

CHIFFRES CLES

3,175 M m²

Demande placée

Var
A/A



4,481 M m²

Offre immédiate



6,6%

Taux de vacance



84 €/m²

Valeur prime



INDICATEURS
ECONOMIQUES

+0,9%

PIB 2025

Var
A/A



96,4

Climat des affaires
(Moy 2025)



+0,3%

Consommation des
ménages (Moy 2025)



UNE EMBELLIE TIMIDE DE L'ÉCONOMIE NATIONALE

La croissance 2025 est révisée à la hausse à 0,9% conjointement par l'INSEE et la Banque de France, mais reste inférieure à celle de la zone euro (1,4%). L'activité économique est surtout portée par la consommation publique, tandis que la consommation des ménages progresse à peine malgré une inflation qui retombe autour de 1%.

D'après les enquêtes de conjoncture de l'INSEE, la situation s'est légèrement améliorée du côté des entreprises. En décembre, l'indicateur de climat des affaires se situe à 98,7, au-dessus de son niveau estival, mais plus de 3 points en-dessous de sa moyenne décennale (102,3) avec un décrochage depuis juillet 2024 suite à la dissolution de l'Assemblée Nationale. Ce timide regain d'optimisme en fin d'année chez les chefs d'entreprise contraste avec le moral des ménages (indice 90 en décembre), en berne depuis fin 2024 (près de 5 points en-dessous de sa moyenne 10 ans).

DEMANDE PLACÉE, LA FIN D'UN CYCLE DE BAISSSE

L'année 2025 se conclut sur une baisse de -4% du volume placé pour un nombre de transactions équivalent à 2024. Elle marque la fin d'un cycle exceptionnel entamé post COVID. La performance atteinte au T4 2025 (936 K m² ; + 15% /T4 2024) permet d'envisager la perspective d'une année 2026 actant un début de reprise, sous réserve de la levée rapide des incertitudes économiques et politiques que connaît le pays, ainsi que d'une adéquation de l'offre à la demande.

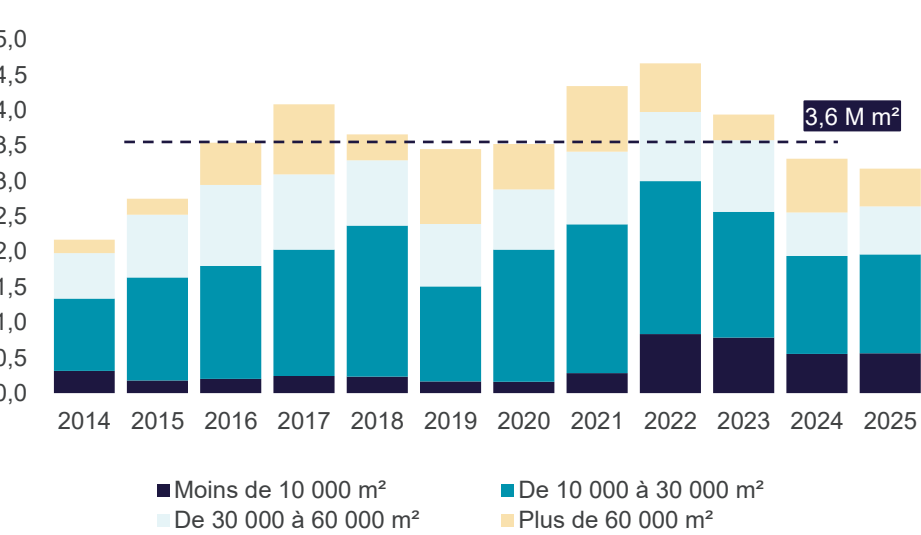
Malgré 2 transactions (Amazon) > à 100 000 m², ce sont les transactions XXL qui ont fait défaut (-30% en volume). Les segments de surfaces < à 30 000 m² restent actifs.

Le volume placé demeure toujours largement animé par les locations. Les comptes propres, bien qu'en baisse (38 transactions pour 47 en moyenne décennale), représentent néanmoins une constante avec 22% du volume placé pour une surface moyenne de 19 000 m² en 2025 (23 000 m² en moyenne décennale). Ceci est le signe d'une demande toujours soutenue pour des bâtiments de dernière génération, confirmé par la part majoritaire du placement de surfaces de 1^{ère} main (58%).

