

ÉDITION 2025 - DONNÉES 2024

TABLEAU DE BORD DE LA LOGISTIQUE

Cahier de l'immobilier
logistique

 Université
Gustave Eiffel

 **MINISTÈRE
DES TRANSPORTS**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction générale des
infrastructures, des
transports et des mobilités



SOMMAIRE

SYNTHÈSE DES DONNÉES GÉNÉRALES SUR L'IMMOBILIER LOGISTIQUE EN FRANCE	3
UN MARCHÉ SOUS PRESSION CÔTÉ DEMANDE, MAIS SOUTENU PAR L'INVESTISSEMENT ...	4
Entrepôts : la demande placée continue de chuter en France	4
Un regain d'investissements qui confirme la solidité du marché en 2024	4
E-commerce : moteur principal de la demande logistique	5
La logistique en passe de dépasser les bureaux.....	5
MUTATION DU MARCHÉ : DISPONIBILITÉ ACCRUE ET COMPÉTITIVITÉ RENFORCÉE	6
Immobilier logistique : bascule d'un marché en tension vers un excédent d'espaces.....	6
Tension en recul, vacance en hausse	6
Loyers logistiques français : une compétitivité notable en Europe	7
Offre à venir en forte baisse : prudence dans les nouvelles constructions	7
ENTREPOTS SOBRES, FAIBLES EMISSIONS ET PERFORMANCE ENERGETIQUE	8

SYNTHÈSE DES DONNÉES GÉNÉRALES SUR L'IMMOBILIER LOGISTIQUE EN FRANCE



Données générales sur les entrepôts en France *Données SDES, Atlas des entrepôts et plateformes logistiques (EPL) de 10 000 m² ou plus - Données 2024*

Données générales sur les entrepôts en France

93 millions de m² : surface totale d'entreposage

23 931 m² : surface moyenne EPL

172 m²/km² : Densité d'entreposage moyenne

En 2024, le marché logistique français est marqué par un contraste : la demande placée¹ continue de reculer tandis que les investissements rebondissent. La hausse du taux de vacance à 4,7 % ramène le marché à une situation presque non critique, illustrant un desserrement de la tension après plusieurs années de rareté structurelle.



DYNAMISME DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER LOGISTIQUE EN FRANCE EN 2024

Entrepôts : baisse continue des transactions, reprise marquée des investissements



Demande placée en surface d'entrepôts en France

Données Bnp Paribas real estate, entrepôts > 5 000m²

3 millions de m² placés en 2024

-18,2 % sur un an ; -25,3 % depuis 2019



Montants investis sur les entrepôts logistiques

Données Bnp Paribas real estate, entrepôts > 5 000m²

4 milliards d'€ investis en logistique en 2024

+105,6 % sur un an ; -17,5 % depuis 2019

Un taux de vacance² proche de sortir de la zone critique, limitant le risque de pénurie

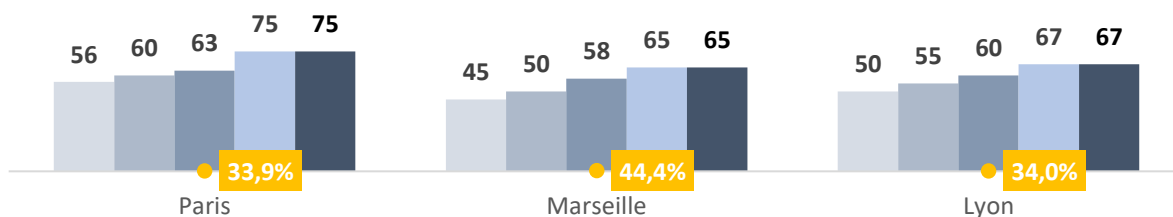
< 5 %	Taux critique ³
5 à 8 %	Taux insatisfaisant
> 8 %	Taux satisfaisant

4,7 % de vacance moyenne en France en 2024

+0,9 % sur un an ; +0,7 point depuis 2019

Des loyers logistiques⁴ stables en 2024 sur la dorsale après une forte croissance

