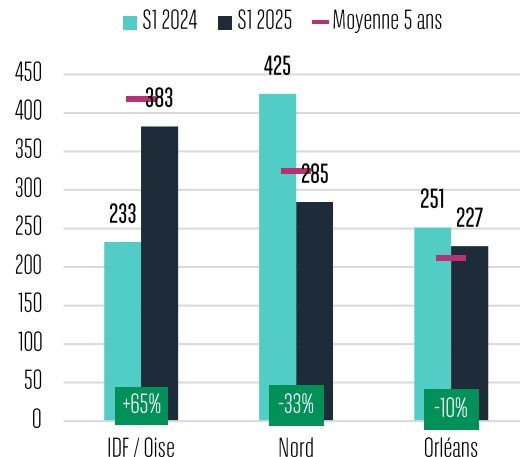
1 250 000 m²
DORSALE115 000 m²
ARC ATLANTIQUE

■ Dorsale ■ Arc Atlantique ■ Grand Est ■ Reste France



DEMANDE PLACÉE PAR MARCHÉ

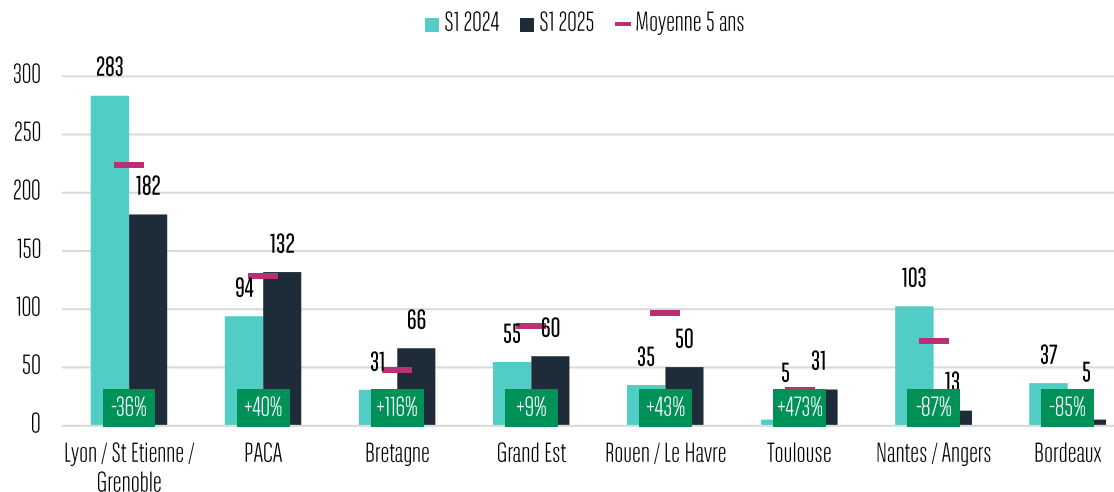
Demande placée des principaux marchés

Milliers m²

Portée par trois opérations de grandes tailles pour 170 000 m², la région Île-de-France poursuit le rebond observé en début d'année et se rapproche de sa moyenne quinquennale (-8%). Avec 25% de la demande placée, la région retrouve sa place historique de premier marché français.

Avec seulement 290 000 m² transactés, le marché des Hauts-de-France accuse un retrait de plus de 30% par rapport au S1 2024. Avec un nombre de transactions équivalents, c'est bien la taille des opérations qui a diminué. En effet, une seule transaction XXL enregistrée en 2025 (Action à Onnaing pour près de 100 000 m²), contre quatre durant les six premiers mois de 2024 (285 000 m²). Pour autant son stock d'offres est toujours en légère baisse (-4%).

Le marché orléanais qui, pour rappel, a connu une performance exceptionnelle en 2024, enregistre une fois de

Milliers m²

plus des niveaux de commercialisation au-dessus de sa moyenne 5 ans, grâce notamment au compte propre d'Amazon à Illiers-Combray (120 000 m²) réalisé au premier trimestre.