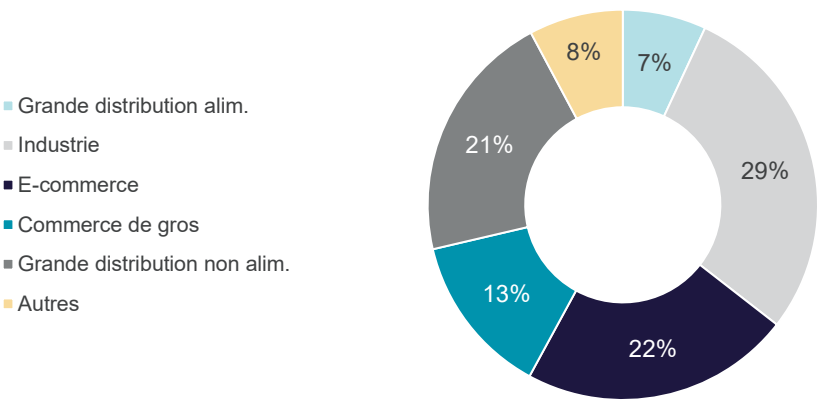
Enfin, le marché a été principalement stimulé par les chargeurs avec 54% du volume placé, grâce principalement au e-commerce toujours en phase d'expansion, mais aussi à l'industrie (agroalimentaire, fabrication de matériels électriques ou de technologie de pointe).

Sur un plan géographique, la bonne performance de l'Ile-de-France (645 K m² ; +39% /2024) permet à la Dorsale de retrouver une place prépondérante. Les Hauts-de-France (665 K m²), 1^{ère} région logistique de France, et le Centre Val de Loire (485 K m²), complètent le classement de tête des régions logistiques.

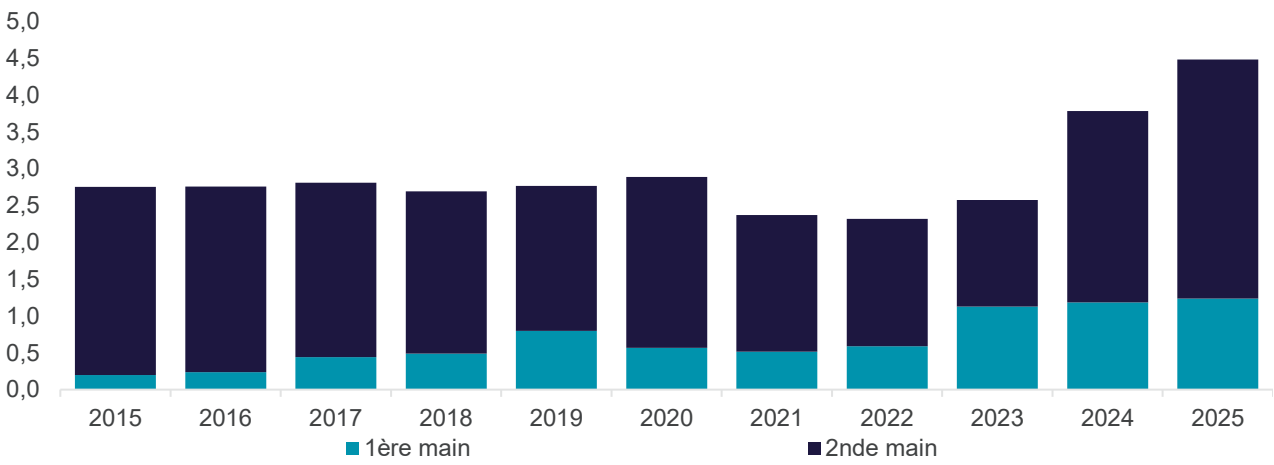
EVOLUTION DE LA DEMANDE PLACEE (segmentation - millions m²)



