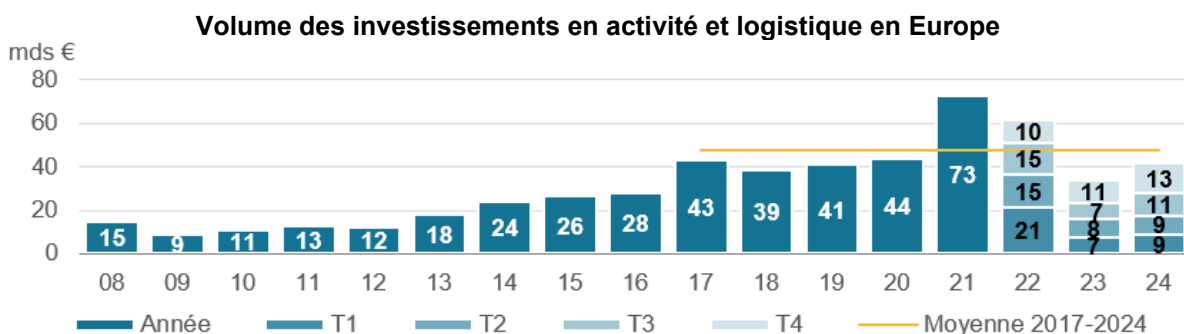


MARCHÉ EUROPÉEN DE L'INVESTISSEMENT EN LOCAUX D'ACTIVITÉ ET EN LOGISTIQUE : FORTE REPRISE DE +23 %

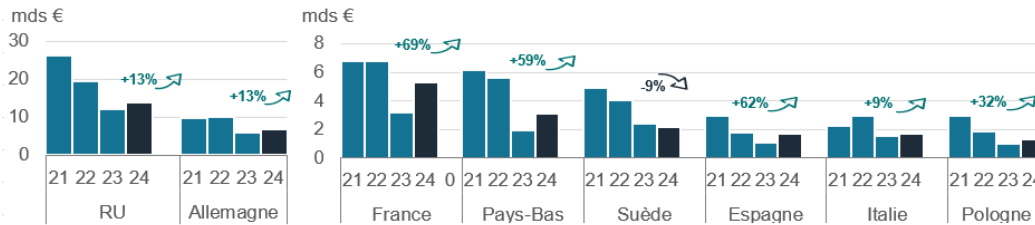
Redynamisé par l'ajustement rapide des prix, le marché européen de l'activité et de la logistique marque une forte progression de l'investissement.

Les investissements atteignent 42 milliards d'euros en 2024, en hausse de 23 % par rapport à l'année dernière. Après avoir touché un point bas en 2023, l'investissement en activité et en logistique renoue avec la croissance en 2024, signe d'une amélioration des conditions financières. Les banques centrales devraient encore ajuster les taux directeurs en 2025 avant que ceux-ci ne se stabilisent. « Le délai de conclusion des opérations pourrait s'allonger, mais la demande tend à se redresser sur la plupart des marchés, avec le retour d'importantes opérations de portefeuilles au Royaume-Uni, en France, en Espagne, en Allemagne et aux Pays-Bas. Les investisseurs américains et asiatiques manifestent un vif intérêt pour le marché européen, notamment en Allemagne », observe **Craig Maguire, Directeur Logistique Europe chez BNP Paribas Real Estate**.



