

INDICATEURS

ECONOMIQUES

	Evol.	Perspective
+0,3% PIB T2 2026		
94 Climat des affaires (juin 2026)		
+0% Consommation des ménages (T2 2026)		

CHIFFRES CLES

	Var A/A
1,45 M m² Demande placée	
4,85 M m² Offre immédiate	
7,0% Taux de vacance	
89 €/m² Valeur prime	

LE DÉFI DE 2026 : ANTICIPER L'IMPRÉVISIBLE

L'économie française évolue dans un contexte particulièrement incertain, marqué par la poursuite des tensions géopolitiques, la hausse des prix de l'énergie et un affaiblissement de l'activité économique, conduisant à une révision à la baisse des prévisions de croissance. Malgré une inflation qui tend à se stabiliser, son impact continue de peser sur le pouvoir d'achat, limitant la reprise de la consommation et dégradant la confiance des ménages comme des entreprises. Parallèlement, le marché du travail montre des signes de détérioration avec une progression attendue du chômage, alors que les finances publiques se fragilisent à nouveau sous l'effet d'un déficit accru et d'une dette publique à un niveau historiquement élevé.

DEMANDE PLACÉE, DÉBUT D'UN NOUVEAU CYCLE

Après un 1^{er} trimestre particulièrement difficile, marqué par une baisse de 53 %, le 2^{ème} trimestre affiche un net rebond avec un peu plus d'un million de m² transactés. Cette amélioration permet de limiter le recul de l'activité sur l'ensemble du semestre à 18 % sous la moyenne des dix dernières années. Les indicateurs traduisent un marché qui oscille encore entre prudence et velléités de reprise.

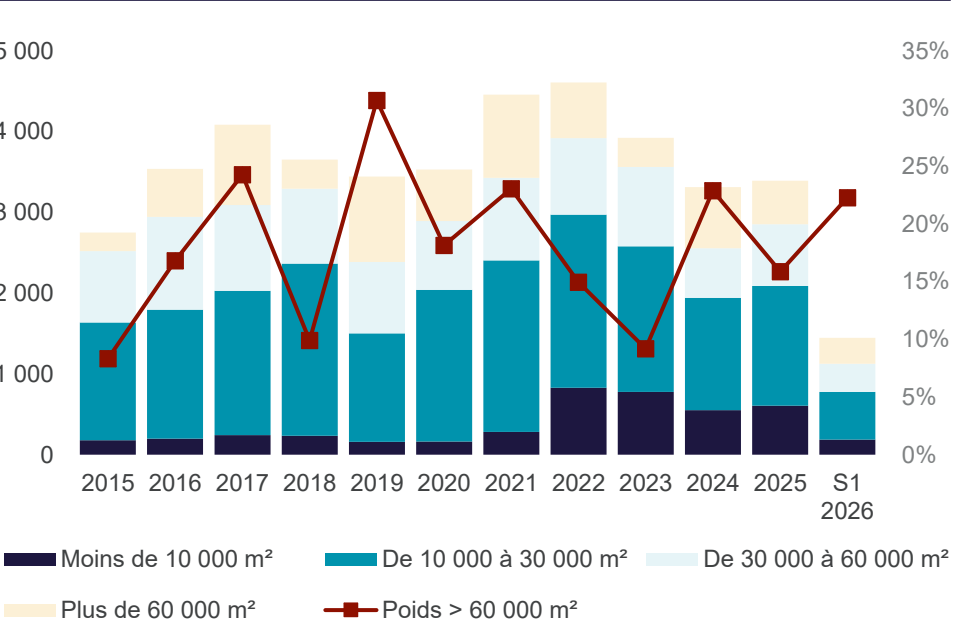
Les opérations initiées par les chargeurs représentent 49 % de la demande placée. Parmi elles, celles conclues par les acteurs du e-commerce, Amazon en tête, concentrent à elles seules 23 % des surfaces commercialisées. Les chargeurs demeurent ainsi les principaux moteurs du marché en termes de volumes, tandis que les logisticiens signent également leur retour, moins en volume qu'en nombre de *deals*.