De la même manière, la région PACA enregistre des niveaux de commercialisation au-dessus de sa moyenne quinquennale (+3%). Historiquement bas, son stock d'offre augmente significativement (+54%), ce qui devrait permettre de soutenir cette bonne dynamique.

C'est également le cas du marché Auvergne-Rhône-Alpes qui voit son stock d'offres, historiquement faible, se reconstituer (500 000m² / +70%). Malgré tout, sa demande placée est en retrait de près de 20% par rapport à sa moyenne quinquennale. Quelques transactions de tailles significatives devraient néanmoins soutenir la demande placée au second semestre.

L'Arc atlantique enregistre le plus faible volume placé de ces cinq dernières années (-53%) avec seulement 115 000 m² transactés.

Enfin, la demande placée du marché du Grand Est, bien que supérieure au S1 2024 (+9%), affiche un retrait de 30% par rapport à la moyenne quinquennale.

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



S1 2025

LOGISTIQUE FRANCE

L'offre disponible à un an toujours en forte hausse

CHIFFRES CLÉS

6 220 000 m²

+25% vs déc 2024

OFFRES DISPONIBLES À UN AN

82%

PART DES PLATEFORMES DE CLASSE A

510 000 m²

CHANTIERS EN COURS



-28% vs déc 2024

6,10%

TAUX DE VACANCE



vs 5,10% en déc 2024



OFFRE À UN AN

L'offre disponible à un an (classes A et B) continue d'augmenter pour s'établir à 6,2 millions m². Son stock a presque doublé en seulement 18 mois.

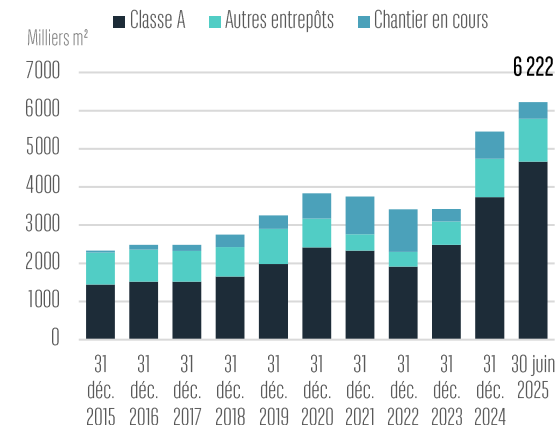
Cette tendance est d'autant plus vraie que certaines surfaces louées par des prestataires logistiques, vacantes en l'absence de contrats, ne sont pas prises en compte dans ce volume alors que celles-ci viennent directement concurrencer la prise à bail des offres disponibles, dans le cadre des appels d'offres 3PL.

Si l'on compare à fin 2023, seule l'offre neuve de classe A enregistre une progression modérée (+20%), grâce à son bon niveau de commercialisation. A l'inverse, les disponibilités sur les plateformes de classe A de seconde main ont plus que doublé sur cette période (+110%), suite à la libération de plateformes existantes. Il convient toutefois de noter que le

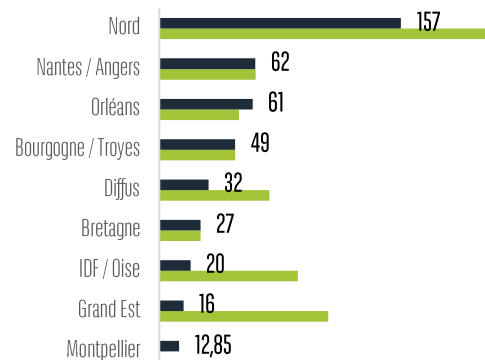
stock de classe B reste globalement stable par rapport à fin 2024. Bien que les qualités intrinsèques de ces entrepôts ne soient pas remises en causes, la montée en puissance des critères ESG dans les stratégies immobilières des utilisateurs pourrait accélérer l'obsolescence de certains actifs situés dans des zones moins recherchées.

Malgré un rebond observé l'an dernier, soutenu par un assouplissement des conditions de financement, lesancements de chantiers en blanc enregistrent une contraction (-28 % vs S1 2024). Malgré ce contexte plus favorable, les investisseurs demeurent prudents quant au lancement de nouveaux projets en blanc.

