

REVIEW

# LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

FRANCE T1 2025

Entrepôts classe A&B

AdobeStock © Irina Sharmira

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change



# T1 2025

## LOGISTIQUE FRANCE

### CHIFFRES CLÉS

**+1,1%**

INFLATION 2025 (Prévisions BNP PARIBAS)

**+0,8%**

CONSOMMATION DES MÉNAGES 2025 (Prévisions BNP PARIBAS)

**92**

**+2 points en un an**

INDICE DE CONFIANCE DES MÉNAGES – T4 2024

**0,7%**

ILAT 2025 (Prévisions BNP PARIBAS)

AdobeStock © Vladyslav

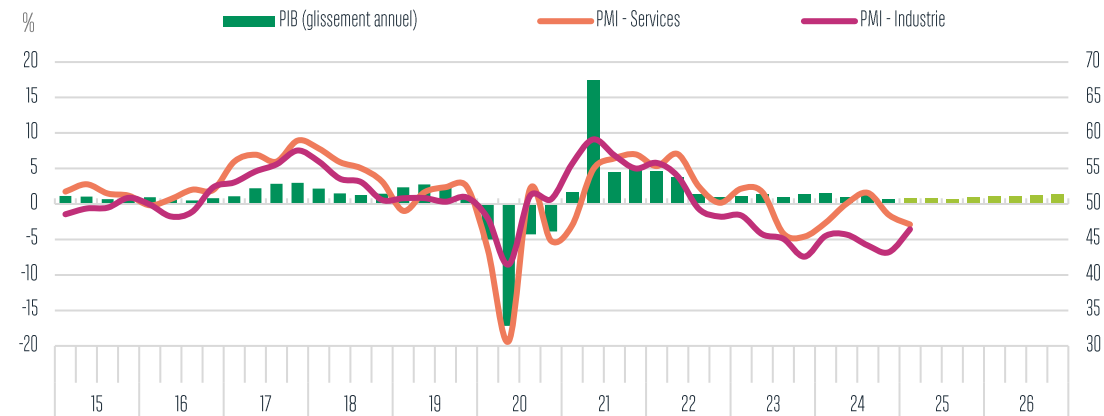


### CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE

Le PIB français a enregistré une hausse de +1,1% en 2024, et pourrait descendre à +0,8% en 2025. Si les efforts d'investissements de l'Union Européenne (plan de relance allemand et « ReArm Europe ») devraient contribuer favorablement au dynamisme économique, le risque de guerre commerciale déclenchée par la hausse des droits de douane américains début avril pèsent sur la confiance des consommateurs et des entreprises.

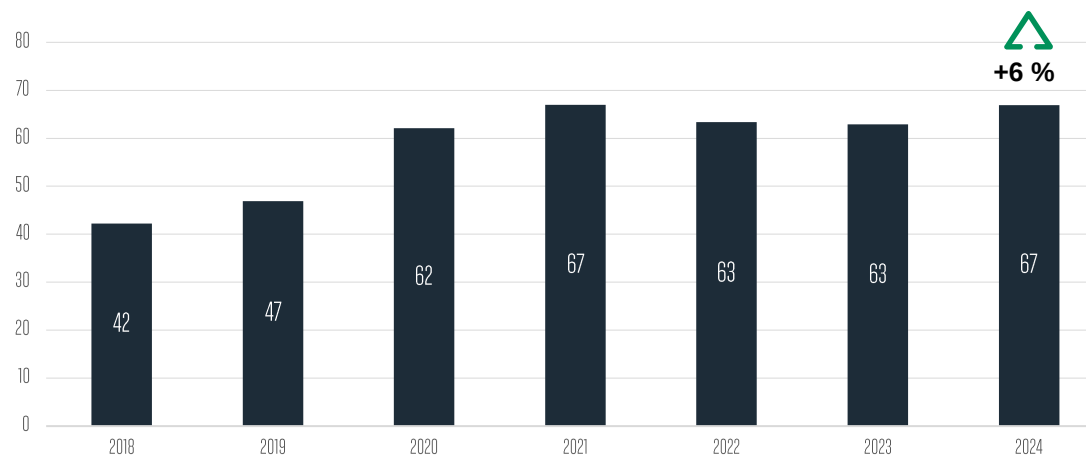
L'inflation est complètement retombée en France, elle s'élève à +0,8% sur un an en mars 2025, notamment grâce à la baisse du tarif réglementé de l'électricité en février. De son côté, le taux de chômage reste mesuré (7,1% à fin 2024).

