

Rapport sur le marché des entrepôts et de la logistique en France

H1 2026

La logistique française clôt 2025 sur une assise plus solide, la dorsale
Lille–Paris–Lyon–Marseille tirant les loyers prime vers des niveaux record

Aperçu national — entrepôts en France

Le marché logistique français (entrepôts de plus de 5 000 m²) a enregistré environ 3,2 millions de m² de demande placée en 2025, globalement stable par rapport à 2024 (-4 %), mais toujours inférieur d'environ un quart à sa moyenne quinquennale. Un quatrième trimestre vigoureux (environ 950 000 m² placés) a compensé les neuf premiers mois atones. La dorsale Lille–Paris–Lyon–Marseille a concentré environ 61 % de la demande nationale (près de 80 % en incluant l'Arc Atlantique selon BNP Paribas RE), les Hauts-de-France en tête avec plus de 665 000 m². Les loyers prime ont atteint de nouveaux records le long de la dorsale — l'Île-de-France autour de 89 €/m²/an, Lyon à environ 71 €, Lille à environ 57 € — la rareté de l'offre de catégorie A entretenant une pression à la hausse. La vacance nationale s'est détendue à 6,3 % et l'offre immédiatement disponible est tombée à environ 4,8 millions de m², tandis que l'offre à un an a atteint un niveau historique d'environ 6,3–6,4 millions de m².

LOYER PRIME

CITÉ

€89/m²/an

CBRE · T4 2025

TAUX DE RENDEMENT PRIME

CITÉ

4,8 %

JLL · T1 2026

TAUX DE VACANCE

CITÉ

6,3 %

CBRE · T4 2025

DEMANDE PLACÉE

CITÉ

3 200 000 m²

CBRE · FY 2025

OFFRE EN CONSTRUCTION

CITÉ

6 300 000–

6 400 000 m²

BNP Paribas Real Estate · T4 2025

PARC TOTAL

CITÉ

93 000 000 m²

SDES (Ministère de la Transition écologique) · 2024

LOYER PRIME PAR VILLE (€/M²/AN)

Paris		€89/m ² /an
Lyon		€71/m ² /an
Lille		€57/m ² /an
Marseille		€65/m ² /an
Bordeaux		€55–65/m ² /an est.

TAUX DE RENDEMENT PRIME PAR VILLE (%)

Paris		4,8 %
Lyon		4,8 % est.
Lille		4,8 % est.
Marseille		4,8 % est.
Bordeaux		5–5,5 % est.

Perspectives. Avec des taux de rendement prime des entrepôts autour de 4,80 % (JLL, T1 2026) et des volumes d'investissement toujours déprimés — l'investissement en logistique/industriel a chuté de 62 % sur un an au T1 2026 —, la valorisation s'est largement stabilisée après le cycle de réajustement des valeurs, mais une reprise décisive de la demande placée dépend d'une plus grande clarté macroéconomique et politique. La rareté structurelle des actifs prime de catégorie A devrait

maintenir des loyers prime fermes sur l'ensemble de la dorsale en 2026, tandis que les marchés secondaires disposent d'un potentiel de hausse locative plus limité.

Méthodologie et provenance des données

Chaque chiffre de ce rapport est attribué à des recherches nommées en immobilier d'entreprise, signalé comme une estimation identifiée, ou présenté comme « non publié ». Rien n'est affirmé sans provenance.

CHIFFRES CITÉS

19

issus de recherches tierces

ESTIMATIONS IDENTIFIÉES

7

interpolées, base indiquée

NON PUBLIÉ

10

aucune source cette période

CITÉ

Issus de cabinets de recherche

Le loyer prime, le taux de rendement, la vacance, la demande placée, l'offre en construction et le parc sont tirés des rapports de marché publiés par les principaux cabinets de recherche tels que JLL, CBRE, Cushman & Wakefield, Colliers, BNP Paribas Real Estate, Savills et Knight Frank. Les sources précises utilisées dans ce rapport sont nommées sur la page Sources. Lorsqu'un cabinet indique une fourchette (par exemple une plage de taux de rendement prime), celle-ci est reprise. Chaque chiffre porte sa source et sa période de référence.

