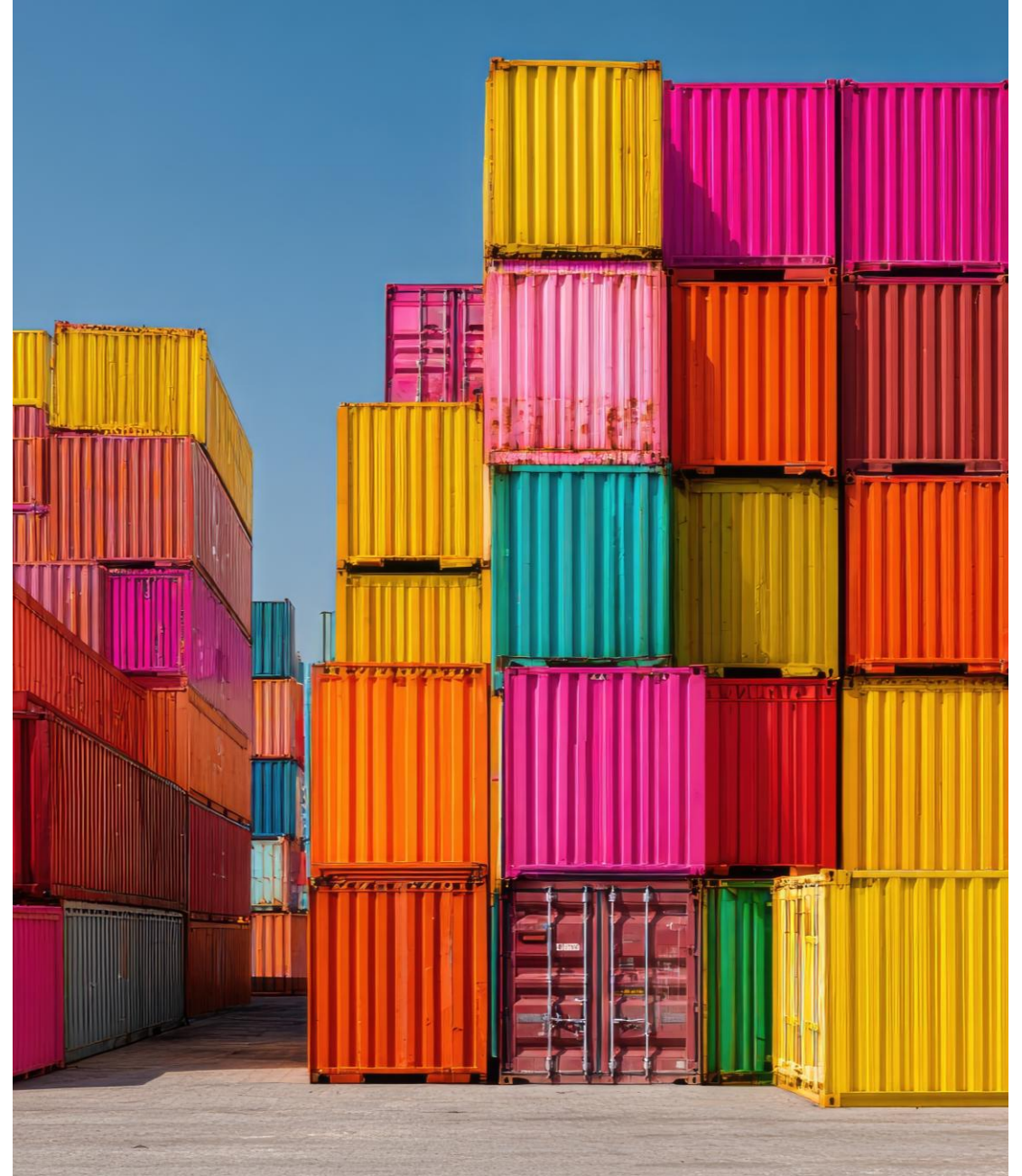




IMMOBILIER LOGISTIQUE : LES FONDAMENTAUX RÉSISTENT-ILS AU RALENTISSEMENT ÉCONOMIQUE ?

WEBINAIRE – 24 SEPTEMBRE 2026



SAVE THE DATE | Colloque annuel de l'IEIF

Investir dans un monde instable :
réinventer une création de valeur
durable en immobilier



Date :
4 novembre 2026



Heure :
De 8h15 à 17h00



Lieu :
Espace Saint-Martin, 199bis Rue Saint-Martin, 75003 Paris

S'INSCRIRE

PARTENAIRES :



8^{ème} Edition de l'étude Financement IEIF / IFPIImm



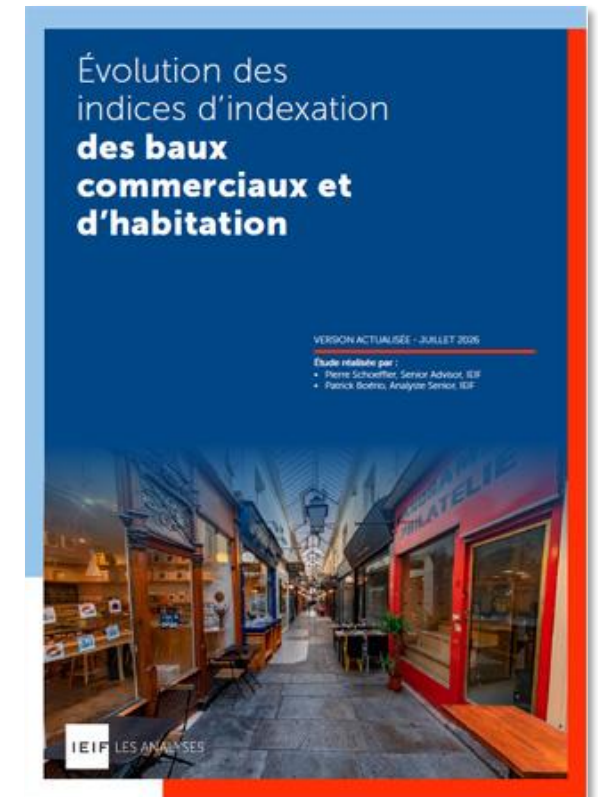
INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE



PROCUREZ-VOUS DÈS MAINTENANT L'ÉTUDE RÉDIGÉE

ACHETER L'ÉTUDE

Publications exclusives pour nos adhérents parues dernièrement



Publications exclusives pour nos adhérents à paraître prochainement

SCPI, OPCI Grand Public, SCI : la recomposition du secteur se poursuit



Choc démographique et impact sur les marchés immobiliers de bureau

Volet 1 : Zoom sur les marchés franciliens



Quels impacts de l'intelligence artificielle sur l'immobilier ?

Première étape : impacts potentiels du développement de l'IA sur le marché des bureaux en Ile-de-France



Nos prochaines réunions adhérents IEIF

Webinaire

Jeudi 1er octobre
8h45-10h

**Comment les foncières
cotées adaptent leurs
modèles opérationnels au
nouveau cycle immobilier ?**



Webinaire

Jeudi 8 octobre
8h45-10h

**Le financement immobilier à
l'épreuve du nouveau cycle :
Conjoncture et perspectives**



Webinaire

Jeudi 15 octobre
8h45-10h

**Marché hôtelier : bilan du
premier semestre et
perspectives après l'été**



Intervenants



Soazig Dumont
Analyste Senior
IEIF



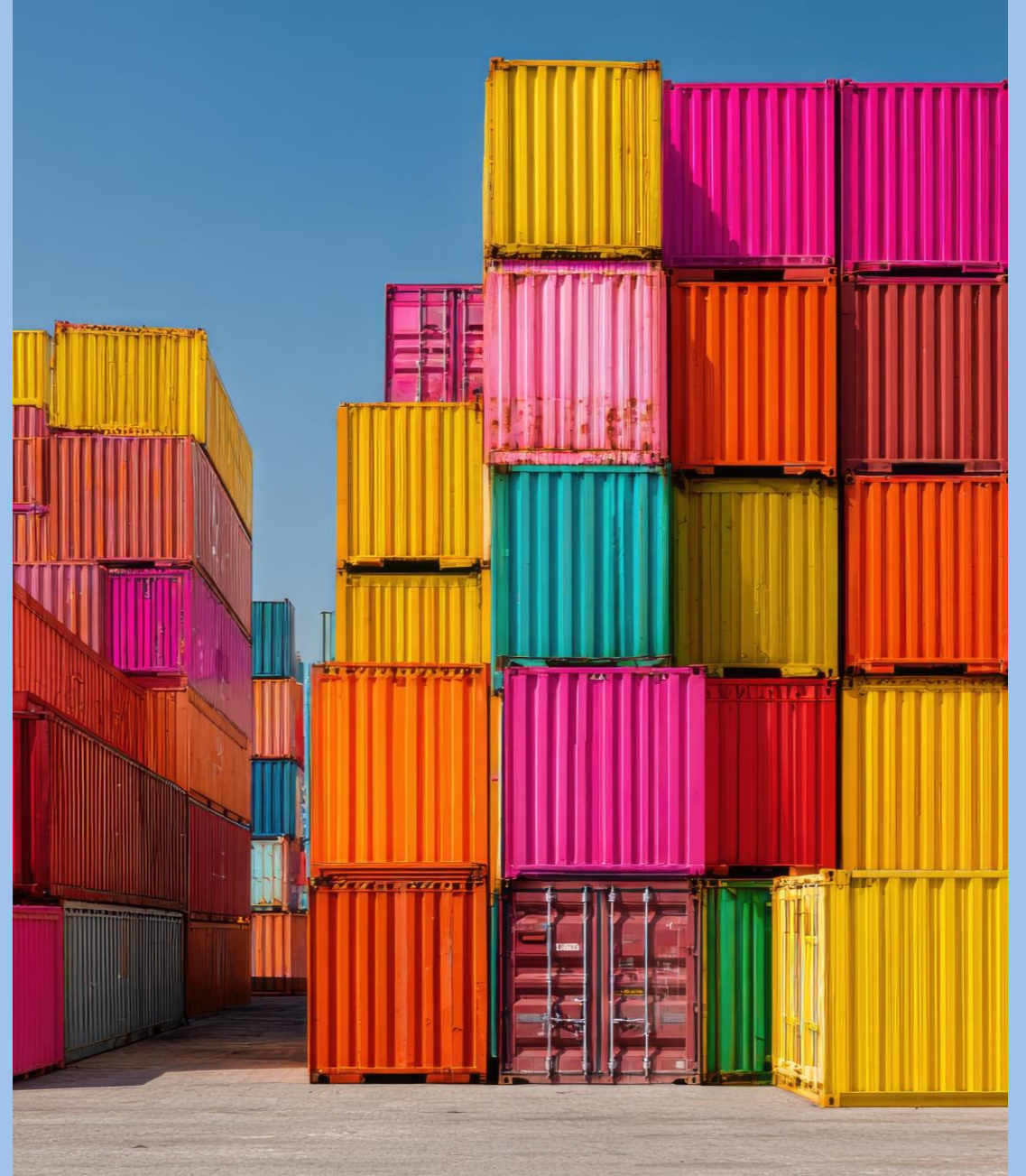
Alexis Mignonac
Directeur général adjoint
Edmond de Rothschild
REIM



Florian Moreau
Head of Logistics France
Cushman & Wakefield

IMMOBILIER LOGISTIQUE : LES FONDAMENTAUX RÉSISTENT-ILS AU RALENTISSEMENT ÉCONOMIQUE ?

Soazig Dumont
IEIF



Pourquoi cette étude ? Une trilogie sur l'immobilier logistique

- ❑ Autrefois segment de niche, l'immobilier logistique s'est imposé comme une classe d'actifs stratégique et résiliente dans la recherche de diversification des investisseurs.
- ❑ Rentabilité relative par rapport à d'autres marchés en mutation, stabilité des flux locatifs, rareté de l'offre neuve : ces qualités ont rendu la classe d'actifs particulièrement attractive.
- ❑ Compte-tenu de l'évolution des conditions macro-financières, les perspectives de rendement en capital par compression des taux de capitalisation sont désormais plus faibles : celles portées par la croissance du revenu locatif sont plus fortes.

La capacité d'un actif à créer de la valeur dépend avant tout de l'existence d'une demande suffisante, durable et solvable.

UNE ÉTUDE EN 3 VOLETS

1

Demande

Facteurs déterminant l'utilisation des entrepôts — CE VOLET

2

Offre & loyers

Dynamique de l'offre neuve et des valeurs locatives

3

Marché de l'investissement

Liquidité, volumes, rendement locatif et global, risques

Méthodologie du volet 1 : analyser les facteurs qui déterminent la demande en surfaces logistiques

L'étude analyse les évolutions passées, les tendances actuelles et les transformations à moyen terme qui peuvent influencer la demande, une étape essentielle pour apprécier les perspectives de développement du secteur et le potentiel de valorisation des actifs logistiques.

1 Rôle économique de la logistique

Poids de l'entreposage et de la filière logistique dans le PIB, l'emploi et les secteurs qui en dépendent.

2 Fondamentaux de la demande

Commerce mondial, Consommation/production/investissement en biens manufacturés, recomposition des flux logistiques.

3 Dynamiques de production de services d'entreposage

Trois cycles depuis 1999 : mondialisation heureuse, consolidation post-crise, révolution du e-commerce.