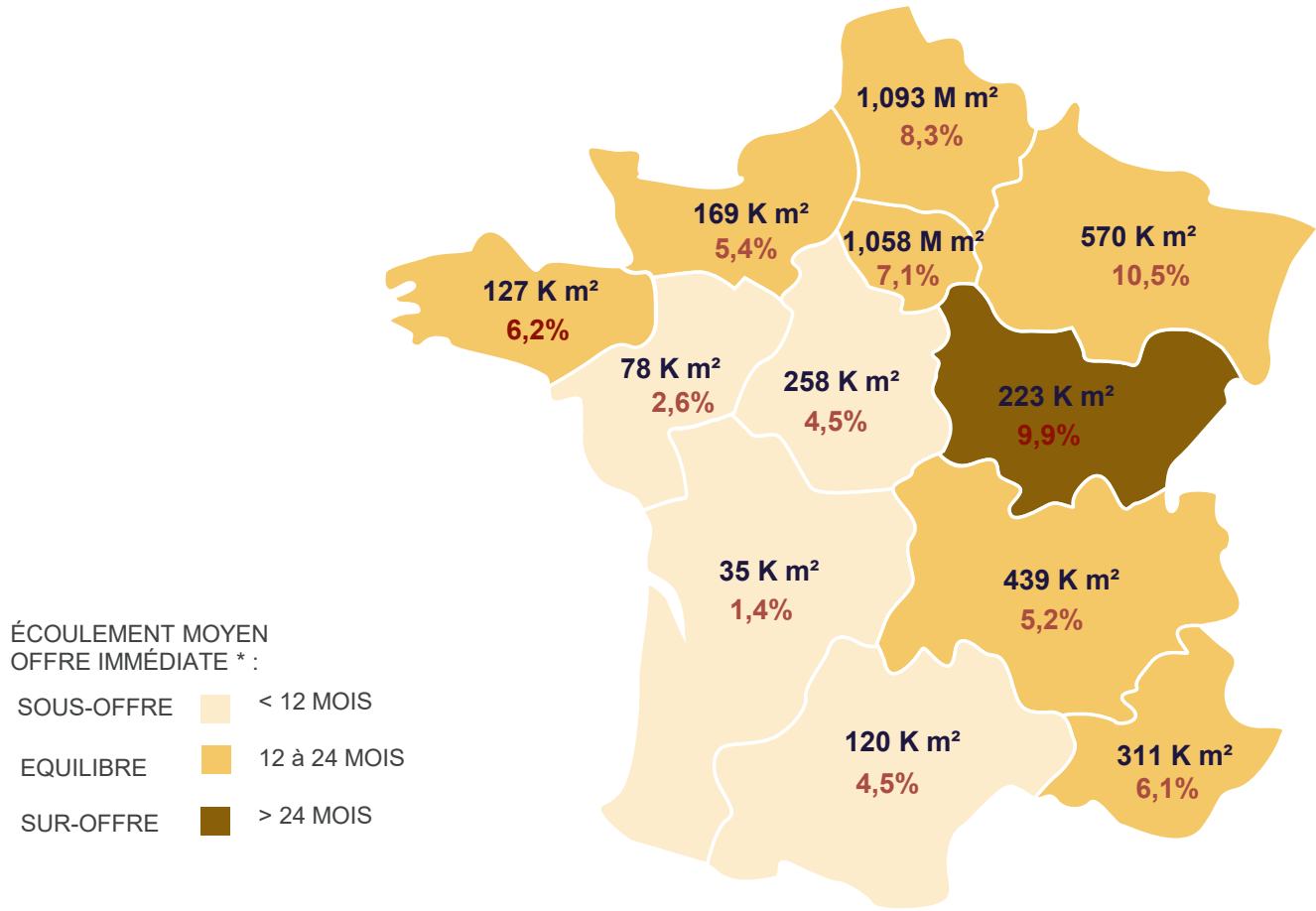
ACTIVITE DES CHARGEURS (1,816 million m²)



EVOLUTION DE L’OFFRE IMMEDIATE (million de m²)



OFFRE IMMEDIATE & DELAI D’ECOULEMENT & TAUX DE VACANCE



ÉCOULEMENT MOYEN
OFFRE IMMÉDIATE * :

