

RESEARCH

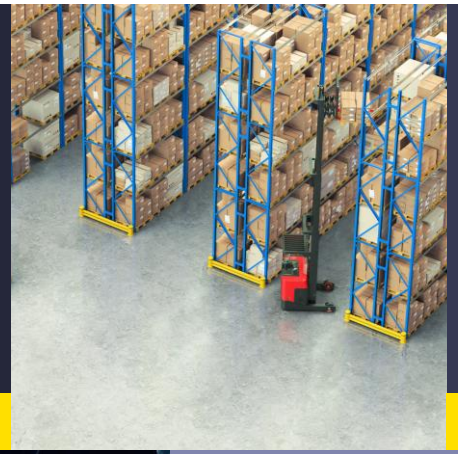
T3 2026

Marché Logistique - France

SAVILLS RESEARCH

Sommaire

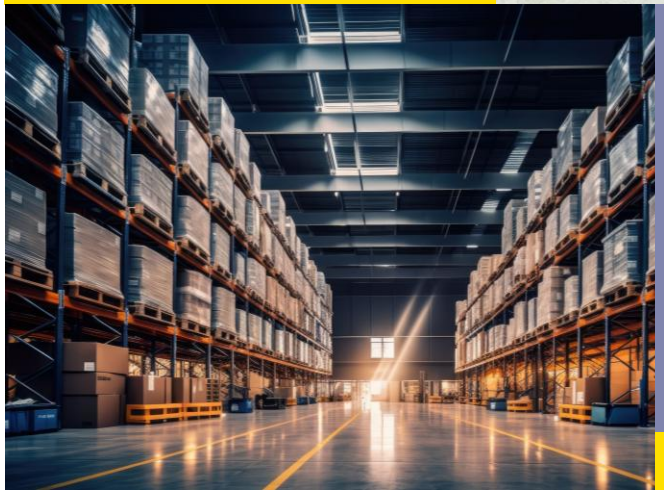
ÉCONOMIE FRANÇAISE 01



MARCHÉ DE L'UTILISATEUR 02



MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT 03



GLOSSAIRE 04



CONTACTS 05

RESEARCH LOGISTIQUE

RESEARCH

01

T3 2026

Économie française

Indicateurs & **environnement économique**

T3 2026

+0,4%
PIB FRANCE
PRÉVISION 2026 - SEPT.

+3,1%
INFLATION
SEPT. 2026 - SUR UN AN

-0,5%
CONSOMMATION DES MÉNAGES
BIENS - AOÛT 2026 - M/M-1

8,3%
CHÔMAGE
T2 2026

96
CLIMAT DES AFFAIRES
SEPT. 2026 – BASE 100

Sources : Savills Research, Insee, Banque de France, Oxford Economics

Au T3 2026, l'économie française reste quasi à l'arrêt dans un contexte toujours incertain. Après −0,2 % au T1 et une stabilité au T2, l'Insee et la Banque de France anticipent +0,1 % au T3 et 0,4 % sur l'année, une prévision partagée par Oxford Economics.

L'inflation accélère à 3,1 % sur un an en septembre (après 2,4 % en août), portée par l'énergie (+21,3 %). Oxford Economics l'attend à 2,2 % en 2026 puis à 2,4 % en 2027.

La consommation des ménages en biens recule de 0,5 % en août et le chômage atteint 8,3 % au T2, son plus haut niveau depuis 2020 : le repli du pouvoir d'achat pèse sur les flux de messagerie et la demande en immobilier logistique.

Le climat des affaires se replie à 96 en septembre (−2 points), surtout dans le commerce de détail (94), l'industrie se maintenant à 101. La hausse des taux freine l'investissement et la construction.

Le mouvement de contestation pèserait peu sur l'activité, mais les concessions budgétaires accroissent le risque de dérapage (Oxford Economics anticipe un déficit à 5,7 % du PIB en 2027) et pousse à un écart croissant des taux souverains (désormais à 170 pb avec le Bund allemand).

La Banque de France écarte un décrochage, mais le rebond économique espéré est repoussé : Oxford Economics prévoit +0,6 % de croissance en 2027, avant une présidentielle qui s'avère plus porteuse d'incertitude que d'espérance.

RESEARCH

02

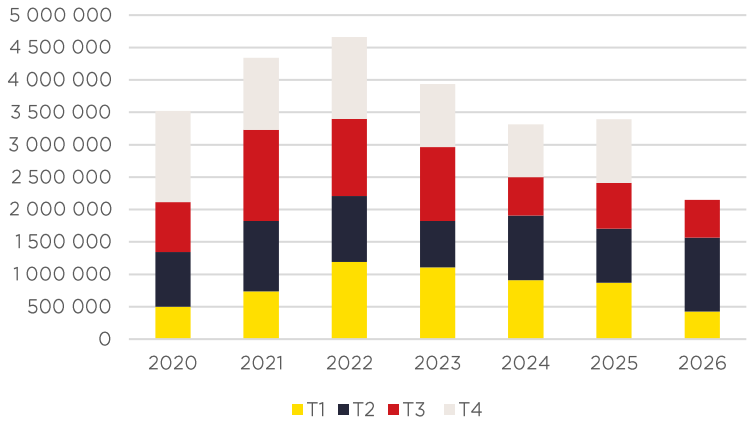
T3 2026

Marché de l'utilisateur

Demande placée France

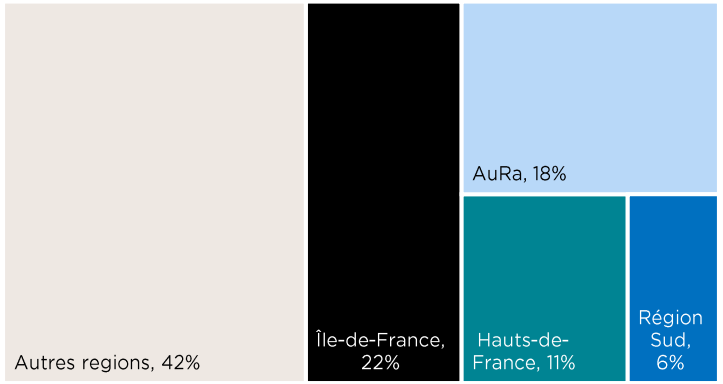
T3 2026

Évolution de la demande placée (en m²)



Sources : Savills Research, Immostat

Répartition géographique de la demande placée logistique depuis le début de l'année



AuRa : Auvergne-Rhône-Alpes ; Région Sud : Provence-Alpes-Côte d'Azur

Source : Savills Research

La demande placée recule de 11 % sur un an : près de 2,15 millions de m² d'entrepôts de plus de 5 000 m² ont été placés en France depuis le début de l'année 2026, 22 % de moins que la moyenne 2020-2025. Avec environ 582 000 m², le troisième trimestre est le plus faible T3 enregistré depuis 2020, en retrait de 17 % sur un an et de moitié par rapport au T2 2026 (qui avait été exceptionnellement bon).