4 Approche territoriale différenciée

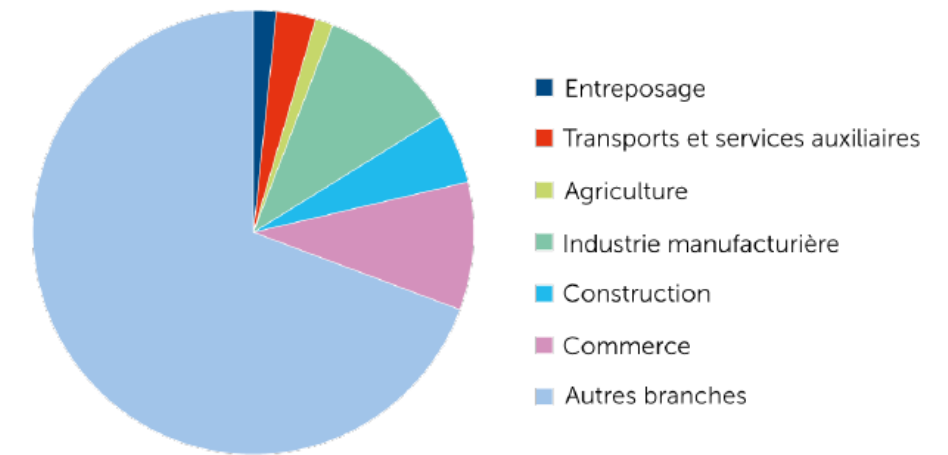
Corrélation entre dynamiques démographiques et besoins de stockage, département par département.

La logistique : un rôle économique structurant

- ❑ L'entreposage pèse moins de 2 % de la valeur ajoutée créée en France en 2023 et 2 % de l'emploi salarié privé hors intérim.
- ❑ En incluant les fonctions logistiques exercées dans les autres secteurs, la filière logistique au sens large représenterait environ 10 % du PIB et de l'emploi en France (France Logistique).
- ❑ Commerce, industrie manufacturière, construction et agriculture ne pourraient fonctionner sans la logistique : avec elle, ils génèrent plus de 30 % de la valeur ajoutée nationale.
- ❑ L'économie de services ou « immatérielle » repose sur des infrastructures matérielles : lieux de stockage de consommables IT et connectique associée

Des effets directs et indirects qui irriguent l'ensemble de l'économie

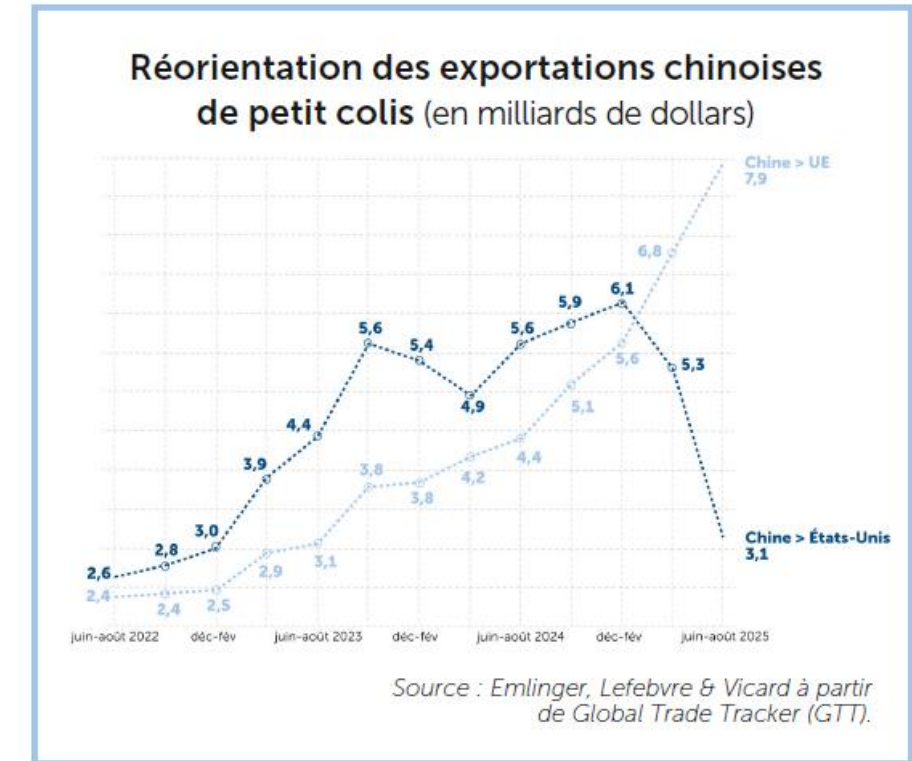
Valeur ajoutée brute en volume en France en 2023



Source : IEIF sur données SDES

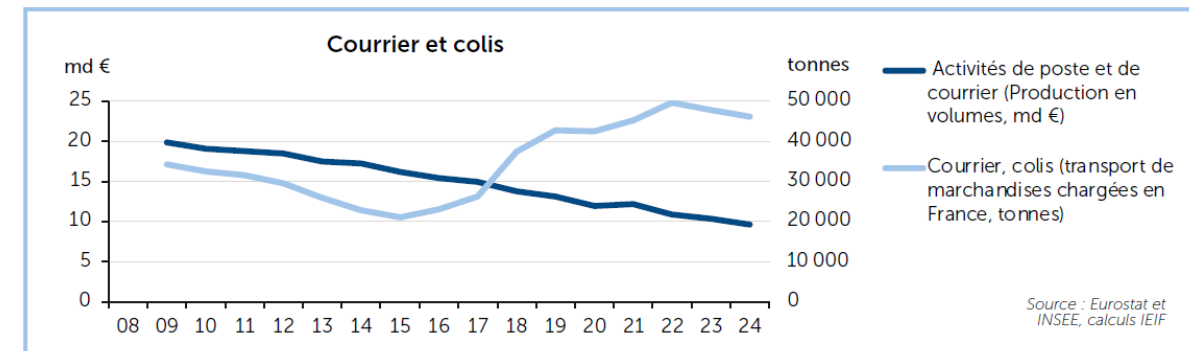
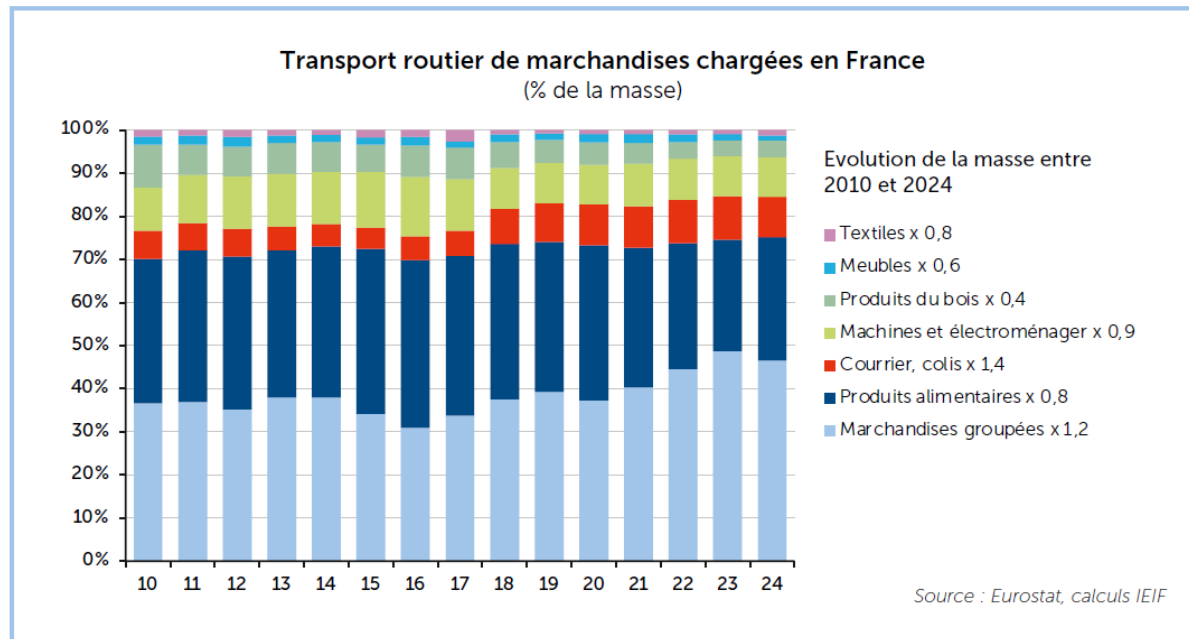
Des fondamentaux du commerce mondial favorables mais plus incertains

- ❑ La faiblesse de la dynamique démographique et la progression limitée du pouvoir d'achat freinent la consommation mondiale de biens manufacturés.
- ❑ Malgré les mesures protectionnistes adoptées par les Etats-Unis, qui ont pesé sur la croissance du commerce mondial, des politiques de soutien à l'activité (NextGenerationEU en Europe...) visant à renforcer la souveraineté industrielle et numérique permettent de compenser ces effets négatifs.
- ❑ La Chine joue un rôle central dans la dynamique actuelle des échanges mondiaux (redirection des exportations chinoises vers l'Europe).
- ❑ L'intelligence artificielle est devenue un moteur majeur des échanges : les flux qui lui sont liés auraient représenté près de 65 % de la croissance du commerce mondial en 2024, et encore plus de 40 % en 2025 (OMC).
- ❑ Deux risques pèsent sur les échanges commerciaux: les tensions autour du détroit d'Ormuz et l'hypothèse d'un ralentissement brutal des investissements liés à l'IA.



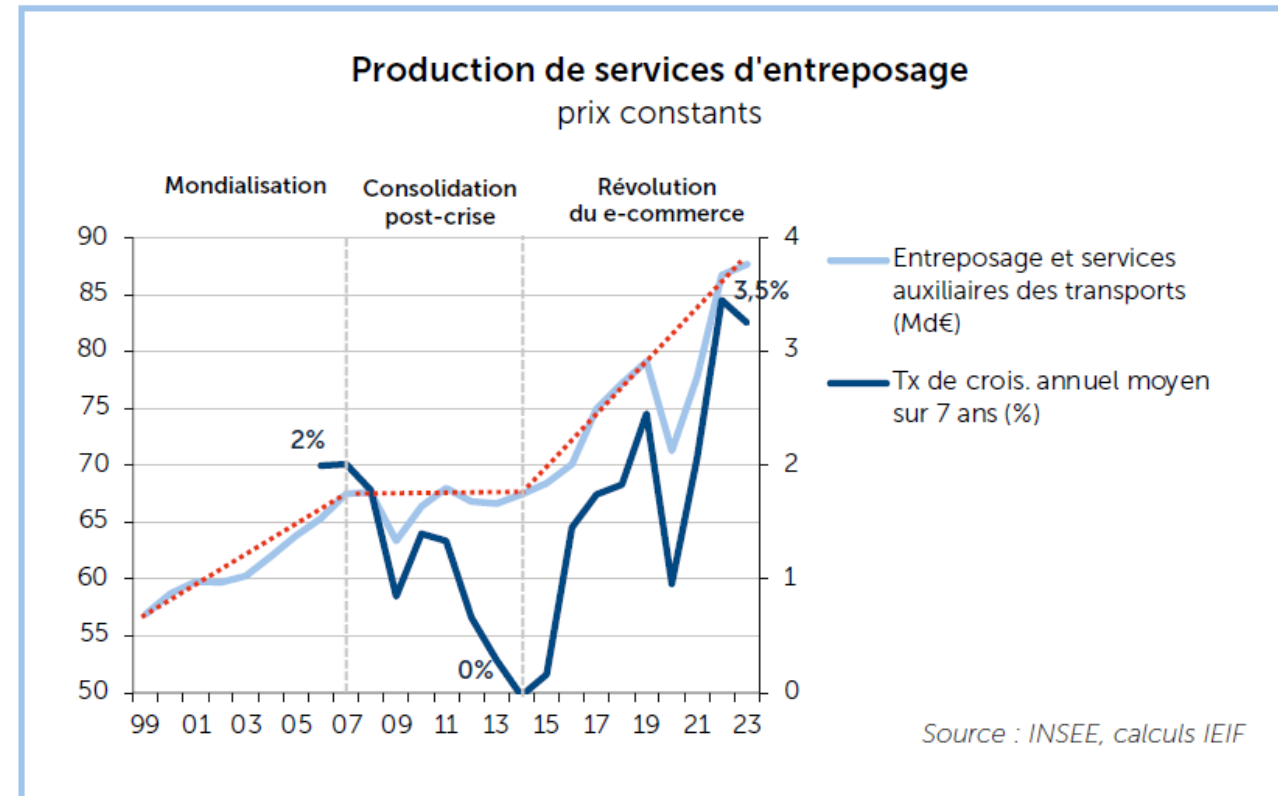
Une recomposition des flux logistiques alors que le volume de biens manufacturés décroît

- ❑ La consommation de biens manufacturés diminue tendanciuellement depuis 2007 : le taux de croissance annuel moyen sur 10 ans est passé de 2,4 % à 0,5 % en 2025 – son niveau le plus faible depuis la Seconde Guerre mondiale.
- ❑ La production de biens manufacturés s'est contractée entre 2009 et 2018 et ne progresse que de 0,3 % en 2025 (politique de réindustrialisation).
- ❑ Conséquence pour l'entrepôtage : la création de valeur repose davantage sur la transformation des flux logistiques (colis, marchandises groupées) que sur la croissance des volumes stockés.
 - La part des marchandises groupées dans les tonnages transportés par route est passée de 31 % à 47 % entre 2016 et 2024.
 - Entre 2015 et 2023, les tonnages de colis ont plus que doublé, tandis que l'activité courrier reculait encore de 40 %.



