

FLASH

LOGISTIQUE

FRANCE
T1-T3 2025

CHIFFRES CLÉS



2 062 200 m²
placés (-17% / T1-T3 2024)



2 Mds €
Investis (-13% / T1-T3 2024)



Loyer prime
84 €/m² ↗



Taux prime
4,75% →



4 639 800 m²
Offre immédiate (+39% / T3 2024)



Taux de vacance
6,9% ↗

Better never settles

Après un début d'année atone, la croissance française a repris avec 2 trimestres consécutifs à +0,3 %, portée par l'industrie et le tourisme. L'inflation, en forte baisse en début d'année, est repartie en septembre (+1,3 %) tandis que la consommation reste faible (+0,3 % au 3^{ème} trimestre) dans un climat de confiance dégradé. L'indice du climat des affaires stagne reflétant l'attente de reprise. Les finances publiques demeurent préoccupantes avec un déficit estimé à 5,4 % du PIB et une dette à 116 %, sans solution validée pour le budget 2026.

La BCE a choisi de maintenir inchangés ses taux directeurs au 3^{ème} trimestre à 2,15% pour les refinancements, après une série de 8 baisses depuis 2023. L'incertitude demeure cependant quant à la fin réelle du cycle de baisse des taux compte tenu de l'imprévisibilité des mesures américaines.

La dégradation de la note de la France par Fitch, anticipée par les marchés, n'a pas bouleversé significativement le taux des emprunts d'Etat français. En hausse de près de 350 pdb depuis 2022, l'OAT français tutoie néanmoins les taux italiens, une tendance qui pourrait devenir préoccupante si elle s'avérait pérenne, d'autant que le spread avec l'Allemagne fluctue dans sa fourchette haute (65/85 pts) depuis plus d'un an.

MARCHÉ UTILISATEURS

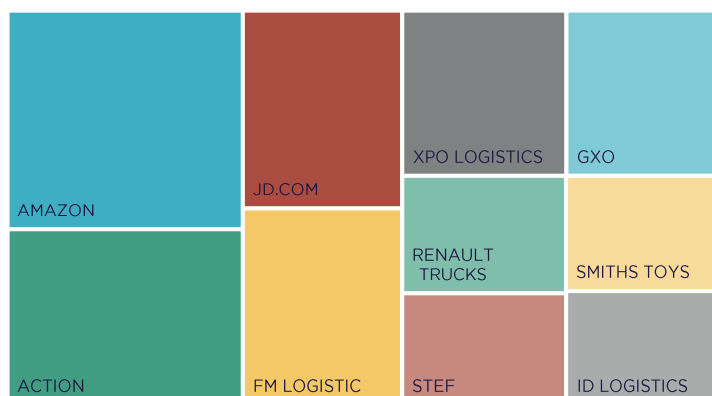
Au T3 2025, 26 transactions ont été conclues (-40% / T3 2024) représentant 441 100 m² (-25% / T3 2024). Ainsi, malgré un bon démarrage au T1, le marché accuse un recul de -17% à fin septembre 2025 avec à peine plus de 2 millions de m² placés. Tous les segments de surfaces sont impactés par la baisse de la commercialisation. Le segment 10-30 000 m² demeure le plus actif. Dans ce contexte d'attentisme et de prudence des utilisateurs, l'appétence pour les surfaces de 1^{ère} main ne se dément pas (58% des surfaces placées).

Malgré un recul marqué du placement en régions (-24% à date) vs l'IDF (+28%), la Dorsale fait jeu égale avec les autres marchés, et le Centre-Val de Loire représente le 2nd marché régionale devant les Hauts-de-France confirmant son attractivité.

Les chargeurs représentent 56% des surfaces commercialisées. On observe par ailleurs un regain d'activité du côté des e-commerçants et l'arrivée d'acteurs chinois en direct sur le sol national.