- **Loyer prime** — Loyer maximal atteignable, surfaces haut de gamme (€/m²/an).
- **Taux de rendement prime** — Taux de rendement net initial, actif prime entièrement loué (%).
- **Taux de vacance** — Vacant ÷ parc total (%).
- **Demande placée** — Surfaces louées sur la période (m²).
- **Offre en construction** — En construction / à livrer (m²).
- **Parc total** — Parc moderne total (m²).

ESTIMATION

Estimations et lacunes

Les grands cabinets de recherche couvrent étroitement les capitales et les principaux axes, mais publient peu pour les marchés régionaux plus petits. Lorsqu'aucun chiffre n'est publié, nous indiquons soit « non publié », soit une fourchette d'estimation clairement signalée dont la base est précisée sur le chiffre (généralement une interpolation à partir du prime national et d'une décote régionale). Les estimations nous sont propres et ne sont jamais présentées comme des données tierces.

Les périodes de référence diffèrent selon les sources (par exemple T1 2026, S2 2025, année 2025) ; chaque chiffre affiche sa propre date de référence. Données compilées 2026-07-02, données de marché arrêtées au T4 2025 – T1 2026 (dernières données publiées).

Marchés urbains

Paris 5 des 6 indicateurs publiés

Île-de-France / Grand Paris — point d'ancrage nord de la dorsale et première région logistique de France (environ 16,7 millions de m² de parc). CBRE fait état d'un loyer prime des entrepôts en IDF à un niveau record d'environ 89 €/m²/an au T4 2025.

LOYER PRIME

CITÉ

€89/m²/an

CBRE · T4 2025

TAUX DE RENDEMENT PRIME

CITÉ

4,8 %

JLL · T1 2026

TAUX DE VACANCE

ESTIMATION

6,3 %

Est. · Vacance nationale de 6,3 % (CBRE/Immostat T4 2025) utilisée comme approximation ; vacance propre à l'IDF non publiée séparément

DEMANDE PLACÉE

CITÉ

300 000 m²

BNP Paribas Real Estate · FY 2025

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

CITÉ

16 700 000 m²

SDES (Ministère de la Transition écologique) · 2024

Lyon / St-Étienne (Auvergne-Rhône-Alpes) — pôle central de la dorsale. CBRE fait état d'un loyer prime record d'environ 71 €/m²/an au T4 2025 ; parc régional d'environ 11,1 millions de m².

LOYER PRIME CITÉ €71/m²/an CBRE · T4 2025	TAUX DE RENDEMENT PRIME ESTIMATION 4,8 % Est. · Taux de rendement prime national des entrepôts de 4,80 % (JLL T1 2026) appliqué ; les marchés prime de la dorsale se traitent proche du prime national	TAUX DE VACANCE non publié
DEMANDE PLACÉE CITÉ 350 000 m² BNP Paribas Real Estate · FY 2025	OFFRE EN CONSTRUCTION non publié	PARC TOTAL CITÉ 11 100 000 m² SDES (Ministère de la Transition écologique) · 2024

Marchés urbains

Lille 4 des 6 indicateurs publiés

Lille / Hauts-de-France — extrémité nord de la dorsale et première région logistique de France en parc (environ 17,2 millions de m²). En tête de la demande placée nationale en 2025 avec plus de 665 000 m². Loyer prime record d'environ 57 €/m²/an (CBRE T4 2025).

LOYER PRIME

CITÉ

€57/m²/an

CBRE · T4 2025

TAUX DE RENDEMENT PRIME

ESTIMATION

4,8 %

Est. · Taux de rendement prime national des entrepôts de 4,80 % (JLL T1 2026) appliqué à ce marché prime de la dorsale

TAUX DE VACANCE

non publié

DEMANDE PLACÉE

CITÉ

665 000 m²

CBRE · FY 2025

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

CITÉ

17 200 000 m²

SDES (Ministère de la Transition écologique) · 2024

Marseille / PACA — point d'ancrage sud de la dorsale, historiquement le marché français le plus tendu. Loyer prime de catégorie A d'environ 65 €/m²/an en 2025 (CBRE/Knight Frank).