Dynamiques de production de services d'entrepasage

- ❑ Une évolution marquée par 3 périodes distinctes :
 - 1999-2007 : apogée de la « mondialisation heureuse »
 - 2008-2014 : phase de consolidation post crise financière globale
 - Depuis 2014 : essor du e-commerce, une rupture structurelle positive
- ❑ Malgré le ralentissement de la consommation de biens manufacturés, la production de services d'entrepasage progresse désormais à un rythme supérieur à celui du PIB (+3,5 % par an en moyenne depuis 2014, contre 2 % avant 2008).
- ❑ Le taux de croissance annuel ralentit néanmoins depuis début 2026 mais reste bien supérieur au PIB : +2,3 % en mars.

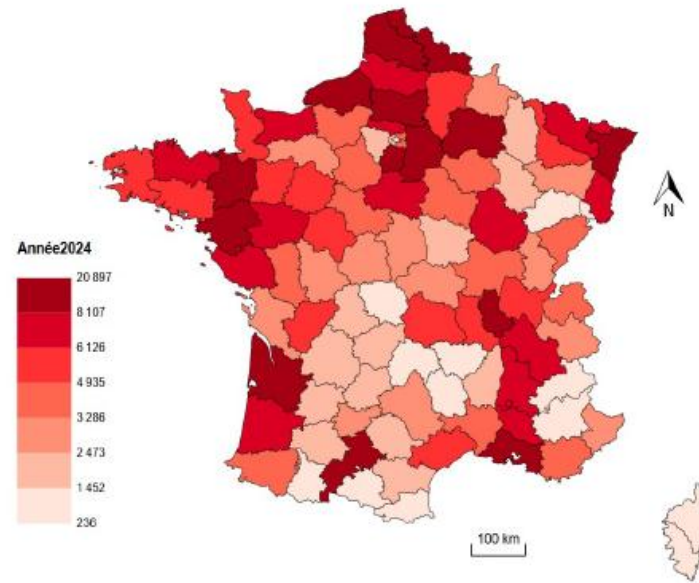


Des dynamiques territoriales déterminantes

Une forte hétérogénéité des trajectoires locales marquée par un lien étroit entre dynamiques démographiques et besoins en stockage de marchandises qui offre une grille de lecture contrastée des évolutions passées, actuelles et futures de la demande en immobilier logistique.

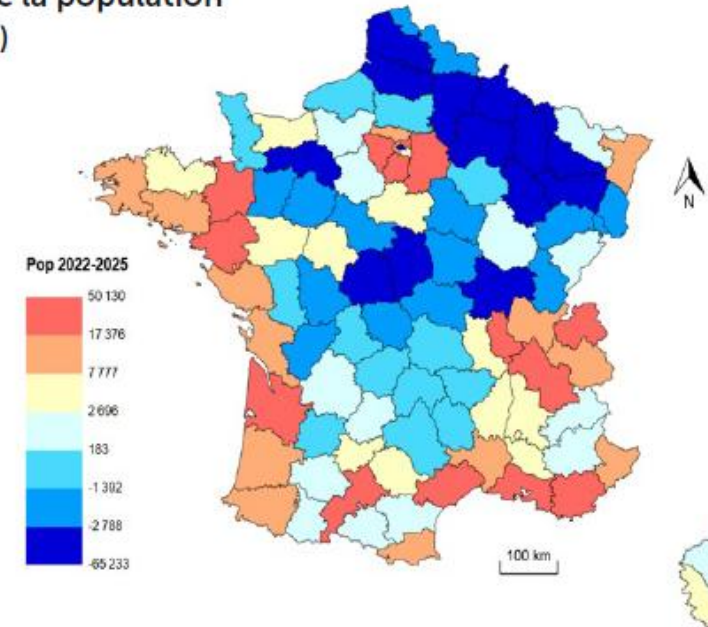
Marchandises chargées

(Transport routier national – en milliers de tonnes)



Evolution de la population

(2022-2025)



5 messages clés de l'étude

1

La logistique : un rôle économique structurant

2

Le e-commerce demeure le principal moteur structurel de la demande logistique

3

Les fondamentaux du commerce mondial restent favorables mais plus incertains

4

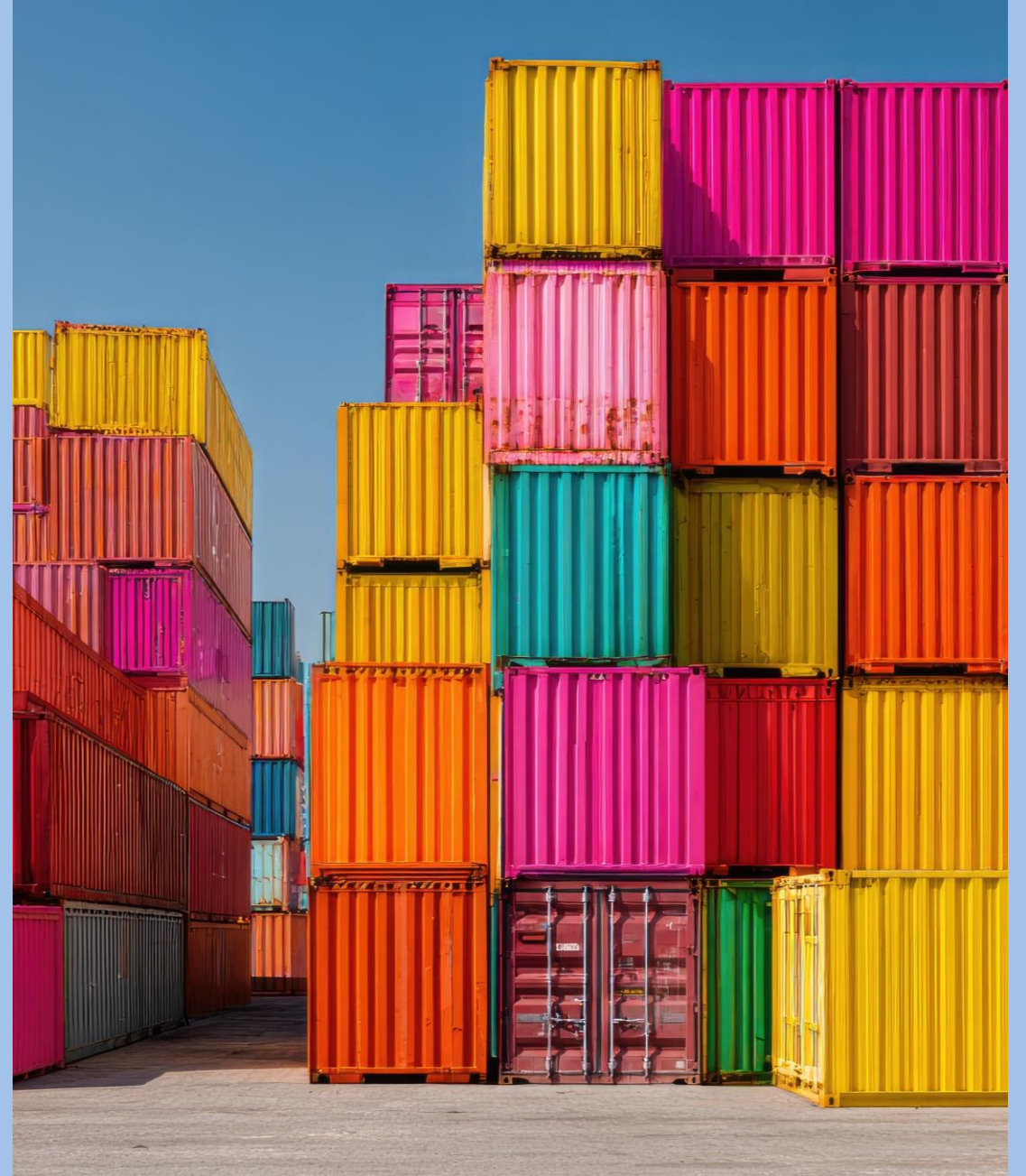
Les volumes de biens manufacturés progressent peu : la création de valeur repose davantage sur la transformation des flux que sur leur croissance

5

Les dynamiques territoriales deviennent déterminantes pour l'immobilier logistique

IMMOBILIER LOGISTIQUE : LES FONDAMENTAUX RÉSISTENT-ILS AU RALENTISSEMENT ÉCONOMIQUE ?

Alexis Mignonac
Edmond de Rothschild REIM



LA MAISON EDMOND DE ROTHSCHILD

UNE MAISON D'INVESTISSEMENT DE CONVICTIONS

Nos 4 métiers

- ▶ Banque Privée
- ▶ Finance d'entreprise
- ▶ Gestion d'actifs
- ▶ Services financiers

L'univers de la maison



EDMOND
DE ROTHSCHILD



EDMOND
DE ROTHSCHILD
HERITAGE



GITANA



EDMOND
DE ROTHSCHILD
FOUNDATIONS

+ DE **250** ANS
D'HISTOIRE

100 %
FAMILIALE

214 MD
EUROS D'ACTIFS



VISION ACTIVE DE L'INVESTISSEMENT

La richesse n'est pas une finalité, mais un point de départ. Cette conviction s'incarne dans des investissements en ligne avec nos valeurs. Nous ne cédon pas à l'immédiateté, nous investissons le monde qui vient.



UN ESPRIT PIONNIER

Nous refusons le statu quo. Nous explorons des solutions d'investissement pour permettre à nos clients d'avoir un impact concret sur le monde.



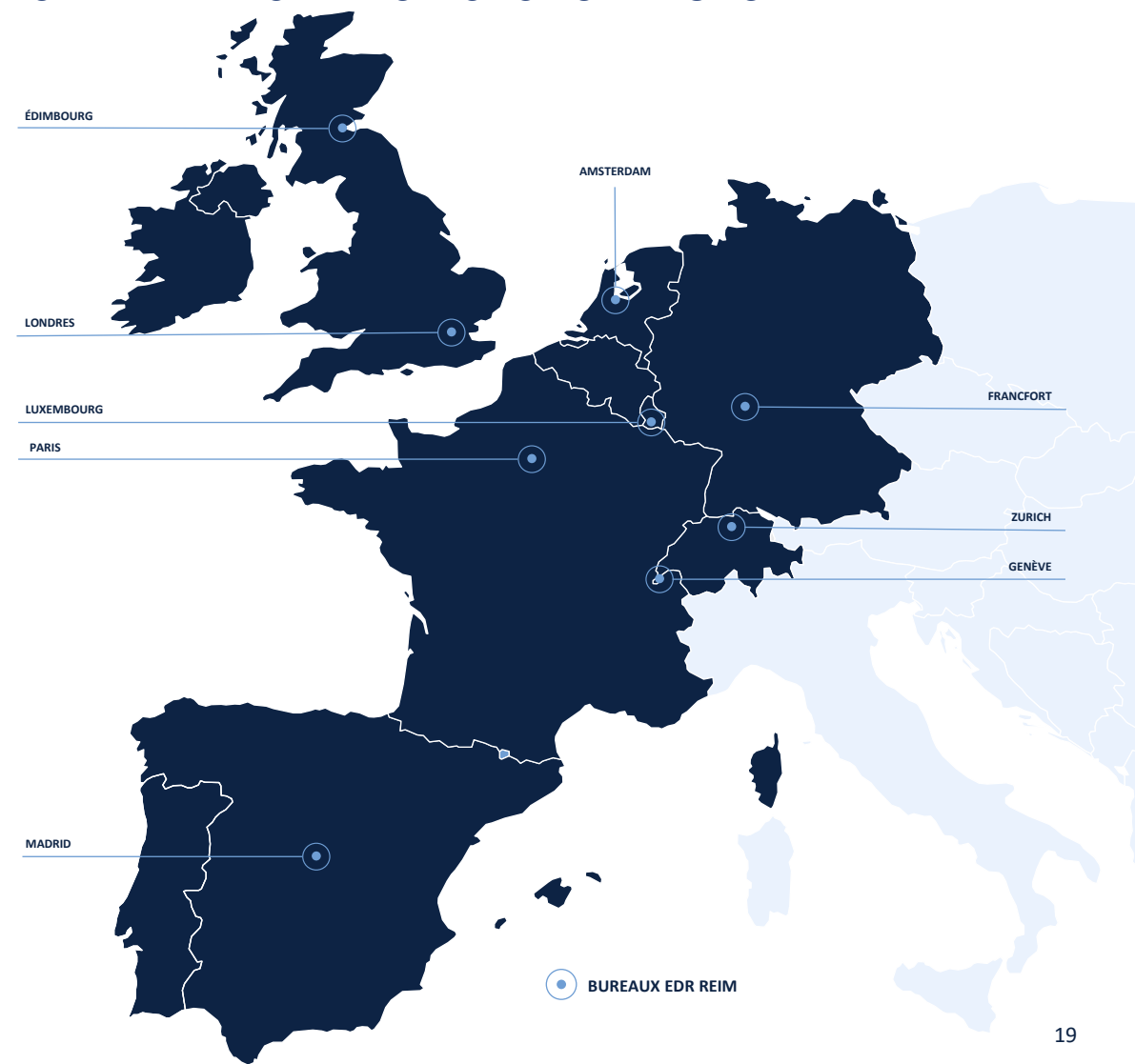
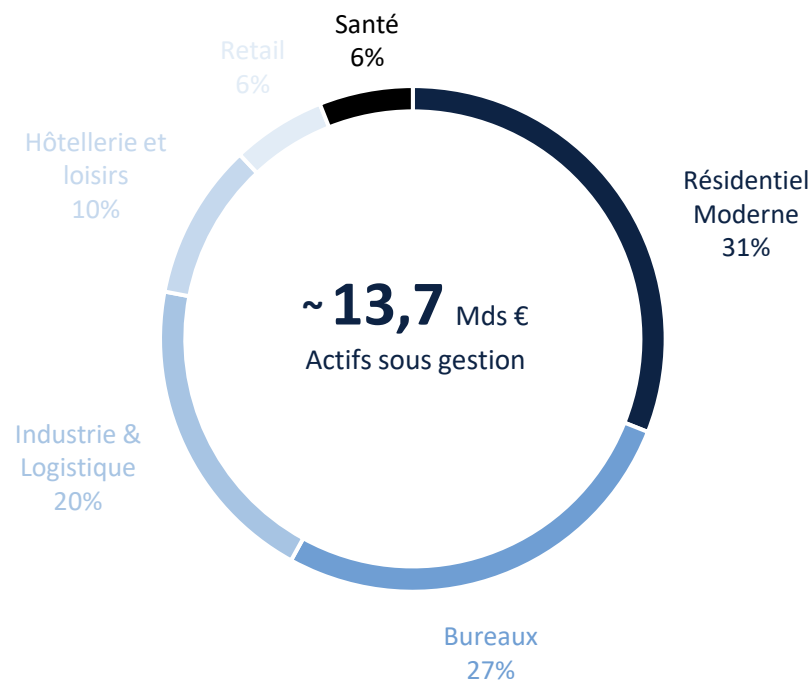
UN ENTREPRENEURIAT ENGAGÉ

Nos équipes sont animées par l'esprit d'entreprendre et motivées par les défis que nous devons relever pour nos clients, avec la volonté d'innover tout en maîtrisant les risques.

