

# Un regain d'activité qui masque encore des fragilités

▼ 1 499 800 m<sup>2</sup>  
Demande placée

▲ 5 292 900 m<sup>2</sup>  
Offre immédiate

▲ 6,8 %  
Taux de vacance

▶ 89 €  
Loyer prime

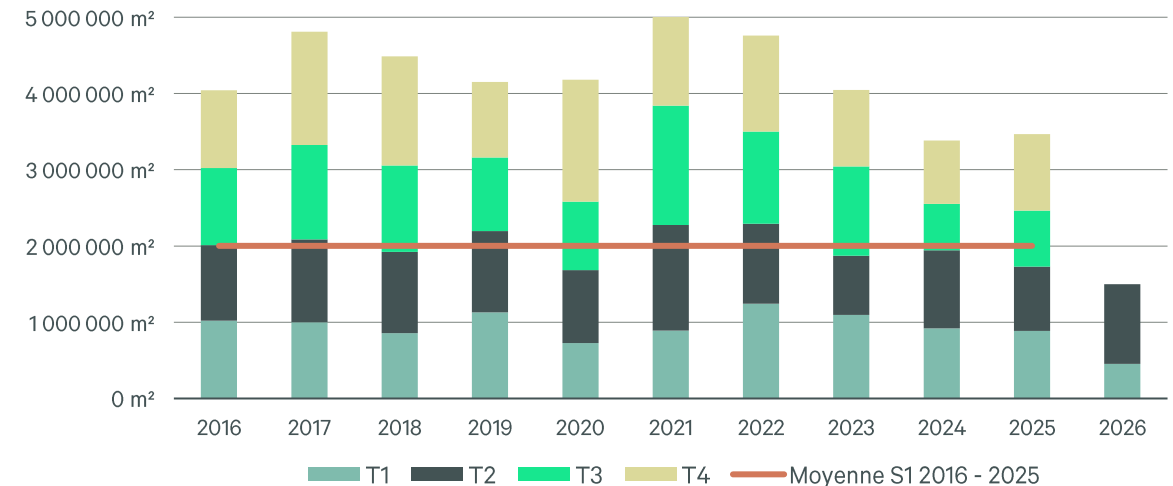
▶ 4,9 %  
Taux de rendement prime

Note : les flèches indiquent les variations annuelles

## Rebond marqué de la demande placée au 2<sup>e</sup> trimestre

Avec 1,5 M de m<sup>2</sup> placés au 1<sup>er</sup> semestre 2026, le marché de l'immobilier logistique reste en retrait de 13 % sur un an et de 26 % par rapport à la moyenne quinquennale. Le rebond enregistré au 2<sup>e</sup> trimestre, avec plus d'1 M de m<sup>2</sup> commercialisés, a néanmoins largement réduit l'écart creusé en début d'année. Au-delà du simple effet de rattrapage lié à la concrétisation d'opérations différées en début d'année, l'amélioration de l'activité traduit également une convergence progressive des attentes entre utilisateurs et propriétaires, dans une conjoncture qui demeure peu favorable. Si les prestataires logistiques restent les principaux moteurs du marché, à l'origine de la moitié des volumes placés au 1<sup>er</sup> semestre, le profil de la demande s'est sensiblement diversifié au 2<sup>e</sup> trimestre. Le segment du e-commerce a fait un retour remarqué au printemps, concentrant à lui seul plus d'un tiers des volumes commercialisés, sous l'impulsion du premier pure player mondial. La grande distribution s'est également illustrée avec la signature d'une transaction XXL. Enfin, les chargeurs industriels demeurent actifs, mais leur contribution apparaît plus en retrait dans un contexte de prudence persistante. Sur le plan géographique, la demande placée se répartit de manière quasi équilibrée entre la dorsale et les pôles secondaires. Le Grand Est prend la tête du classement grâce à l'activité du e-commerce, devant l'Île-de-France et les Hauts-de-France. Cette hiérarchie illustre le poids déterminant de certaines opérations unitaires dans la dynamique trimestrielle, mais également la capacité de plusieurs territoires à capter la reprise de la demande.