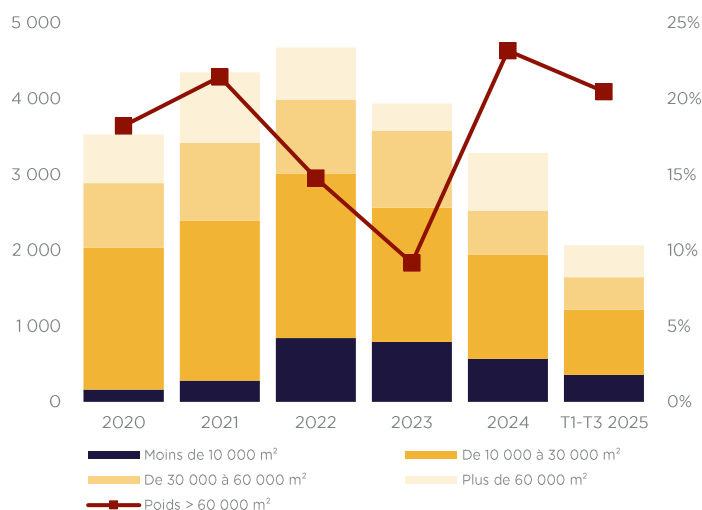
TOP 10 DES UTILISATEURS

En surface



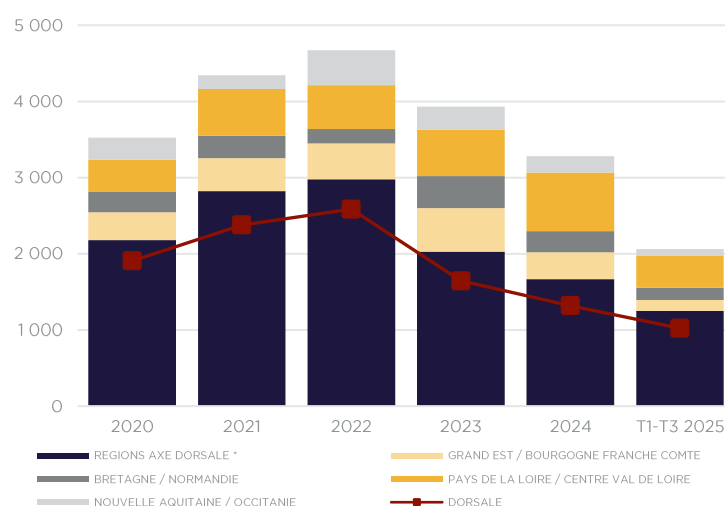
DEMANDE PLACÉE

Segmentation (milliers m²)



DEMANDE PLACÉE

Géographie (milliers m²)



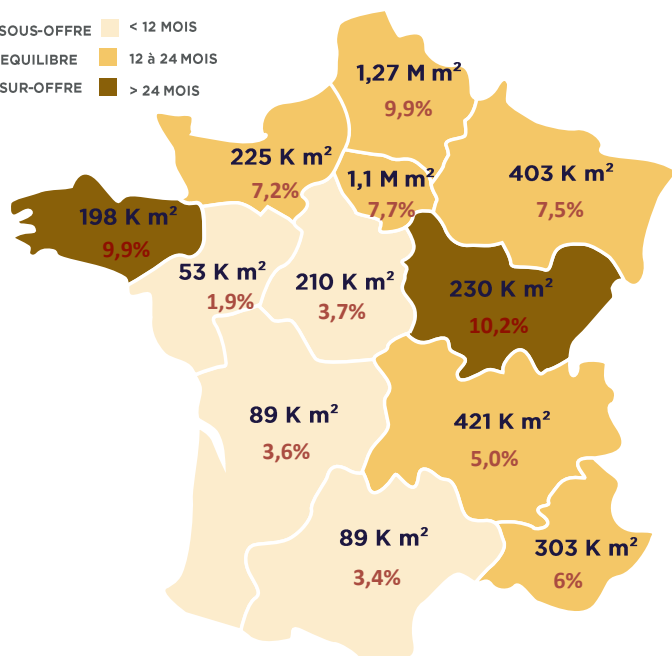
SOURCES : Cushman & Wakefield / Immostat Classes A, B, messagerie et réfrigéré ; > à 5 000 m²
* HAUTS DE FRANCE, IDF, AURA, PACA