UNE PLATEFORME IMMOBILIÈRE GLOBALE

UNE APPROCHE LOCALE : L'ANCRAGE DE NOS ÉQUIPES SUR LEURS DIFFÉRENTS MARCHÉS EST UNE FORCE

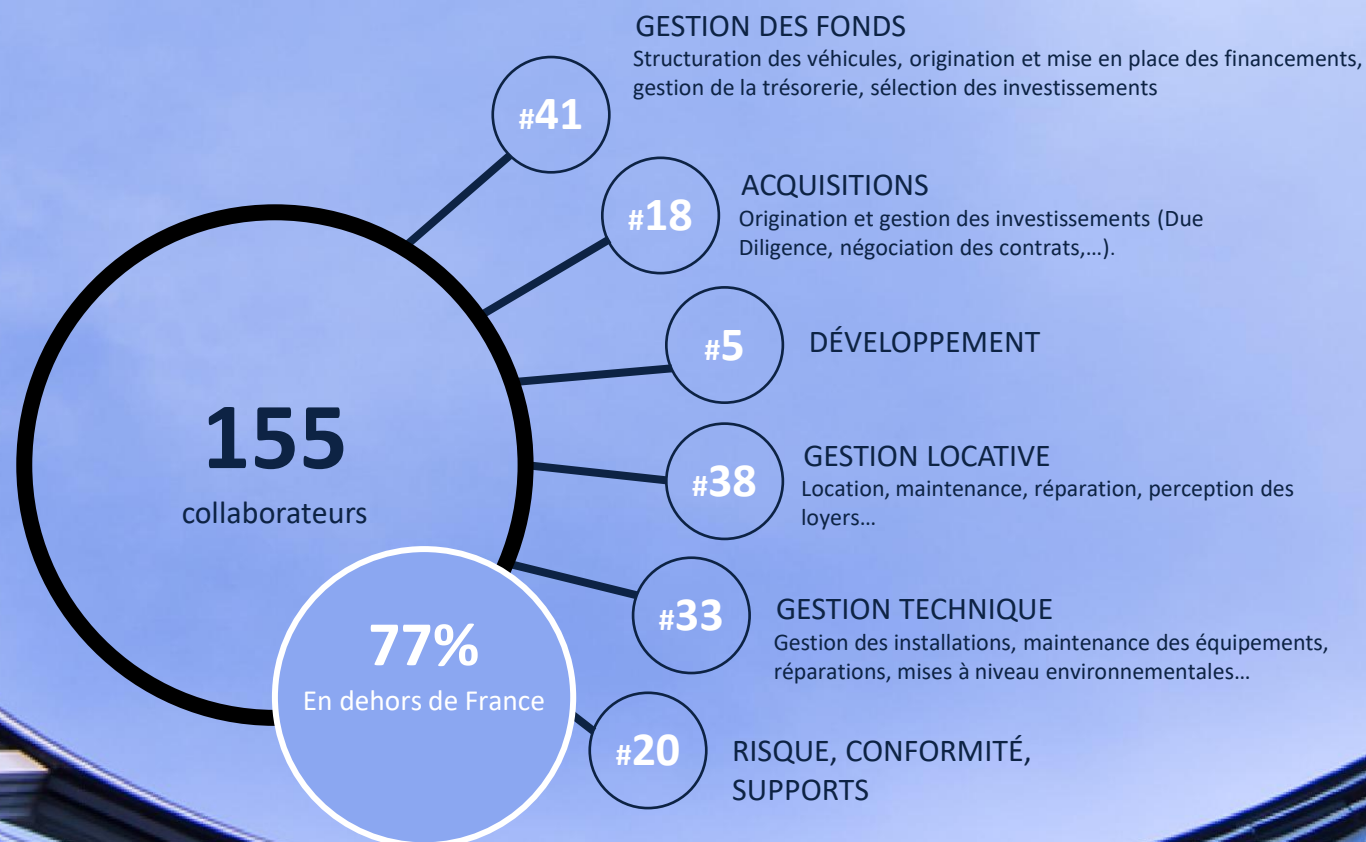
Répartition des actifs sous gestion par secteur :



LA PLATEFORME EDMOND DE ROTHSCHILD REIM

L'EUROPE, D'OÙ PROVIENNENT LES RACINES DE NOTRE GROUPE, EST ANCRÉE DANS NOTRE CULTURE

La plateforme paneuropéenne de Edmond de Rothschild REIM gère l'ensemble du cycle immobilier.



Notre savoir-faire

GESTION DE FONDS

Création, structuration, développement et distribution de fonds immobiliers.

INVESTISSEMENT EN DIRECT OU CLUB-DEAL

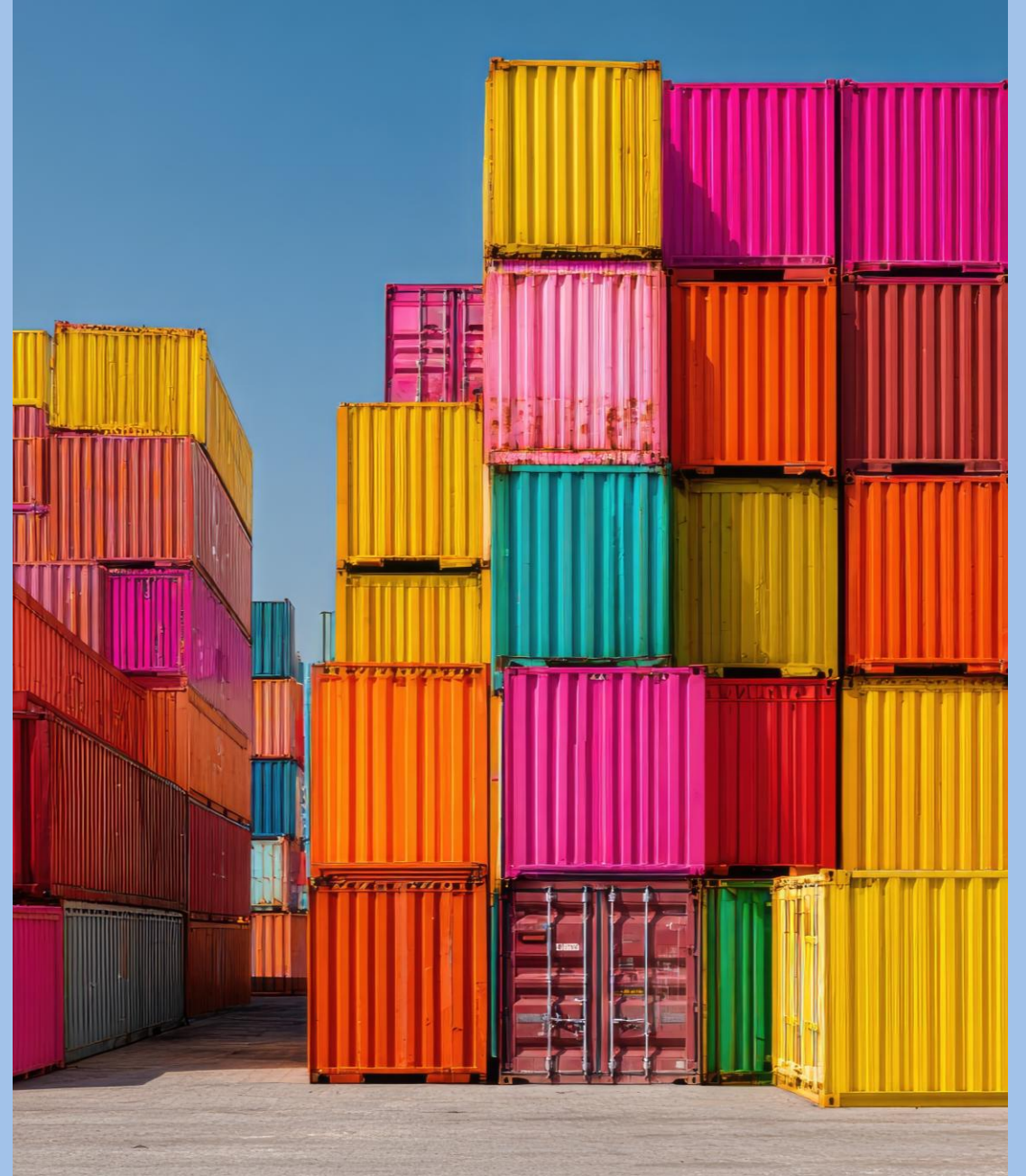
Acquisition directe de biens immobiliers, création de club deal et constitution de portefeuille pour des investisseurs institutionnels et particuliers.

MANDATS

Mandats personnalisés pour des investisseurs particuliers.

IMMOBILIER LOGISTIQUE : LES FONDAMENTAUX RÉSISTENT-ILS AU RALENTISSEMENT ÉCONOMIQUE ?

Florian Moreau
Cushman & Wakefield





IMMOBILIER LOGISTIQUE LES FONDAMENTAUX RÉSISTENT-ILS AU RALENTISSEMENT ÉCONOMIQUE ?