■ 2019 ■ 2021 ■ 2022 ■ 2023 ■ 2024 ● Evolution des loyers des entrepôts par ville [2019-2024]

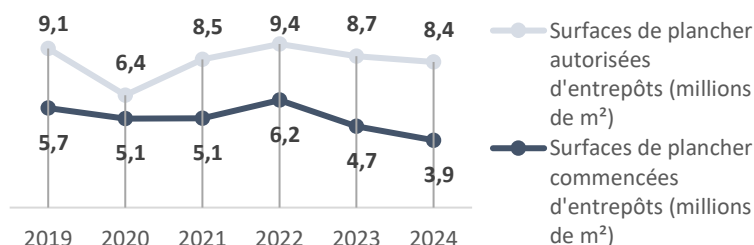


Un écart croissant entre autorisations et mises en chantier sur les entrepôts



Volumes autorisés et commencés de surfaces d'entrepôts

Données SDES base sitadel, entrepôts > 5 000m², CVS-CJO



¹ Une demande placée correspond à une recherche de bien par un particulier, professionnel ou institution ayant trouvé une offre satisfaisante, menant à la signature d'un contrat de vente ou de bail

² Taux de vacance calculé sur l'offre immédiatement disponible (hors chantiers en cours et hors libérations à venir)

³ Selon Afilog, Etat des lieux de la tension foncière et immobilière par région à l'intention des représentants de l'Etat et des collectivités territoriales, Mars 2023

⁴ Valeur moyenne haute des dernières valeurs locatives constatées sur le marché au T4 de chaque année

UN MARCHÉ SOUS PRESSION CÔTÉ DEMANDE, MAIS SOUTENU PAR L'INVESTISSEMENT

Entrepôts : la demande placée continue de chuter en France

En 2024, le marché de l'immobilier logistique en France poursuit sa contraction, s'inscrivant dans une tendance baissière européenne plus large. La demande placée⁵ sur les entrepôts de plus de 5 000 m² est passée de 4 millions de m² en 2019 à 3 millions de m² en 2024, soit un recul marqué de **25,3 %** sur la période. Cette baisse est plus prononcée comparativement aux autres grands marchés européens, où la demande placée cumulée des six pays leaders⁶ diminue de **7,1 %** sur la même période.

Évolution de la demande placée sur les entrepôts et plateformes logistiques en Europe

Demande en millions de m ²	2019	2021	2022	2023	2024	Évolution sur 1 an	Évolution sur 6 ans
Demande placée en France	4	4,5	3,9	3,7	3	-18,2 %	-25,3 %
Demande placée (cumul des 6 pays leaders européens)	19,7	29	28	19,7	18,3	-7,1 %	-7,1 %
Demande placée (cumul des 5 pays leaders européens-hors France)	15,7	24,5	24,1	16	15,3	-4,6 %	-2,4 %

Données BNP Paribas Real Estate, en millions de m² ; entrepôts > 5 000m²

La France demeure un acteur majeur en Europe

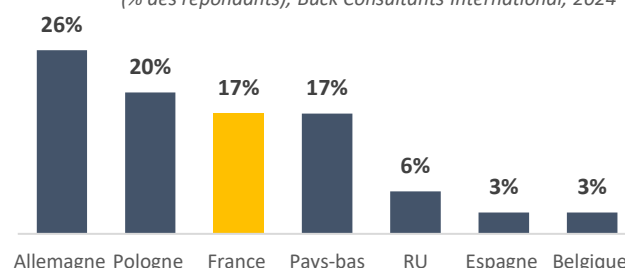
En 2024, près d'un entrepôt sur six placés sur les grands marchés européens l'a été en France

Le pays conserve également sa position stratégique, attirant selon un sondage 17 % des intentions d'implantation de nouveaux mégacentres⁷, derrière l'Allemagne (26 %) et la Pologne (20 %).