VISUEL 1 : Évolution de la demande placée



Source : CBRE Research & Immostat, T2 2026

## Une absorption de nouveau positive face à une offre élevée

Le regain d'activité observé au 2<sup>e</sup> trimestre permet une légère contraction de l'offre immédiate qui s'établit à 5,3 M de m<sup>2</sup> à l'échelle nationale à fin juin. Le taux de vacance nationale recule ainsi à 6,8 %. Cette inflexion intervient malgré un volume de libérations toujours conséquent et plusieurs livraisons d'entrepôts au cours du trimestre, témoignant de la capacité retrouvée de la demande à absorber une partie des surfaces mises sur le marché. L'offre immédiate de seconde main demeure toutefois à un niveau élevé avec 4,1 M de m<sup>2</sup> disponibles. Si les entrepôts neufs conservent un avantage concurrentiel, les entrepôts de seconde main bénéficiant d'une localisation établie et d'un positionnement économique adapté continuent d'attirer la demande. Les difficultés d'absorption se concentrent davantage sur les produits cumulant des faiblesses de localisation, d'obsolescence et/ou de positionnement locatif.

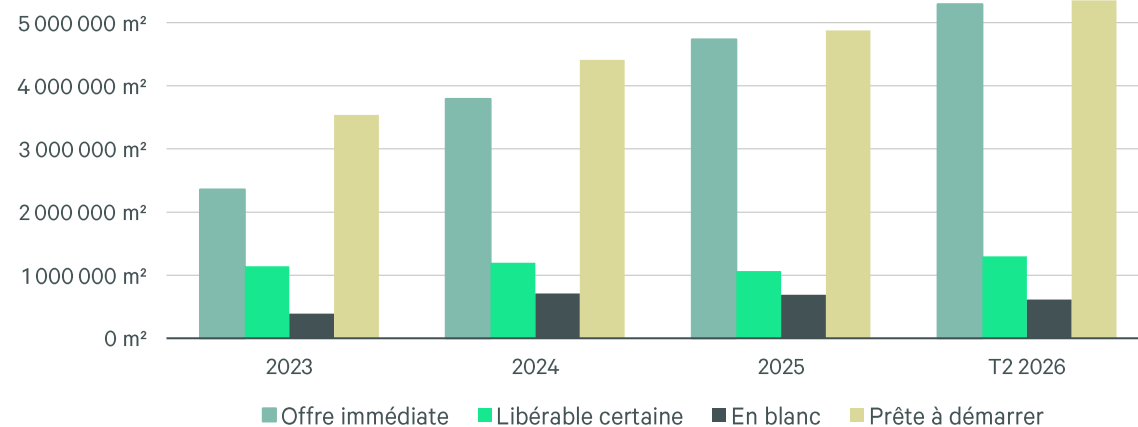
Sur le plan géographique, le niveau d'offre immédiate demeure contrasté. L'Île-de-France et les Hauts-de-France concentrent les volumes disponibles les plus importants, avec respectivement 1,4 et 1,3 M de m<sup>2</sup> pour des taux de vacance autour de 9 %. Sur les autres marchés de la dorsale, les disponibilités restent plus contenues, avec des taux de vacance proches de 6 % sur le pôle lyonnais et de 3 % sur le pôle marseillais. Enfin, les marchés de l'arc Atlantique demeurent caractérisés par une offre relativement rare avec des taux de vacance le plus souvent inférieurs à 5 %. Une configuration qui reflète autant la faiblesse des disponibilités que la taille plus réduite de ces marchés comparativement aux grands pôles de la dorsale.

Du côté de la production, lesancements en blanc sont stabilisés autour de 600 000 m<sup>2</sup>, tandis que les projets en gris totalisent plus de 5,3 M de m<sup>2</sup>. La visibilité limitée sur les plans politique, économique et géopolitique, entretient la prudence des investisseurs et des développeurs.