Florian Moreau

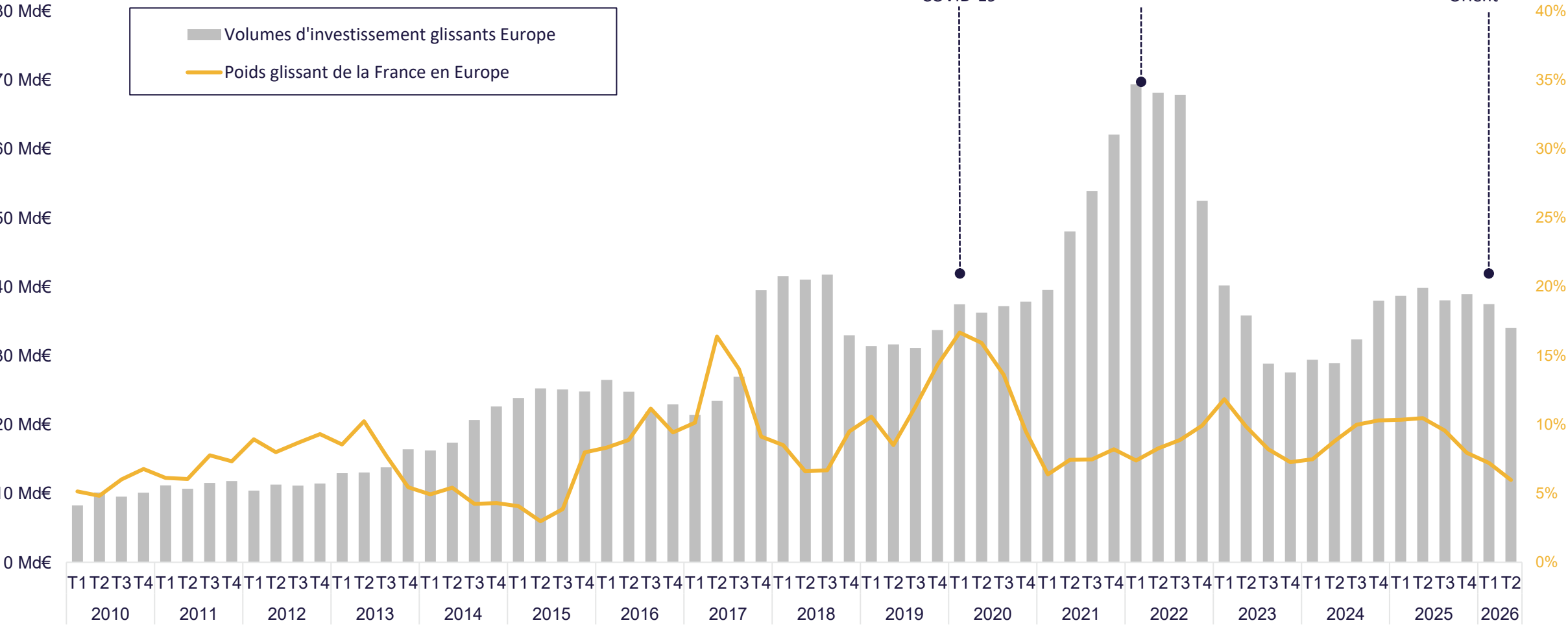
Better never settles



POINT MARCHÉ

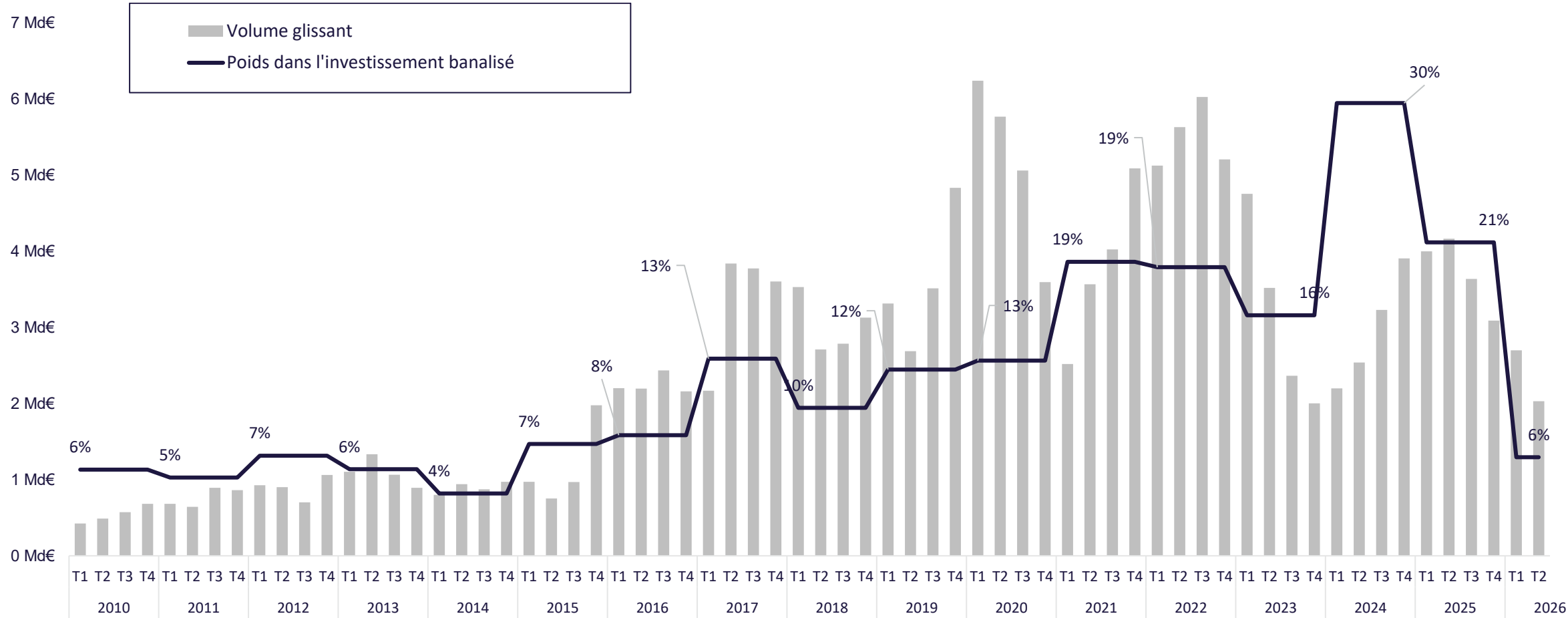
INVESTISSEMENT : UN SECTEUR QUI GARDE LA CONFIANCE DES INVESTISSEURS EN EUROPE ...

Volumes d'investissement en logistique en Europe



... MAIS UN MARCHÉ EN NET REPLI EN FRANCE

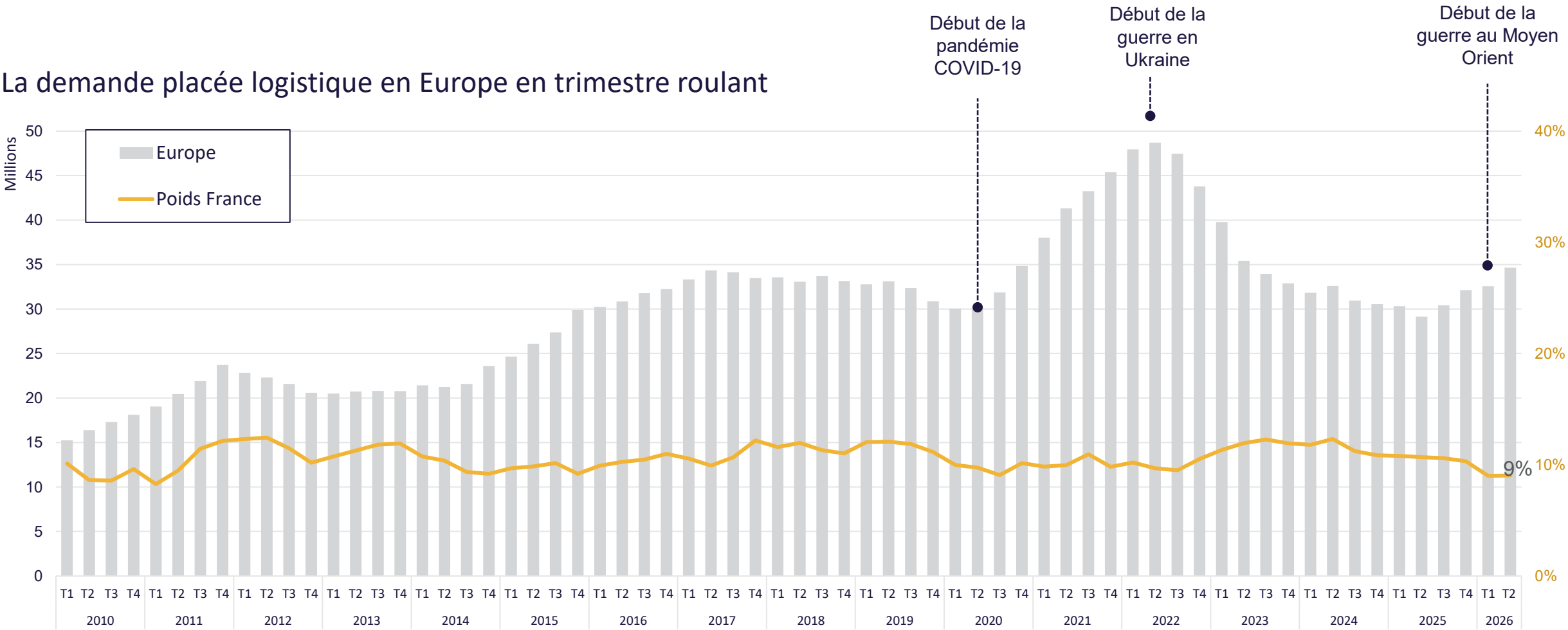
Volumes investis en logistique en France et poids dans l'immobilier banalisé



Source : Immostat, Cushman & Wakefield Research France

MARCHÉ UTILISATEURS : APRÈS SA CHUTE AU T1 LE POIDS DE LA DEMANDE PLACÉE FRANÇAISE EN EUROPE SE STABILISE

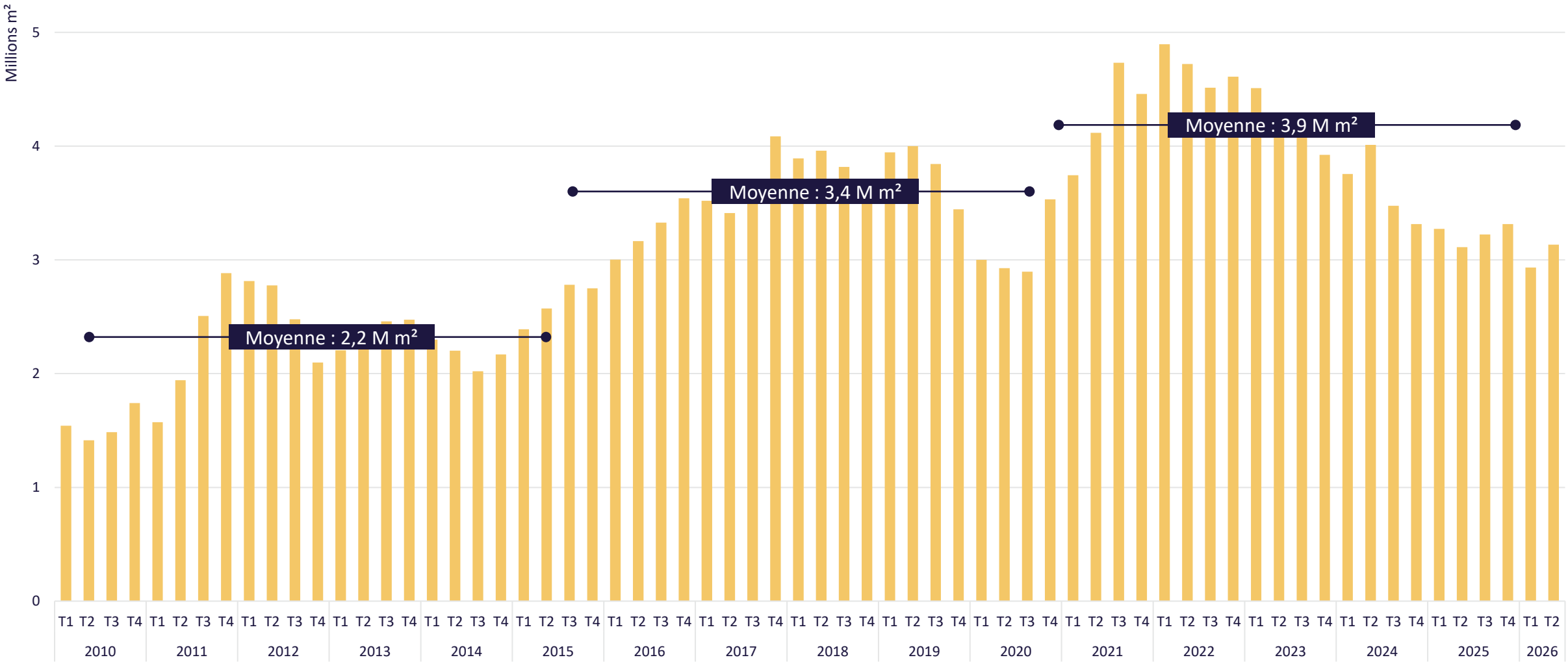
La demande placée logistique en Europe en trimestre roulant



Source : Immostat - Cushman & Wakefield Research France & EMEA

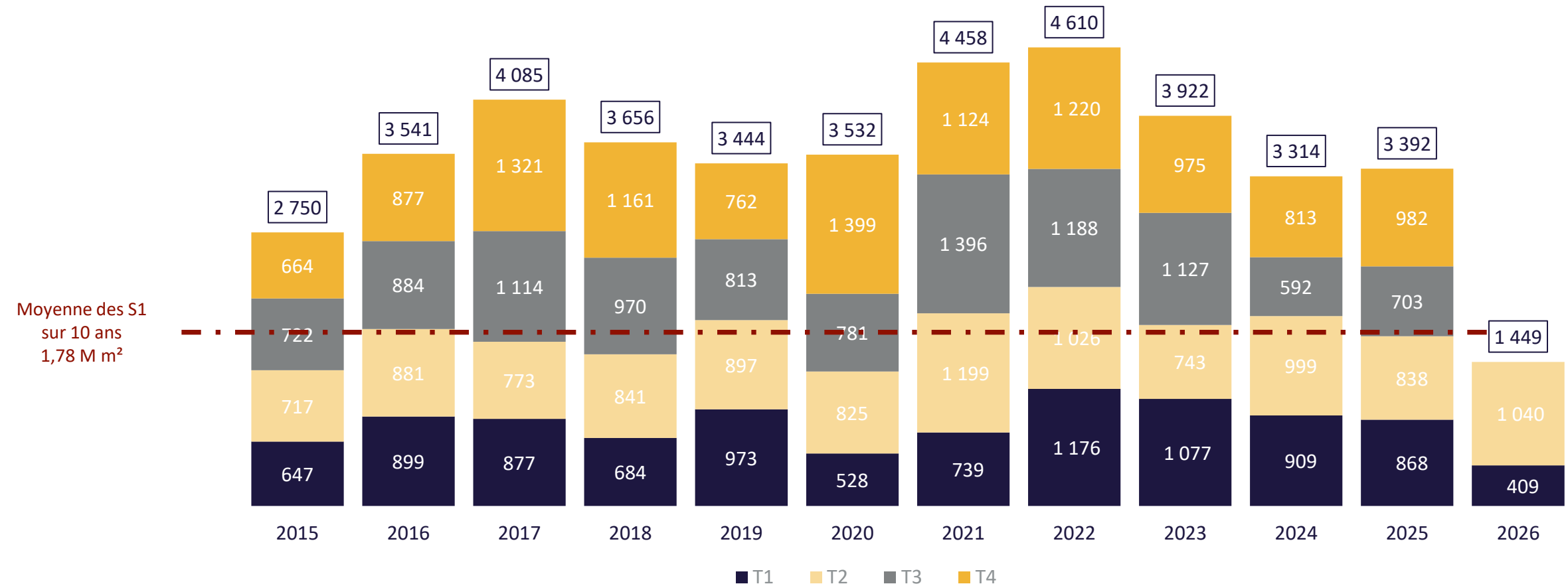
EN FRANCE, VERS UN RETOUR À DES NIVEAUX PRÉ COVID ?