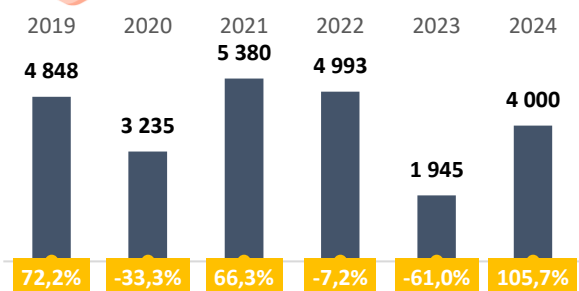


Meilleurs pays européens pour l'implantation de nouveaux mégacentres de distribution

(% des répondants), Buck Consultants International, 2024



■ Montants investis en logistique (millions €)
● Evolution des montants investis sur un an (%)



Un regain d'investissements qui confirme la solidité du marché en 2024

Pour autant, ce ralentissement de l'activité ne se traduit pas sur l'investissement. Après une forte chute en 2023 (-61 % sur un an, avec 1,9 milliard d'euros investis), le marché logistique français connaît un net rebond en 2024, avec 4 milliards d'euros investis (+105,6 % sur un an), laissant entrevoir un rebond potentiel du marché.

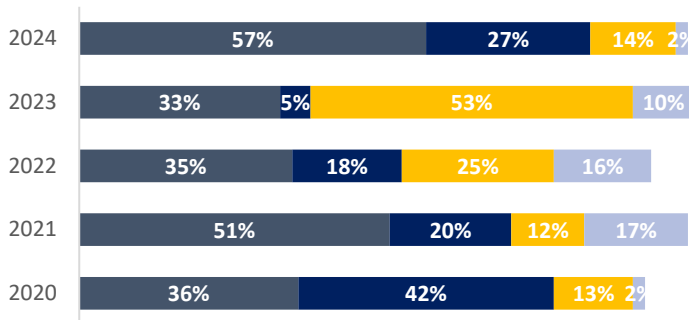
Malgré cette reprise, l'investissement reste toutefois inférieur de **17,5 %** à son niveau de 2019.

Derrière ces fluctuations, la structure des investisseurs a été profondément transformée. En un an, les capitaux nord-américains grimpent de 33 % à 57 %, tandis que la part française s'effondre de 53 % à 14 %. Sur cinq ans, la tendance confirme l'internationalisation du marché : l'Amérique du Nord renforce son poids (36 % à 57 %), l'Europe recule (42 % à 27 %) et l'Asie se marginalise (2 %).

⁵ Une demande placée correspond à une recherche de bien par un particulier, professionnel ou institution ayant trouvé une offre satisfaisante, menant à la signature d'un contrat de vente ou de bail

⁶ Pays leaders européens : France, Allemagne, Pays-Bas, Espagne, Royaume Uni, Pologne

⁷ Entrepôt > 40 000 sqm, Buck Consultants international



Nationalité des investisseurs

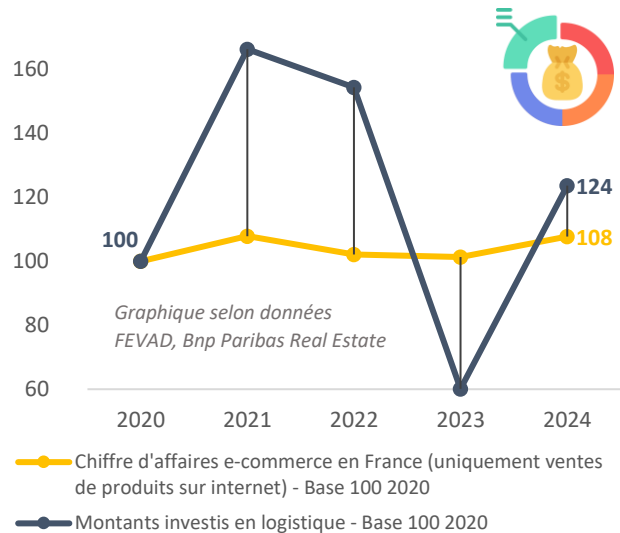
Part des montants investis en logistique par nationalité
Graphique selon données Bnp Paribas Real Estate