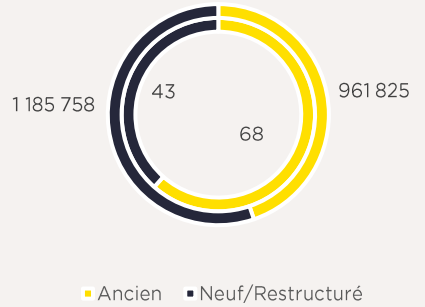
L'Ile-de-France (22 %) et Auvergne-Rhône-Alpes (18 %) concentrent 40 % de la demande placée, devant les Hauts-de-France (11 %) et la région Sud (6 %). Amazon reste le principal moteur du marché en 2026 : ses prises de surfaces, notamment dans le Grand Est et en Auvergne-Rhône-Alpes, totalisent près de 480 000 m², soit 22 % de la demande placée nationale.

Les surfaces neuves ou restructurées représentent 55 % de la demande placée, mais seulement 43 transactions sur 111 : elles concernent donc surtout les plus grandes demandes. Les ventes à utilisateurs pèsent 36 % des surfaces, avec une taille moyenne d'environ 34 000 m², plus du double de celle des locations.

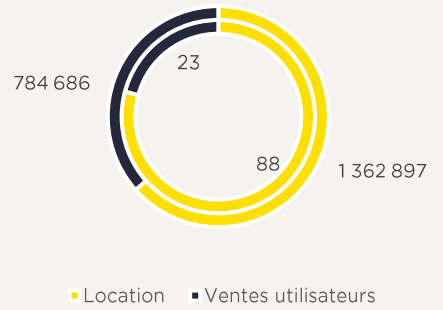
Répartition de la demande placée logistique par :

(En m² et en nombre de transactions cumulés depuis le début de l'année)

Qualité des surfaces



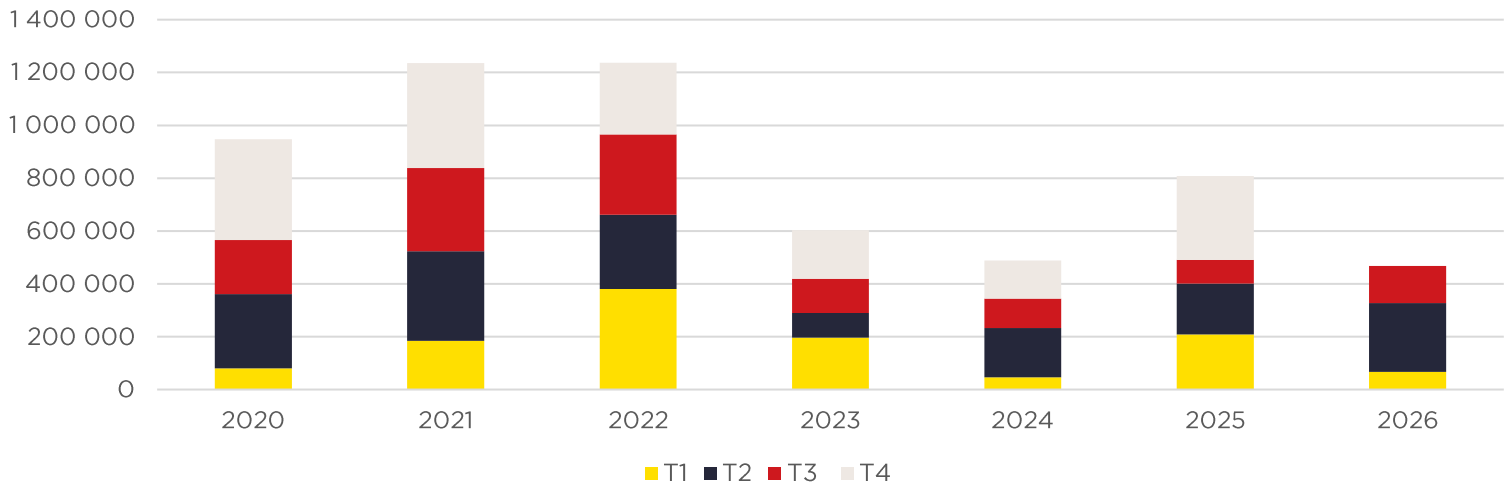
Typologies des transactions



Demande placée Île-de-France

T3 2026

Evolution de la demande placée logistique (en m²)



Source : Immostat

L'Ile-de-France résiste mieux que le marché national : à fin septembre 2026, 467 400 m² d'entrepôts y ont été placés, en recul de 5 % sur un an contre −11 % au niveau national. Le T3 totalise près de 140 000 m², en hausse de 56 % sur un an, mais en deçà du T2 2026 (261 000 m²).

Avec 22 % des volumes nationaux, la région parisienne reste derrière l'ensemble des marchés régionaux (1,68 million de m²).

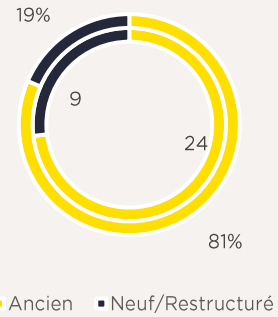
L'activité repose sur le parc existant : l'ancien représente 81 % des surfaces placées et la location 91 %, avec seulement 2 ventes à utilisateurs sur 33 transactions.

Avec des utilisateurs prudents et exigeants sur les loyers, les coûts propres à l'Ile-de-France (loyers et fonctionnement) pénalisent l'Ile-de-France. Le retour du e-commerce, qui a capté plus d'un tiers des volumes nationaux, pourrait toutefois soutenir la demande francilienne.

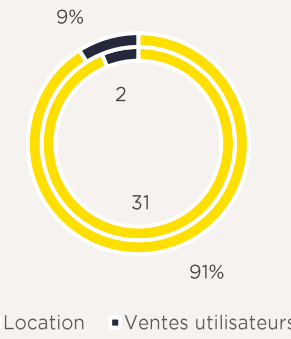
Répartition de la demande placée logistique par :

(En % des m² placés et en nombre de transactions cumulés depuis le début de l'année)

Qualité des surfaces



Typologies des transactions



Source : Savills Research - Immostat

Demande placée Autres régions de la dorsale

T3 2026

Demande placée logistique
Cumul depuis le début de l'année

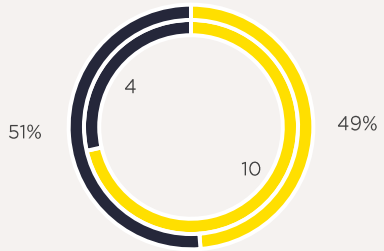
Répartition de la demande placée logistique par :
En % des m² placés et en nombre de transactions cumulés depuis le début de l'année



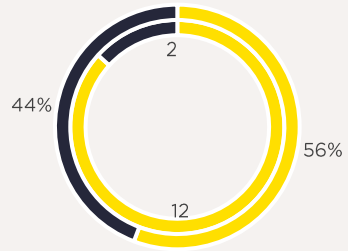
AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

386 300 m²

(Qualité des surfaces)