En termes de segmentation, seules les transactions > à 60 000 m² voient leur volume progresser à date (+20 %). Tous les autres segments de surfaces affichent un recul, tant en volume qu'en nombre de transactions.

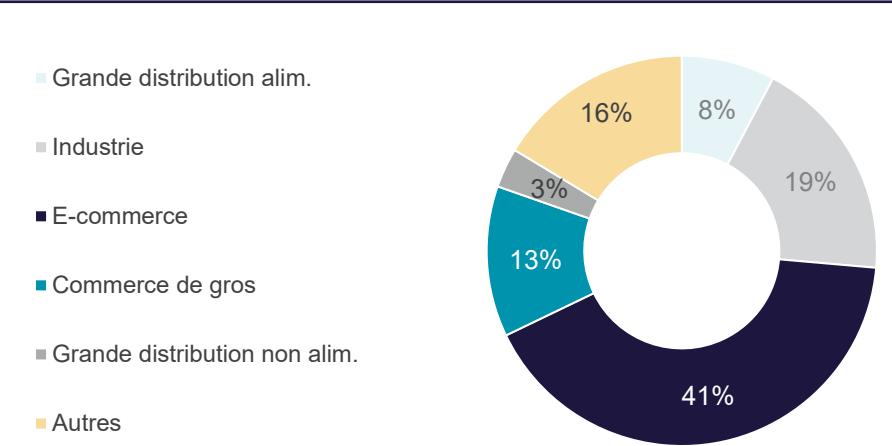
Le marché reste largement porté par les locations. À l'inverse, les opérations en compte propre (-18 %) et les clés en main (-41 %) enregistrent un net repli. Dans ce contexte, la part des surfaces de première main (57 %) recule et atteint son plus bas niveau depuis plus de dix ans.

Sur le plan géographique, la Dorsale ne représente plus qu'un tiers du volume placé, un niveau historiquement bas jamais observé depuis 20 ans. Si cette érosion s'inscrit dans une tendance amorcée depuis quelques années, la Dorsale conserve son attractivité mais pâtit d'un renouvellement plus limité de son offre ainsi que du besoin croissant de maillage des utilisateurs, notamment dans le e-commerce. Cette évolution favorise la recherche d'implantations sur d'autres axes logistiques ou dans des régions jusqu'alors moins développées. Dans ce contexte, le Grand Est se hisse au premier rang de la demande placée au cours du semestre, devant l'Île-de-France et les Hauts-de-France.

EVOLUTION DE LA DEMANDE PLACÉE (segmentation - millions m²)

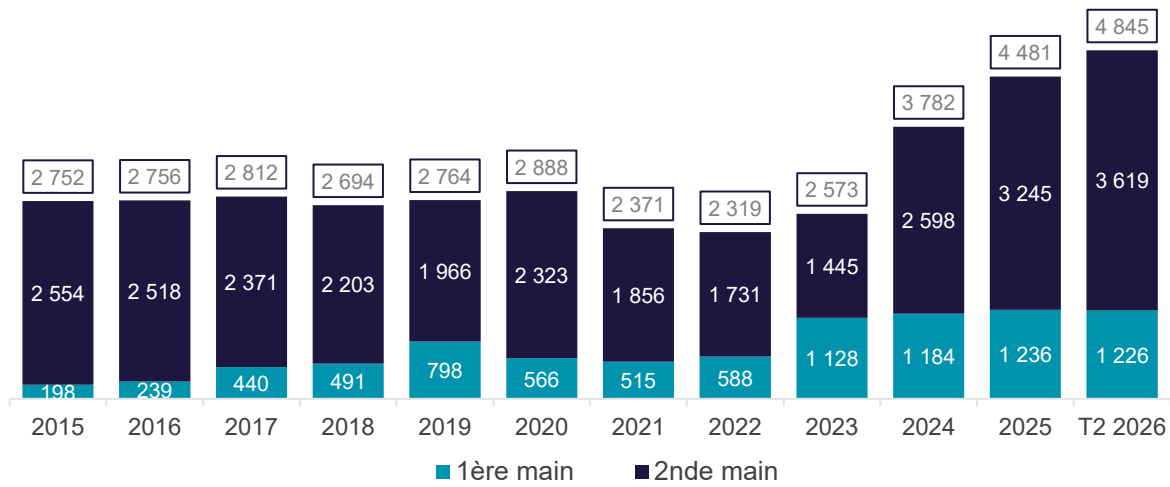


ACTIVITE DES CHARGEURS (716 700 m²)

