

Est-ce le moment d'acquérir des murs logistiques ?

T. L. : L'immobilier logistique demeure une classe d'actifs privilégiée par les investisseurs. Toutefois, la récente décompression des taux et un marché favorable aux acquisitions ont entraîné une évolution du taux prime, passant de 3,90 % en 2020 à 4,90 % en 2025.

Au-delà des dynamiques financières, les transformations des modes de consommation renforcent la pérennité des activités de transport, logistique et messagerie. L'essor du e-commerce en est une illustration marquante. En 2024, le secteur a enregistré un chiffre d'affaires global de 175,3 Mds€, en hausse de 9,6 % par rapport à 2023 (source Fevad). On observe notamment :

- Un rebond des ventes de produits (+6 %), atteignant 66,9 Mds€, un niveau équivalent à celui de 2021 ;
- Une progression continue des services (+12 % en un an), représentant 108,4 Mds€ de ventes ;

- Un panier moyen stable à 68 €, soutenu par un ralentissement de l'inflation et une diversification des offres à prix bas ;
- Une accélération des transactions en ligne (+10 % en un an), avec 2,6 Mds€ d'achats effectués.

Dans ce contexte, la logistique offre des rendements locatifs attractifs et sécurisés. Le marché français affiche un taux de vacance inférieur à 5 %, avec certaines zones atteignant même 0 %. Par ailleurs, la raréfaction du foncier, combinée aux contraintes de la loi ZAN et à une demande locative toujours plus forte, devrait continuer à soutenir la valorisation des actifs logistiques dans les années à venir.



THIBAULT LEFÈVRE

Consultant en investissements - Capital Markets
Enterprise