OFFRE IMMEDIATE (en milliers de m²)

DELAI D'ÉCOULEMENT & TAUX DE VACANCE (en %)

ÉCOULEMENT MOYEN OFFRE IMMÉDIATE* :

SOUS-OFFRE < 12 MOIS
EQUILIBRE 12 à 24 MOIS
SUR-OFFRE > 24 MOIS



SOURCES : Cushman & Wakefield / Afilog

Classes A, B, messagerie et réfrigéré ; > à 5 000 m²

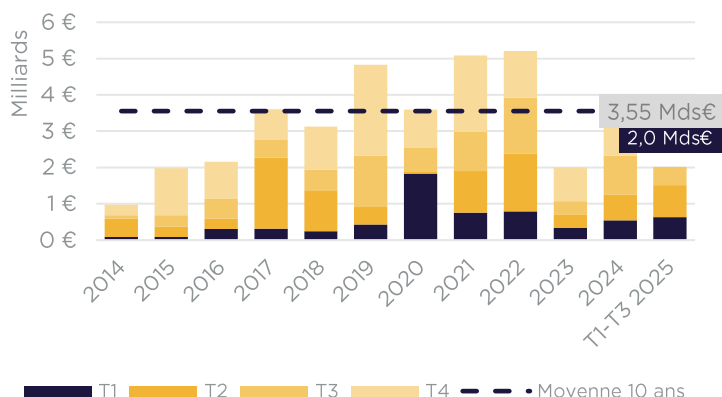
*Rythme de la demande placée observé sur 10 ans appliqué au volume de l'offre immédiate

L'offre immédiate poursuit sa progression pour atteindre 4,64 millions de m². On observe une reconstitution du stock dans l'ensemble des régions avec un taux de vacance national qui atteint 6,9%, cachant encore des situations de tension au niveau régional. Les territoires de la Dorsale, y compris dans sa partie Sud, ont particulièrement profité de cette croissance, avec 2,64 millions de m² disponibles dont la moitié est de 1^{ère} main. Globalement le volume d'offres de 1^{ère} main est de 30%, il progresse moins vite que celui de 2nde main, et participe, avec la disparité géographique, à une certaine inadéquation de l'offre à la demande. Dans ce contexte, les valeurs *prime* marquent un palier, à l'exception de l'Île-de-France en progression.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

INVESTISSEMENTS FRANCE

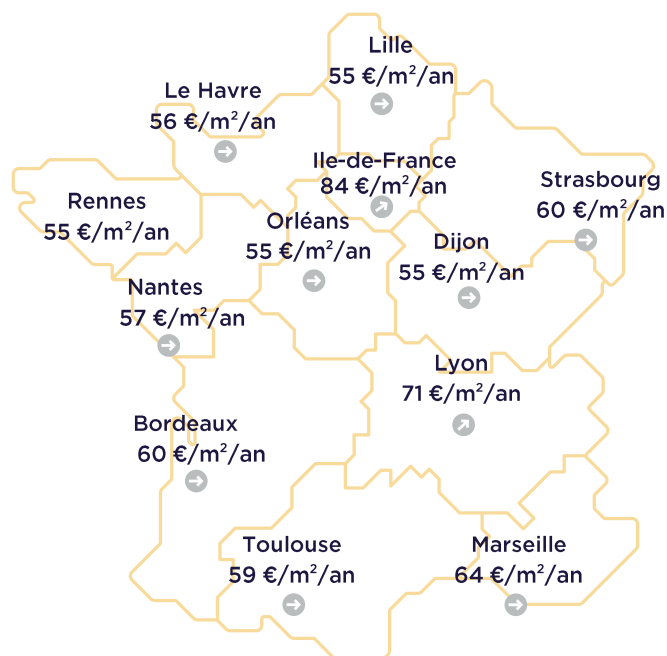
banalisés trimestriel (en MDS €) – moy. décennale