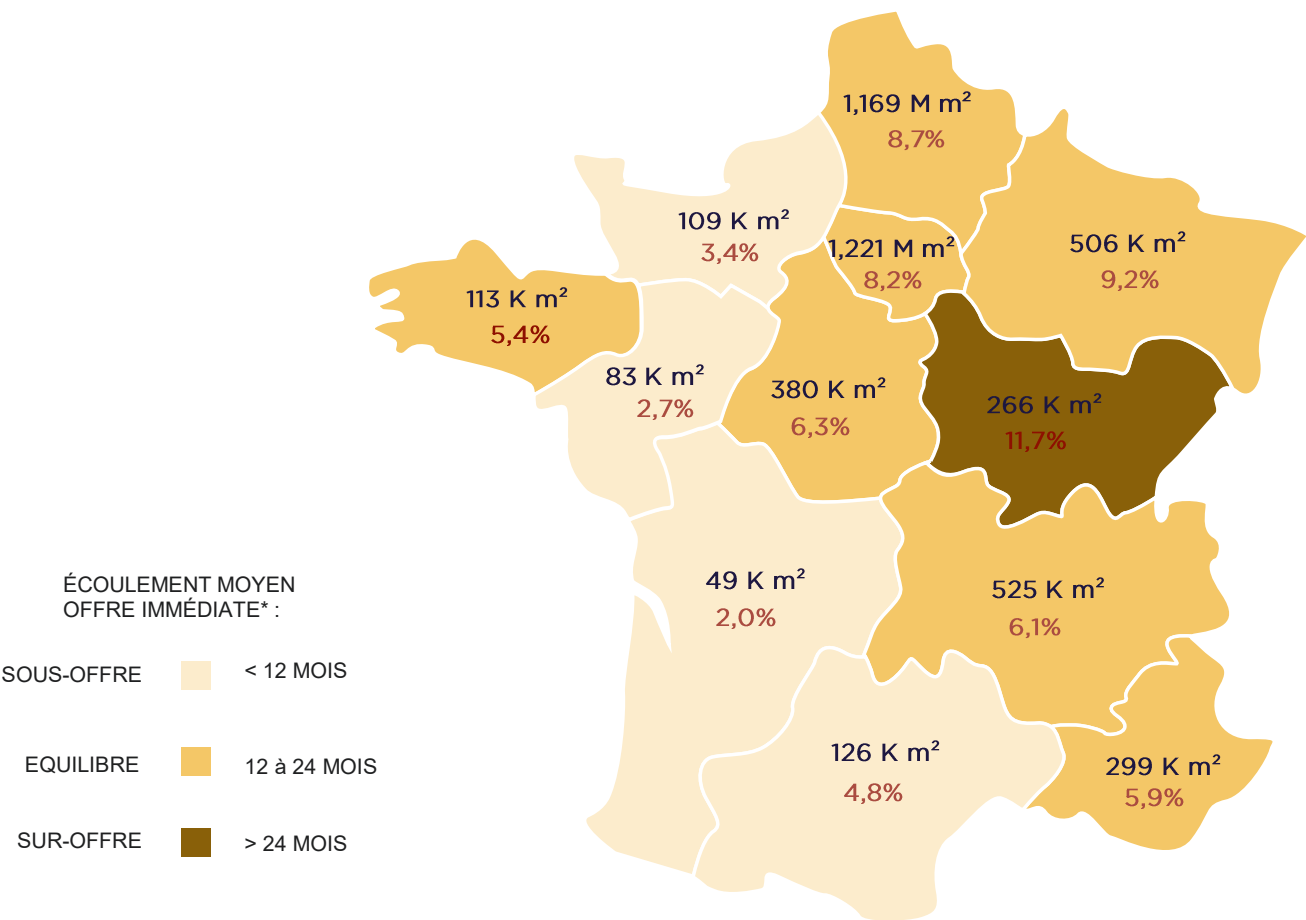


Sources : Cushman & Wakefield, Immostat, INSEE

EVOLUTION DE L’OFFRE IMMEDIATE (million de m²)



OFFRE IMMEDIATE & DELAI D’ECOULEMENT & TAUX DE VACANCE



Sources : Cushman & Wakefield, Afilog
En milliers de m², à fin de période ; Classes A, B, messagerie et réfrigéré ; > à 5 000 m²
*Rythme de la demande placée observé sur 10 ans appliqué au volume de l’offre immédiate

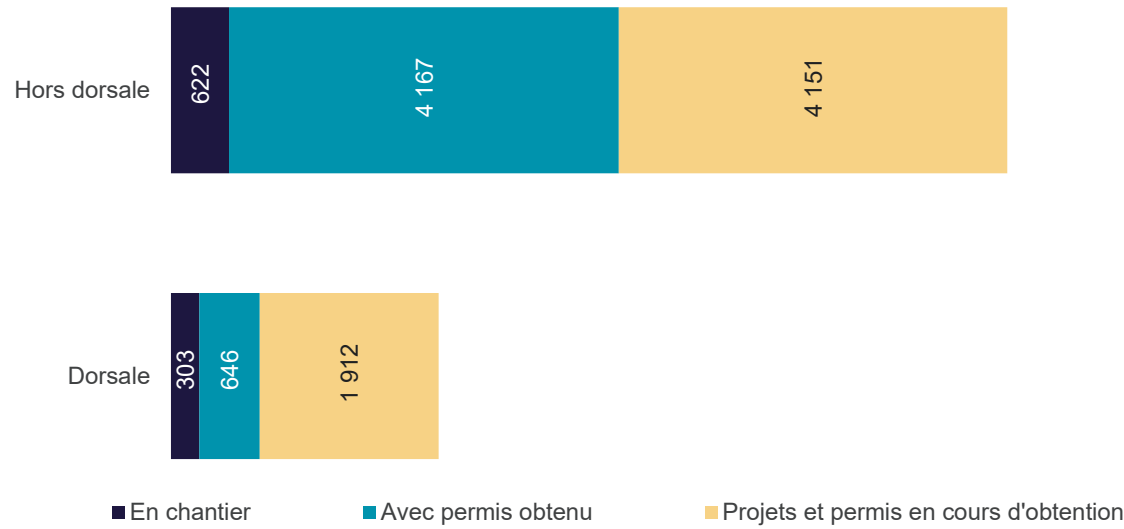
PROGRESSION DE L’OFFRE IMMÉDIATE

Entamée en 2024, la progression du volume d’offre immédiate se poursuit, notamment portée par des libérations gonflant le stock de second main. Avec un taux de vacance de 7,0 % à l’échelle nationale, le marché s’éloigne progressivement d’une situation de tension. Le délai d’écoulement du stock estimé à 15 mois témoigne toutefois d’un équilibre encore fragile. Les disparités régionales restent marquées. Le taux de vacance dépasse ainsi 8 % dans le Grand Est, en Bourgogne-Franche-Comté, en Île-de-France et dans les Hauts-de-France. À l’inverse, certaines régions demeurent en situation de sous-offre, avec moins de 150 000 m² immédiatement disponibles, ce qui se traduit par des délais d’absorption inférieurs à un an. Alors que la demande demeure majoritairement orientée vers des actifs de qualité répondant à des exigences précises en matière de localisation, certains secteurs géographiques pourraient éprouver des difficultés à satisfaire ces attentes à court terme.