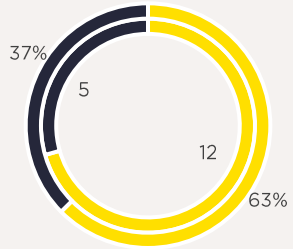


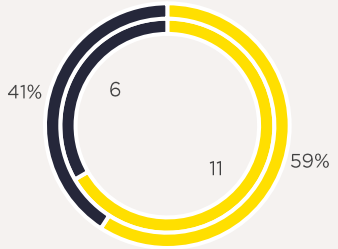
(Typologie des transactions)



HAUTS-DE-FRANCE

244 000 m²

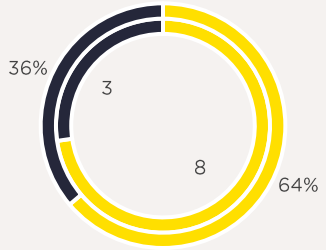


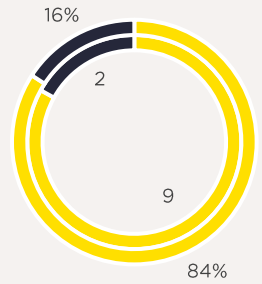




RÉGION SUD – PROVENCE – ALPES-CÔTE-D'AZUR

137 000 m²





Ancien ■ Neuf/Restructuré

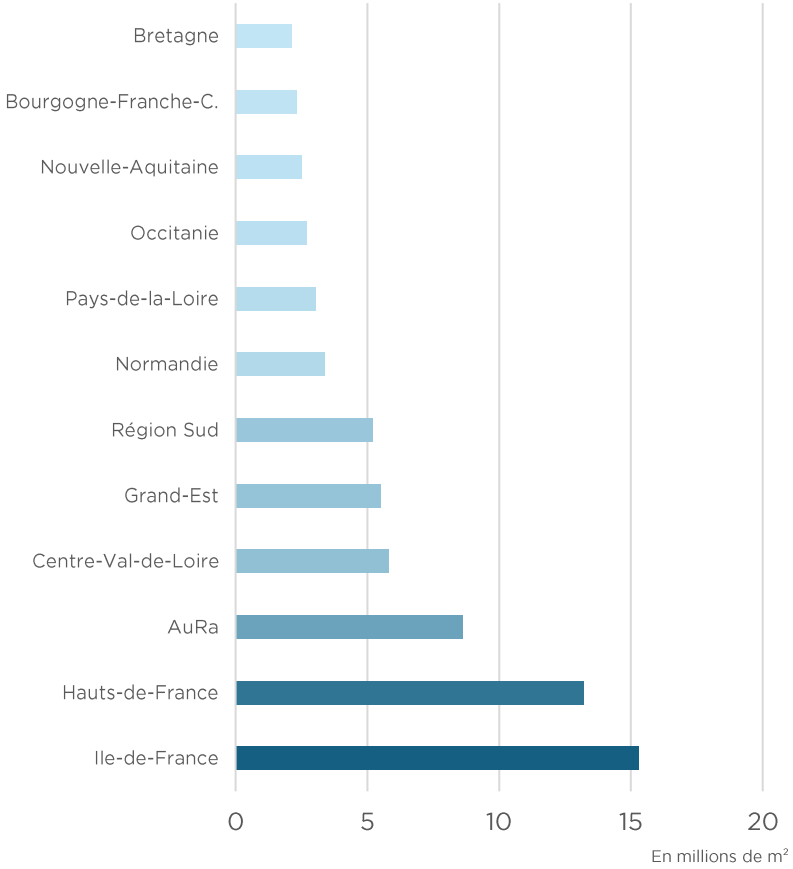
Locations ■ Ventes utilisateurs

RESEARCH LOGISTIQUE

Parc logistique

T3 2026

Répartition géographique du parc logistique à fin 2025



Sources : Savills Research, Sitadel SDES

69,9
millions m²
FRANCE

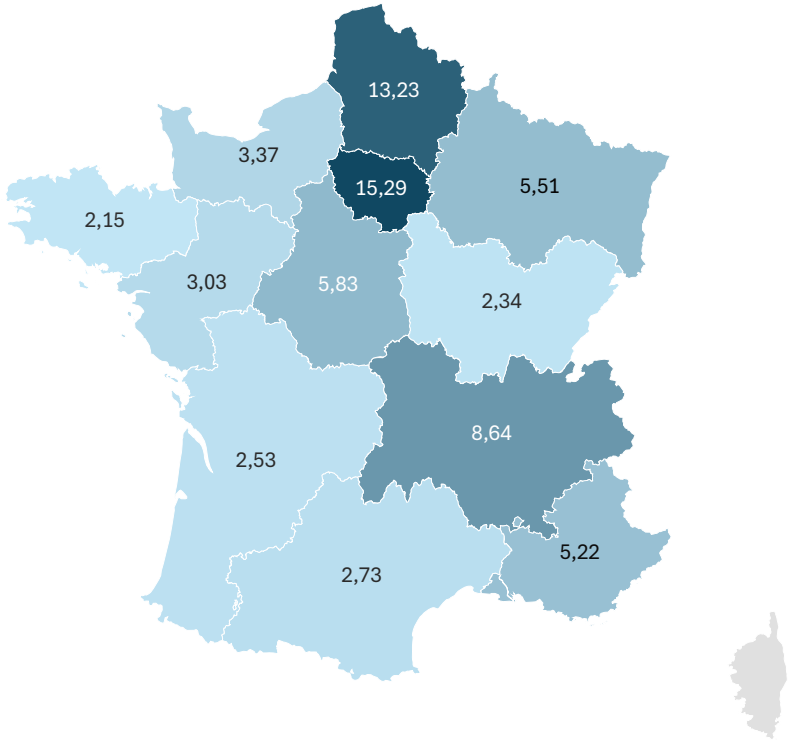
Le parc français d'entrepôts de Grade A et B est estimé à un peu moins de 70 millions de m² à l'échelle de la France, au terme de l'année 2025.

Ce parc est essentiellement réparti sur 3 régions (l'Ile-de-France, les Hauts-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes) qui structurent la dorsale logistique, allant de Lille à Marseille en passant par la vallée du Rhône.

A elles seules, ces 3 régions concentrent plus de 37 millions de m², soit 53% du parc national. Elles ont aussi un parc globalement plus ancien, ce qui peut offrir des opportunités de redéveloppements mais peut aussi constituer un handicap en termes d'obsolescence.

Les régions de la façade Ouest (à l'exception de la Normandie avec sa logistique portuaire), ont émergé plus récemment au travers du développement de nouvelles plateformes logistiques. C'est tout particulièrement le cas de la région Centre-Val-de-Loire.