■ Amérique du Nord ■ Europe
■ France ■ Asie

E-commerce : moteur principal de la demande logistique

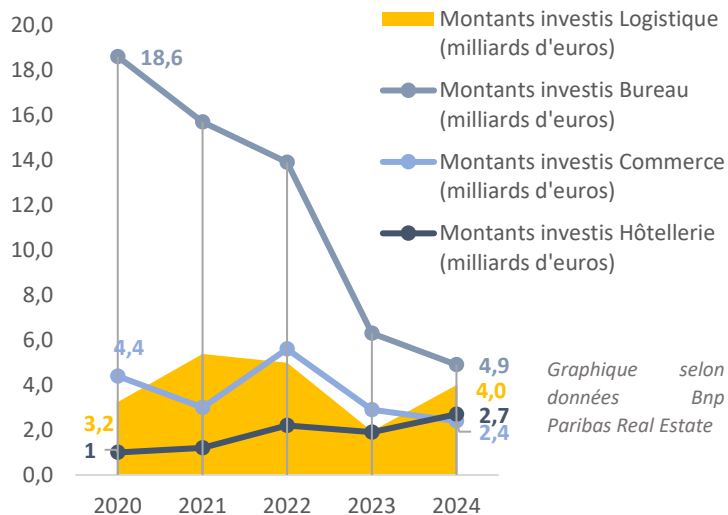
Le dynamisme du marché logistique s'explique principalement par l'essor du e-commerce, qui stimule la demande en entrepôts. Le commerce en ligne nécessite en moyenne trois fois plus de surfaces de stockage que le commerce traditionnel.⁸

Chaque milliard d'euros de ventes sur Internet requiert ainsi environ 108 000 m² d'entrepôts. À l'échelle européenne, l'essor anticipé du e-commerce sur les cinq principaux marchés devrait générer le besoin de 10,2 millions de m² supplémentaires d'espaces logistiques et de distribution d'ici 2027.⁹



Graphique selon données FEVAD, Bnp Paribas Real Estate

● Chiffre d'affaires e-commerce en France (uniquement ventes de produits sur internet) - Base 100 2020
● Montants investis en logistique - Base 100 2020



Graphique selon données Bnp Paribas Real Estate

La logistique en passe de dépasser les bureaux

Cette dynamique conforte la place centrale de la logistique dans l'immobilier d'entreprise et explique pourquoi, en 2024, elle est en passe de devenir la première classe d'actifs en termes d'investissement, devant les bureaux.

Ce basculement s'appuie à la fois sur la croissance du commerce en ligne et sur l'érosion des investissements dans les bureaux.

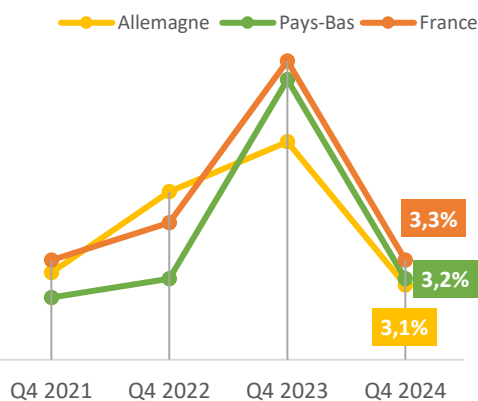


L'essor du e-commerce européen générera plus de 10 millions de m² d'entrepôts supplémentaires d'ici 2027 sur les principaux marchés – (selon données Knight France)

⁸ Selon Prologis, <https://www.prologis.fr/perspectives/recherche/dossier-special-covid-19-6-lacceleration-de-levolution-du-commerce-pourrait>

⁹ Selon Knight France, Future Gazing L'industrie et la logistique au service de l'avenir de l'Europe, 2025

Evolution du taux de rendement prime rendements nets de base – entrepôts de catégorie A (grands entrepôts pour des baux standards (5 à 15 ans); données BNP Paribas Real Estate



Cette dynamique se reflète également sur la rentabilité.