SOUS-OFFRE < 12 MOIS

EQUILIBRE 12 à 24 MOIS

SUR-OFFRE > 24 MOIS

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

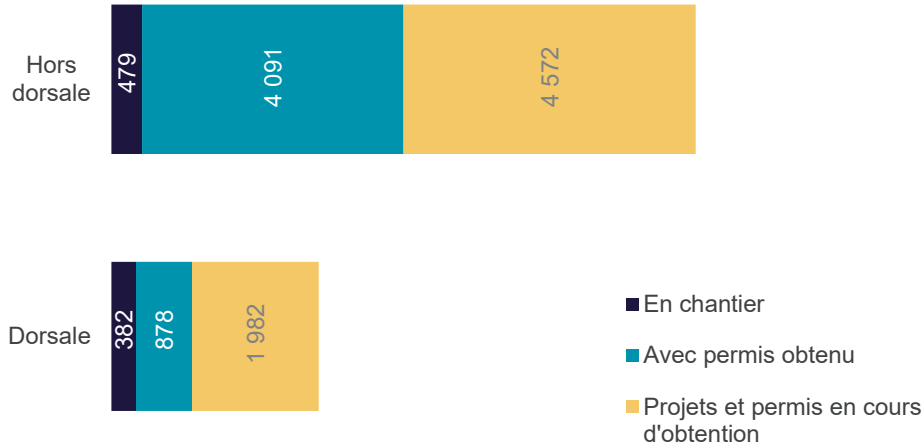
UNE PROGRESSION DU VOLUME D’OFFRE IMMÉDIATE

Déjà acté fin 2024, l’augmentation de l’offre immédiate se poursuit, portée par des libérations alimentant l’offre de second main. Avec un taux de vacance de 6,6% au niveau national, le marché s’éloigne d’une situation de tension. Cependant, le délai d’écoulement du stock (14 mois) est tout juste à l’équilibre. Par régions, le niveau de l’offre demeure variable, avec des taux de vacance > à 8% dans le Grand Est, la Bourgogne Franche-Comté et les Hauts-de-France, alors que des régions comme la Nouvelle Aquitaine ou les Pays de Loire sont en situation sous offreuses avec moins de 100 K m² de disponibilités. Dans un marché très orienté vers la recherche d’offres de 1^{ère} main avec une exigence de localisation idoine, il est encore difficile pour certains secteurs géographiques d’y répondre immédiatement.