### Croissance du PIB en France



© BNP Paribas Real Estate, Avril 2024

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



© FEVAD, Avril 2024



### 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**





# T1 2025

## LOGISTIQUE FRANCE

La demande placée reste stable par rapport au T1 2024

### CHIFFRES CLÉS

805 000 m<sup>2</sup>  
DEMANDE PLACÉE

-1% vs T1 2024

89%  
PART DES PLATEFORMES DE CLASSE A

40%  
PART DES PLATEFORMES XXL

43%  
PART DES OPÉRATIONS EN COMPTE PROPRES  
ET CLÉ EN MAINS



### DEMANDE PLACÉE EN FRANCE

Avec un peu plus de 800 000 m<sup>2</sup>, les volumes placés au T1 2025 sont stables par rapport au T1 2024, mais restent en deçà de la moyenne quinquennale (-15%).

L'instabilité économique et réglementaire (droits de douane, fiscalité des entreprises, ZFE) génèrent de l'attente et engendrent des reports des projets de transformation logistique des 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.

Les prestataires logistiques, qui représentent près de 50% de la demande placée ces cinq dernières années, enregistrent une baisse de 12 points (36% vs 48%). Les faibles volumes d'appels d'offres clients de ces derniers mois, les ont conduits à optimiser leurs capacités existantes.

A l'inverse, d'autres maintiennent une solide dynamique de développement comme l'agroalimentaire, la défense,

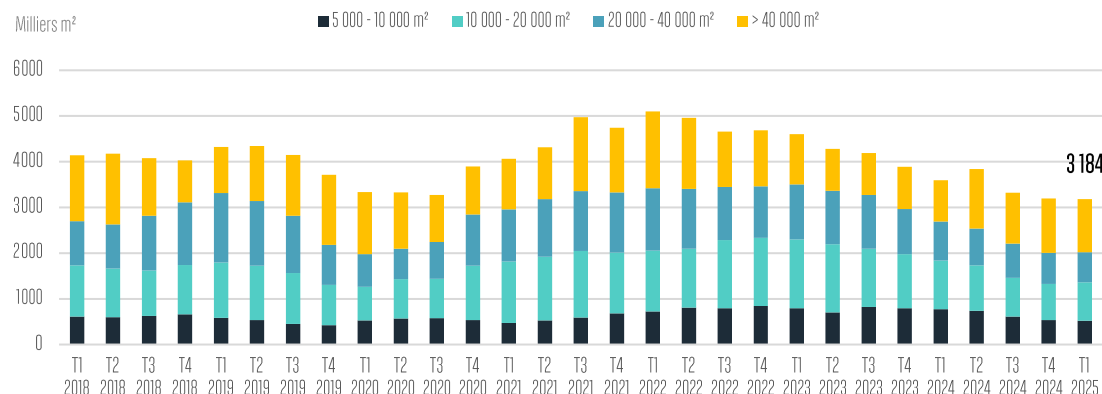
l'aéronautique, les énergies, le cosmétique, le luxe, la grande distribution...

Les raisons de la performance en demi-teinte du marché de la logistique en 2024 s'expliquaient en partie par des niveaux de commercialisation plus faible des plateformes de seconde main. C'est toujours le cas en 2025 puisque la demande placée est composée à 75% d'entrepôts neufs bien qu'ils représentent seulement 30% de l'offre disponible. Cette tendance devrait se poursuivre dans les années à venir. En effet, certains acteurs, dont les infrastructures atteignent leur limite d'exploitation, seront tentés de migrer vers des sites répondant aux standards de dernière génération, gages d'efficacité de leur intralogistique, et permettant d'y intégrer automatisation/robotisation.