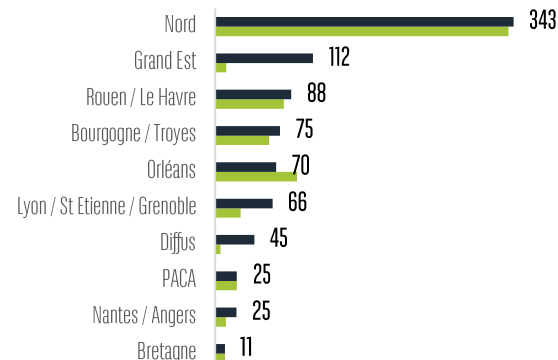
Offre à un an



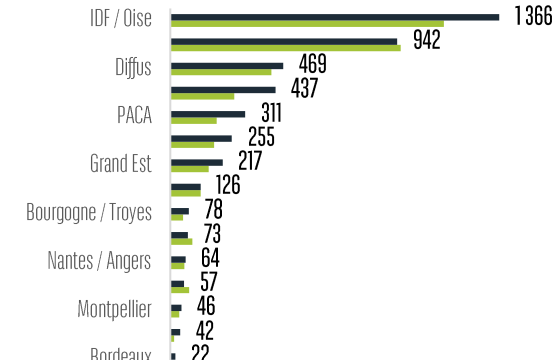
Chantiers en cours

Milliers m² ■ 30 juin 2025 ■ 31 déc. 2024

Offre neuve livrée

Milliers m² ■ 30 juin 2025 ■ 31 déc. 2024

Offre de seconde main

Milliers m² ■ 30 juin 2025 ■ 31 déc. 2024BNP PARIBAS
REAL ESTATE



S1 2025

LOGISTIQUE FRANCE

TAUX DE VACANCE

Marché	Taux de vacance	Evolution par rapport au S1 2024
HAUTS-DE-FRANCE	11,4%	+0,4 point
ILE-DE-FRANCE	7,1%	+0,9 point
ORLEANS	5,5%	+0,1 point
ROUEN / LE HAVRE	5,5%	-0,1 point
GRAND EST	5,2%	-1,4 point
LYON	4,5%	+2,6 points
PACA	4,5%	+3 points
BRETAGNE	3,9%	-3,7 points
NANTES	3,4%	+1,3 point
TOULOUSE	2,6%	-0,4 point
BORDEAUX	0,0%	+0 point

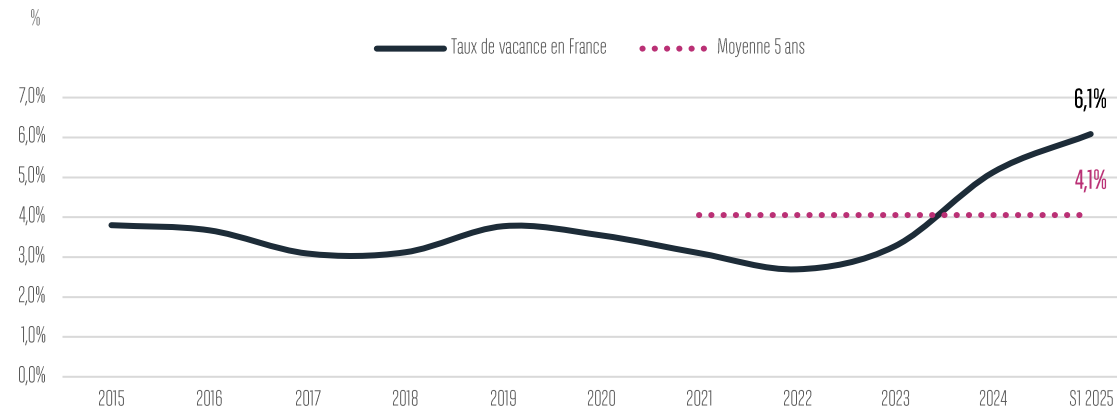


TAUX DE VACANCE

Conséquence directe de l'augmentation du stock d'offres, le taux de vacance¹ de l'offre immédiatement disponible continue de progresser pour atteindre 6,1% (vs 5,1% fin 2024). Pour la première fois en dix ans, il dépasse les 6% mais reste toutefois contenu au vu du contexte économique.