## Stabilisation des valeurs locatives comme tendance de fond

La bascule du rapport de force au profit des preneurs se poursuit, conduisant à une stabilisation des loyers et à des ajustements pour les actifs moins conformes aux standards actuels. À l'échelle nationale, le loyer moyen transacté s'établit à 60 €/m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> semestre 2026, en léger recul de 2 % comparé à 2025. La stabilisation des valeurs locatives s'impose comme la tendance de fond du marché, bien que certains territoires continuent d'afficher des évolutions contrastées sous l'effet de leurs fondamentaux locaux. Dans les marchés les plus offreurs, les loyers moyens transactés enregistrent de légers ajustements au 1<sup>er</sup> semestre, à l'image des Hauts-de-France avec 48 €/m<sup>2</sup> (- 6 % sur 6 mois) et de l'Île-de-France avec 65 €/m<sup>2</sup> (- 4 % sur 6 mois). À l'inverse, la rareté de l'offre permet aux marchés les plus tendus de préserver une dynamique locative favorable, avec des loyers *prime* portés à 75 €/m<sup>2</sup> à Lyon et à 70 €/m<sup>2</sup> à Toulouse au 2<sup>e</sup> trimestre. Finalement, derrière l'évolution des loyers faciaux, les mesures d'accompagnement restent largement répandues et constituent un levier significatif dans les négociations locatives.

VISUEL 2 : Évolution de l'offre immédiate et future



Source : CBRE Research, T2 2026

VISUEL 3 : Loyers faciaux - Logistique classe A

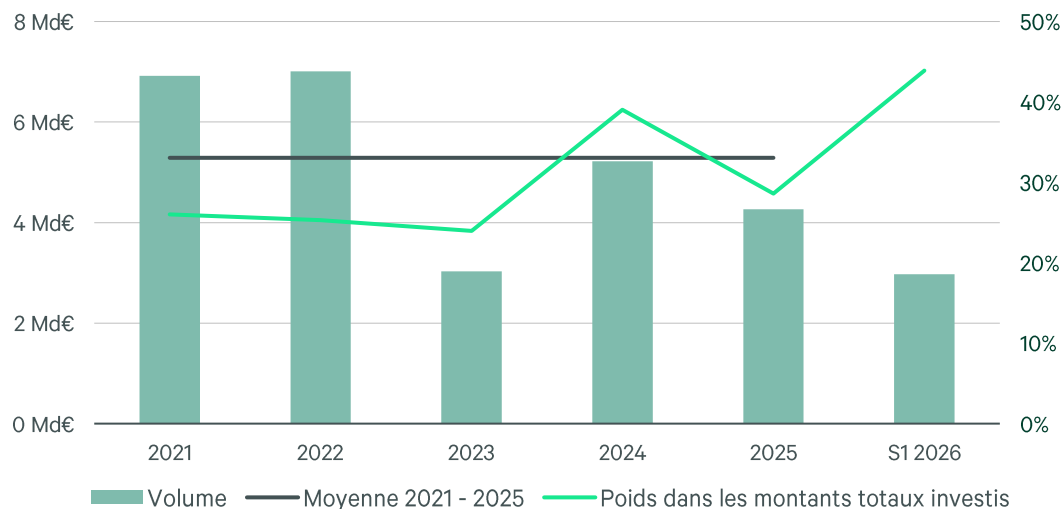
Secteur géographique	Min	Max	Secteur géographique	Min	Max
AURA / Lyon	63	75	Normandie / Rouen	45	59
Centre-Val de Loire / Orléans	50	56	Nouvelle-Aquitaine / Bordeaux	55	65
Grand-Est / Strasbourg	47	59	Occitanie / Toulouse	50	70
Nord-Pas-de-Calais / Lille	38	57	PACA / Marseille	55	65
Île-de-France / Paris*	52	89	Pays de la Loire / Nantes	43	61

€ HT HC/m<sup>2</sup>/an

\*Hors Intra A86

Source : CBRE Research, T2 2026

VISUEL 4 : Investissement industriel et logistique



Source : CBRE Research & Immostat, T2 2026

## Contacts

### Aubane Di Virgilio

Senior Research Consultant  
Tél. : +33 (0) 1 53 64 22 55  
aubane.divirgilio@cbre.fr

### Sabine Echalié

Director Market Research  
Tél. : +33 (0) 1 53 64 37 04  
sabine.echalié@cbre.fr

### Pierre-Edouard Boudot

Executive Director Research  
Tél. : +33 (0) 1 53 64 36 86  
pe.boudot@cbre.fr

### Pierre-Louis Dumont

Managing Director I&L  
Tél. : +33 (0) 1 53 64 33 27  
pl.dumont@cbre.fr

### François-Régis de Causans

Co-Head of Capital Markets  
Tél. : +33 (0) 6 75 68 69 43  
fr.decausans@cbre.com