Cependant, des plateformes de seconde main tirent leur épingle du jeu grâce à leur localisation, notamment au sein de certains secteurs historiques.

Il est à noter que les opérations de clé en main marquent un ralentissement important en ce début d'année (-80% vs 2024).

### Transactions (12 mois glissants)



© BNP Paribas Real Estate, Avril 2024

### Top 5 transactions

| # | COMMUNE         | PRENEUR               | SURFACE                |
|---|-----------------|-----------------------|------------------------|
| 1 | ILLIERS COMBRAY | AMAZON                | 120 000 m <sup>2</sup> |
| 2 | ONNANG          | ACTION                | 80 000 m <sup>2</sup>  |
| 3 | NANGIS          | FM FRANCE             | 75 000 m <sup>2</sup>  |
| 4 | GRANS           | ID LOGISTICS FRANCE   | 40 000 m <sup>2</sup>  |
| 5 | LES MUREAUX     | TENCATE GEOSYNTHETICS | 25 000 m <sup>2</sup>  |

© BNP Paribas Real Estate, Avril 2024



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

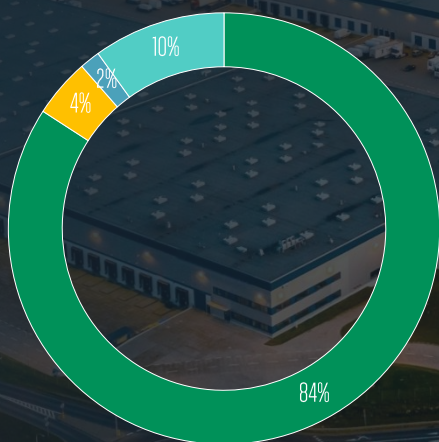


T1 2025

LOGISTIQUE FRANCE

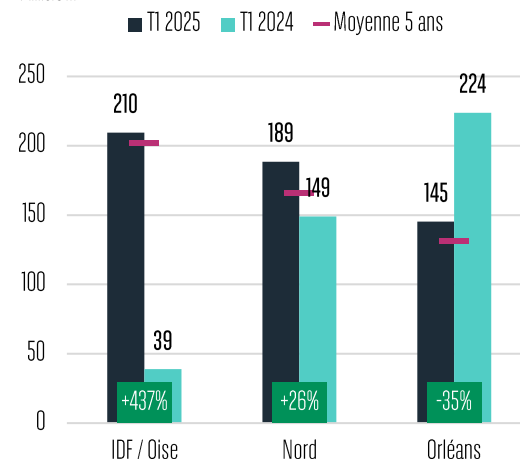
680 000 m<sup>2</sup>  
DORSALE35 000 m<sup>2</sup>  
ARC ATLANTIQUE

■ Dorsale ■ Arc Atlantique ■ Grand Est ■ Reste France



## DEMANDE PLACÉE PAR MARCHÉ

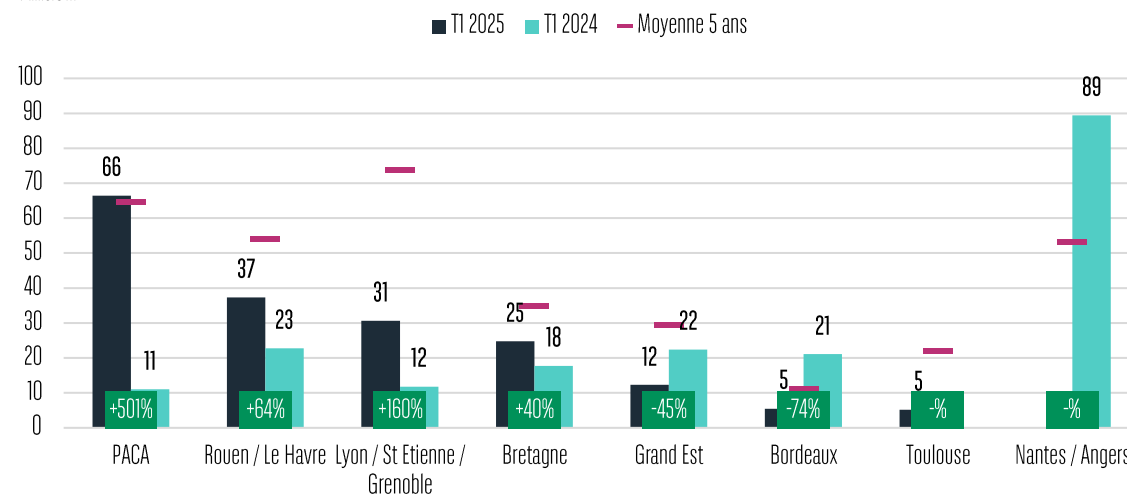
## Demande placée des principaux marchés