Cartographie du parc logistique à fin 2025 (en millions de m²)



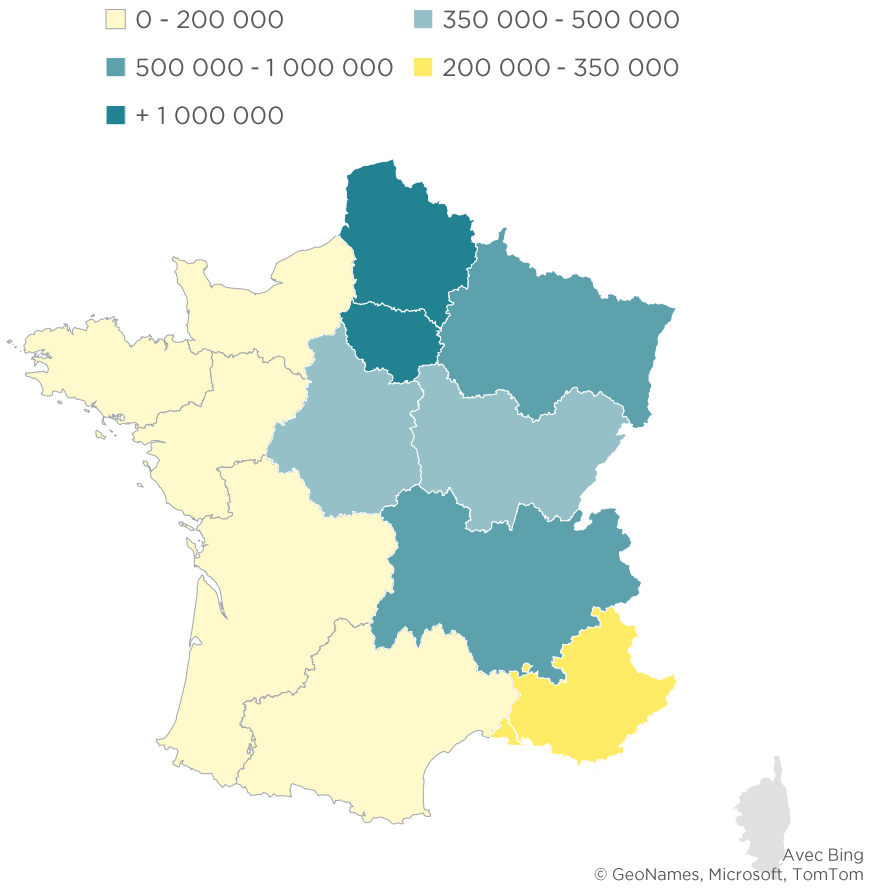
Avec Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

RESEARCH LOGISTIQUE

Offre immédiate

T3 2026

Cartographie de l'offre immédiate **logistique** (en m²)



5,22
millions m²
FRANCE

L'offre disponible marque un pallier au T3 2026 et se stabilise à un peu plus de 5,2 millions de m².

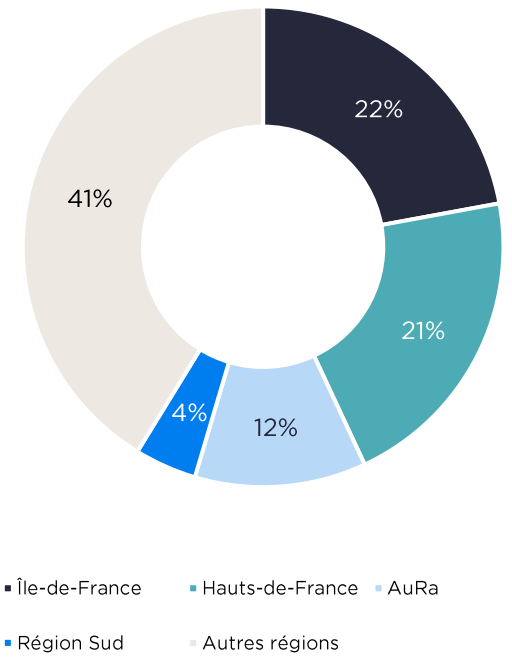
Une large part de cette offre est liée à la libération de surfaces existantes. Cette caractéristique explique que les régions qui disposent du parc le plus important sont aussi surreprésentées dans l'offre.

Ce sont ainsi les régions Ile-de-France et Hauts-de-France qui concentrent les disponibilités les plus importantes, avec respectivement 1,16 et 1,09 million de m² (soit 43 % de l'offre nationale). Les surfaces offertes aux utilisateurs y sont vieillissantes.

Auvergne-Rhône-Alpes se hisse au 3ème rang avec près de 603 000 m² disponibles (12 % de l'offre nationale), pour un taux de vacance de 7,6 %, proche de la moyenne nationale.

A l'inverse, les utilisateurs ne disposent que d'un choix beaucoup plus réduit dans les régions de la façade Ouest, où l'offre reste inférieure à 200 000 m² par région.