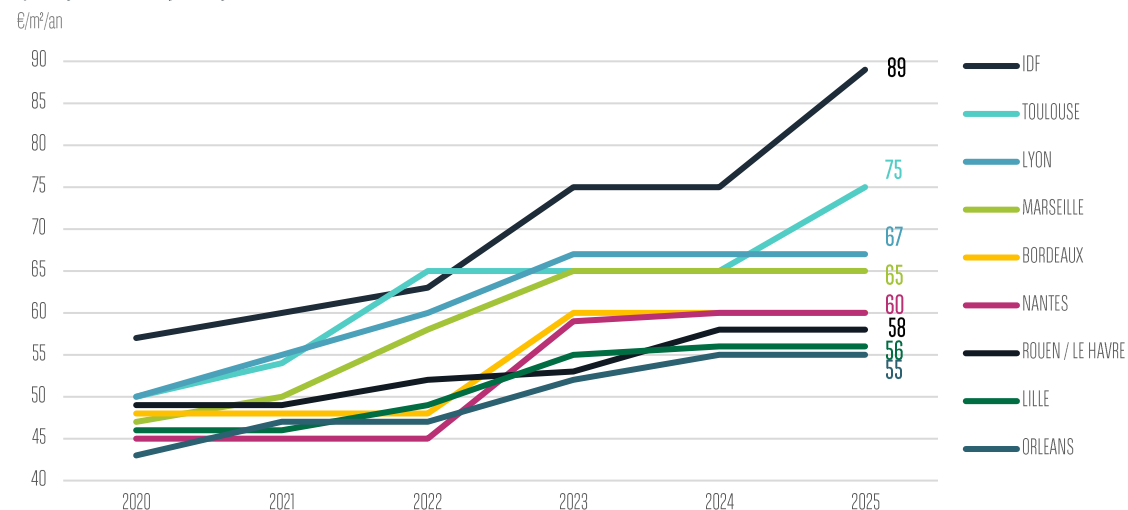
On note néanmoins de fortes disparités géographiques. Paradoxalement, les marchés de la dorsale qui connaissent les meilleurs niveaux de commercialisation sur ce premier semestre, sont pourtant ceux dont le taux de vacance continue de progresser.

Evolution taux de vacance national



© BNP Paribas Real Estate, Juillet 2025

Loyers primes des principaux marchés



© BNP Paribas Real Estate, Juillet 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.

Il est important de souligner que les mesures d'accompagnements, contrairement à d'autres classes d'actifs, restent toujours mesurées. Néanmoins, ces mesures peuvent évoluer de manière significative en fonction du taux de vacance observé sur certains secteurs.

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

Entrepôts classe A&B

AdobeStock © Vladyslav

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change



S1 2025

LOGISTIQUE FRANCE

CHIFFRES CLÉS

1,4 Milliard €
MONTANTS INVESTIS

+17% vs S1 2024

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

INVESTISSEMENT

Avec un peu plus de 1,4 milliard d'euros, les volumes investis en logistique sont en hausse par rapport aux six premiers mois de 2024 (+17%) et représentent 21% des montants investis en immobilier d'entreprise.

Ce trimestre est marqué par la signature de plusieurs transactions de tailles significatives : le portefeuille Occident acheté par EQT EXETER pour plus de 150 M€, le portefeuille Sun vendu par DWS au profit du fonds nord-américain ARES pour 140M€, ou encore un portefeuille vendu par Columbia Threadneedle acquis par AEW pour le compte de la Caisse des dépôts pour 120 M€.