### Tasos Vezyridis

Executive Director – Head of Research,  
UK&I and Continental Europe  
tasos.vezyridis@cbre.com

## Investissement I&L : des volumes en trompe-l'œil

3 Mds € ont été investis en immobilier industriel et logistique au 1<sup>er</sup> semestre 2026, dont 2,6 Mds € concentrés sur le seul 2<sup>e</sup> trimestre. Cette performance est toutefois largement imputable à l'acquisition du portefeuille I&L de Proudreed par Blackstone, qui concentre à elle seule près de 90 % des volumes investis ce trimestre. Si cette opération hors norme modifie ponctuellement la lecture du marché, elle témoigne également de l'attractivité persistante de l'immobilier I&L français auprès des grands investisseurs internationaux. Avec plus de 500 actifs répartis sur l'ensemble du territoire, ce portefeuille met en lumière l'étendue et la diversité du marché français tout en confirmant le degré de maturité atteint par la classe d'actifs. Finalement, l'ampleur de cette transaction est telle qu'elle porte la part de l'I&L à 44 % des investissements en immobilier d'entreprise banalisé au 1<sup>er</sup> semestre, dans un contexte où les volumes globaux demeurent insuffisants pour en atténuer l'effet.

Hors méga-deal Blackstone - Proudreed, l'activité apparaît nettement plus limitée avec seulement 300 M€ investis sur le reste du marché au 2<sup>e</sup> trimestre. Ce résultat traduit à la fois un pipeline peu étoffé hérité du 2<sup>nd</sup> semestre 2025 et un environnement toujours incertain qui continue de peser sur la fluidité du marché. Malgré des capitaux toujours disponibles, les investisseurs restent particulièrement sélectifs, privilégiant les actifs de qualité, bien localisés et proposés à des niveaux de prix en adéquation avec les conditions de marché. Cette sélectivité continue de peser sur la profondeur du marché, comme en témoigne le recul du nombre de transactions à 61 opérations au S1 2026 contre 91 au S1 2025. Hors méga-deal, le marché reste dominé par les opérations inférieures à 30 M€, qui représentent 67 % des volumes investis au 1<sup>er</sup> semestre, tandis que le segment des grandes transactions demeure quasiment absent.

Dans un environnement financier contraint, un nouveau mouvement de décompression des taux *prime* I&L se profile afin de reconstituer des primes de risque plus attractives. Cette évolution s'inscrit dans un processus de réalignement progressif des prix et des anticipations, susceptible de favoriser le retour de produits à l'investissement et de renforcer progressivement la liquidité du marché.

© Copyright 2026. Tous droits réservés. Cette étude a été élaborée par CBRE, fondée sur sa connaissance et son analyse des marchés immobiliers. Bien que CBRE estime que ses opinions reflètent les conditions du marché à la date de parution, elles sont soumises à des incertitudes et aléas, indépendantes de CBRE. En outre, les commentaires CBRE reflètent des points de vues et/ou des prévisions basés sur les propres analyses de CBRE à la lumière des conditions actuelles de marché. D'autres sociétés peuvent avoir des opinions, des prévisions et des analyses différentes, et les évolutions de marché réelles futures peuvent rendre les analyses de CBRE caduques. CBRE n'a aucune obligation de mettre à jour cette étude notamment si ses préconisations, opinions, prévisions, analyses ou conditions du marché changent ultérieurement. CBRE décline toute responsabilité quant aux décisions prises et conclusions fondées sur la base du présent document notamment concernant l'achat ou la vente de titres CBRE ou de sociétés tierces et ne garantit ni l'exactitude, ni l'exhaustivité, ni la pertinence des informations contenues dans la présente étude. CBRE décline toute responsabilité à l'égard des titres achetés ou vendus sur la base des informations contenues dans la présente étude, et en consultant cette étude, vous renoncez à toute réclamation contre CBRE ainsi que contre les sociétés affiliées, les dirigeants, les administrateurs, les employés, les agents, les consultants et les représentants de CBRE découlant de l'exactitude, de l'exhaustivité, de la pertinence ou de votre utilisation des informations contenues dans le présent document.