

Le marché immobilier logistique français dans l'attente de nouvelles impulsions Arthur Loyd Logistique

Le marché utilisateurs ne rompt pas au démarrage de 2025

Après un atterrissage très faible de la demande placée 2024 du marché logistique national (2,7 millions de m², en retrait de 29 % par rapport à la moyenne quinquennale), les résultats au premier trimestre 2025 s'inscrivent dans une lignée similaire. Ce sont 26 transactions qui ont été signées par les utilisateurs logistiques, pour près de 640 000 m² consommés entre janvier et fin mars. Il s'agit cependant d'une progression positive sur un an. Bien qu'inférieurs aux niveaux historiques, les résultats surpassent de 13 % l'enregistrement du premier trimestre de l'année précédente. « Dans ce contexte toujours difficile, il s'agit là d'un signal positif envoyé au marché » souligne **Didier Terrier, Directeur Associé d'Arthur Loyd Logistique** « le ralentissement du marché utilisateur reste de mise mais l'activité ne s'effondre pas. Certaines transactions ont glissé sur 2025, ce qui est venu gonfler le volume trimestriel. Toutefois, les utilisateurs semblent s'adapter à la nouvelle donne économique : les délais de signature s'allongent et, si une partie des opérations est abandonnée, un certain nombre d'entre elles finissent par se signer ».

Fait marquant, les volumes placés hors dorsale, poussés par le bon niveau d'activité en région Centre-Val-de-Loire, réalisent une percée. Depuis début 2024, c'est la région qui concentre le plus de surfaces commercialisées. « Gardons en tête une part de marché record de 21 % alors qu'historiquement le Centre-Val-de-Loire capte entre 8 % et 10 % des volumes. Au-delà de venir soutenir grandement le marché logistique ralentit, cette performance exceptionnelle permet au hors dorsale de capter dorénavant près 50 % de la demande placée alors qu'historiquement le rapport est plutôt de deux tiers en faveur de la dorsale » décrypte **Didier Terrier**. Au sein de l'axe historique, les sous-marchés profonds sont plus à la peine. « L'activité transactionnelle se révèle toujours très calme en Ile-de-France, en Auvergne-Rhône-Alpes et en Provence-Alpes-Côte-d'Azur. Le dynamisme est meilleur dans les Hauts-de-France, mais en deçà des niveaux historiques » complète **Didier Terrier** pour l'analyse géographique.

Côté utilisateurs, les prestataires occupent toujours le devant de la scène au démarrage de l'année 2025. Une analyse que nuance **Didier Terrier** : « L'exposition des prestataires se révèle biaisée par de récentes transactions d'envergures conclues par des chargeurs. Quoiqu'il en soit, la flexibilité reste de mise mais les logisticiens continuent de faire preuve de prudence et privilégient le remplissage de leurs plateformes plutôt que les nouvelles prises-à-bail ». En parallèle, l'exposition des industriels reste importante au cours de ce trimestre, notamment soutenue par les signatures de SEB à Nœux-les-Mines (62), Airbus à Colomiers (31) et LVMH à Malissard (26). « Bien qu'il s'agisse de fleurons industriels français et non de nouveaux entrants, le message envoyé n'en reste pas moins fort et positif pour le secteur » indique **Didier Terrier**.

Le stock d'offre à pourvoir devrait se maintenir à un niveau globalement plus élevé qu'à l'accoutumée, stimulé par la faiblesse de la demande exprimée conjuguée à la hausse des libérations qui restent vives dans certains secteurs. **Didier Terrier** positive toutefois : « ce constat n'est pas forcément négatif, puisque certains territoires complètement asphyxiés retrouvent aujourd'hui un peu de liquidité. En réalité, une vacance plus élevée signifie que les utilisateurs ont face à eux plusieurs solutions logistiques, ce qui permet également de lisser le rapport entre bailleurs et occupants ».

En parallèle, la progression des loyers ne semble, pour l'heure, pas encore marquer le pas. Dans certains sous-secteurs c'est même l'inverse, à l'instar de l'Ile-de-France qui, malgré un net repli de l'activité transactionnelle, voit sa valeur prime de référence augmenter à nouveau en ce début d'année et se

traiter désormais à 90 € métriques. « On retrouve ces nouvelles références dans l'Ouest de la région, aux alentours d'Eragny. Il s'agit en réalité des premières offres logistiques sérieuses du territoire, qui s'alignent peu ou prou aux solutions que l'on retrouve dans le nord ou le sud de la région. Le vif dynamisme de l'axe Seine explique également cette nette progression » analyse **Didier Terrier**.