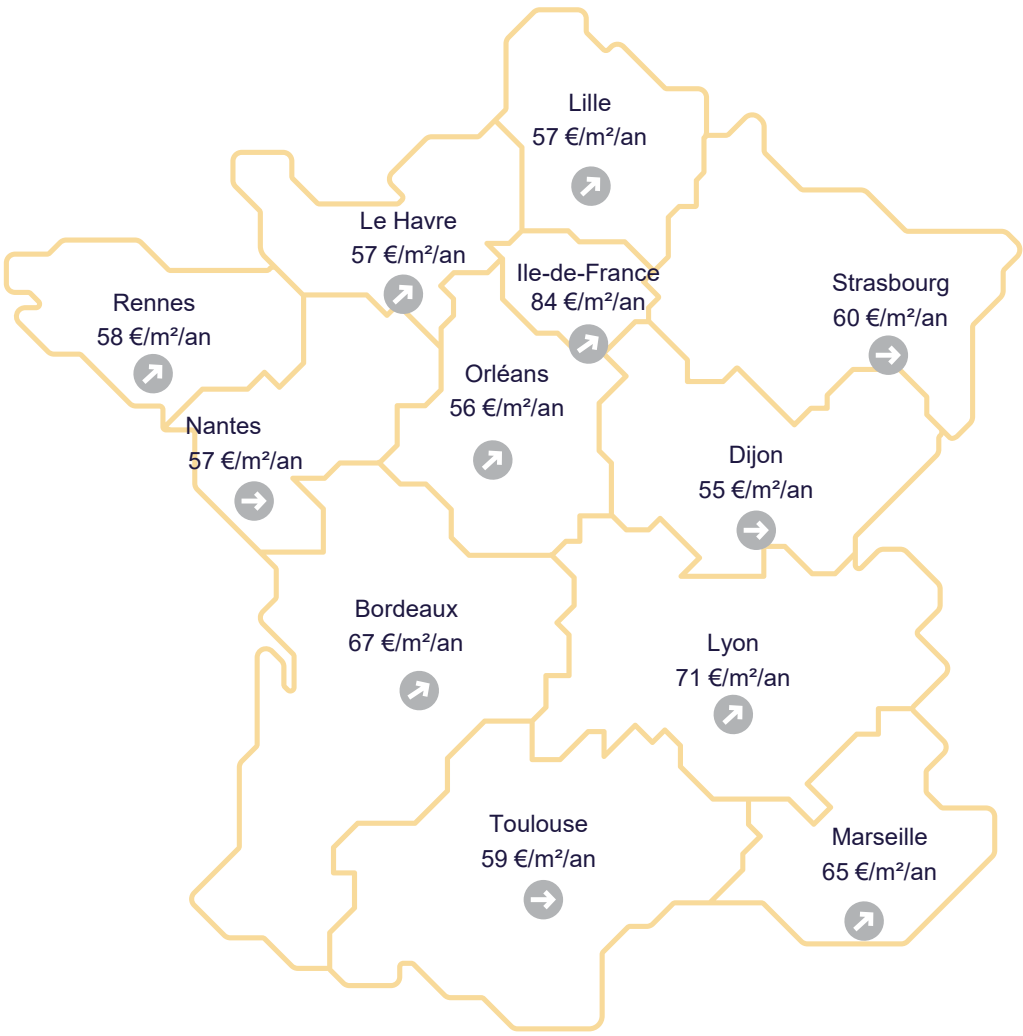
DES MISES EN CHANTIER TOUJOURS LIMITÉES

Dans ce contexte, 5,8 millions d’offres futures avec permis obtenus sont recensés. Mais seuls 15% sont actuellement en chantier avec une prépondérance hors Dorsale. Cette faible part d’offres en chantier perdure depuis quelques années, et pourrait aboutir à court terme à une situation de « pénurie » d’offres neuves. Couplé à l’allongement des prises de décisions, le risque d’une stagnation du marché, faute de réponse adaptée à la demande, pourrait ralentir la reprise de la demande placée en 2026. Avec près de 5 millions de m² de projets disposant d’un permis et en attente de démarrage, le marché pourra cependant répondre efficacement à une demande se positionnant à moyen terme.

OFFRE FUTURE (milliers de m²)



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



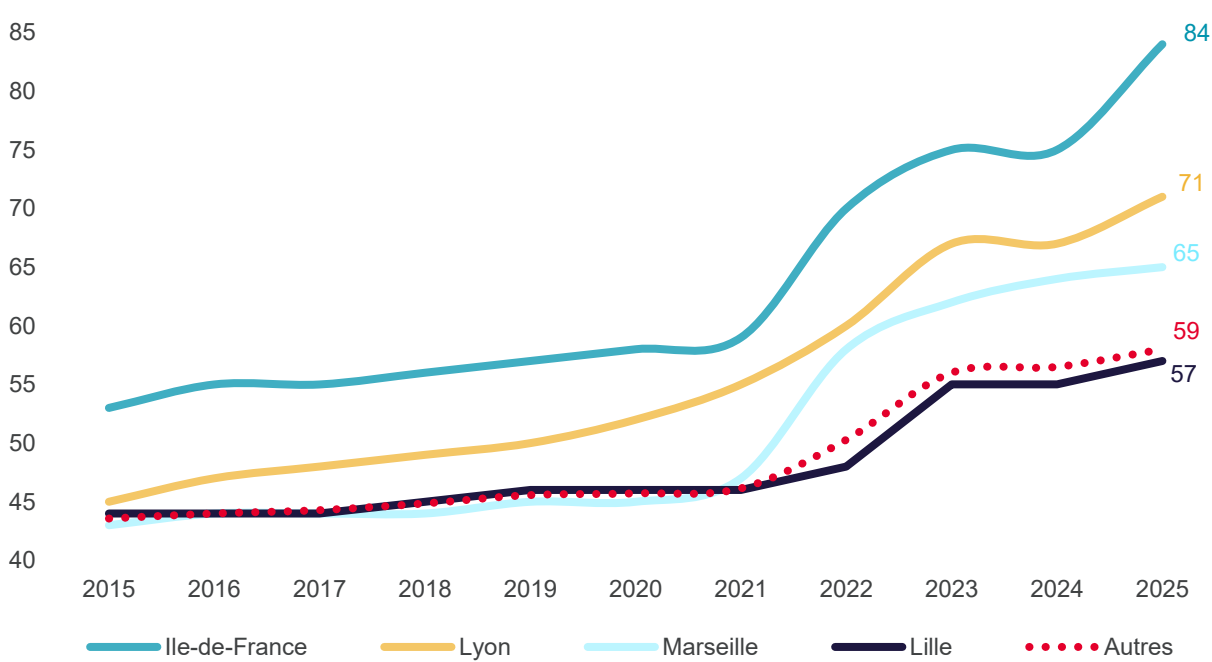
Source : Cushman & Wakefield, Immostat
Entrepôt classe A > 5 000 m², durée d'engagement ferme et longue - Evolution A/A

RALENTISSEMENT DU MOUVEMENT HAUSSIER DES VALEURS LOCATIVES

La forte progression des valeurs locatives entamée post COVID, en moyenne de 5 à 7% par an sur 6 ans (période 2020-2025), semble s'achever. Les valeurs *prime*, exception faite de l'Ile-de-France, ont eu tendance entre 2024 et 2025 à se stabiliser ou à limiter leur progression sous les 5%.