LOYER PRIME

CITÉ

€65/m²/an

CBRE · T4 2025

TAUX DE
RENDEMENT
PRIME

ESTIMATION

4,8 %

Est. · Taux de rendement prime national des entrepôts de 4,80 % (JLL T1 2026) appliqué à ce marché prime de la dorsale

TAUX DE
VACANCE

ESTIMATION

1,1 %

Est. · PACA/Marseille cité parmi les marchés français les plus tendus, à environ 1,1 % sur une période antérieure ; non confirmé par une source citée du T4 2025

DEMANDE PLACÉE

CITÉ

176 000–

183 000 m²

BNP Paribas Real Estate · FY 2025

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

non publié

Marchés urbains

Bordeaux 3 des 6 indicateurs publiés

Bordeaux (Arc Atlantique) — en dehors de la dorsale principale ; région logistique secondaire mais établie. L'Arc Atlantique a connu une année 2025 faible (Bordeaux à environ 34 000 m² selon BNPP). Loyer prime de catégorie A inférieur à celui des pôles de la dorsale.

LOYER PRIME

ESTIMATION

€55–

65/m²/an

Est. · Prime du corridor logistique secondaire selon Knight Frank/CBRE de 53–60 €/m²/an, le neuf haut de gamme atteignant environ 65 € ; aucun chiffre prime cité propre à Bordeaux

TAUX DE RENDEMENT PRIME

ESTIMATION

5–5,5 %

Est. · Les marchés secondaires/de l'Arc Atlantique se traitent au-dessus du taux de rendement prime national des entrepôts de 4,80 % (JLL T1 2026)

TAUX DE VACANCE

non publié

DEMANDE PLACÉE

CITÉ

34 000 m²

BNP Paribas Real Estate · FY 2025

OFFRE EN CONSTRUCTION

non publié

PARC TOTAL

non publié

Sources et avertissement

RECHERCHES TIERCES CITÉES

- **CBRE** — Immostat T4 2025 — L'immobilier logistique français clôt 2025 mieux qu'attendu (T4 2025).
<https://www.cbre.fr/press-releases/immostat-t4-2025-l-immobilier-logistique-francais>
- **CBRE** — T4 2025 : Entrepôt logistique en France, un m², combien d'euros ? (T4 2025).
<https://immobilier.cbre.fr/blog/entrepots/t4-2025-entrepot-logistique-en-france-un-m2-combien-deuros/>
- **BNP Paribas Real Estate** — REview Logistique — France T4 2025 (T4 2025).
https://www.bnppre.fr/sites/default/files/2026-03/REVIEW_LOGISTIQUE_T4_2025.pdf
- **JLL** — France Industrial & Logistics Investment Market, Q1 2026 (T1 2026).
<https://www.jll.com/en-us/insights/market-dynamics/france-industrial-and-logistics-investment-market>
- **SDES (Ministère de la Transition écologique)** — Les entrepôts et plateformes logistiques de 10 000 m² ou plus (2024).
<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/les-entrepots-et-plateformes-logistiques-de-10-000-m2-ou-plus-89-millions-de-m2-de-surface-de>

Avertissement. Les chiffres sont attribués aux cabinets de recherche tiers nommés ci-dessus et reflètent leurs définitions et périodes de référence respectives ; WarehouseRentInfo ne garantit pas leur exactitude. Les chiffres signalés comme « estimation » sont les approximations identifiées de WarehouseRentInfo pour les marchés où aucun chiffre n'est publié, et ne doivent pas être interprétés comme des données tierces. Les périodes de référence et les définitions de marché diffèrent d'un cabinet à l'autre. Ce rapport est fourni à titre d'information uniquement et ne constitue pas un conseil en investissement, en évaluation ou en location. © 2026 WarehouseRentInfo (réseau GWG).