Répartition géographique de l'offre immédiate

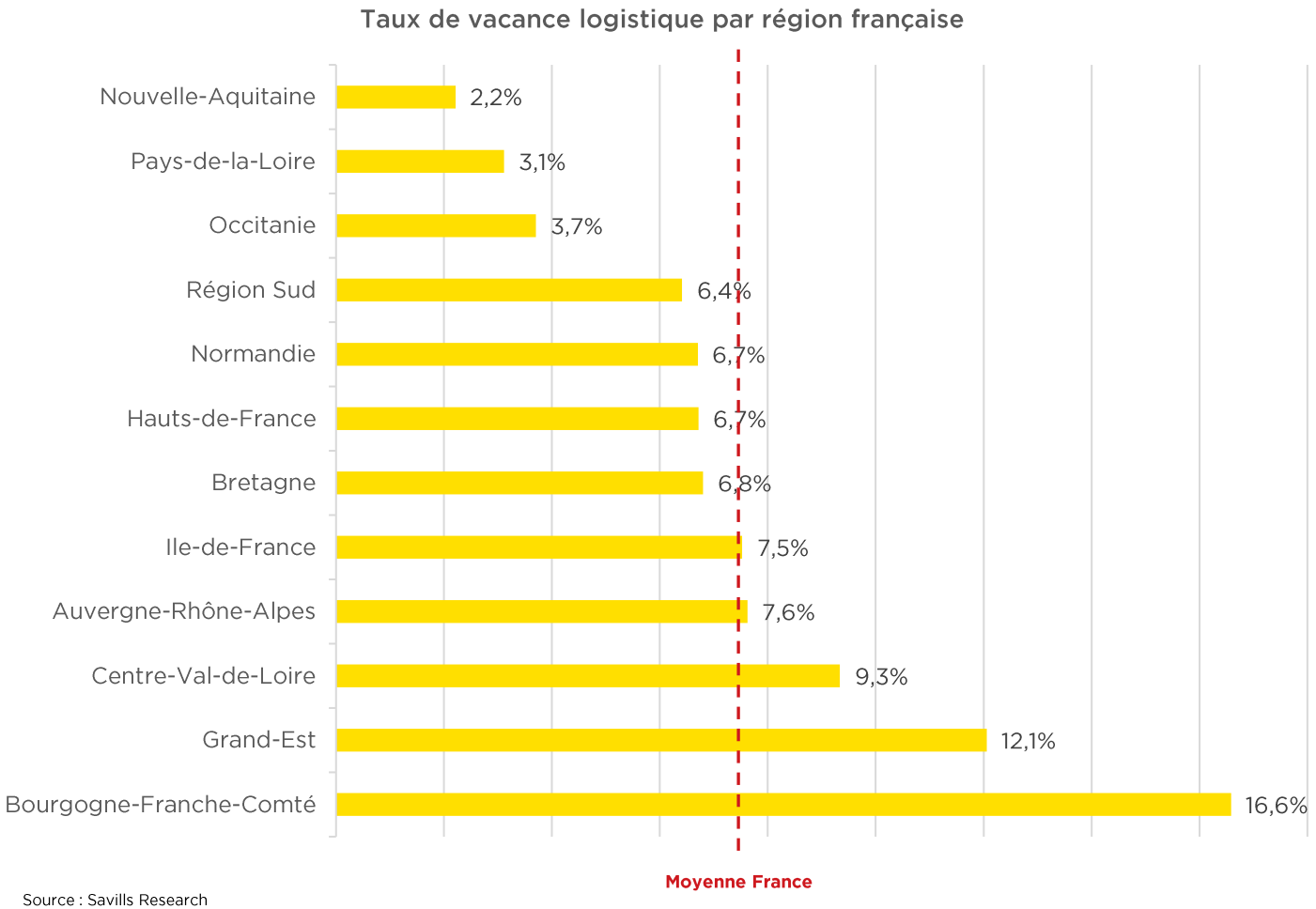


Source : Savills Research

RESEARCH LOGISTIQUE

Taux de vacance

T3 2026



Source : Savills Research

7,5%

FRANCE

En dépit de la hausse des disponibilités, l'offre reste globalement sous contrôle : le taux de vacance s'établit à 7,5 % en moyenne à l'échelle nationale au terme du T3 2026.

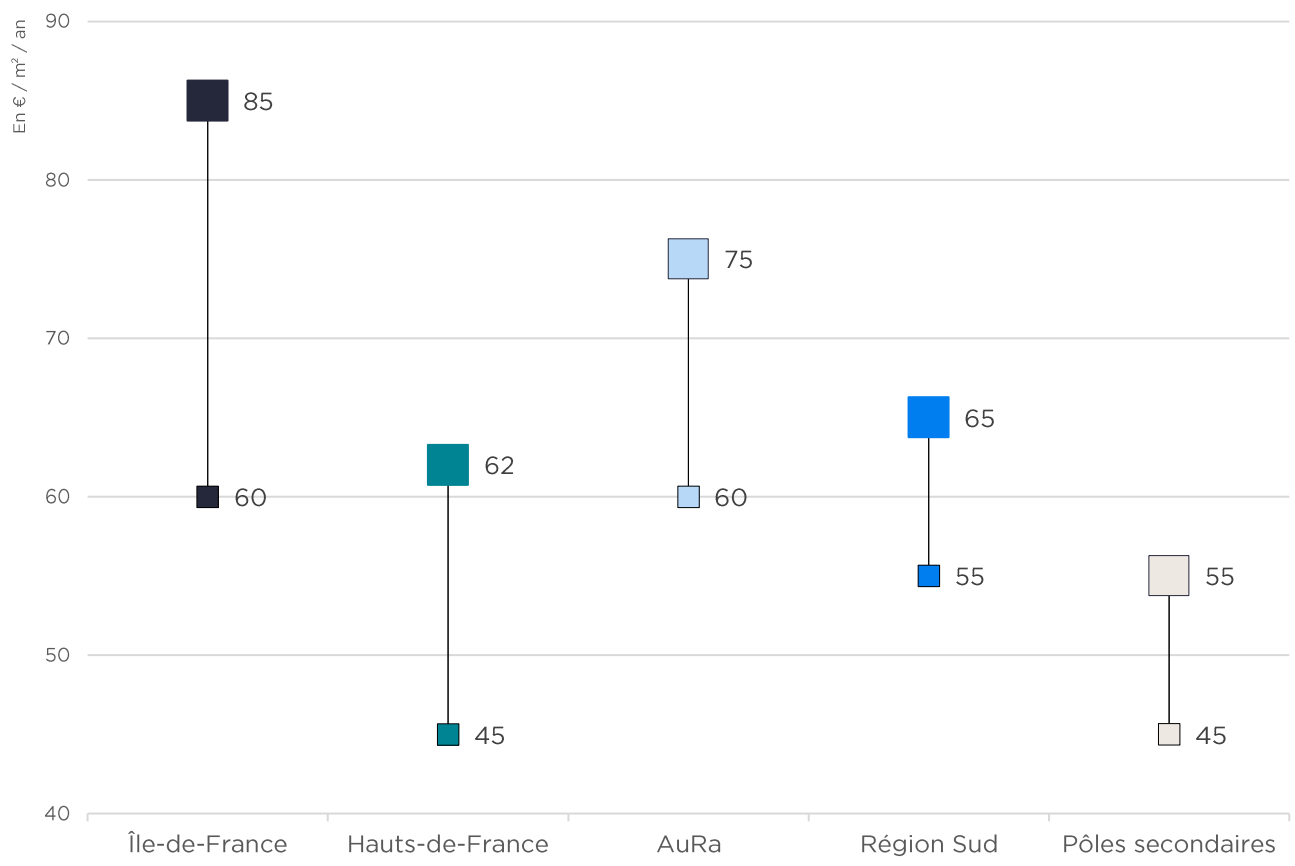
L'Ile-de-France (7,5 %) et Auvergne-Rhône-Alpes (7,6 %) se situent au niveau de la moyenne nationale, tandis que les Hauts-de-France passent en dessous (6,7 %). Les taux les plus élevés concernent la Bourgogne-Franche-Comté (16,6 %), le Grand-Est (12,1 %) et le Centre-Val-de-Loire (9,3 %).

La hausse de l'offre a permis de corriger les carences qui ont longtemps marqué le marché français en termes de choix offert aux utilisateurs. Plusieurs régions restent toutefois en situation de sous-offre, à commencer par la façade Ouest, avec la Nouvelle-Aquitaine (2,2 %) et les Pays-de-la-Loire (3,1 %), ainsi que l'Occitanie (3,7 %).

Valeurs locatives

T3 2026

Ecarts des loyers prime et secondaires en logistique par région



Source : Savills Research

Les valeurs locatives prime restent stables au T3 2026, pour le troisième trimestre consécutif. Cette stabilisation, engagée dès la fin d'année 2025, confirme que les loyers ont atteint un palier. Le marché n'a pas de marge de progression tant que l'activité transactionnelle montrera des signes de faiblesse et que les utilisateurs feront preuve d'attentisme.

Les valeurs prime jugées représentatives restent à 85 € en région parisienne et à 75 € en Auvergne-Rhône-Alpes.

Ces 2 régions sortent toujours du lot puisqu'ailleurs les loyers prime sont compris entre 55 et 65 €.

La différence de valorisation reste nette avec les valeurs de commercialisation des surfaces de seconde main. L'écart moyen est de 15 € à l'échelle nationale (25 € en Ile-de-France) : il contribue à expliquer le poids du seconde main dans l'activité depuis le début de l'année 2026 (61 % des transactions recensées en France, 81 % des m² placés en Ile-de-France).