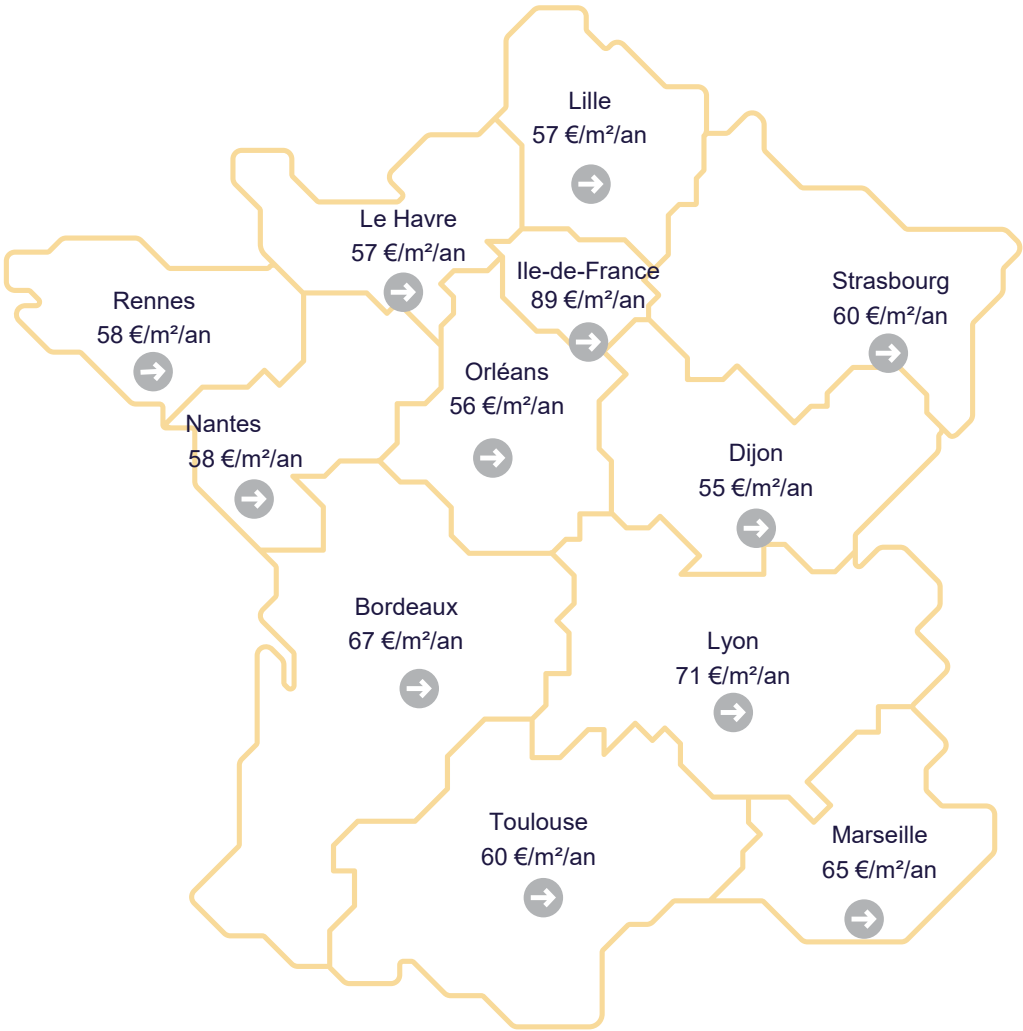
DES VOLUMES DE MISE EN CHANTIER INSUFFISANTS

Sur les 5,7 millions de m² de projets disposant d’un permis obtenu, seuls 16 % sont actuellement en chantier, majoritairement en dehors de la Dorsale. Le marché conserve toutefois un potentiel significatif : près de 4,8 millions de m² de projets autorisés restent à lancer, constituant un réservoir capable d’accompagner la demande à moyen terme.