On assiste à nouveau à l'émergence d'un marché à 2 vitesses. Les bâtiments offrant des structures adaptées aux usages actuels, labellisés et aux dernières normes énergétiques bénéficiant d'une localisation premium continuent de voir leurs valeurs locatives progresser, tandis que la forte proportion d'offres de 2^{nde} main n'entrant pas dans ce scope enregistre une stabilisation des valeurs.

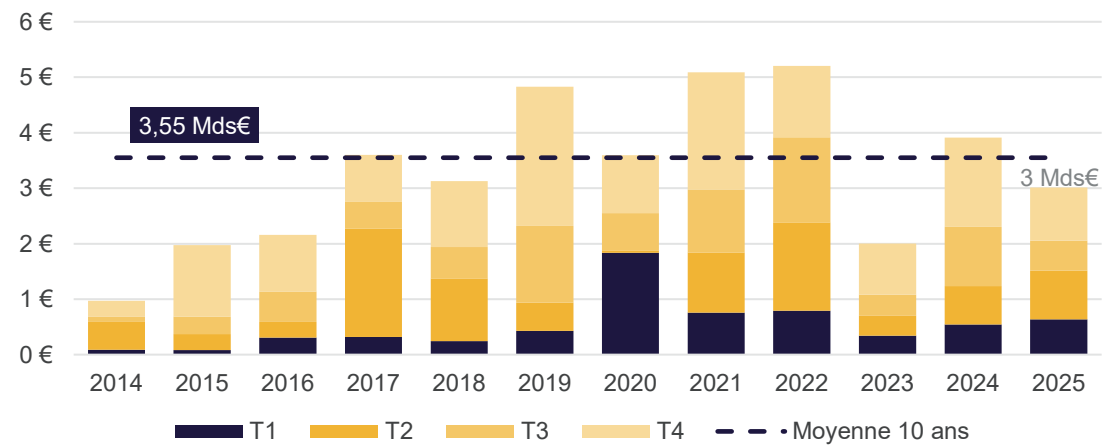
EVOLUTION VALEURS LOCATIVES *PRIME* (€ HT HC /m²/an)



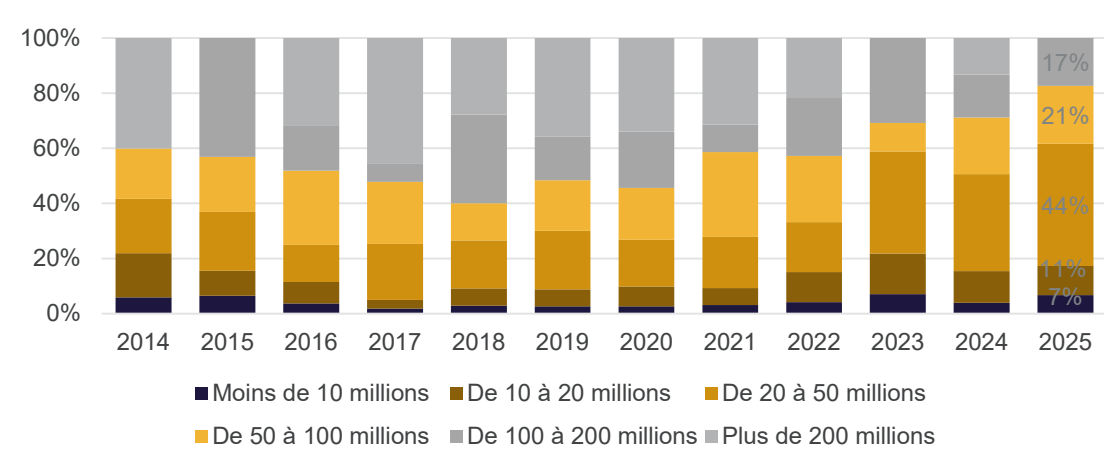
TOP DEALS UTILISATEURS (HORS TRANSACTIONS CONFIDENTIELLES)