Milliers m<sup>2</sup>

Malgré la baisse de la demande placée en France, les volumes transactés au sein de la dorsale sont en légère hausse par rapport à la moyenne quinquennale. Ce sont les marchés secondaires qui tirent les niveaux de commercialisation vers le bas. Les barycentres et la proximité avec les grands bassins de consommation apparaissent plus que jamais comme un facteur essentiel dans la prise de décision des utilisateurs.

Ce trimestre est marqué par le retour au premier plan de l'Île-de-France, qui après une baisse de ses niveaux de commercialisation de plus de 50% sur les 24 derniers mois, revient au niveau de sa moyenne quinquennale, le repositionnant comme le premier marché français (26% de la demande placée).

La région Haut-de-France continue sur ses bonnes performances et affiche des niveaux de commercialisation au-

Milliers m<sup>2</sup>

dessus de sa moyenne quinquennale. Alors même que son niveau d'offres pouvait apparaître élevé fin 2024, ses bons niveaux de commercialisation ont eu pour conséquence une légère baisse du stock en ce début d'année (-6%).

Le marché orléanais qui, pour rappel, a connu une performance exceptionnelle en 2024, enregistre des niveaux de commercialisation au-dessus de sa moyenne 5 ans.

La région PACA, marché le plus affecté de la dorsale en 2024 (-45%), retrouve des niveaux de commercialisation en ligne avec sa moyenne quinquennale. La reconstitution de son stock d'offre (+50%) devrait soutenir cette dynamique.

A l'inverse, le marché Auvergne-Rhône-Alpes, malgré un niveau d'offres en forte hausse (+100%), n'enregistre que 30 000 m<sup>2</sup> placés (-69% par rapport à la moyenne 5 ans).

L'Arc atlantique enregistre le plus faible volume de ces cinq dernières années (-66%) avec seulement 35 000 m<sup>2</sup> transactés, malgré un niveau d'offre en hausse de plus de 50% en cinq ans.

Enfin, le marché du Grand Est affiche également une performance en net retrait (-58% par rapport à la moyenne quinquennale).

© BNP Paribas Real Estate, Avril 2024

BNP PARIBAS  
REAL ESTATE



T1 2025

LOGISTIQUE FRANCE

L'offre disponible à un an toujours en forte hausse

## CHIFFRES CLÉS

6 100 000 m<sup>2</sup>



+12% vs déc 2024

OFFRES DISPONIBLES À UN AN

83%

PART DES PLATEFORMES DE CLASSE A

540 000 m<sup>2</sup>

CHANTIERS EN COURS

5,70%

TAUX DE VACANCE



## OFFRE À UN AN

Alors qu'il y a seulement 15 mois, l'offre disponible à un an (classe A et B) s'établissait à 3,4 millions m<sup>2</sup>, elle a aujourd'hui presque doublé et atteint plus de 6,1 millions de m<sup>2</sup>.

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.

Les chantiers en blanc qui ont connu un rebond l'année dernière grâce des conditions de financement plus favorables, sont de nouveau à la baisse (-25%). Malgré ces nouvelles conditions, les investisseurs restent prudents dans le lancement en blanc de nouvelles plateformes.