Les utilisateurs restent très attentifs aux niveaux des loyers et se montrent toujours plus gourmands en termes de mesures d'accompagnement lors des négociations de prise à bail.

RESEARCH

03

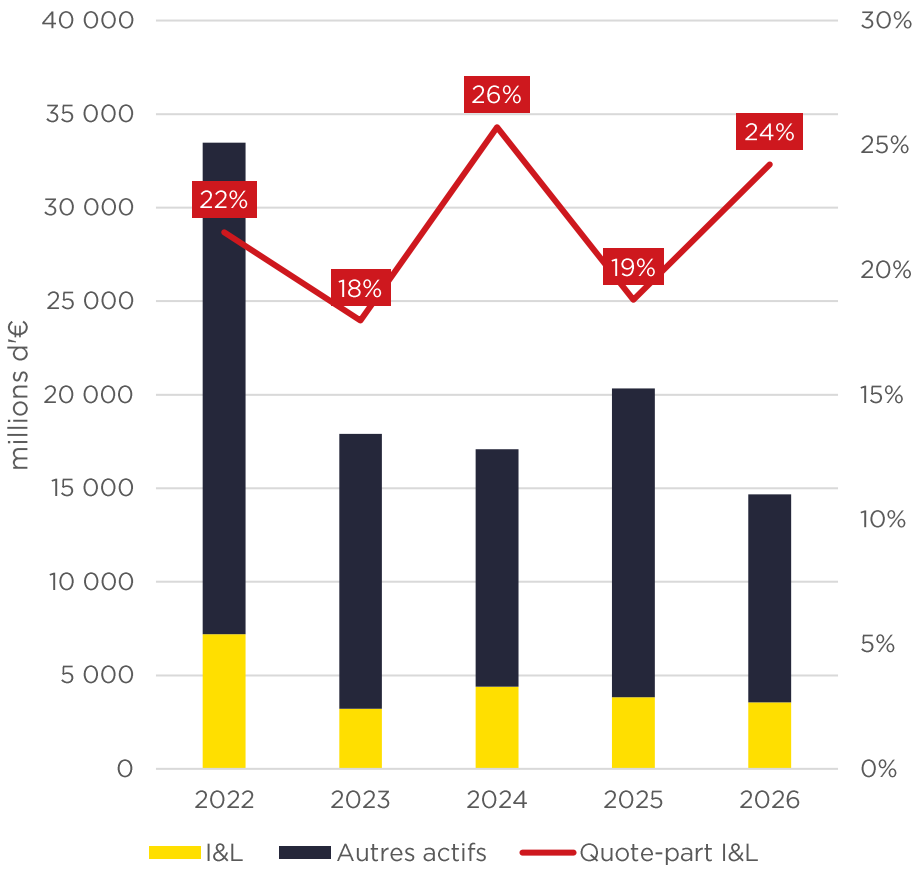
T3 2026

Marché de l'investissement

Volumes investis

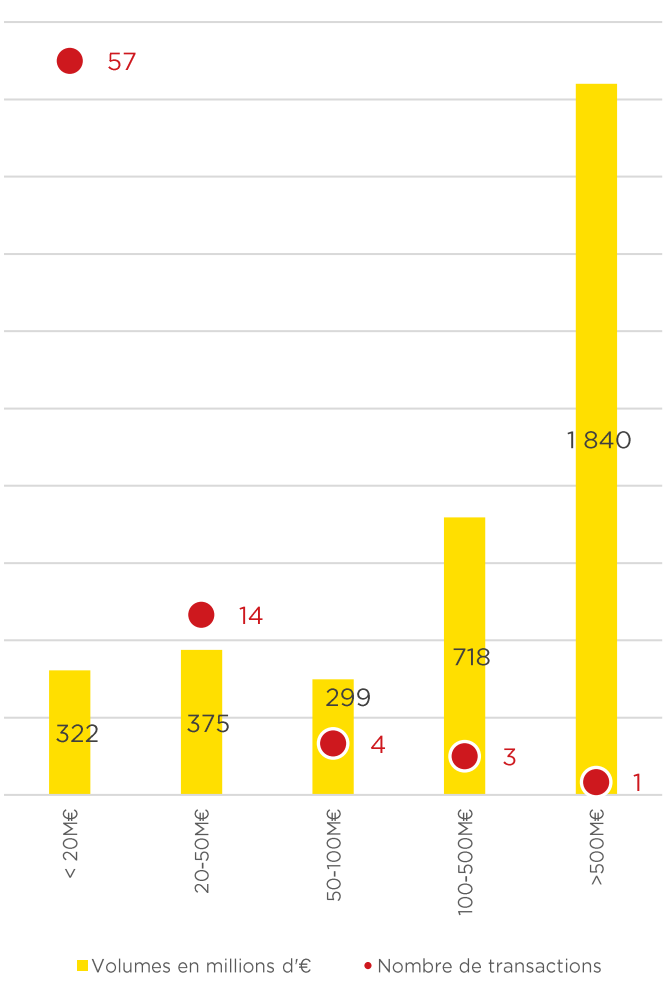
T3 2026

Evolution des volumes investis en France et quote-part des actifs I&L



Autres actifs : bureaux, commerce, hôtellerie et résidentiel (multifamily et résidentiel services)
Source : Savills Research

Répartition par tranche de montants des transactions



France : Volumes investis en actifs industriels & logistiques (I&L)

T3 2026

3,5 MD€

Évolution annuelle : 42%

Les actifs industriels et logistiques (I&L) captent 24 % des volumes investis en France à fin septembre 2026, contre 19 % sur l'ensemble de 2025. Avec 3,55 milliards d'euros (+42 % sur un an), ils atteignent déjà 93 % du volume de toute l'année 2025.

La performance doit être relativisée : à elle seule, la transaction portant sur le rachat du patrimoine français de Proudreed par Blackstone, pèse 2,3 milliards d'euros, soit 66 % des volumes I&L (1,84 milliard d'euros en industriel et 460 millions en logistique).