La France enregistre en 2024 un taux de rendement « prime »¹⁰ de 3 % pour les entrepôts Grade A, identique à ceux observés en Allemagne et aux Pays-Bas. Ce retour à un niveau bas, après un pic à 5 % en 2023, souligne l'attrait renforcé des investisseurs pour les actifs logistiques français.

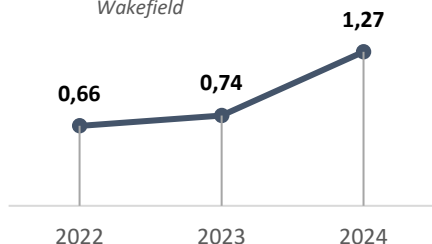
MUTATION DU MARCHÉ : DISPONIBILITÉ ACCRUE ET COMPÉTITIVITÉ RENFORCÉE

Immobilier logistique : bascule d'un marché en tension vers un excédent d'espaces

Au-delà des dynamiques d'investissement et de rendement, l'équilibre entre l'offre et la demande d'entrepôts révèle en 2024 un véritable basculement du marché logistique.

Ratio de l'offre immédiate par rapport à la demande placée

Graphique selon données Cushman & Wakefield



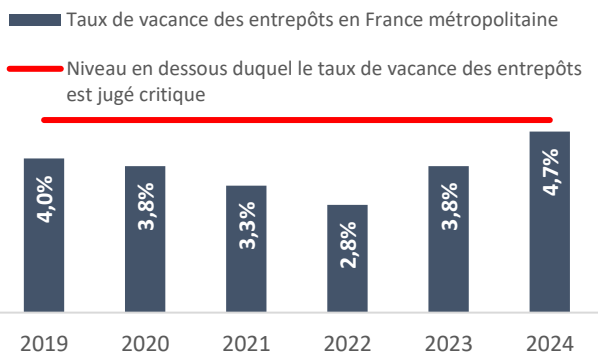
En 2024, le ratio de l'offre immédiate par rapport à la demande placée en France atteint 1,27, contre 0,66 en 2022. Après plusieurs années de forte tension, marquées par une demande culminant à 4,5 millions de m² en 2021, l'offre immédiate (3,8 millions de m²) dépasse désormais les besoins du marché, limités à 3 millions de m² (-25,3 % depuis 2019).

Ce basculement vers un excédent d'espaces traduit un ralentissement de l'activité logistique, mais il interroge sur le positionnement géographique de l'offre, possiblement inadaptée à la demande placée.

Tension en recul, vacance en hausse

Cette évolution se reflète également dans le taux de vacance, qui atteint 4,7 % en 2024, en hausse sensible par rapport au point bas de 2,8 % observé en 2022.

S'il reste légèrement sous le seuil de 5%, en deçà duquel le marché est considéré comme critique, sa progression récente illustre le retour d'une disponibilité accrue après plusieurs années de rareté structurelle.



La détente du marché logistique se traduit en 2024 par une stabilisation des valeurs locatives : 75 €/m²/an à Paris, 67 €/m²/an à Lyon et à Marseille. Avec Lille, ces métropoles forment la « dorsale logistique » française, concentrant plus de 60 % de la demande placée nationale en 2024. Depuis 2019, la progression reste toutefois marquée : +33,9 % à Paris, +34 % à Lyon et +44,4 % à Marseille, reflet direct de la forte tension qui a animé le marché.

	T4 2022	T4 2023	T4 2024
	Euro/m ² /an	Euro/m ² /an	Euro/m ² /an
Paris	63	75	75

Le recul de la demande placée, conjugué à une augmentation de l'offre disponible, conduit désormais à une phase de stabilisation des

¹⁰ Taux de rendement minimum obtenu pour l'acquisition d'un bâtiment qui répond à des caractéristiques précises en termes de géographie, de taille ou de qualité.