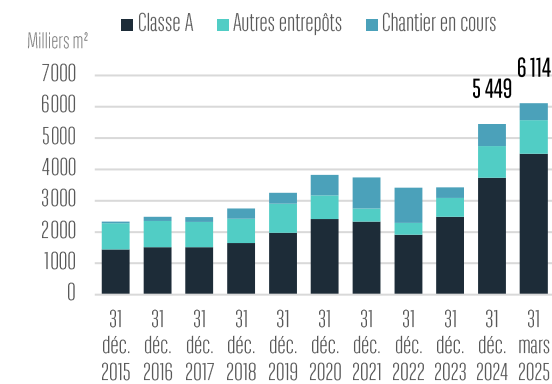
Si les offres neuves ont augmenté de 30%, celles de seconde main ont plus que doublé (+110%) sur les 15 derniers mois, tant pour les plateformes de classe A que de classe B. Notons

que pour ces dernières, leur stock reste stable par rapport à fin 2024. Les qualités intrinsèques de ces entrepôts ne sont pas remises en causes, même si, certains bâtiments peuvent ne plus répondre aux exigences de certains utilisateurs notamment en termes de RSE.

A l'inverse, l'offre neuve capte une part significative des demandes des utilisateurs (75% de la demande placée en ce début d'année). En effet, dans le cadre des politiques ESG des entreprises, ces plateformes répondent mieux aux besoins des utilisateurs, notamment dans leur recherche de confort pour leurs salariés et d'optimisation environnementale et économique (baisse des charges locatives).

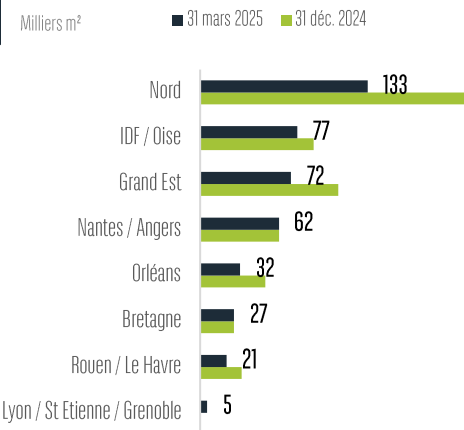
Ce mouvement de migration vers des plateformes à faible consommation énergétique, équipées en énergies renouvelables, devrait s'accélérer dans le cadre de l'application du décret tertiaire.