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

Certains acteurs nord-américains, se sont tournés, quant à

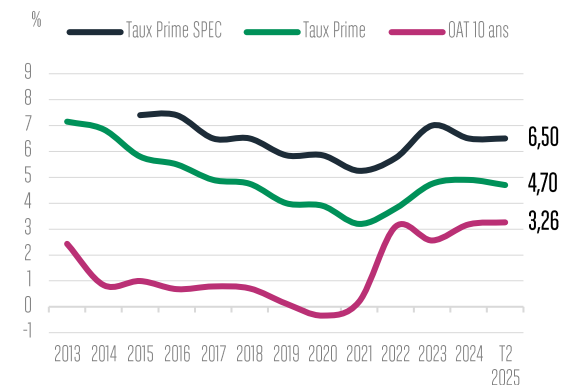
eux, vers des plateformes offrant un potentiel de revalorisation, avec toujours le même double objectif : profiter de la hausse généralisée des loyers et anticiper une compression des taux de sortie.

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 5% des montants investis.

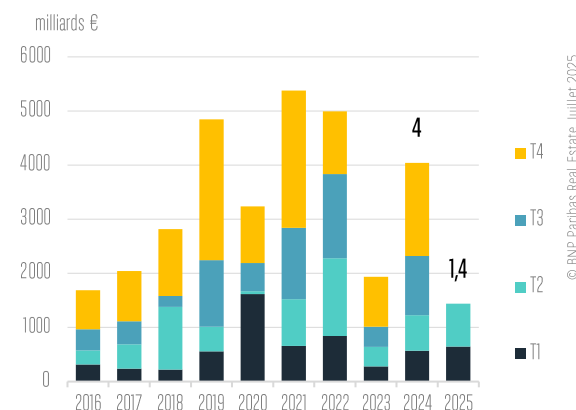
Malgré des bons niveaux de commercialisation des plateformes de classe A neuves, très peu d'opérations ont été lancées en blanc en 2025 (4 opérations pour 75 000 m²) et aucune vente n'a été signée.

Grâce à l'assouplissement monétaire de la Banque centrale Européenne (2% en juin 2025), et en dépit de la remontée de l'OAT, le taux prime se compresse légèrement et atteint 4,70 % à la fin du second trimestre.

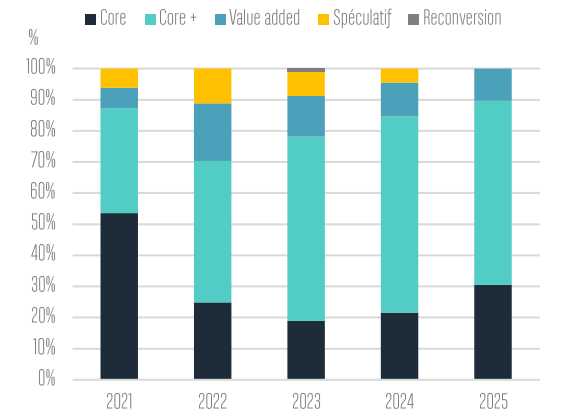
Taux prime logistique et OAT en France



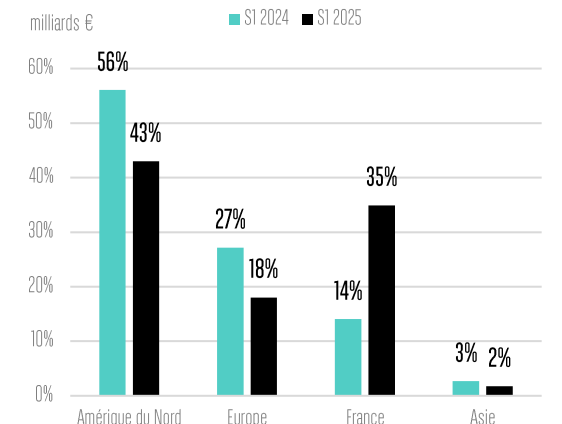
Investissements en logistique en France



Stratégie des investisseurs



Nationalité des investisseurs



Entrepôts classe A&B

AdobeStock © Vladyslav

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE 7



S1 2025

LOGISTIQUE FRANCE



IMPLANTATIONS FRANCE (Juillet 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