SOURCES : Cushman & Wakefield / Immostat

LOYERS PRIME

(€/m²/an)

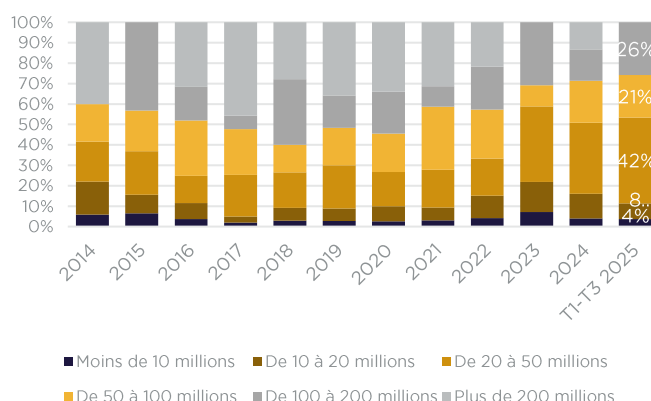


SOURCES : Cushman & Wakefield / Immostat

Entrepôt neuf classe A > 10 000 m², durée d'engagement ferme et longue - Evolution T/T-1

INVESTISSEMENTS FRANCE

tranche de montant (en % des volumes)



Un contexte politique qui freine la confiance sans stopper les décisions

Avec tout juste 500M€ investis au T3 2025 (2,0 Mds€ depuis le début de l'année soit un retrait de -13 %), le marché français de la logistique n'échappe pas au climat d'incertitude politique, qui complique la prise de décision de certains investisseurs, notamment institutionnels. Pour autant, cette tension reste limitée : les investisseurs internationaux ne revoient pas leurs allocations et continuent de cibler le marché français qui reste une destination de choix. Il y a une plus grande sélectivité sur les actifs core, plus sensibles au risque politique, tandis que les value-add conservent un fort attrait.

Les nouvelles levées de fonds : le moteur du marché de l'investissement

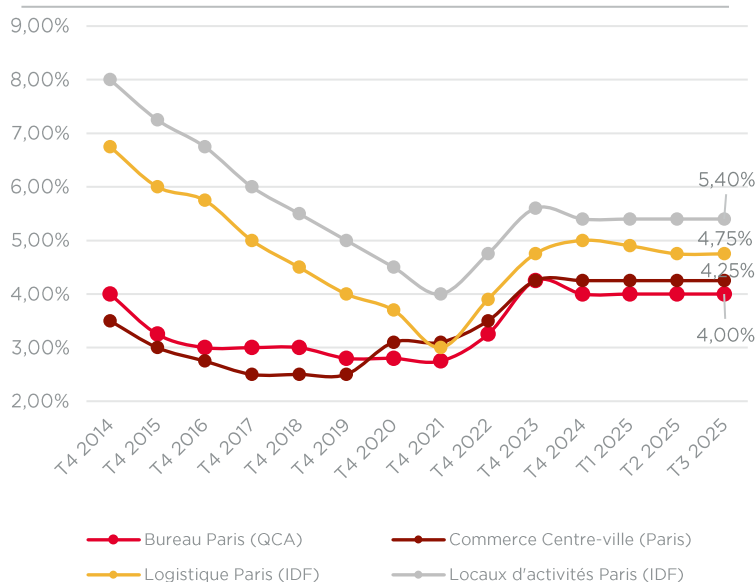
La remontée de l'OAT et le contexte géopolitique exercent une pression sur les marchés des capitaux, mais les levées de fonds réalisées en début d'année soutiennent la liquidité irriguée dans les actifs logistiques. Les volumes engagés se concentrent sur le core+ et le value add (1,4 Md€ et 70 % des volumes) au détriment du core qui est minoritaire (28 % des volumes).