## Offre à un an

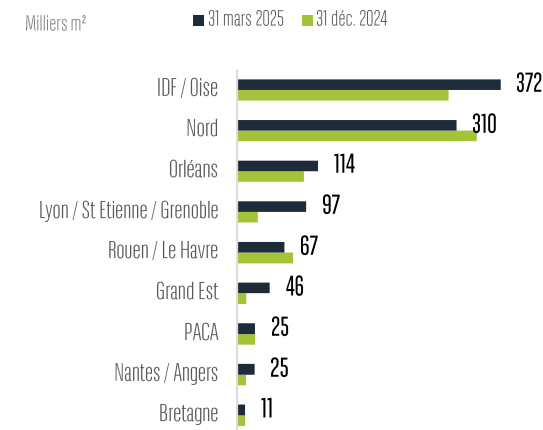


© BNP Paribas Real Estate, Avril 2024

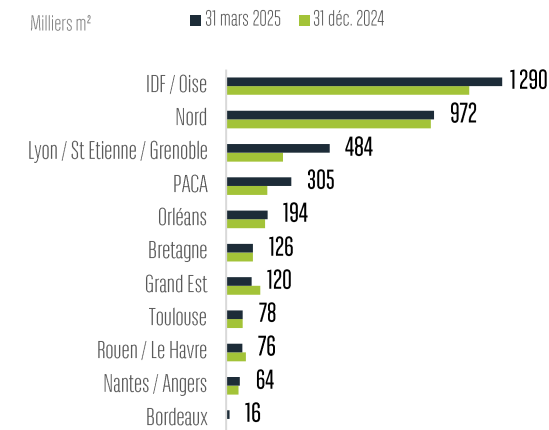
## Chantiers en cours



## Offre neuve livrée



## Offre de seconde main



© BNP Paribas Real Estate, Avril 2024

Entrepôts classe A&B

AdobeStock © Vladyslav



BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change





T1 2025

LOGISTIQUE FRANCE

## TAUX DE VACANCE

| Marché           | Taux de vacance | Evolution par rapport au T1 2024 |
|------------------|-----------------|----------------------------------|
| HAUTS-DE-FRANCE  | 10,8%           | +1,4 point                       |
| ILE-DE-FRANCE    | 6,6%            | +0,8 point                       |
| ORLEANS          | 6,1%            | +0,7 point                       |
| LYON             | 4,8%            | +3 points                        |
| ROUEN / LE HAVRE | 4,7%            | -0,9 point                       |
| BRETAGNE         | 4,0%            | -0,1 point                       |
| NANTES           | 3,5%            | +1,4 point                       |
| GRAND EST        | 3,2%            | -0,6 point                       |
| PACA             | 2,5%            | +1,2 point                       |
| TOULOUSE         | 1,2%            | -1,8 point                       |
| BORDEAUX         | 0,0%            | +0 point                         |

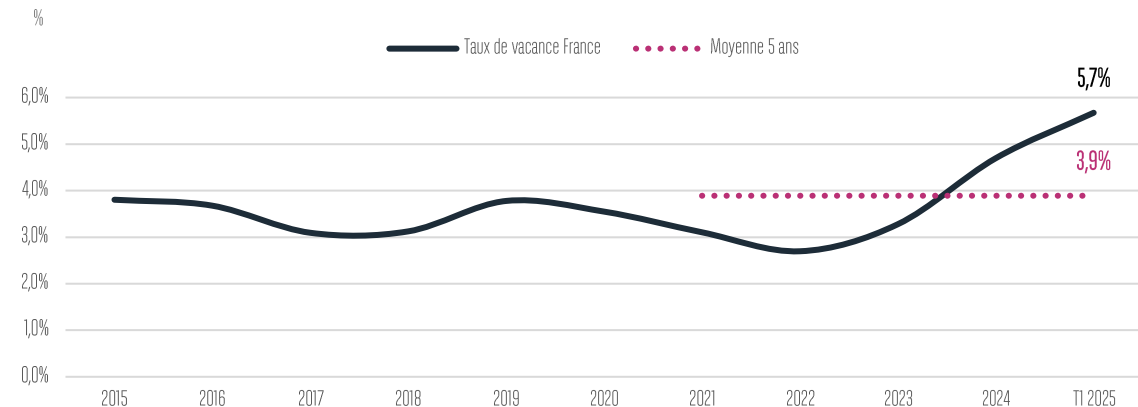


## TAUX DE VACANCE

Conséquence directe de l'augmentation du stock d'offres, le taux de vacance<sup>1</sup> de l'offre immédiatement disponible progresse de près d'un point en trois mois. Pour la première fois en dix ans, il dépasse les 5% (5,7%) mais reste toutefois contenu au vu du contexte économique.

