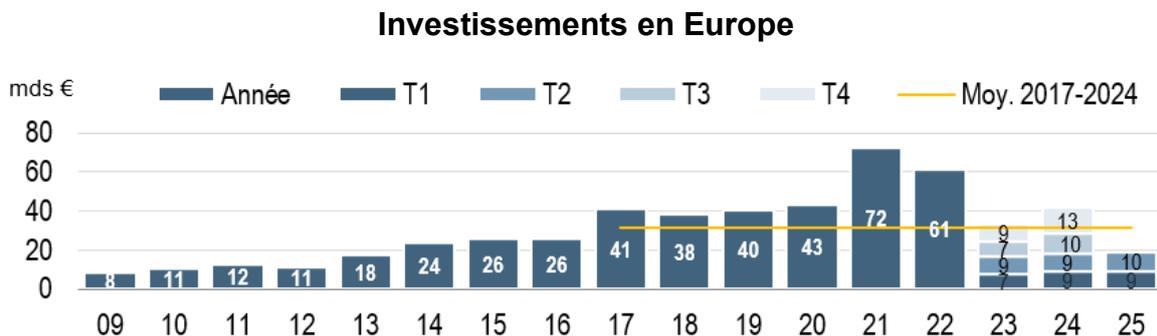


## MARCHÉ EUROPÉEN DE LA LOGISTIQUE AU S1 2025 : UNE CROISSANCE DES INVESTISSEMENTS DE 7 % ET UNE DEMANDE UTILISATEURS ENCORE EN DEÇÀ DE SA MOYENNE SUR 5 ANS

### Marché de l'investissement logistique : une amélioration portée par le retour des portefeuilles au 1<sup>er</sup> semestre 2025

Les investissements en activité et en logistique ont progressé de 7 % au 1<sup>er</sup> semestre 2025 (par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2024), contre une hausse de 4 % pour l'immobilier d'entreprise dans son ensemble. « *Le mouvement de correction des rendements est désormais arrivé à son terme dans la plupart des pays, ce qui offre un environnement plus stable. Dans ce contexte, la demande reste dynamique* », explique **Craig Maguire, Head of European Logistics chez BNP Paribas Real Estate**. Après un début d'année plus lent sur les grands marchés, l'activité s'est accélérée au 2<sup>ème</sup> trimestre par rapport au trimestre précédent en Allemagne (+15 %), au Royaume-Uni (+71 %) et en France (+15 %). Ainsi, la part de marché des actifs industriels et logistiques dans l'investissement immobilier d'entreprise a fortement augmenté, passant de 15 % en 2017 à 26 % au 1<sup>er</sup> semestre 2025.



- **Au Royaume-Uni**, les investissements en activité et en logistique ont progressé en rythme annuel au 1<sup>er</sup> semestre. Le marché a été stimulé par le retour des portefeuilles, qui ont représenté près de la moitié des transactions. Les actifs multi-locataires restent la cible privilégiée des investisseurs. Les rendements prime se sont stabilisés, ce qui devrait soutenir l'activité en 2025.
- **En Allemagne**, l'activité est restée modérée depuis le début de l'année. Les rendements prime se sont maintenus à 4,25 % sur les principaux marchés logistiques. L'amélioration des performances économiques globales renforce la confiance des entreprises.
- **En France**, le segment industriel et logistique conserve de bonnes performances, avec plusieurs portefeuilles supérieurs à 100 M€ ayant changé de mains. Les investisseurs français et

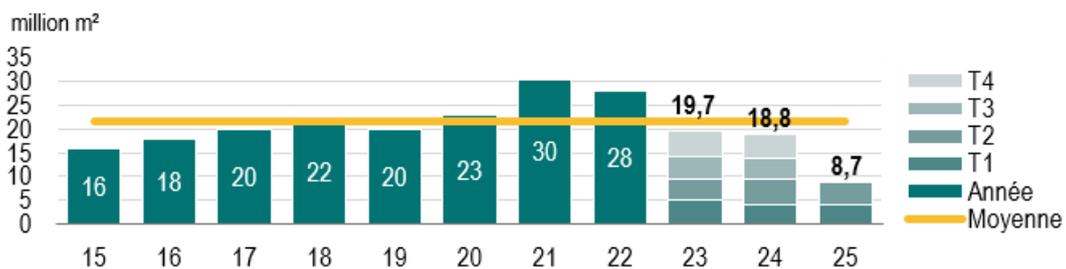


## Marché utilisateurs logistique : une demande encore inférieure à la moyenne cinq ans

Au 1<sup>er</sup> semestre 2025, les grands marchés européens sont restés en retrait par rapport à la même période en 2024. Le risque de sur-offre demeure cependant limité, même si les taux de vacance progressent dans certains marchés. Globalement, ils se situent entre 5 % et 6 % en Europe, tandis que les nouveaux développements deviennent structurellement rares. « *La forte croissance des loyers observée ces dernières années ralentit, avec +3,8 % en glissement annuel au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, mais la rareté de l'offre neuve continue de soutenir la progression des loyers dans les secteurs prime* », résume Craig Maguire.