La demande placée logistique en France (en trimestre glissant)



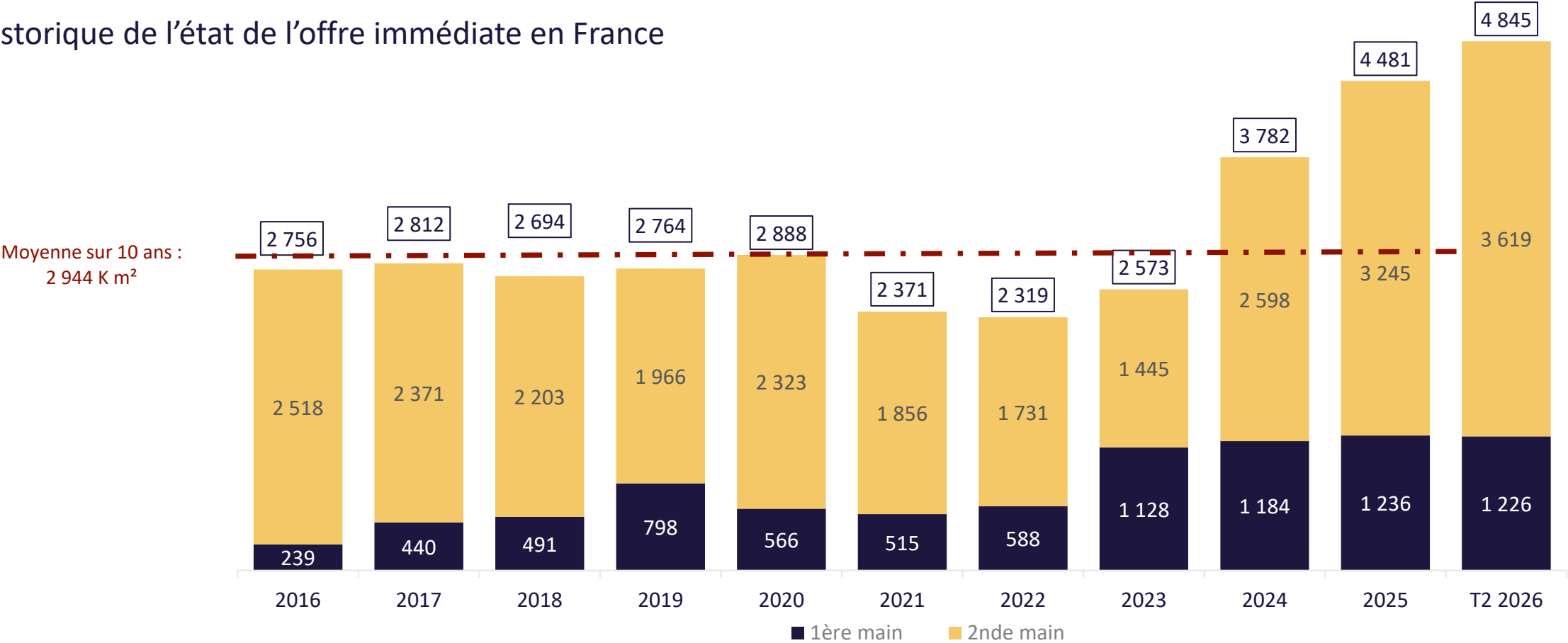
UN REBOND AU T2 MAIS GLOBALEMENT AU S1 UN RECUL DE -18% VS LA MOYENNE DÉCENNALE

Historique de la demande placée en France par trimestre



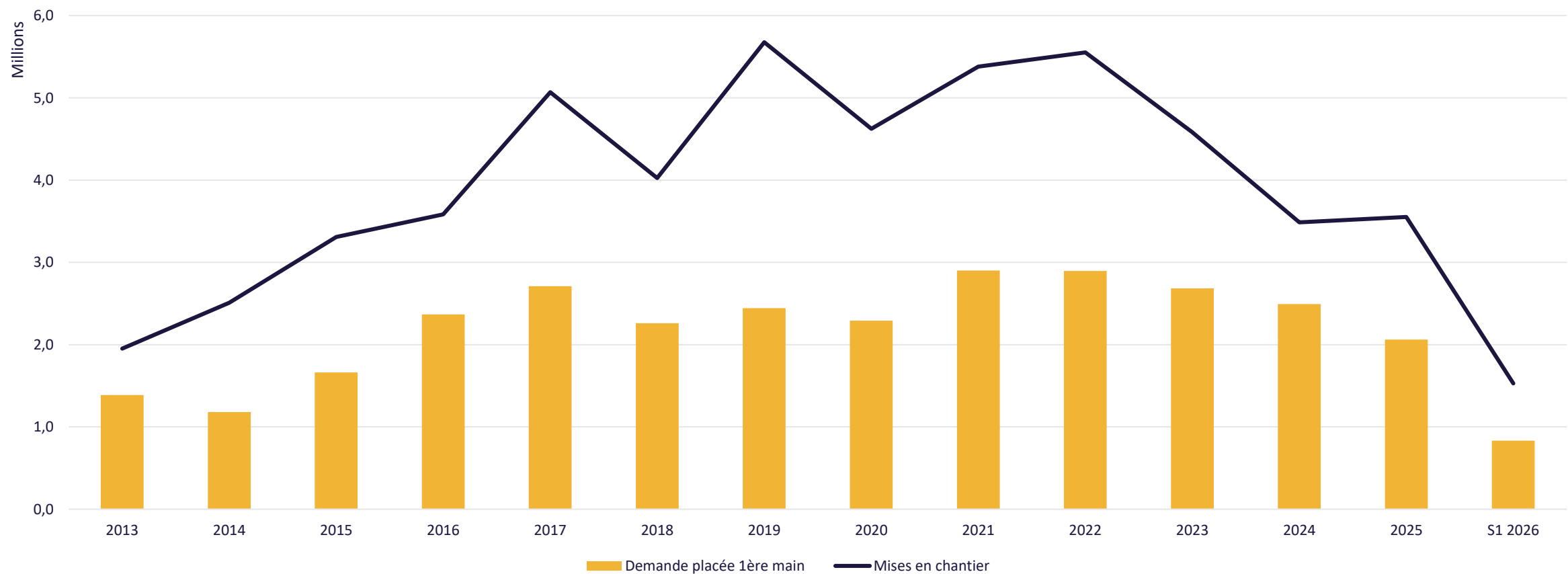
UN STOCK IMMÉDIAT EN PROGRESSION DE 13% SUR UN AN, PORTÉE PAR UNE HAUSSE CONTINUE DE L'OFFRE DE 2NDE MAIN

Historique de l'état de l'offre immédiate en France



UNE CONFIRMATION : LE RISQUE DE MANQUE D'OFFRES DE DERNIÈRE GÉNÉRATION

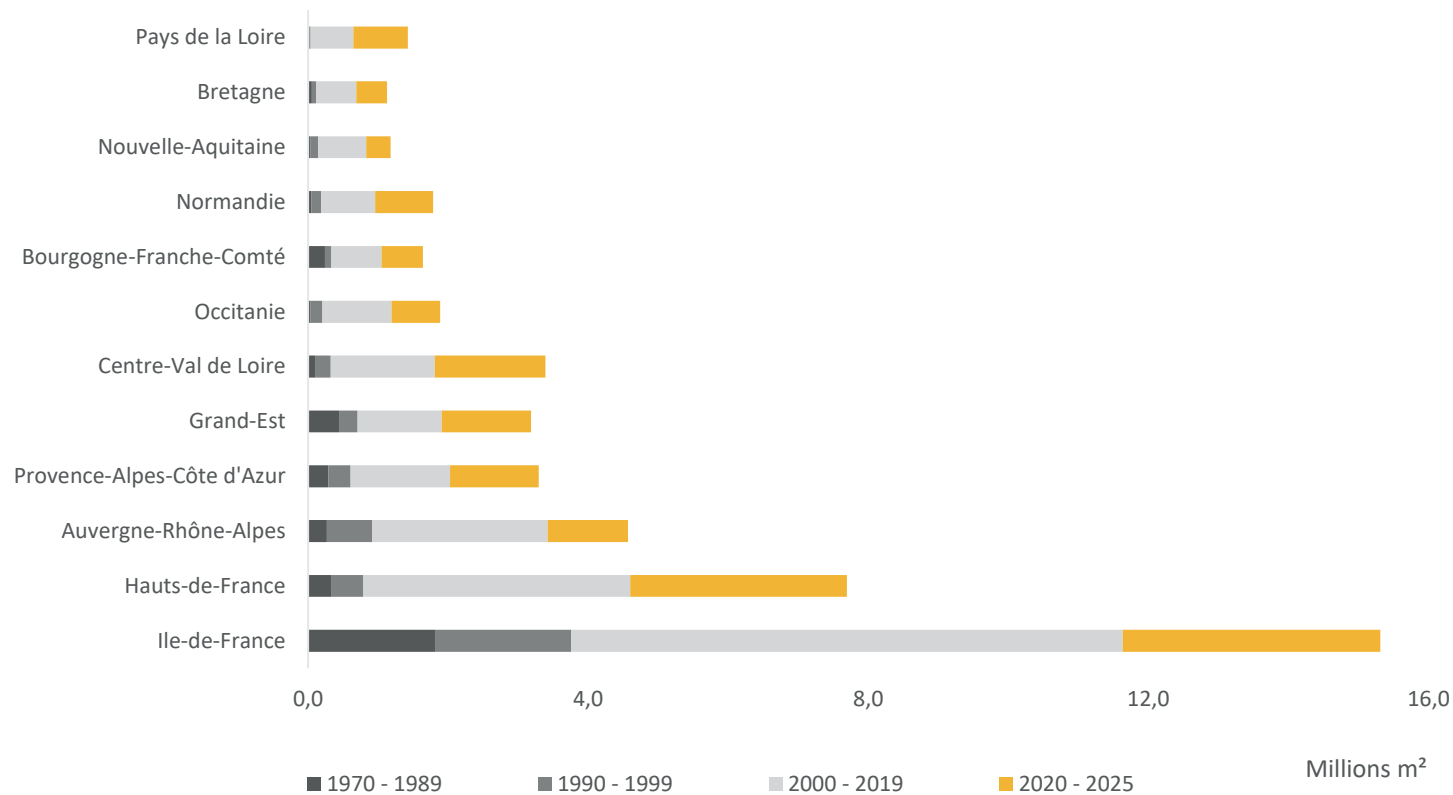
Mises en chantier et demande placée de 1ère main



Source : DiDo chiffres à fin novembre 2025 - Immostat - Cushman & Wakefield Research France

LE PARC LOGISTIQUE FRANÇAIS¹ : COMPOSITION ET RISQUES D'OBSOLESCENCE

Répartition du parc par périodes de construction²



RISQUES D'OBSOLESCENCE PAR PÉRIODE DE CONSTRUCTION

La date de construction reste un indicateur révélateur des risques potentiels d'obsolescence, essentiellement liés à la conception du bâti, même si elle ne la prédétermine pas à elle seule.

1970-1990 : conception obsolète, normes énergétiques dépassées, équipements peu performants → coûteux à réhabiliter.

1990-2000 : signes d'obsolescence en termes de performance énergétique, de flexibilité d'usages et conformité environnementale → réhabilitables avec mises à niveau.

2000-2020 : plus proches des standards actuels → réhabilitables avec investissements modérés, mais moins performants en durabilité et connectivité.

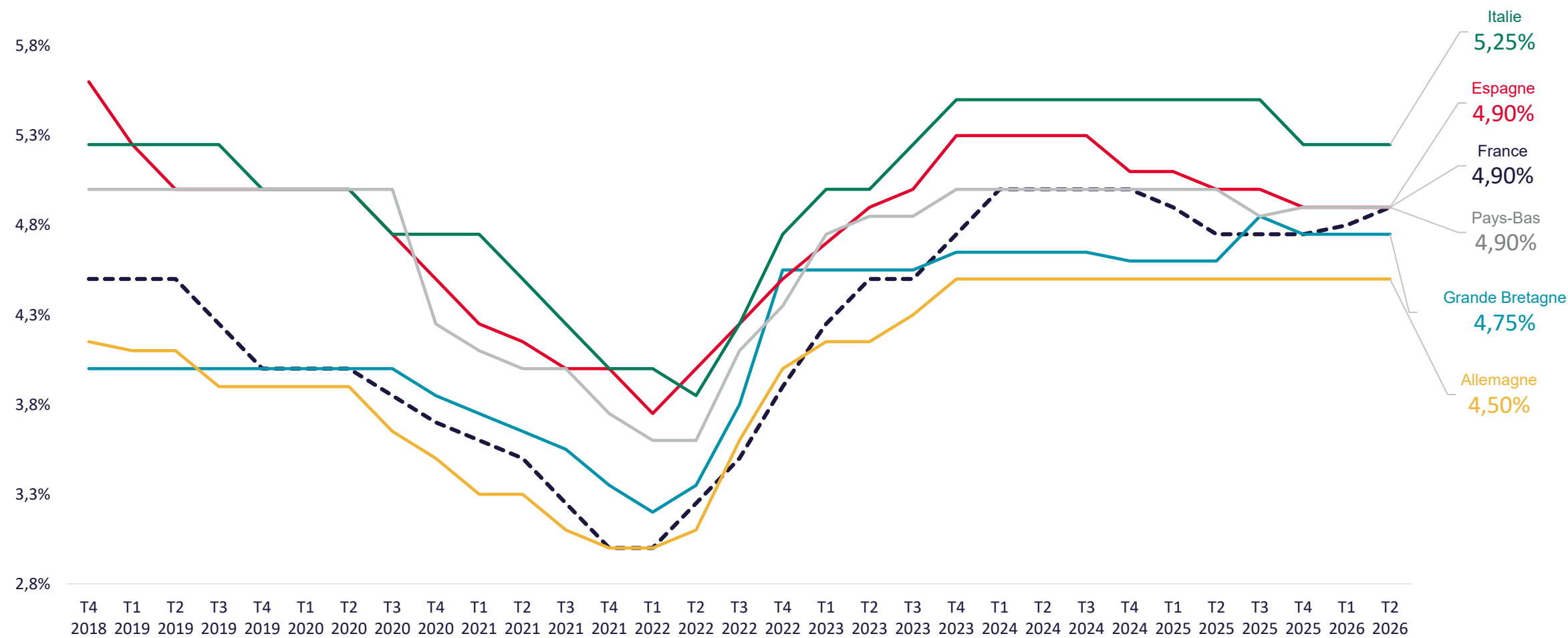
A partir de 2020 : dernière génération → standards les plus récents, anticipation des nouveaux enjeux.