- **Au Royaume-Uni**, en 2024, l'investissement a atteint sa moyenne de 10 ans. La situation a commencé à s'améliorer vers le milieu de l'année, avec des signes évidents de baisse de l'inflation. Les rendements « prime » se maintiennent désormais à 4,5 %.
- **En Allemagne**, l'investissement en activité et logistique progresse régulièrement depuis début 2024 et confirme sa première place parmi les catégories d'actifs en immobilier d'entreprise, soit 27 % de l'investissement total. L'épisode d'ajustement des prix provoqué par l'évolution des taux d'intérêt est désormais arrivé à son terme et la demande des investisseurs étrangers se renforce. Les rendements « prime » restent stables à 4,25 % sur les principaux sites logistiques.
- **En France**, l'investissement en activité et logistique reste performant par rapport aux commerces et aux bureaux et progresse fortement en 2024, dopé par le retour d'importants transferts de portefeuille. Les rendements logistiques « prime » se stabilisent à 4,90 %.
- **Aux Pays-Bas**, l'investissement en activité et logistique poursuit sa croissance régulière en 2024. Le pays observe une forte demande pour des biens offrant un potentiel de réversion en débloquant de fortes hausses des loyers. Les rendements logistiques « prime » s'établissent à 4,75 % en 2024.
- **En Espagne**, l'investissement en activité et logistique augmente fortement en 2024. L'activité reste soutenue, les investisseurs et les promoteurs cherchant à acquérir des terrains pour construire de nouvelles plateformes logistiques. Après avoir progressé de 155 pdb en deux ans, le rendement logistique « prime » se contracte de 40 pdb en 2024 à 4,85 %.
- **En Pologne**, l'investissement reprend des couleurs au S2, signe d'un sentiment de marché mieux orienté. La logistique reste la classe d'actifs la plus performante du pays. Le rendement « prime » s'ajuste à 6,25 % au T4 2024.

Volume des investissements en activité et logistique par pays



TAUX DE RENDEMENT LOGISTIQUE ENTREPÔTS ≥ 5,000 SQM

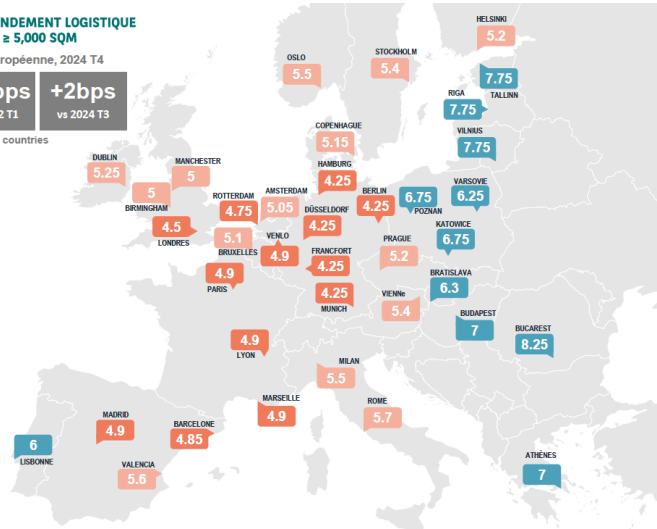
Moyenne européenne, 2024 T4

+130 bps
Dpuis 2022 T1

+2bps
vs 2024 T3

48 markets, 23 countries

■ < 5%
■ 5-6%
■ ≥ 6%



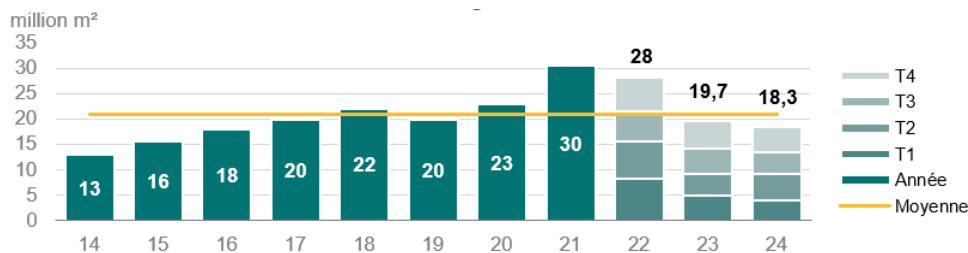
La progression des rendements « prime » au cours de ces deux dernières années est bel et bien terminée, les pressions inflationnistes s'atténuant et les rendements des emprunts d'État à long terme atteignant un plafond. Ainsi, **les taux de rendement « prime » tendent à se stabiliser en Europe**. Ces derniers n'ont augmenté que de 2 pdb au cours du T4 2024. Dans certains pays où la demande des investisseurs est forte et où les loyers augmentent, ils pourraient même légèrement baisser si le taux directeur se stabilise voire se contracte légèrement en 2025.