Lyon	60	67	67
Marseille	58	65	65
Metz/Nancy	44	52	55
Orléans	47	52	56

loyers. Cette tendance générale masque néanmoins des disparités : certaines zones régionales continuent d'enregistrer des hausses en 2024 à l'image de Metz/Nancy ou Orléans.

Selon données Bnp Paribas Real Estate, entrepôts > 5 000m² et données CBRE

Loyers logistiques français : une compétitivité notable en Europe

En comparaison européenne, les valeurs locatives françaises restent compétitives. Alors que Londres atteint 323 €/m²/an, Oslo 179 €/m²/an et Prague 90 €/m²/an, les principaux marchés hexagonaux demeurent nettement en deçà. Cette position permet à la France de conserver un avantage prix significatif, renforçant l'attractivité de son marché logistique.

	T2 2019	T4 2021	T4 2022	T4 2023	T4 2024	T2 2019/T4 2024
	En Euro/m ² /an	En Euro/m ² /an	En Euro/m ² /an	En Euro/m ² /an	En Euro/m ² /an	Évolution (en % en Euro/m ² /an)
Paris	56	60	63	75	75	+33,9 %
Lyon	50	55	60	67	67	+34,0 %
Marseille	45	50	58	65	65	+44,4 %
Rome	56	57	60	65	67	+19,6 %
Londres	179	197	309	310	323	+80,4 %
Barcelone	82	87	90	96	102	+24,4 %
Berlin	86	90	94	96	98	+14,0 %
Vienne	82	86	90	90	90	+9,8 %
Oslo	134	135	164	172	179	+33,6 %
Prague	58	69	102	93	90	+55,2 %

Selon données Bnp Paribas Real Estate, entrepôts > 5 000m²

Offre à venir en forte baisse : prudence dans les nouvelles constructions

Concernant les développements futurs, après plusieurs années de croissance, le marché des entrepôts en France connaît un net ralentissement. Si les surfaces autorisées à la construction restent historiquement élevées, passant de 9,1 millions de m² en 2019 à 8,4 millions de m² en 2024 (-8,5 % sur la période), leur contraction masque surtout une chute du nombre d'entrepôts effectivement mis en chantier.

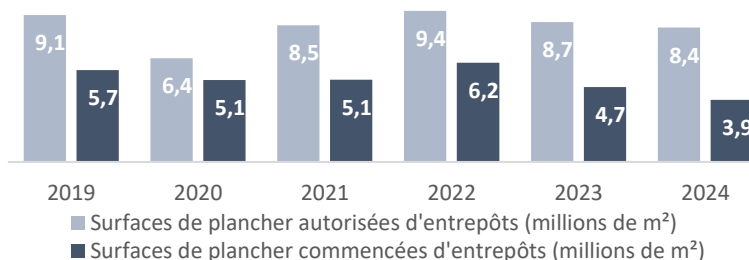


Entre 2023 et 2024, les commencements de construction passent de 4,7 millions de m² à 3,9 millions, soit une baisse de **17 %**, et la chute atteint **32,3 %** depuis 2019. Cette divergence croissante entre projets planifiés et constructions engagées traduit une mise en attente de la concrétisation des projets : beaucoup sont planifiés, mais peu démarrent effectivement. Elle reflète un climat de prudence. **Ainsi, malgré des besoins logistiques toujours soutenus sur le papier, la concrétisation effective des nouveaux entrepôts marque le pas.**