PRENEUR	LOCALISATION	SURFACE	ETAT / CLASSE	TYPE DE CONTRAT
AMAZON	ILLIERS COMBRAY (28)	123 000 m²	1 ^{ère} main / A	Compte propre
AMAZON	BEAUVAIS (60)	110 900 m²	1 ^{ère} main / A	Vente utilisateur
ACTION	ONNAING (59)	99 000 m²	1 ^{ère} main / A	Location
FM LOGISTIQUE	NANGIS (77)	75 000 m²	1 ^{ère} main / A	Compte propre
JD. COM	TOURNAN EN BRIE (77)	63 000 m²	2 ^{nde} main / A	Sous location
GXO (pour UNILEVER)	FERRIERES EN GATINAIS (45)	61 600 m²	1 ^{ère} main / A	Location

VOLUMES INVESTIS PAR TRIMESTRE, EN MDS €



VOLUMES PAR TRANCHES DE MONTANT, EN %



CHIFFRES CLÉS

Volume d'investissement

3,01 MDS€

Dont **958 M€** au T4 2025

Évolution n-1

▼

Perspectives

►

23 %

Part des investissements en logistique

▼

►

67%

Part des investisseurs internationaux

▼

►

INVESTISSEMENT, UN MARCHÉ FREINÉ PAR L'ATTENTISME, DANS UN CONTEXTE POLITIQUE ET FISCAL INCERTAIN

Les entrepôts avaient déjà montré des signes de ralentissement dès le troisième trimestre de l'année, avec des volumes établis à 3 Mds€ en 2025, en décrochage de 23 % par rapport à 2024. La classe d'actifs est confrontée à un attentisme accru des acquéreurs, en grande partie dû à la frilosité installée par l'instabilité politique et fiscale de la France tout au long de 2025. Cette désaffection est plus particulièrement observée sur la dorsale, qui est en recul de 33% par rapport à 2024 avec un volume de 1,25 Md€, alors même que les transactions dans les régions sont stabilisées à 1,12 Md€ (iso par rapport à 2024). Cette baisse de la dorsale est quant à lui en partie causé par le recul des investisseurs internationaux (-36% vs 2024) qui ont injecté 2 Mds€ sur le marché français contre 3,2 Mds l'année passée. Les investisseurs domestiques ont quant à eux plus investi sur cette classe d'actif que l'an dernier, avec des volumes établis à 992 millions contre 753 millions en 2024.

UNE TRANSACTION QUI DÉMONTRE L'ENGOUEMENT DES INVESTISSEURS INTERNATIONAUX POUR L'IMMOBILIER INDUSTRIEL FRANÇAIS

Blackstone et Proudreed ont conclu un accord au cours du quatrième trimestre quant à la cession du portefeuille d'entrepôts et de locaux d'activité hexagonal de Proudreed pour un montant de 2,3 Mds€, dont 300 M€ d'entrepôts. Cette transaction bien que *corporate* démontre l'appétit des capitaux internationaux pour l'immobilier industriel français (logistique et locaux d'activité).

TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES

Date	Opération	Secteur	Vendeur	Acquéreur	Prix	Surface
T4 2025	Logiprime	France	OFI	INTERVEST / TPG	Entre 100 et 200 Millions	140 900 m²
T2 2025	BMO	France	PFA	AEW	Entre 100 et 200 Millions	96 800 m²
T1 2025	DOURGES	Hauts-de-France	DELTA 3	EDMOND DE ROTHSCHILD	Entre 100 et 200 Millions	136 300 m²
T4 2025	Portefeuille régions	France	ARES	FIDELITY / FIRE	Entre 50 et 100 Millions	78 400 m²
T3 2025	Portefeuille régions	France	PGIM / ALDERAN	M7	Entre 50 et 100 Millions	108 600 m²
T2 2025	ONNAING	Hauts-de-France	ACTION	VALFONDO	Entre 50 et 100 Millions	99 400 m²
T1 2025	FONTAINE	Bourgogne-Franche-Comté	VAILOG	CLARION	Entre 50 et 100 Millions	75 500 m²
T4 2025	LE HAVRE	Normandie	AG	WDP	Entre 50 et 100 Millions	64 500 m²
T3 2025	COURTHEZON	PACA	PATRIZIA	P3	Entre 50 et 100 Millions	56 000 m²

Source: Cushman & Wakefield, Recherche, France

TRANSACTION OPÉRÉE PAR CUSHMAN & WAKEFIELD



BARBARA KORENIOUGUINE

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

ALEXIS BOUTEILLER

Directeur Logistique - Utilisateurs
+33 (0)1 86 46 10 32
alexis.bouteiller@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) 4 88 92 25 68
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.