OFFRE FUTURE (milliers de m²)



VALEURS LOCATIVES *PRIME* (€ HT HC /m²/an)

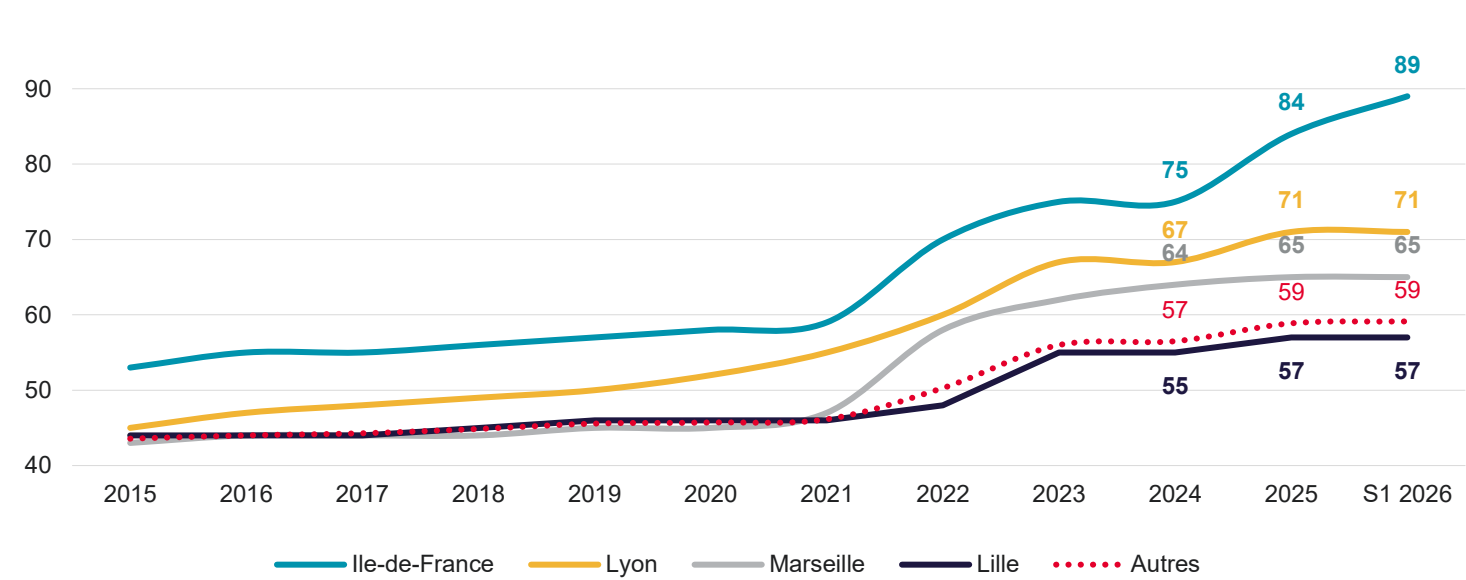


Source : Cushman & Wakefield / Immostat / à dire d'experts ; Entrepôt classe A > 5 000 m²
- Evolution T/T

CONSOLIDATION DES VALEURS *PRIME*

Malgré un marché de l'offre moins tendu, les actifs *prime*, caractérisés par des spécifications techniques conformes aux standards actuels, des certifications environnementales et des localisations stratégiques, continuent de démontrer une forte résilience de leur valeur locative. En revanche, le segment de 2nde main, qui représente une part significative de l'offre disponible, ne bénéficie plus systématiquement de la dynamique de revalorisation observée ces dernières années. Après une phase de progression soutenue amorcée à la sortie de la crise sanitaire, les valeurs *prime* affichent une stabilisation dans la plupart des marchés au cours des 6 derniers mois. Entre 2020 et 2025, celles-ci avaient enregistré une croissance moyenne annuelle comprise entre 5 % et 7 %. Cette séquence de forte progression semble désormais céder la place à une phase de consolidation.