Source : Cushman & Wakefield Research France - Etude Cycle de vie de l'entrepôt

1. Les statistiques ont été établies sur la part du parc > 10 000 m² dont les dates de construction sont connues de façon certaine et ne couvrent donc pas l'exhaustivité du parc logistique.
2. Les bâtiments pour lesquels nous n'avons pas identifié de dates de construction sont exclus de cette répartition

VERS UNE CONVERGENCE DES TAUX PRIME EN EUROPE

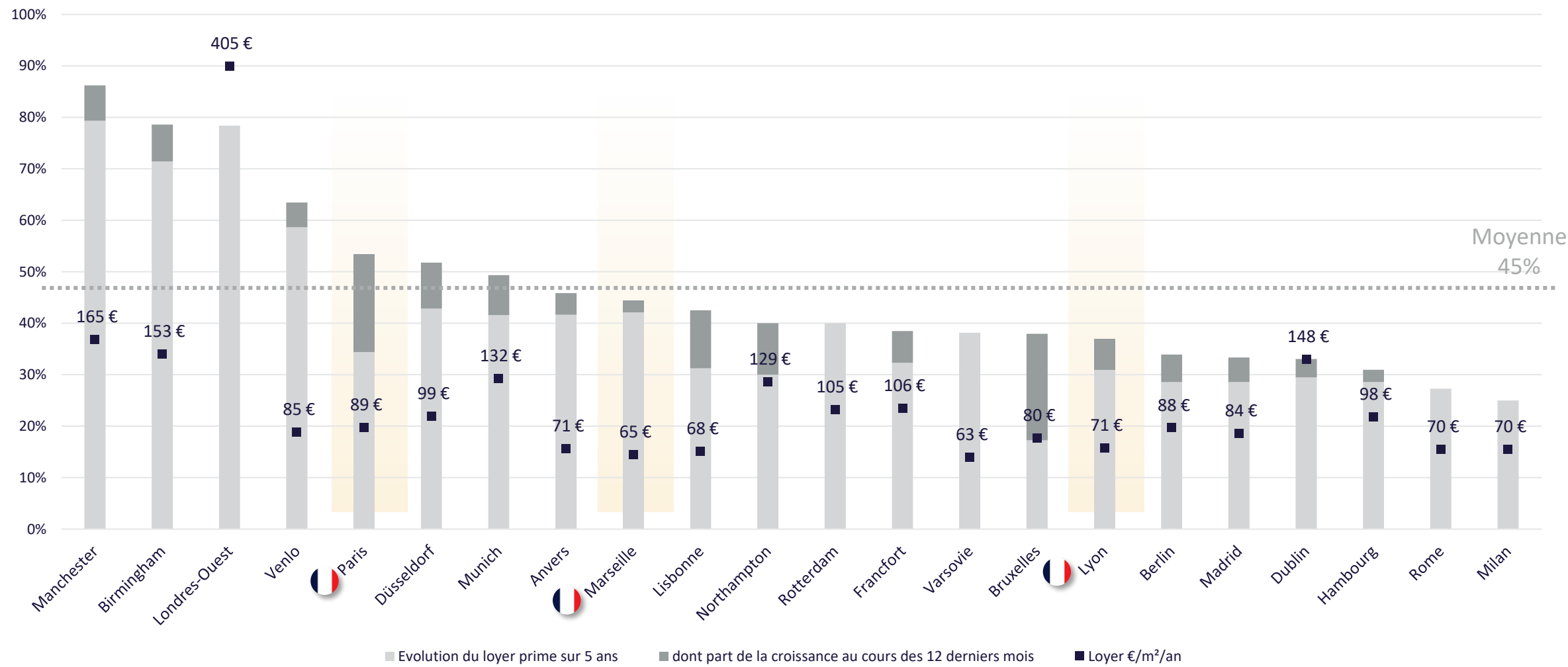
Évolution des taux prime des principaux marchés européens



Source : Cushman & Wakefield Research France

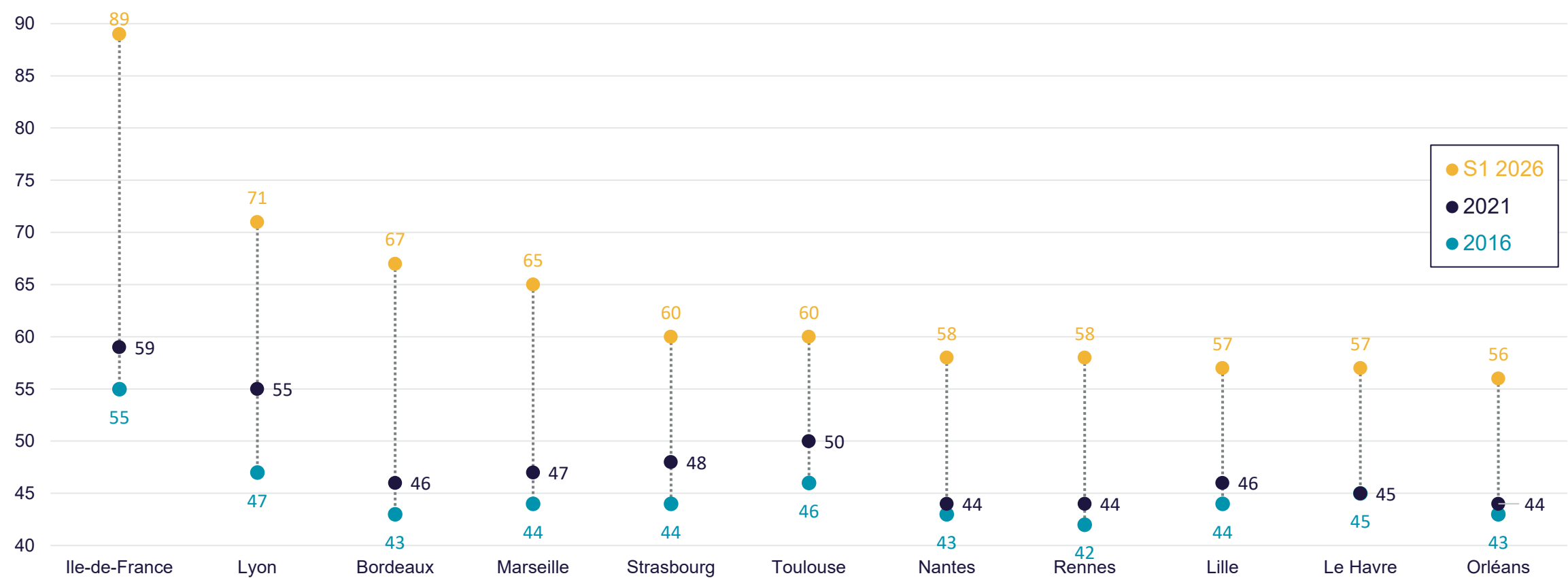
AUGMENTATION GÉNÉRALISÉE DES LOYERS PRIME EN EUROPE

% d'évolution sur 5 ans - Part de l'évolution sur les 12 derniers mois



ACCÉLÉRATION DE LA PROGRESSION DES VALEURS PRIME SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES

Evolution moyenne de la valeur prime, +6% entre 2016 et 2021, +40% entre 2021 et le S1 2026

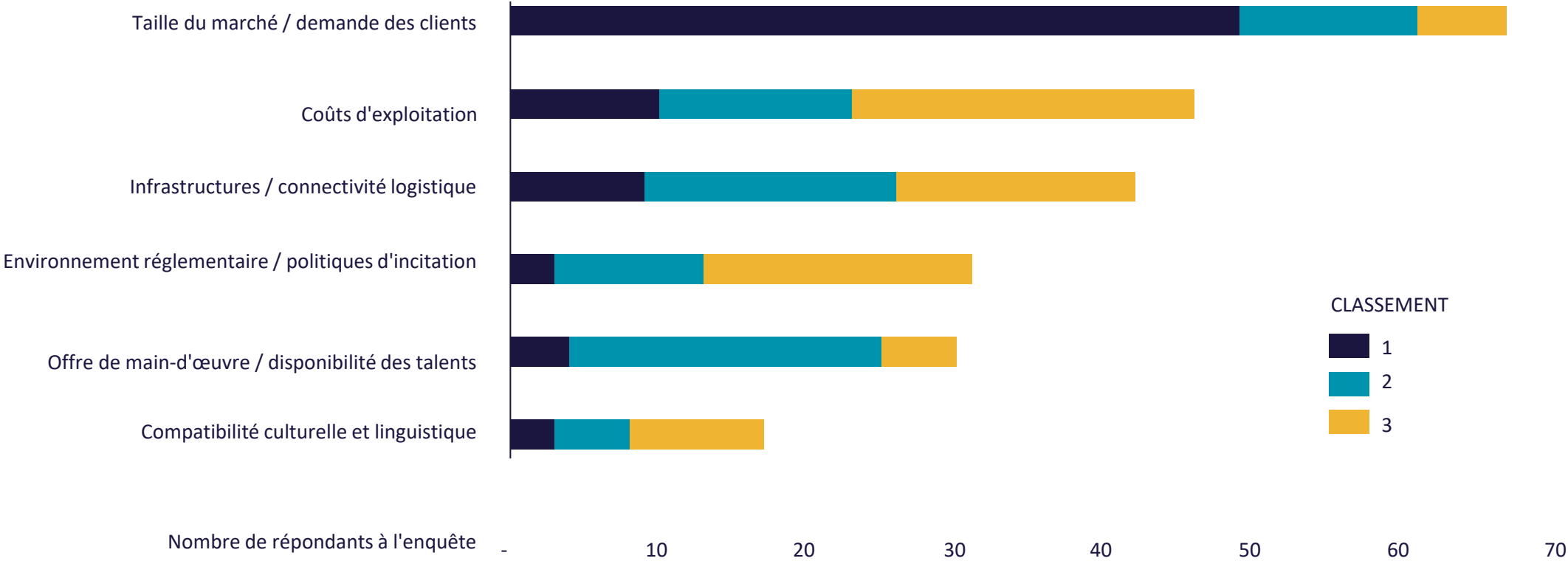




L'ÉMERGENCE DES ACTEURS CHINOIS

PRINCIPAUX FACTEURS DE CHOIX D'UN SITE POUR LES ENTREPRISES CHINOISES INVESTISSANT EN EUROPE

Classement des priorités dans le choix d'une implantation



Source : Enquête menée par Cushman & Wakefield Research EMEA auprès de 78 entreprises chinoises prévoyant d'investir dans des activités en Europe, réalisée en janvier 2026

LES PRINCIPALES ACTIVITÉS DES ENTREPRISES CHINOISES INSTALLÉES EN EUROPE



La production de véhicules électriques



La production de batteries



La production de technologies liées aux énergies propres

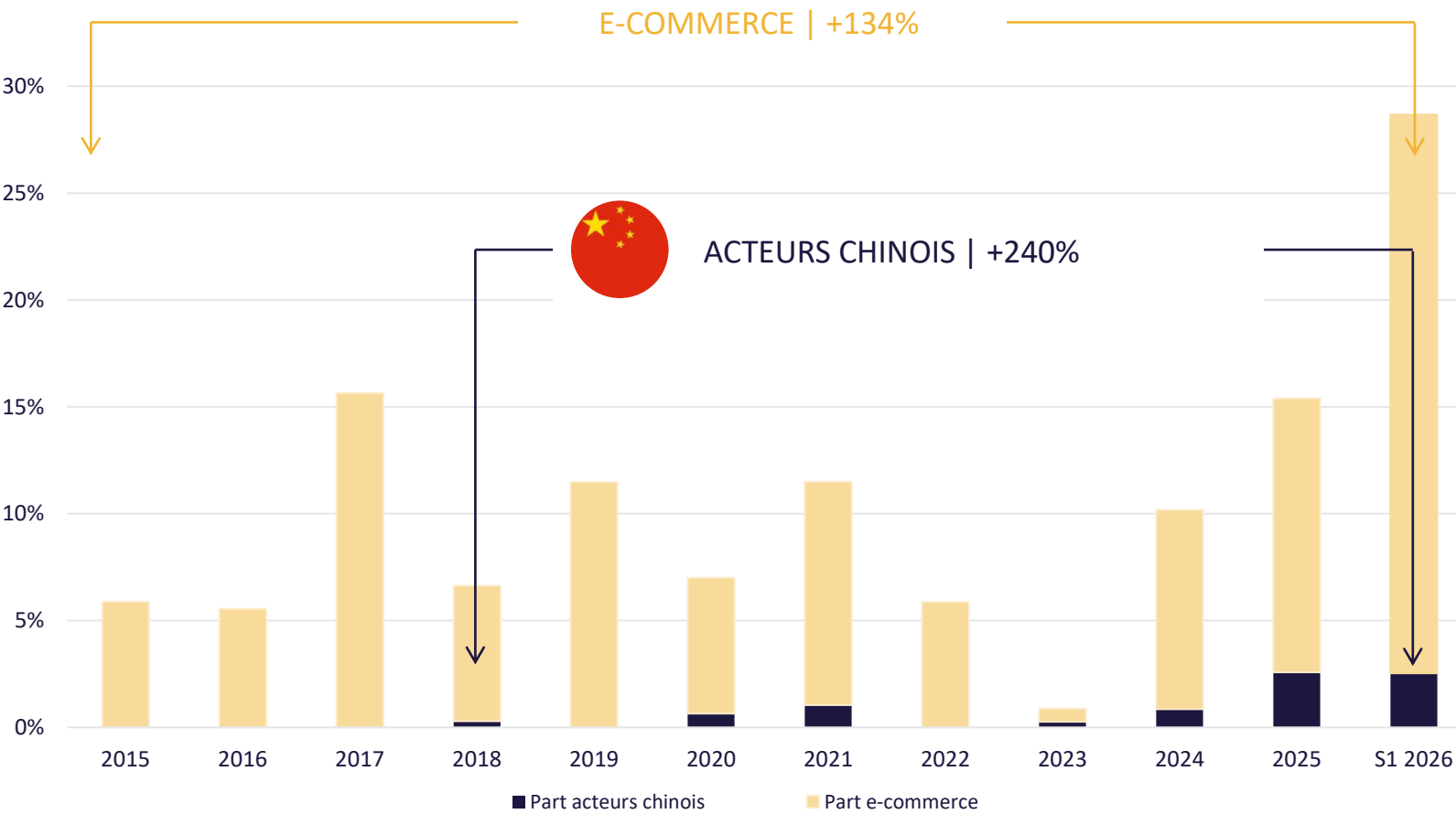


Le commerce en ligne

Source : Cushman & Wakefield Research EMEA – Etude Future Flows 2026

LA MONTÉE EN PUISSANCE DES BESOINS DE STOCKAGE DU E-COMMERCE ET L'ARRIVÉE DES ACTEURS CHINOIS EN FRANCE

% en volume du e-commerce et des acteurs asiatiques dans la demande placée (m²)