« Les perspectives d'investissements en logistique s'annoncent prometteuses, au moins à partir de 2025, alors que nous entrons dans un nouveau cycle », **note Craig Maguire**.

LE MARCHÉ UTILISATEURS LOGISTIQUE SOUS SA MOYENNE DE 5 ANS EN 2024

« En 2024, le marché locatif recule de 7 % sur les principaux marchés européens par rapport à 2023, reflétant les incertitudes économiques et la faible croissance. Hormis l'Espagne qui a dépassé de plus de 25 % sa moyenne sur 10 ans, la demande peine à repartir dans la plupart des pays. L'offre neuve reste limitée compte tenu de la rareté des terrains, mais l'absence deancements en blanc contribue toujours à la croissance des loyers dans les secteurs « prime », **résume Craig Maguire**.

Transactions du marché dans 6 pays (France, Allemagne, Pays-Bas, Pologne, Espagne, Royaume-Uni)

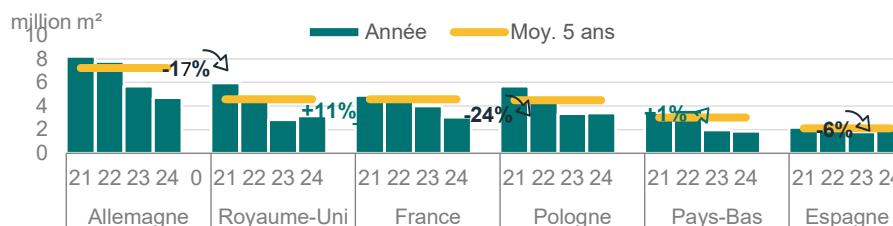


- **En Allemagne**, après un début d'année prudent, le marché s'est progressivement redressé, même si la demande placée demeure bien inférieure à sa moyenne de 10 ans en 2024. L'environnement économique difficile et les prévisions de PIB très modérées peinent à soutenir la hausse de la demande placée pour les entrepôts, à l'instar des années précédentes. La forte croissance des loyers des dernières années marque le pas en 2024.
- **Au Royaume-Uni**, les utilisateurs sont toujours attirés par les espaces de classe A ; près de 75 % des transactions ont été signées sur des entrepôts neufs de plus de 10 000 m². Les utilisateurs des grandes surfaces continuent de se tourner vers des clés-en-main par manque de projets de

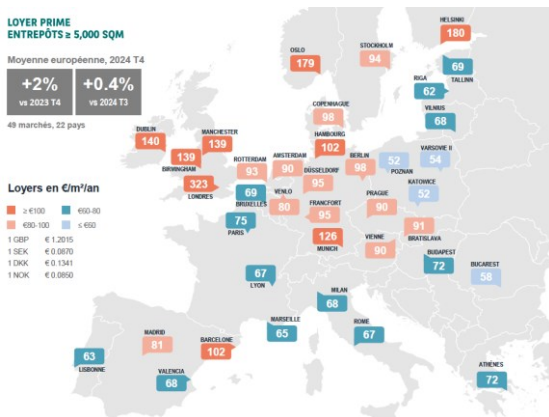
construction lancés en blanc disponibles. Les Midlands restent le principal moteur du segment industriel. La demande placée au Royaume-Uni a culminé en 2024, s'inscrivant en hausse de 11 % en glissement annuel.