Quel rebond espérer du marché utilisateurs ? Pour l'heure, l'incertitude reste maîtresse de toutes les décisions, malgré quelques signaux d'amélioration du côté de la conjoncture économique. En réalité, les ménages et les entreprises restent très prudents quant à leurs intentions d'achat et d'investissement. Ainsi, « si 2024 a été un temps d'arrêt, l'année 2025 sera peut-être l'année de l'adaptation et de la normalisation des nouveaux rythmes de demande placée, post-période d'euphorie entre 2021 et 2023 » prédit **Didier Terrier**, avant de conclure : « les utilisateurs apprennent en réalité à composer avec cet environnement nouveau et peu propice aux affaires. Par ailleurs, la demande devrait être amenée à s'adapter aux aléas géopolitiques qui pousse l'Europe à mettre en marche une économie de la défense. Rappelons que la France est le deuxième exportateur d'armement au monde et je ne serai pas surpris de voir des entreprises comme Thalès, Dassault ou Safran confirmer de nouvelles implantations courant 2025 et 2026 ».

Le marché de l'investissement logistique signe un bon démarrage 2025

La trajectoire positive que suit le marché de l'investissement depuis 15 mois se confirme à nouveau au cours des trois mois écoulés. Près de 600 millions d'euros ont été engagés sur le segment logistique. « S'il s'agit d'un résultat sensiblement équivalent à l'atterrissage du premier trimestre de l'année précédente, les résultats actuels s'appuient sur des moteurs peut-être encore plus robustes » précise **Nicolas Chomette, Directeur associé en investissement chez Arthur Loyd Logistique**. En nombre comme en volume, les portefeuilles concentrent pour 20 % des volumes mobilisés : une part de marché qui gagne quelques points par rapport à l'année précédente et qui devrait s'accroître au cours des prochains trimestres.

La dynamique du marché reste vive et, dans un environnement toujours difficile pour le secteur tertiaire, l'appétence pour la logistique s'institutionnalise. **Nicolas Chomette** décrit ainsi un environnement très propice à l'expansion du secteur « Les capitaux à déployer sont toujours aussi importants, en particulier sur les segments core + et value add (tandis que les acteurs core montrent encore quelques signes d'attentisme) mais se concentrent quasi-exclusivement sur des localisations indiscutables. Le « fly-to-dorsale » se confirme depuis quelques temps mais il est essentiel de rappeler que de belles opportunités sécurisées hors dorsale existent ». Autre signal positif, plusieurs nouveaux acteurs et notamment des fonds d'investissement américains sont en train de confirmer leur entrée sur le marché français. « La présence d'acteurs outre-Atlantique est intéressante et souligne la robustesse du marché français. Les conséquences des orientations économiques et fiscales prises par l'administration Trump pourraient pousser ces porteurs de projets à déployer davantage de liquidités sur les marchés immobiliers européens, jugés pour l'heure plus stables » décrypte **Nicolas Chomette**.

Après s'être compressé à 4,85 % fin 2024, pour la première fois depuis les remontées successives de 2022, le taux prime logistique classe A reste stable en ce début d'année même si une nouvelle compression pourrait se confirmer au cours du trimestre à venir.

Si l'intérêt pour la logistique ne semble pour l'instant pas désemplir, le risque locatif sous-jacent s'inscrit cependant en tête des points de vigilance des investisseurs. « L'évolution de la demande placée est particulièrement scrutée par les décideurs. Ce phénomène souligne l'importance de l'analyse territoriale la plus précise possible » argumente **Nicolas Chomette**. Dans ce contexte de ralentissement de la demande exprimée, les hypothèses de réversion de loyer sont moins effrénées qu'auparavant. « Les porteurs de projets misent plutôt sur des prévisions de croissance à moyen terme que sur la recherche de réversion rapide. Rappelons toutefois que l'écart entre les loyers logistiques français et ceux pratiqués dans le reste de l'Europe occidentale reste important, ce qui vient renforcer les hypothèses de croissance des valeurs locatives à moyen et long terme » soutien **Nicolas Chomette**.

Contacts :



Didier TERRIER
Directeur Général Associé
didier.terrier@arthur-loyd.com
06 09 04 55 57

A propos d'Arthur Loyd Logistique, Créateur de Possibilités

Arthur Loyd Logistique est une structure du groupe Arthur Loyd, exclusivement dédiée à l'immobilier logistique. Forte de son expérience, l'équipe Arthur Loyd Logistique capitalise sur son savoir-faire et sa connaissance du marché tout en bénéficiant de la garantie d'indépendance et de l'appui du 1er réseau national d'immobilier d'entreprise que représentent les 70 implantations d'Arthur Loyd.

Arthur Loyd Logistique est le conseil des utilisateurs, investisseurs, promoteurs, aménageurs et collectivités locales.

Retrouvez les services sur www.arthur-loyd-logistique.com