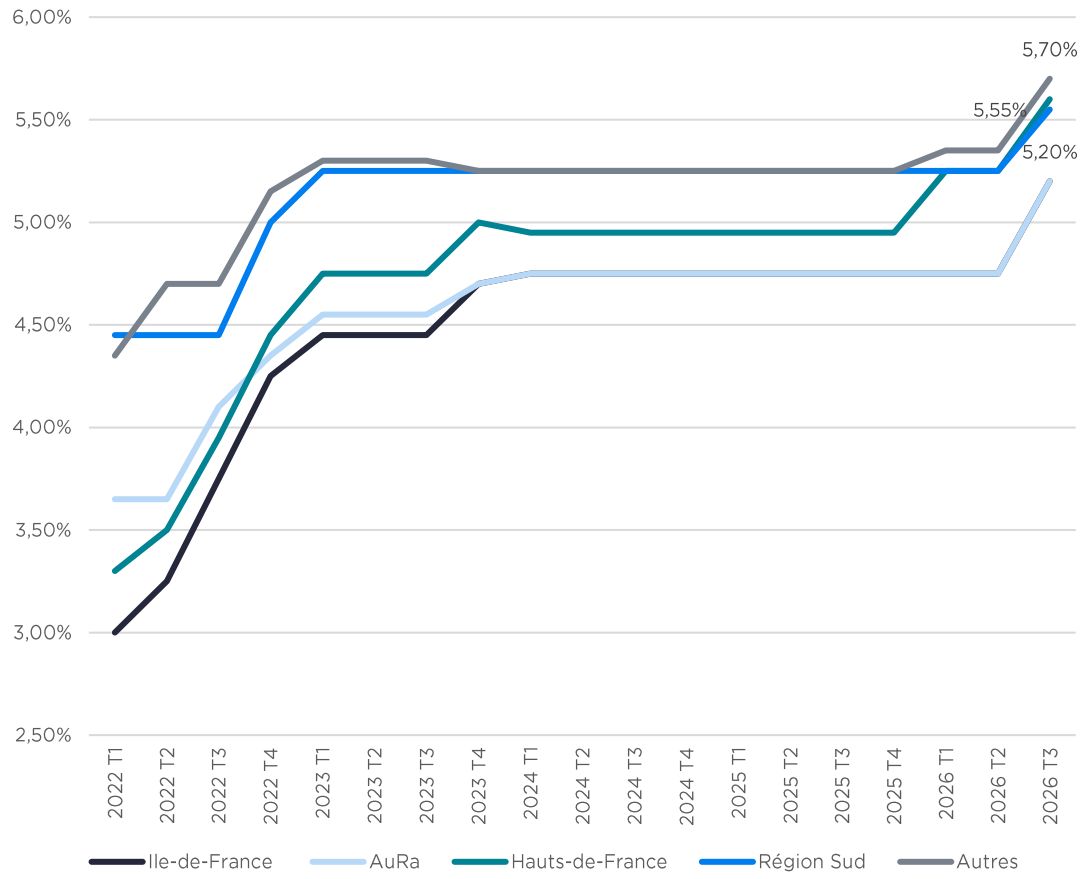
Hors cette opération, le marché reste animé par des transactions de taille modeste : 57 des 79 opérations portent sur des montants de moins de 20 millions d'euros.

Les taux de rendement prime remontent de 45 pb au T3, à 5,20 % en Ile-de-France et en Auvergne-Rhône-Alpes. Avec la hausse de l'OAT, l'écart de rendement se resserre à 76 pb, contre 107 pb au T2, ce qui réduit l'avantage relatif des actifs I&L.