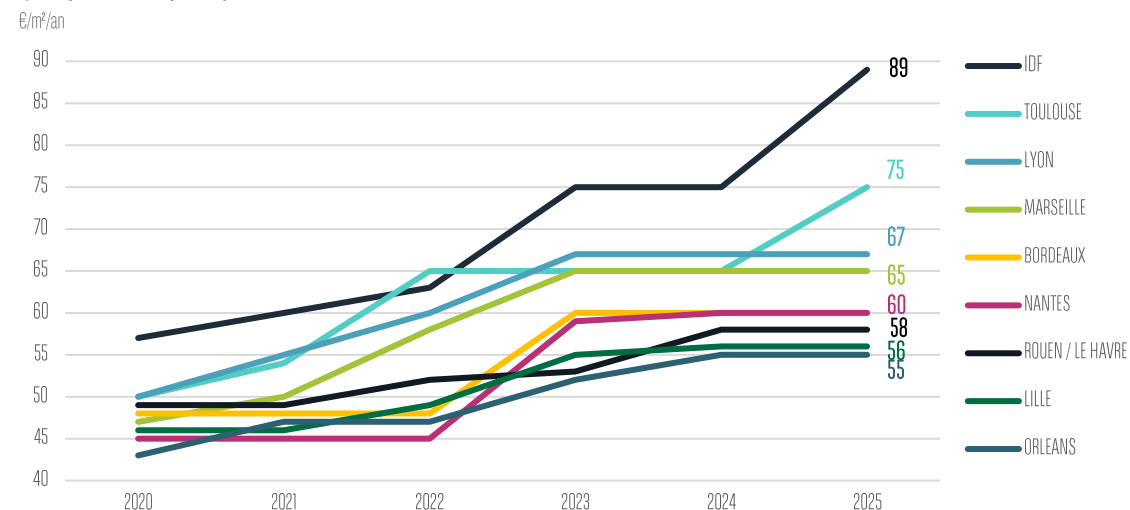
On note néanmoins de fortes disparités géographiques. Paradoxalement, les marchés de la dorsale qui connaissent les meilleurs niveaux de commercialisation sur ce premier trimestre, sont pourtant ceux dont le taux de vacance continue de progresser.

## Evolution taux de vacance national



© BNP Paribas Real Estate, Avril 2024

## Loyers primes des principaux marchés



© BNP Paribas Real Estate, Avril 2024



## LOYERS PRIMES

Après une forte augmentation durant ces quatre dernières années, les loyers primes poursuivent leur stabilisation pour la plupart des marchés. 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.

Notons tout de même que quelques marchés voient leurs valeurs locatives primes progresser au cours des trois derniers mois. C'est le cas de l'Île-de-France où le loyer prime atteint dorénavant 89 €/m², et Toulouse : 75 €/m².

Enfin, il est important de souligner que les mesures d'accompagnements, contrairement à d'autres classes d'actifs, restent toujours très mesurées.

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

BNP PARIBAS  
REAL ESTATE



T1 2025

LOGISTIQUE FRANCE

## CHIFFRES CLÉS

550 MILLIONS €  
MONTANTS INVESTIS

-3% vs T1 2024

4,90 %  
TAUX PRIME6,50 %  
TAUX PRIME SPEC

## INVESTISSEMENTS

Les volumes investis en logistique, qui ont plus que doublé en 2024, se stabilisent au cours de ce premier trimestre (-3%) pour atteindre 550 millions d'euros. Plusieurs transactions de tailles significatives sont à noter : l'acquisition par Edmond De Rothschild d'une plateforme à Dourges (62) pour plus de 120 M€ ou encore un site à Fontaine (90) acheté par Clarion Partners auprès de Vailog pour plus de 60 M€.

Comme l'année passée, les nouvelles SCPI, avec la compression des taux, parviennent plus difficilement à acquérir sur l'Hexagone et privilégient davantage le reste de l'Europe. Elles ne représentent que 4% des montants investis avec une seule transaction.

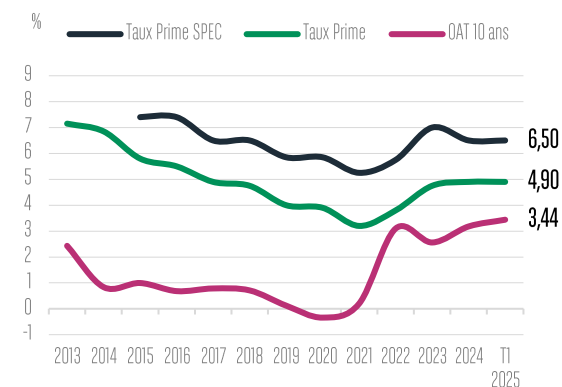
Moins présents en 2024, les investisseurs français représentent plus de 40% du marché en ce début d'année. Ce sont les acteurs nord-américains qui, cette année encore, dominent le marché avec plus de 300 M€ engagés (56%). Rappelons que sur les cinq dernières années ils représentent

plus de 40% des montants investis en France. Le groupe américain Blackstone vient d'ailleurs de boucler la création d'un fonds immobilier européen de près de 10 milliards d'euros.