### Volume de transactions - 6 pays

(Allemagne, Espagne, France, Pays-Bas, Pologne, Royaume-Uni)

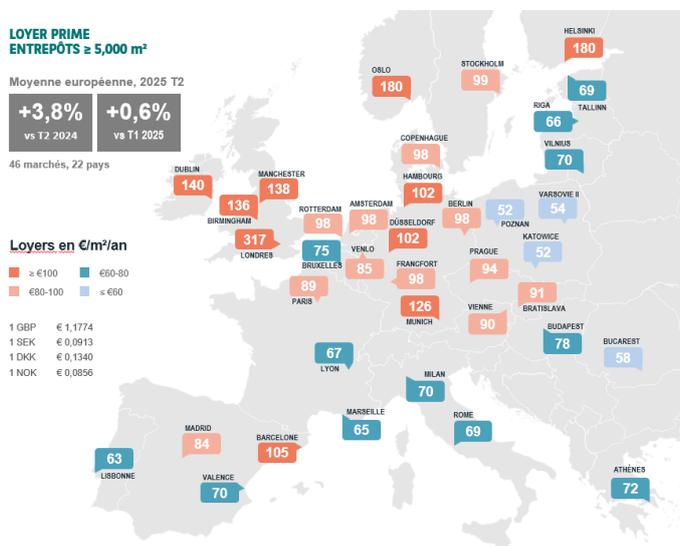


Dans un contexte de faible activité économique et de certaines incertitudes politiques, de fortes disparités subsistent en Europe.

- **Allemagne** : le deuxième trimestre a été particulièrement dynamique, avec davantage d'activité par rapport à l'année précédente. Le sentiment positif et la confiance des entreprises se sont nettement renforcés, entraînant davantage de transactions de grande taille. Les loyers prime se sont globalement stabilisés au deuxième trimestre, tandis que les loyers moyens ont enregistré une hausse significative de 4 % par rapport à mi-2024.
- **Royaume-Uni** : la demande placée progresse par rapport à la fin de l'année dernière. Les signes d'amélioration observés au 1<sup>er</sup> trimestre se sont confirmés au 2<sup>ème</sup> trimestre. Les Midlands restent le moteur principal du marché industriel. La demande s'est renforcée sur les autres grands marchés au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025. Après une hausse continue depuis 2022, l'offre est restée stable au cours des trois derniers trimestres, tout comme les loyers.
- **France** : la demande a été freinée par les inquiétudes liées aux droits de douane et aux accords commerciaux, aggravées par les incertitudes politiques. Le marché francilien s'est redressé au 1<sup>er</sup> trimestre après 24 mois d'activité plus lente tandis que le 2<sup>ème</sup> trimestre a confirmé sa position dominante sur le plan national. Le stock vacant francilien a continué de croître et a quasiment doublé au cours des 18 derniers mois. En conséquence, le taux de vacance en France a atteint 6 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025.
- **Pays-Bas** : la lenteur des livraisons de nouvelles surfaces continue de peser sur l'activité. Le marché reste contraint par un faible nombre de développements neufs, dont les délais

s'allongent en raison de procédures d'urbanisme plus strictes. La rareté de l'offre neuve exerce toujours une pression à la hausse sur les loyers. Les loyers prime ont augmenté dans la plupart des marchés tandis que les mesures d'incitation sont restées stables.

- **Espagne** : l'année 2025 a débuté très favorablement, avec une demande placée proche d'un niveau record à plus de 1 million de m<sup>2</sup>. L'Espagne figure ainsi parmi les marchés logistiques les plus dynamiques d'Europe. Les taux de vacance sont restés faibles à Barcelone et Valence. Celui de Madrid a culminé à 9 %, mais l'offre future est en recul. Les loyers prime ont progressé dans les principaux marchés.
- **Pologne** : après un début d'année timide, la demande placée a fortement rebondi au 2<sup>ème</sup> trimestre. Le contexte économique devrait nettement s'améliorer en 2025. Le taux de vacance en Pologne est en diminution progressive, passant de 10,2 % à mi-2023 à 8,2 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, tandis que les loyers prime ont augmenté de 5 % au cours des 12 derniers mois.



Les loyers prime ont progressé de 3,8 % au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 (en glissement annuel) sur un panel de 46 marchés couvrant 22 pays. Le ralentissement de la demande réduit la pression sur la croissance des loyers. Si certaines villes continuent d'afficher des hausses, le ralentissement global du marché en 2024 et début 2025 a limité la progression des loyers. Le taux de vacance demeure faible dans la plupart des marchés ; l'offre augmente tandis que la demande reste modérée. Les loyers, continuent de progresser à un rythme plus doux.

« Malgré le ralentissement global de la demande placée, nous observons encore des hausses de loyers au cas par cas », conclut Craig Maguire.

**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 près de 4 000 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 23 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

Retrouvez tous nos services sur : [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
 L'immobilier d'un monde qui change

**Contacts presse :**

Amira Tahirovic : +33 (0)6 37 78 12 17 / Nolwenn Champault : +33 (0)6 88 12 66 85  
[presse.realestate@realestate.bnpparibas](mailto:presse.realestate@realestate.bnpparibas)