Un intérêt marqué par les fonds asiatiques

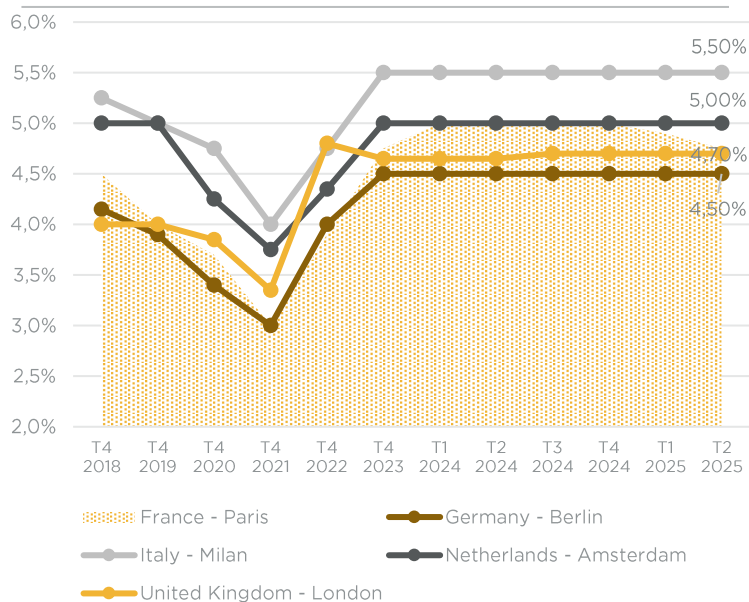
L'intérêt des fonds APAC pour la logistique française se renforce. Cette attention s'inscrit dans un mouvement plus large de diversification géographique : depuis les annonces sur les droits de douane, les volumes d'investissement logistique en Europe en provenance d'Asie-Pacifique s'accroissent. Les investisseurs asiatiques cherchent à réduire leur exposition aux actifs libellés en dollars et réorientent progressivement leurs capitaux vers l'Europe, perçue comme une zone refuge offrant des rendements stables et un fort potentiel à long terme. Les prochains mois indiqueront au marché s'il s'agit d'un épiphénomène ou d'une tendance de fond.

Malgré la baisse des volumes, l'objectif des 4 Mds€ est visé d'ici fin d'année. Le marché pourrait atteindre cet objectif si les grandes transactions en cours se finalisent. En effet, les conditions de financement se sont améliorées, soutenues par le retour des prêteurs et une perception favorable du secteur logistique. Malgré un recul du marché locatif sur deux ans, les loyers continuent de progresser, confirmant la solidité des fondamentaux.

TAUX DE RENDEMENT *PRIME*



TAUX DE RENDEMENT *PRIME* EUROPE



SOURCES : Cushman & Wakefield / Immostat

**WE DIDN'T
COME
THIS FAR,
JUST TO
COME
THIS FAR.**

ALEXIS BOUTEILLER

Directeur Logistique - Utilisateurs
+33 (0)6 35 34 19 51
alexis.bouteiller@cushwake.com

ROMAIN NICOLLE

Directeur Logistique - Investissement
+33 (0)6 64 15 50 49
romain.nicolle@cushwake.com

LAURENCE BOUARD

Directrice Recherche France
+33 (0)6 26 43 32 65
laurence.bouard@cushwake.com

PATRICIA VEVAUD

Chargée d'Etudes Logistique & Régions
+33 (0)6 35 88 46 45
patricia.vevaud@cushwake.com

PAUL ANDRIOT

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

CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

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.

© 2025 Cushman & Wakefield, Inc. Tous droits réservés

Better never settles