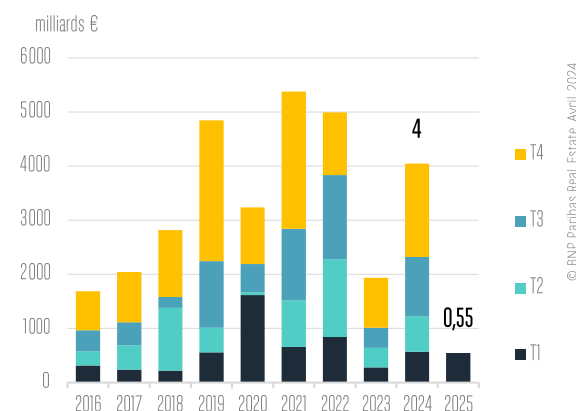
La dorsale logistique a capté plus de 80% des investissements. Elle est en effet très recherchée par les investisseurs, quel que soit leur profil. Néanmoins, certains acteurs opportunistes se tournent désormais vers des secteurs logistiques secondaires afin de tirer profit d'un marché actuellement sous valorisé.

Le taux prime se stabilise à 4,90 % au premier trimestre. Les compressions des taux attendues fin 2024 sont, pour le moment, remises en causes par l'instabilité économique mondiale provoquée par la hausse des droits de douane. Les possibles baisses de taux directeurs de la BCE au cours des prochains mois pourraient stimuler le marché de l'investissement.

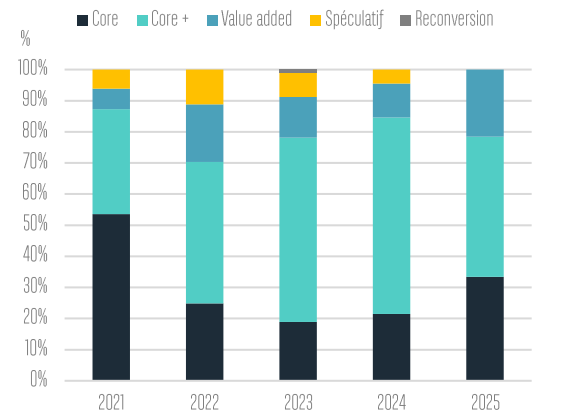
## Taux prime logistique et OAT en France



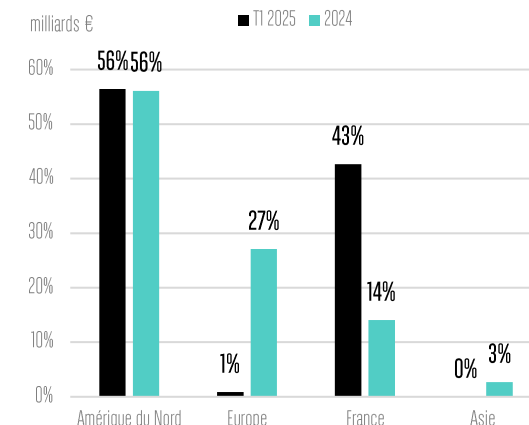
## Investissements en logistique en France



## Stratégie des investisseurs



## Nationalité des investisseurs



Entrepôts classe A&amp;B

AdobeStock © Vladyslav

BNP PARIBAS  
REAL ESTATE

L'immobilier d'un monde qui change

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE 7

© BNP Paribas Real Estate, Avril 2024

© BNP Paribas Real Estate, Avril 2024



T1 2025

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE



IMPLANTATIONS FRANCE (Avril 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](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 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 383 071 696 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](http://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](http://www.realestate.bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

L'immobilier d'un monde qui change

LE MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE 8