- **En France**, le marché de la logistique s'est replié en 2024, toujours pénalisé par un contexte économique peu favorable. La demande en Île-de-France, à Marseille et à Lyon est nettement inférieure à la moyenne. À l'inverse, la demande placée reste bonne à Lille et à Orléans, soutenue par des opérations XXL. Malgré une hausse de l'offre globale, le taux de vacance en France reste sous contrôle, à 4,8 %.
- **Aux Pays-Bas**, comme la plupart des pays européens, la demande placée a baissé en 2024, sous l'effet de la faiblesse de la croissance économique. Les prix élevés des terrains et les coûts de développement, de même que la baisse des prix de sortie, inhibent les nouveaux développements, ce qui contribue à alimenter la hausse des loyers.
- **En Espagne**, après un début d'année au ralenti, le marché a rebondi au T2, si bien que les transactions ont dépassé les 2 millions de m² en 2024. Contrairement à la plupart des pays européens, l'économie espagnole progresse et la croissance du PIB est attendue à 2,7 % en 2025. Si le taux de vacance a augmenté légèrement à Madrid, il est resté faible à Barcelone et à Valence.
- **En Pologne**, le marché utilisateurs, affecté par une faible croissance économique en 2023, a retrouvé progressivement des couleurs en 2024. L'environnement économique devrait nettement s'améliorer en 2025. Le taux de vacance a reculé légèrement à 7,5 %. La part desancements en blanc a diminué fortement.

Transactions du marché par pays



Les **taux de vacance** ont augmenté au cours des 12 derniers mois pour atteindre une moyenne européenne de 6 % en raison d'une demande modérée. Toutefois, **les terrains étant de plus en plus réglementés en Europe, l'absence de nouveaux projets pourrait continuer de soutenir la hausse des loyers dans les secteurs « prime »**. Le taux de vacance global penche toujours en faveur d'une offre équilibrée.



Les loyers « prime » ont progressé de 2 % au T4 2024 sur un panel de 49 marchés couvrant 22 pays. Alors que certaines villes continuent de voir les loyers augmenter, le ralentissement global du marché a contraint leur croissance à seulement 0,4 % au cours du dernier trimestre. Les utilisateurs logistiques sont toujours disposés à verser des loyers plus élevés pour des bâtiments de seconde main dès lors qu'ils intègrent des solutions d'énergie verte. À l'avenir, cela pourrait non seulement contribuer à une augmentation des loyers, mais aussi inciter les propriétaires de biens existants à effectuer des rénovations pour une plus grande efficacité énergétique.

« Malgré le ralentissement de la demande placée globale, nous observons toujours des hausses de loyer au cas par cas. Le marché des 3PLs (prestataires logistiques) est toujours activement en quête d'efficacité dans la chaîne d'approvisionnement et les sites prime seront déterminants dans cette recherche », conclut Craig Maguire.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

A propos de BNP Paribas Real Estate :

BNP Paribas Real Estate est un leader international de l'immobilier, offrant à ses clients une large gamme de services couvrant l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier : Promotion, Transaction, Conseil, Expertise, Property Management et Investment Management. Avec 5 000 collaborateurs et en tant qu'entreprise « à guichet unique », BNP Paribas Real Estate accompagne propriétaires, locataires, investisseurs et collectivités grâce à son expertise locale, dans 24 pays (à travers ses implantations et son réseau d'alliances) en Europe, au Moyen-Orient et en Asie. BNP Paribas Real Estate fait partie du groupe BNP Paribas, leader mondial de services financiers.

Acteur engagé de la ville durable, BNP Paribas Real Estate a pour ambition d'impulser la transition vers un immobilier plus durable : bas carbone, résilient, inclusif et source de bien-être. Pour y parvenir l'entreprise a défini une politique RSE qui s'articule autour de quatre objectifs : augmenter la performance économique et d'usage des bâtiments de manière éthique et responsable ; intégrer une transition bas carbone et atténuer son empreinte environnementale ; assurer le développement, l'engagement et le bien-être de ses collaborateurs ; être un acteur engagé du secteur de l'immobilier et développer des initiatives locales et partenariales.

Suivez-nous sur



#BEYONDBUILDINGS

Contacts presse :

Amira Tahirovic : +33 (0)6 37 78 12 17 / Charlotte Rémond : +33 (0)6 78 18 57 87
presse.realestate@realestate.bnpparibas



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world