EVOLUTION VALEURS LOCATIVES *PRIME* (€ HT HC /m²/an)

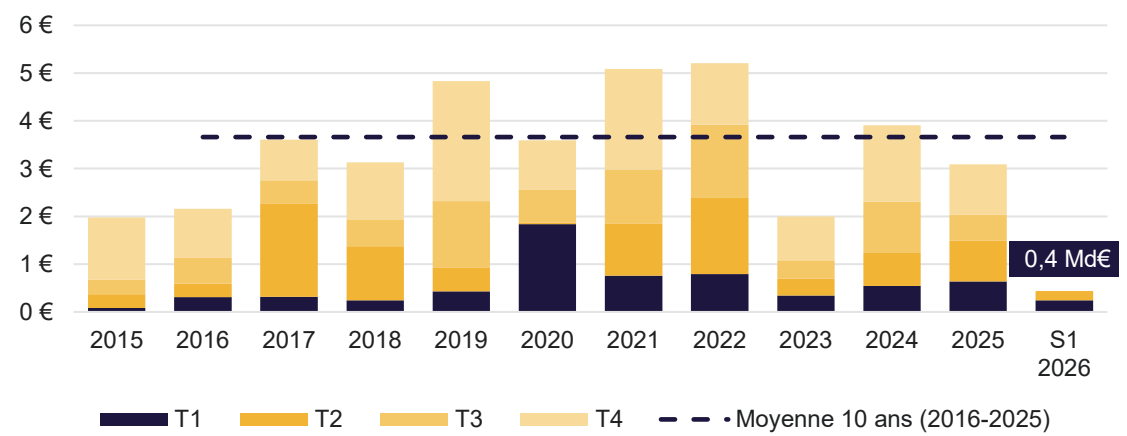


TOP DEALS UTILISATEURS (HORS TRANSACTIONS CONFIDENTIELLES)

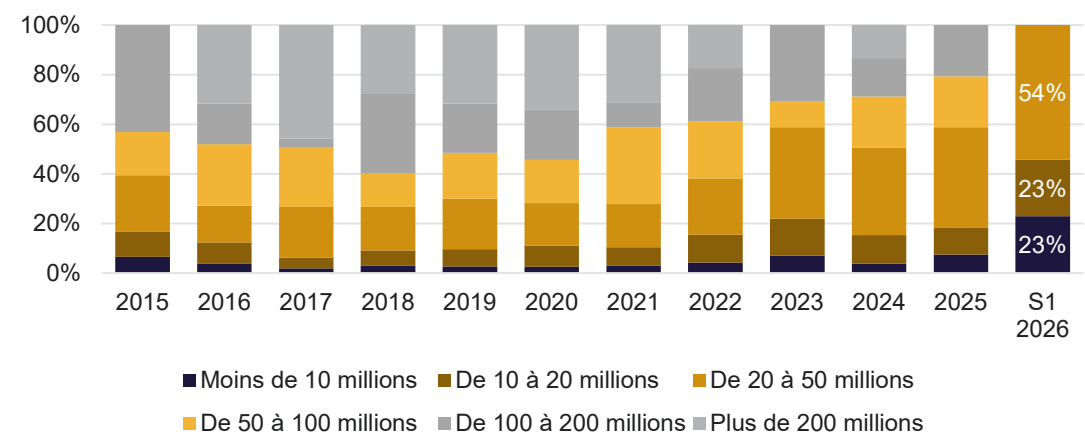
PRENEUR	LOCALISATION	SURFACE	ETAT / CLASSE	TYPE DE CONTRAT
AMAZON	ENSISHEIM (68)	189 652 m²	1 ^{ère} main / A	Compte propre
AMAZON	DERVAL (44)	71 908 m²	1 ^{ère} main / A	Compte propre
FM LOGISTIC	ESCRENNES (45)	61 032 m²	1 ^{ère} main / A	Compte propre
U LOGISTIQUE	MAGNY (89)	55 315 m²	1 ^{ère} main / A	Compte propre
ID LOGISTICS	ST LEGER PRES TROYES (10)	49 980 m²	1 ^{ère} main / A	Location

