

Les marchés de l'immobilier logistique résistent en dépit du contexte Arthur Loyd Logistique

Le marché utilisateur stabilisé attend un rebond

Après un premier semestre marqué par des signaux contrastés, le marché français de l'immobilier logistique (entrepôts de plus de 10 000 m²) confirme sa résilience sur les neuf premiers mois de 2025. Avec 1,9 million de m² commercialisés en 86 transactions, la demande placée enregistre une hausse modérée de 2 % par rapport à la même période en 2024, traduisant un marché stable dans un environnement économique, politique et géopolitique encore fragile. « Le marché des utilisateurs logistiques reste globalement solide. Les entreprises font preuve d'une prudence raisonnée, mais continuent d'arbitrer leurs implantations pour rationaliser leurs circuits logistiques. », analyse **Didier Terrier, Directeur Associé d'Arthur Loyd Logistique**.

La dorsale logistique (Lille–Paris–Lyon–Marseille) concentre 53 % des volumes placés, confirmant son rôle structurant dans l'écosystème national. Cependant, c'est la région Centre-Val de Loire qui s'impose comme premier marché français, portée par plusieurs opérations d'envergure, dont la prise à bail par Unilever de 60 000 m² à Ferrières-en-Gâtinais au troisième trimestre. « Le Centre-Val de Loire continue de s'affirmer comme un hub logistique majeur. Sa position de barycentre, sa bonne desserte et la disponibilité de foncier compétitif en font un territoire de choix pour les chargeurs comme les prestataires », précise **Didier Terrier**.

Les utilisateurs privilégient les bâtiments de dernière génération, intégrant des critères environnementaux stricts et une performance énergétique renforcée. D'un côté, les entrepôts neufs continuent de concentrer la majorité des volumes commercialisés, représentant 60 % sur les neuf premiers mois de l'année. De l'autre, le marché de la seconde main enregistre une hausse spectaculaire de 59 %, illustrant un retour en grâce des plateformes existantes. « Cette progression témoigne d'une plus grande flexibilité des utilisateurs, qui privilégient désormais la disponibilité immédiate et la proximité des bassins de consommation », analyse **Didier Terrier**. Du côté de l'offre, le marché demeure équilibré. A fin septembre, l'offre sous six mois atteint 5 millions de m² correspondant à un taux de vacance qui progresse légèrement pour atteindre 7,4 % (sous six mois).

Si l'activité du troisième trimestre s'inscrit dans la continuité du début d'année, les intentions exprimées par les grands acteurs du secteur laissent entrevoir un atterrissage dans le sillon de 2024. Malgré les incertitudes économiques, la logistique française conserve ses fondamentaux robustes. La combinaison de la transition énergétique, du développement du e-commerce et du mouvement de relocalisation industrielle continue de soutenir les besoins en surfaces. « La logistique demeure un secteur stratégique. Elle accompagne les mutations économiques et les nouveaux modes de consommation. Les utilisateurs s'adaptent, se réorganisent et investissent dans l'efficacité opérationnelle », conclut **Didier Terrier**.

Un marché de l'investissement logistique sélectif mais toujours solide

Avec 2,1 milliards d'euros investis sur les neuf premiers mois de 2025, le marché français de l'immobilier logistique affiche un léger repli de 4 % par rapport à la même période en 2024. Une performance qui témoigne néanmoins de la résilience du segment, dans un environnement économique et politique toujours marqué par de fortes incertitudes. Après un premier semestre bien orienté, le troisième trimestre s'est révélé plus calme, totalisant 547 millions d'euros, en retrait de 36 % par rapport au T3 2024.

Sur le segment logistique, le marché tend à être hautement sélectif et la rareté des grandes transactions contraste avec la liquidité toujours présente. Une tendance toutefois comparable à toutes les classes d'actifs. « Le marché reste animé par des investisseurs à la recherche d'actifs à création sur des

localisations indiscutables. La profondeur du capital est bien réelle, mais le manque d'opportunité de produits correspondant aux attentes de rendements recherchés par les acteurs du marché réduit les volumes investis. On note l'absence d'opération d'envergure avec aucune transaction supérieure à 200 millions d'euros depuis 2024, et ni de plus de 100 millions ce trimestre » observe **Nicolas Chomette, Directeur associé en investissement chez Arthur Loyd Logistique.**

Dans ce contexte plus sélectif, les transactions se concentrent, principalement le long de la dorsale logistique et au cœur des grands bassins de consommation où le foncier disponible reste rare et très convoité. Dans ce mouvement de polarisation du marché, une sélectivité accrue des investisseurs se traduit par un raffermissement des critères de recherche : les localisations jugées plus résilientes sont privilégiées, et ce en dépit d'une augmentation de la vacance dans certains secteurs de marché. « De fait, les localisations secondaires en pâtissent et deviennent moins attractives avec un impact significatif sur les valorisations. Cette segmentation du marché reflète un retour aux fondamentaux : qualité de l'emplacement, pérennité du locataire ou possibilité de réversion locative certaine à court ou moyen terme. » décrypte **Nicolas Chomette.**

Dans un contexte de recomposition du marché, certains vendeurs peuvent s'interroger sur le timing de leurs arbitrages. La rareté de l'offre de qualité renforce la valeur des meilleurs actifs recherchés par les fonds Core qui soutient à son tour la stabilité du taux prime autour de 5 %.

Dans ce contexte, la logistique conserve son statut de valeur refuge. Malgré la baisse des volumes, les fondamentaux demeurent solides : taux de vacance contenus, loyers stables, et pipeline de projets calibré. Les conditions de financement, quoique sélectives, s'améliorent lentement, soutenant les perspectives de reprise d'ici 2026. « Les investisseurs continuent d'afficher une conviction forte sur la classe d'actifs logistique. Même si la prudence domine, la logistique reste une thèse d'investissement incontournable : les fonds sont prêts à se positionner et disposent d'importantes liquidités à déployer pour les opérations en adéquation avec le marché actuel. » commente **Nicolas Chomette.**

Si les volumes investis cette année devraient rester en deçà du niveau atteint en 2024, la dynamique de reprise graduelle se dessine déjà. L'appétit reste bien présent, soutenu par un stock important d'equity disponible. « Le marché traverse une phase d'ajustement, pas de repli. La discipline des investisseurs, combinée à la robustesse structurelle du secteur, prépare le terrain pour un rebond sain et durable », conclut **Nicolas Chomette.**

Contact :



Didier TERRIER
Directeur 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