

Communiqué de presse

France : un marché logistique sous tension positive entre consommation urbaine et relance industrielle

Knight Frank dévoile les lignes de force qui redessineront le marché d'ici 2033.

Paris, le 10 avril 2025 – La France entre dans une décennie charnière. Accélération démographique, essor du e-commerce, réindustrialisation stratégique : autant de dynamiques qui convergent vers un enjeu central, longtemps relégué à l'arrière-plan des stratégies économiques — la logistique. Dans son nouveau rapport *Future Gazing*, Knight Frank esquisse les contours d'un paysage logistique en pleine mutation, où l'espace devient ressource, et l'infrastructure, levier de souveraineté.

Démographie et urbanisation : la pression silencieuse des métropoles

D'ici 2033, la France accueillera près de 2 millions de ménages supplémentaires — une croissance démographique qui, combinée à une urbanisation soutenue (+3 points), exercera une tension inédite sur les infrastructures logistiques, notamment en périphérie des grandes villes.

À Paris (+310 000 foyers) comme à Lyon (+90 000), la compétition pour l'espace se durcit. Face à la valorisation du foncier, les opérateurs logistiques se réorganisent : redéploiement vers des territoires intermédiaires, mais sans renoncer à la proximité avec les bassins de consommation.

E-commerce et retail physique : convergence ou compétition logistique ?

Alors que le commerce en ligne n'a pas encore atteint sa maturité (15,5 % de taux de pénétration en France contre 16,8% en moyenne européenne), il devrait connaître une croissance de 40 % d'ici 2027, générant 26 milliards d'euros supplémentaires de chiffre d'affaires... et 2,8 millions de m² logistiques à absorber.

Paradoxalement, les lieux de commerce physique — retail parks et centres-villes — amorcent un retour en grâce (+23 % à horizon 2033). Cette cohabitation impose une reconfiguration profonde du tissu logistique, articulée autour de hubs flexibles, automatisés et stratégiquement situés.

Réindustrialisation : la logistique au service de la souveraineté

L'industrie manufacturière française, bien que ne représentant que 10 % du PIB, mobilise près de 20 % de la demande logistique placée. Soutenu par les 54 milliards d'euros du plan France 2030, le tissu industriel se renforce, en particulier dans des secteurs stratégiques. Mais c'est l'armement et la défense qui émergent comme catalyseurs d'une demande

Knight Frank
7 Place Vendôme, 75001 Paris
+33 1 43 16 88 88

knightfrank.fr

Your partners in property

Knight Frank, Société en Nom Collectif au capital de 152 500 €, SIREN 732 046 602 RCS Paris. Carte professionnelle portant la mention « Transactions sur Immeubles et fonds de commerce » CPI n° 7501 2016 000 010 237

nouvelle : 400 milliards d'euros d'investissements européens d'ici 2030 orientent l'industrie vers l'aéronautique, l'électronique ou encore la cyberdéfense — autant de filières qui nécessitent des infrastructures logistiques robustes, sécurisées et évolutives.

Une France logistique parmi les plus dynamiques d'Europe

« Les moteurs domestiques – croissance démographique, urbanisation, poussée du e-commerce – placent la France parmi les marchés logistiques à fort potentiel en Europe. À cela s'ajoute un retour stratégique de l'industrie, notamment de défense, qui renforce la profondeur d'un marché tricolore qui devrait encore attirer des capitaux d'investissement. » analyse — Magali Marton, Directrice Études & Recherche, Knight Frank France.

À l'heure où les chaînes de valeur se réorganisent et où la souveraineté industrielle devient une priorité européenne, la logistique s'impose comme l'infrastructure critique de la décennie. Flexibilité, proximité, automatisation : les exigences montent, alors même que le foncier logistique se raréfie. La logistique, longtemps perçue comme un rouage discret, devient un révélateur des choix économiques fondamentaux. En 2025, elle ne se contente plus d'accompagner les mutations : elle les incarne.

Méthodologie – Future Gazing Report réalisé par Knight Frank

Etude prospective sur la demande en espaces logistiques en Europe et en France. L'approche permet d'anticiper non seulement les volumes de demande future, mais aussi la nature des formats logistiques attendus à horizon 2033. L'exercice s'appuie sur une méthodologie rigoureuse, fondée sur l'analyse croisée de six facteurs structurants :

- les dynamiques démographiques globales,
- les nouvelles habitudes de consommation,
- l'évolution de la population urbaine,
- le trafic maritime,
- le tissu industriel,
- et un focus spécifique sur le secteur de l'armement et de la défense.

Contact Presse :

Galivel & Associés – Carol Galivel / Doriane Fougères
01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63 | galivel@galivel.com
21-23, rue Klock - 92110 Clichy - - www.galivel.com

Contact Knight Frank :

Magali Marton – Directrice Études & Recherche
06 12 17 18 94 | magali.marton@fr.knightfrank.com

Mathilde Capbern – Directrice Marketing & Communication
07 63 04 46 30 | mathilde.capbern@fr.knightfrank.com

Knight Frank en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd'hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 27 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 740 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l'immobilier d'entreprise et résidentiel. Avec plus de 100 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l'aménagement d'espaces de travail (Design & Delivery), l'investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l'expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.

7, place Vendôme, 75001 Paris
www.knightfrank.fr