AMAZON
ENSISHEIM (68)
189 700 m²
Compte propre



AMAZON
DERVAL (44)
68 600 m²
Compte propre



ID LOGISTIQUE
(pour AMAZON)
ST LEGER PRES TROYES (10)
49 000 m²
Location



CAINIAO (ALIBABA)
MOUSSY LE NEUF (77)
16 600 m²
Location



LES ATOUTS DE LA FRANCE

LES ATOUTS DE LA FRANCE COMME HUB LOGISTIQUE EUROPÉEN STRATÉGIQUE

La France bénéficie d'avantages structurels qui renforcent son attractivité logistique à l'échelle européenne

LES ATOUTS DE LA FRANCE COMME HUB LOGISTIQUE EUROPÉEN STRATÉGIQUE

Une position géographique centrale au sein des flux européens, connectée aux principaux marchés de consommation.

Un parc logistique parmi les plus importants d'Europe, adossé aux grands axes de transport et aux principaux bassins de consommation.

Des infrastructures multimodales structurantes, articulées autour des corridors Seine, Rhône-Saône et Nord-Europe, ainsi que de grands ports maritimes et un important hub aérien.

Une montée en puissance des standards environnementaux et énergétiques, favorisant l'émergence d'une nouvelle génération d'actifs logistiques performants, sobres et compatibles avec les exigences des utilisateurs internationaux.

Plaquette tournante intra-européenne et euro-méditerranéenne, la France occupe une place stratégique au cœur des corridors logistiques internationaux :

- Royaume-Uni via Le Havre et Dunkerque
- Espagne via Lyon/Marseille
- Maghreb via Marseille-Fos
- Allemagne via Strasbourg

Source : Cushman & Wakefield Research France - Etude l'immobilier logistique à l'épreuve d'un nouveau cycle



LES NOUVEAUX BESOINS LOGISTIQUES

UN RENFORCEMENT DU STOCKAGE ET DU MAILLAGE TERRITORIAL

La question n'est plus seulement "combien de m² ?", mais "pour quel(s) modèle(s) d'exploitation, à quel endroit et avec quel niveau de performance ?"

+ de stock
de sécurité



Pour absorber les
ruptures et sécuriser
l'approvisionnement

- Du *just in time* au *just in case*, accroissement des besoins de stockage.
- La *supply chain* n'est plus seulement un centre de coûts, elle devient un actif stratégique de résilience.

+ d'implantations

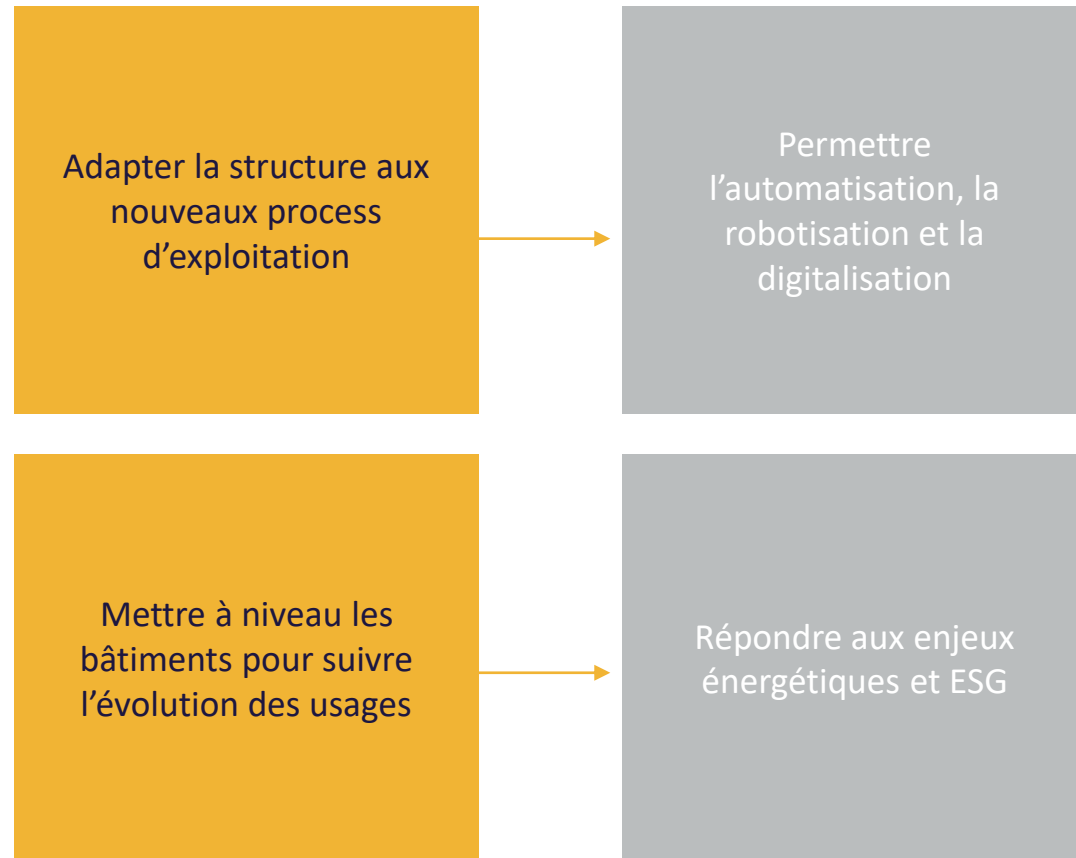


Pour rapprocher les
produits des bassins de
consommation et
réduire les délais

- E-commerce : la densification du réseau comme levier de performance.
- La logistique du colis : d'un marché de flux à un marché de réseau.

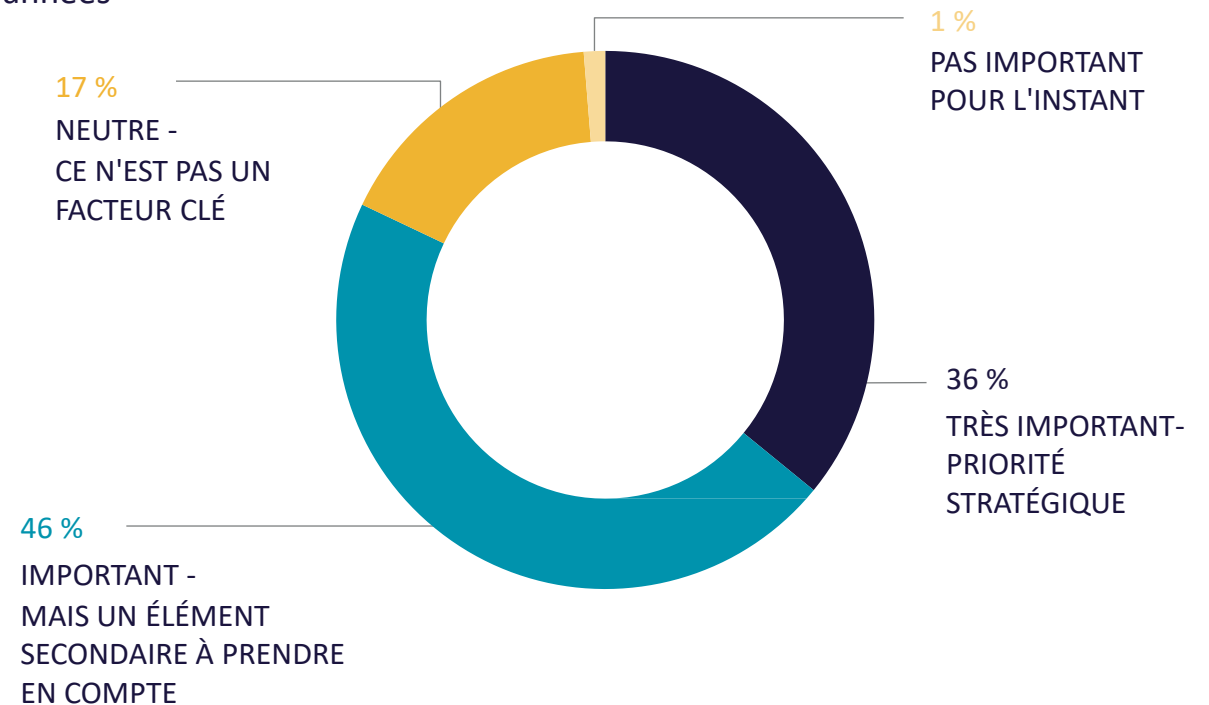
UNE MONTÉE EN GAMME

L'entrepôt devient un levier de performance autant qu'un actif immobilier



Source : Cushman & Wakefield Research France - Etude l'immobilier logistique à l'épreuve d'un nouveau cycle

L'importance des critères ESG pour les activités des entreprises chinoises en Europe au cours des 3 prochaines années



Source : Enquête de Cushman & Wakefield Research EMEA menée en janvier 2026 auprès de 78 entreprises chinoises prévoyant d'investir dans des activités en Europe

QUI IMPLIQUENT UNE HIÉRARCHIE DES ACTIFS PLUS MARQUÉE

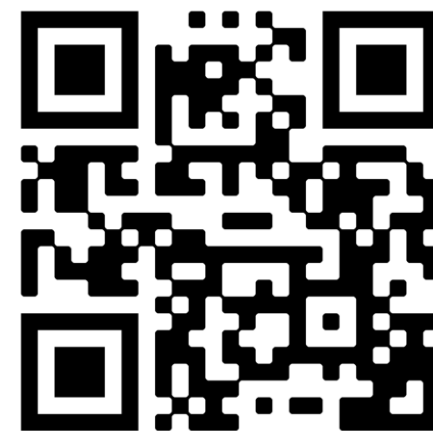
Le parc logistique se distingue de plus en plus selon la localisation, la qualité technique, l'intensité énergétique, et la capacité d'adaptation aux nouveaux standards

PREMIUM	STANDARD	SECONDAIRE	OBSOLÈTE
Actifs récents et performants	Actifs aux standards du marché	Actifs sous pression	Actifs inadaptés
Forte tension locative	Adaptations nécessaires	Risque de perte d'attractivité	Risque d'exclusion du marché
Valeur préservée	Valeur à maintenir	Décote potentielle	Repositionnement lourd ou sortie

Source : Cushman & Wakefield Research France - Etude l'immobilier logistique à l'épreuve d'un nouveau cycle



L'IMMOBILIER LOGISTIQUE À L'ÉPREUVE D'UN NOUVEAU CYCLE





INSTITUT
DE L'ÉPARGNE
IMMOBILIÈRE
& FONCIÈRE

UNE PUBLICATION C&W RESEARCH - SEPTEMBRE 2026

LAURENCE BOUARD

Directrice Recherche France

Tel: +33 (0)1 40 69 72 83

laurence.bouard@cushwake.com

PATRICIA VEVAUD

Chargée d'études Logistique & Région

Tel: +33 (0) 1 53 76 80 46

patricia.vevaud@cushwake.com

FLORIAN MOREAU

Partner, Head of Logistics Agency France

Tel: +33 (0)6 22 99 30 54

florian.moreau@cushwake.com

CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH

Il ne saurait être initié de transaction, basée sur le présent document, sans l'appui d'un avis professionnel spécifique et de qualité. Bien que les données aient été vérifiées de façon rigoureuse, la responsabilité de Cushman & Wakefield ne saurait être engagée en aucune manière en cas d'erreur ou inexactitude figurant dans le présent document. Toute référence, reproduction ou diffusion, totale ou partielle, du présent document et des informations qui y figurent, est interdite sans accord préalable exprès de Cushman & Wakefield. En tout état de cause, toute référence, reproduction ou diffusion devra en mentionner la source.

Questions - réponses



Soazig Dumont
Analyste Senior
IEIF



Alexis Mignonac
Directeur général adjoint
Edmond de Rothschild
REIM



Florian Moreau
Head of Logistics France
Cushman & Wakefield



MERCI

IEIF

PROCHAIN RENDEZ-VOUS :

01 OCTOBRE 2026

**COMMENT LES FONCIÈRES COTÉES
ADAPTENT LEURS MODÈLES
OPÉRATIONNELS AU NOUVEAU
CYCLE IMMOBILIER ?**