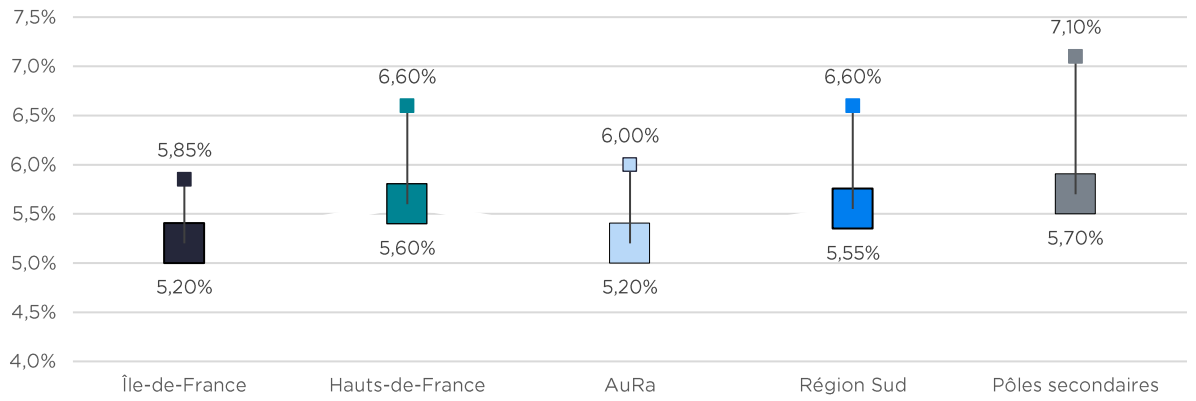
Taux de rendement

T3 2026

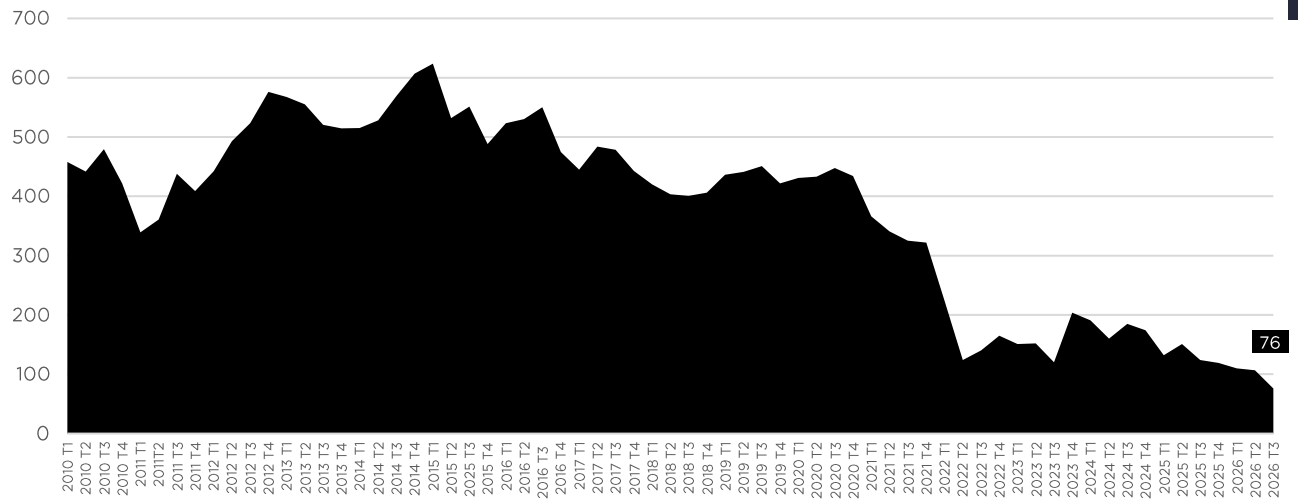
Taux de rendement prime par région



Écarts des taux de rendement prime et secondaires par région



Spread entre le taux prime logistique et l'OAT 10 ans

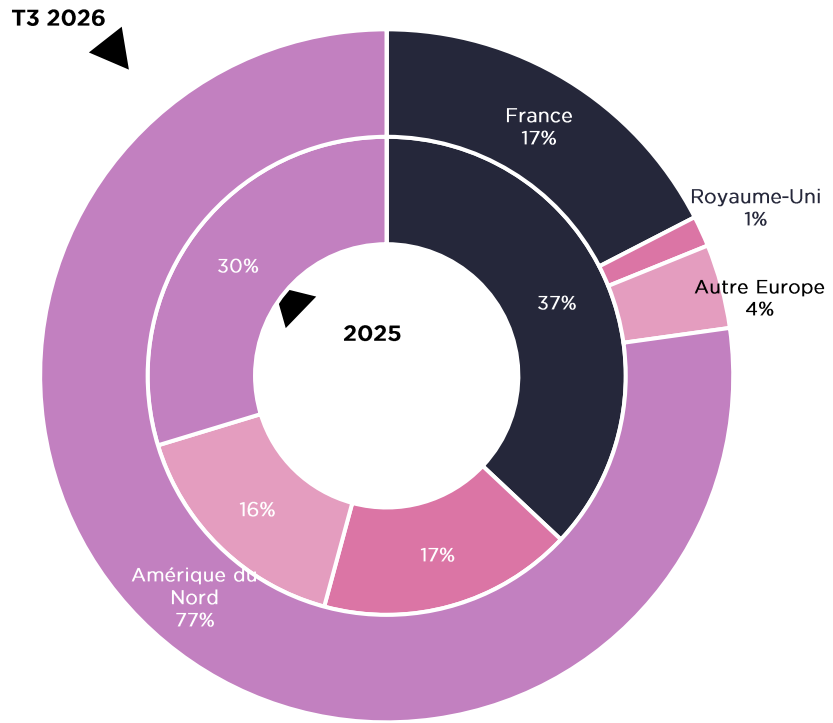


Sources : Savills Research, Banque de France

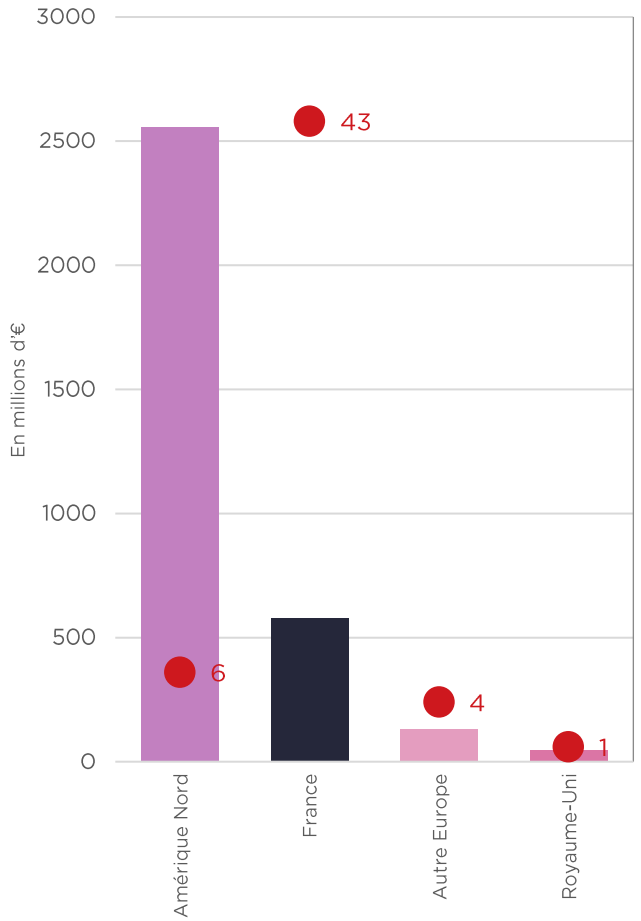
Origine des acquéreurs

T3 2026

Quote-part en % des montants investis en France en actifs I&L



T3 2026 : Volumes investis et nombre d'acquisitions par nationalité



Source : Savills Research

Quote-part des investisseurs domestiques en I&L :

T1/T3 2026

17%

2025 : 37%

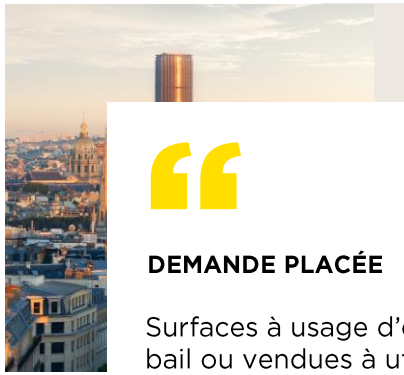
Les investisseurs nord-américains sont à l'origine de 77 % des montants investis en I&L à fin septembre 2026, contre 30 % en 2025, dans un marché traditionnellement marqué par le poids des grands acteurs anglo-saxons.

La part des investisseurs domestiques tombe à 17 % des volumes investis en France, contre 37 % en 2025.

Cette distorsion tient à la méga-acquisition de Blackstone (2,3 milliards d'euros), qui représente à elle seule 72 % des volumes nord-américains et plus de la moitié des volumes I&L.

En nombre de transactions, les investisseurs domestiques restent toutefois les plus actifs, avec 43 acquisitions sur 54 : ils continuent d'animer le marché français et de lui garantir sa profondeur.

Glossaire



DEMANDE PLACÉE

Surfaces à usage d'entrepôts prises à bail ou vendues à utilisateur sur la période étudiée pour une surface unitaire d'au moins 5 000 m²



LOYER PRIME

Loyer jugé représentatif par les équipes de Savills pour la commercialisation des meilleurs actifs d'entrepôts de la zone étudiée



SURFACES NEUVES / RESTRUCTUREES (GRADE A)

Locaux neufs ou restructurés, dont la livraison date de moins de 5 ans et qui n'ont jamais été occupés



SURFACES DE SECONDE MAIN (GRADE B)

Locaux de seconde main ou dont la date de livraison est supérieure à 5 ans



INDUSTRIEL & LOGISTIQUE (I&L)

Actifs à usage de production, distribution, logistique du dernier kilomètre et entrepôts



TAUX DE RENDEMENT PRIME

Rendement jugé représentatif par les équipes de Savills pour les meilleurs actifs d'entrepôts de la zone étudiée

RESEARCH

Savills Research

We're a dedicated team with an unrivalled reputation for producing well-informed and accurate analysis, research and commentary across all sectors of the UK property market. To view copies of our previous Spotlight publications, go to **www.savills.co.uk/insight-and-opinion/**



Alexandre FRAIGNEAU
Transaction & Logistics Director
+33 6 34 17 30 83
alexandre.fraigneau@savills.fr



Cyril ROBERT
Head of Research
+33 6 11 82 13 88
cyril.robert@savills.fr



Rayan HARFOUCHE
Logistics Knowledge Manager
+33 1 44 51 73 21
rayan.harfouche@savills.fr

Savills plc is a global real estate services provider listed on the London Stock Exchange. We have an international network of more than 700 offices and associates throughout the Americas, the UK, continental Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East, offering a broad range of specialist advisory, management and transactional services to clients all over the world. This report is for general informative purposes only. It may not be published, reproduced or quoted in part or in whole, nor may it be used as a basis for any contract, prospectus, agreement or other document without prior consent. While every effort has been made to ensure it's accuracy, Savills accepts no liability whatsoever for any direct or consequential loss arising from its use. The content is strictly copyright and reproduction of the whole or part of it in any form is prohibited without written permission from Savills Research.