

## La volatilité internationale prend le pas sur le marché de l'immobilier logistique français

### Demande placée : des résultats historiquement faibles mais les signaux demeurent positifs

Les trois premiers mois de l'année 2026 devraient marquer durablement les esprits des acteurs de l'immobilier logistique - et pour des raisons peu favorables. En cause : un niveau de demande placée qui peine à dépasser les 250 000 m<sup>2</sup>. À peine une vingtaine de transactions sont venues animer un marché français sous forte contrainte, fragilisé par le contexte économique et récemment ébranlé par le déclenchement, fin février, du conflit au Moyen-Orient, qui perturbe l'approvisionnement mondial en pétrole et entraîne une flambée des prix du baril. « *Après les événements domestiques ayant plongé la France dans une crise politique depuis plus d'une année et demie, le déclenchement de la guerre fin février appelle son nouveau lot d'incertitudes. Peu étonnant alors de voir des utilisateurs appuyer de nouveau sur la pédale de frein qu'ils commençaient à peine à relâcher* » déplore **Didier Terrier**, Associé Arthur Loyd. En effet, ce résultat trimestriel est historiquement faible, 70 % inférieur à la moyenne quinquennale des premiers trimestres. Les transactions enregistrées concernent majoritairement des surfaces modestes, dépassant rarement les 15 000 m<sup>2</sup>, confirmant l'ancrage du marché dans un cycle bas.

Pour autant, **Didier Terrier** tempère ce résultat « *Le score est indéniablement faible mais ne présage en rien une année 2026 difficile. Plusieurs opérations structurantes sont actuellement à l'étude et pourraient soutenir les performances dès le deuxième et le troisième trimestre. Dans tous les cas, les prochains mois seront déterminants* ».

En dépit du contexte externe qui impacte directement chaque pan de l'économie, la logistique repose sur des acquis solides et les recompositions des relations internationales pourraient venir mettre un coup d'éclat sur la solidité Européenne. Sur ce point, **Didier Terrier** termine « *Si le nearshoring – le fait d'accroître ses stocks au plus proche de la demande finale – n'est pas une stratégie que les utilisateurs privilégient pour l'heure, on peut imaginer que ce sera le cas si les conflits perdurent ou tendent à se multiplier. C'est un sujet qui alimente les discussions des investisseurs, mais les opérationnels parviennent encore à maintenir leurs chaînes de distribution. Quoiqu'il en soit, les fondamentaux de l'immobilier logistique n'ont jamais été aussi peu vacillants et la demande, largement chahutée, ne rompt pas. Nous le savons, dans notre secteur, l'activité transactionnelle est étroitement corrélée à la consommation. Les prochains trimestres seront décisifs mais nous restons confiants.* »

Le rendez-vous est donc pris pour l'été !

### Le marché de l'investissement en proie aux tensions géopolitiques

Dans le prolongement direct du marché utilisateurs, le marché de l'investissement en immobilier logistique clôture le premier trimestre 2026 à des niveaux nettement inférieurs aux standards observés ces dernières années. À ce titre, moins de 230 millions d'euros ont été engagés, soit un recul marqué de 69 % sur un an. « *À l'instar du marché utilisateurs, le marché de l'investissement est fortement impacté par le contexte international. Les performances du premier trimestre traduisent avant tout l'attentisme des vendeurs et peu d'opérations ont été apportées au marché. Les récentes signatures offrent des repères et appuient nos convictions, dans un environnement difficilement lisible* », commente **Nicolas Chomette**, Directeur Investissement Arthur Loyd Logistique.

Depuis fin 2024, les marchés utilisateurs et de l'investissement logistique évoluent de concert, soulignant le fonctionnement sain du marché. Cette dynamique met en lumière le rôle désormais central de la demande finale et les investisseurs accordent une attention accrue à la solidité des locataires en place. Ainsi, se rajoute à l'enjeu du potentiel de réversion des valeurs locatives, la maîtrise du risque de vacance des plateformes.

Dans ce contexte, le marché demeure principalement animé par le segment Core+, perçu comme plus accessible. « Les fonds Core sont toujours présents, mais les opportunités se font plus rares. Récemment, deux transactions du segment ont néanmoins été finalisées, avec un spread resserré, compris entre 5,25 % et 5,30 %, permettant de rétablir des points de référence », précise **Nicolas Chomette**.

Malgré un environnement contraint, la confiance perdue parmi les acteurs du marché. « Les investisseurs restent actifs, bien que particulièrement sélectifs, et les liquidités demeurent importantes. Plusieurs dossiers de qualité sont en cours et devraient aboutir au deuxième trimestre, contribuant ainsi à un rattrapage des volumes sur le semestre », anticipe **Nicolas Chomette**. Il alerte toutefois sur les incertitudes persistantes : « Le retour des tensions inflationnistes est au cœur des préoccupations. Les taux obligataires repartent à la hausse et les taux de swap affichent une forte volatilité. Les conditions d'hier ne sont plus celles de demain. Dans ce contexte, certains ajustements de valeurs se poursuivent et, en l'absence de stabilisation, les projections à moyen terme demeurent délicates. Dans cet environnement complexe, il convient de rappeler que l'immobilier - actif tangible par excellence - reste l'un des remparts les plus solides contre l'inflation ».

#### Contacts :



**Didier TERRIER**  
Associé Arthur Loyd  
[didier.terrier@arthur-loyd.com](mailto:didier.terrier@arthur-loyd.com)  
06 09 04 55 57



**Camille DELLA-BALDA**  
Responsable des études  
[camille.dellabalda@arthur-loyd.com](mailto:camille.dellabalda@arthur-loyd.com)  
07 84 39 00 97

#### 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.com/al-logistique](http://www.arthur-loyd.com/al-logistique)