Evolution de l'offre à venir en entrepôts

Données SDES base sitadel, entrepôts > 5 000m², CVS-CJO

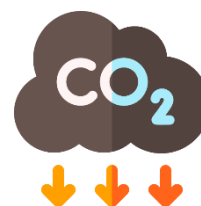
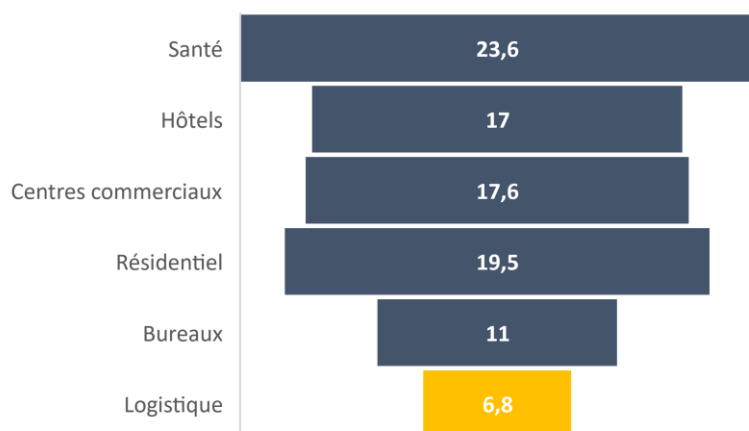


En 2024, les entrepôts représentent près de 20 % des surfaces des locaux non résidentiels en construction en France – (données base Sitadel2)

ENTREPOTS SOBRES, FAIBLES EMISSIONS ET PERFORMANCE ENERGETIQUE

Émissions de GES (kgCO₂eq/m²/an)

Graphique selon données Taloen, OID

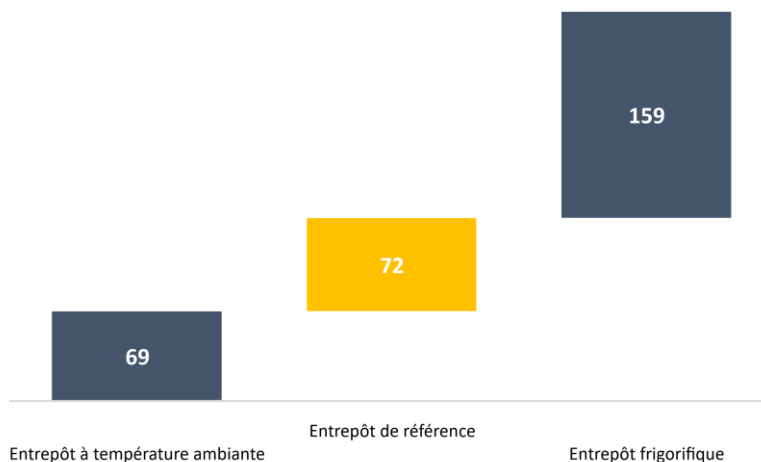


Selon les dernières données disponibles (2023), **les entrepôts en France affichent les niveaux d'émissions de gaz à effet de serre les plus faibles** parmi les principaux types de bâtiments, résidentiels et non résidentiels, avec une moyenne de 6,8 kgCO₂eq/m²/an



Consommation énergétique finale (kWh/m²/an moyen)

Graphique selon données Taloen, OID



Ils se distinguent également par leur faible consommation énergétique.

Les entrepôts à température ambiante consomment en moyenne 69 kWh/m²/an, et un entrepôt de référence 72 kWh/m²/an¹¹, des valeurs largement inférieures à celles du résidentiel (135 kWh/m²/an) et des bureaux (130 kWh/m²/an).

Seuls les entrepôts frigorifiques, plus énergivores, constituent une exception avec une moyenne de consommation de 159 kWh/m² par an.



¹¹ Calculé pour tous les entrepôts logistiques de l'étude, OID 2024 Energy Performance Barometer Buildings

Crédits & réalisation

Réalisation :
Corinne Blanquart
Paul Vilain

Sources :
Ce cahier a été élaboré à
partir de données issues de
sources publiques et
professionnelles

Contact :
Pour toute question ou
demande d'information
complémentaire

paul.vilain@univ-eiffel.fr

 **Université
Gustave Eiffel**


**MINISTÈRE
DES TRANSPORTS**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction générale des
infrastructures, des
transports et des mobilités**