LE MARCHÉ DES ENTREPÔTS A FORTEMENT RALENTI AVEC 436 M€ CLÔTURÉS

VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE, EN MDS €



VOLUMES PAR TRANCHES DE MONTANT, EN %



CHIFFRES CLÉS

Volume d'investissement

436 M€

VS 1 497 M€ au S1 2025

Évolution n-1

▼

Perspectives

▲

6%

Part des investissements en logistique

▼

▲

50%

Part des investisseurs internationaux

▼

▶

UNE ABSENCE DE TRANSACTION DE PLUS DE 100 M€

La classe d'actifs clôture le deuxième trimestre à 192 M€, en chute de 78 % par rapport au T2 2025. Sur le semestre, les volumes peinent à atteindre 436 M€, contre 1,5 Md€ un an plus tôt. Quelques signaux positifs émergent néanmoins : un nombre croissant de portefeuilles sont remis en exclusivité et le pipeline se reconstitue, ce qui laisse envisager un rattrapage partiel au second semestre, insuffisant, toutefois, pour combler le vide d'activité provoqué par l'aggravation des tensions au Moyen-Orient. Le poids des investisseurs internationaux est pénalisé par l'absence de grandes transactions sur lesquelles ils sont en temps normal les plus actifs. Ces derniers ne pèsent plus que 50 % des volumes (23 % pour les investisseurs européens, 27 % pour les internationaux), contre 66 % en 2025, un recul largement alimenté par cette même instabilité géopolitique.

DES TAUX SOUS TENSION, SUR DES MARCHÉS POURTANT INTRINSÈQUEMENT ATTRACTIFS

S'agissant des taux de rendement, le prime de la région Île-de-France décompresse à 4,90 % (+10 bps), dans un marché où les immeubles restent rares et les opérations en cours sur le core, plus rares encore. Au-delà des marchés établis, les taux décompressent beaucoup plus sur les marchés secondaires dans lesquels des actifs loués s'échangent aujourd'hui à plus de 6 %. Le marché révèle ainsi les conséquences d'une conjoncture très dégradée, qui touche pourtant des marchés intrinsèquement attractifs.

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

Date	Opération	Secteur	Vendeur	Acquéreur	Prix	Surface
T2 2026	PORTEFEUILLE France	Portefeuille France	VECTURA	OPPCI GROUPAMA GAN LOGISTICS	Entre 20 et 50 millions	37 700 m²
T2 2026	CERNAY LES REIMS	Grand Est	INVESCO REAL ESTATE	RN3 PARTNERS	Entre 20 et 50 millions	44 600 m²
T2 2026	LAMBRES LEZ DOUAI	Hauts-de-France	ABERDEEN STANDARD	MARQ	Entre 20 et 50 millions	37 800 m²
T2 2026	ARGENTEUIL	Ile-de-France	HERTEL INVESTISSEMENT	ARKEA REIM	Entre 20 et 50 millions	8 700 m²
T2 2026	LAMBRES LEZ DOUAI	Hauts-de-France	DCB LOGISTICS	CAISSE D'EPARGNE	Entre 20 et 50 millions	12 000 m²

Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France



BARBARA KORENIOUGUINE

CEO France
+33 (0)1 53 76 80 29
barbara.koreniousguine@cushwake.com

FLORIAN MOREAU

Directeur Logistique - Utilisateurs
+33 (0)6 22 99 30 54
florian.moreau@cushwake.com

ROMAIN NICOLLE

Directeur Logistique - Investissement
+33 (0)4 72 74 08 91
romain.nicolle@cushwake.com

LAURENCE BOUARD

Directrice Recherche
+33 (0) 1 40 69 72 83
laurence.bouard@cushwake.com

PATRICIA VEVAUD

Chargée d'études Logistique & Région
+33 (0) 1 53 76 80 46
patricia.vevaud@cushwake.com

PAUL ANDRIOT

Chargé d'études Investissement
+33 (0) 7 52 67 85 11
paul.andriot@cushwake.com

PUBLICATION CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH FRANCE

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

©2026 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés
www.cushmanwakefield.com.