

CONVICTIONS IMMOBILIÈRES

2025 – T1

Le regard du gérant sur les marchés immobiliers européens

————— Mai 2025 —————



CONTEXTE ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIER



“ Alors que l'économie mondiale semblait avoir retrouvé une certaine stabilité, les incertitudes se sont renforcées lorsque l'administration américaine a fait le choix d'augmenter les droits de douane vis-à-vis du reste du monde, conduisant les marchés boursiers en zone de turbulences. Des négociations sont en cours pour trouver des solutions. En parallèle, les baisses potentielles des taux directeurs des banques centrales ont progressivement renforcé l'appétence des investisseurs pour l'immobilier, notamment européen, perçu comme un actif en capacité de délivrer une performance locative récurrente. ”

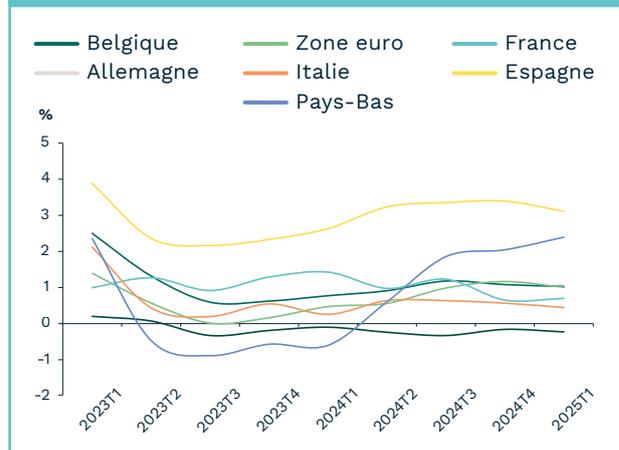
Henry-Aurélien Natter,
MRICS, Directeur Recherche.

L'augmentation des droits de douane dits « réciproques », en représailles aux produits américains jugés trop taxés, est entrée en vigueur début avril. Cette décision a déstabilisé les différentes places boursières mondiales qui ont connu une forte volatilité. En parallèle, des négociations ont été ouvertes avec l'objectif de résoudre les points de blocage. Par ailleurs, même si les barèmes de droits de douane n'ont pas vocation à être maintenus, ils auront des effets asymétriques sur la croissance. **Par conséquent, le PIB mondial a été révisé à la baisse, +2,8 % pour 2025. Pour l'heure, le scénario de nouvelles corrections ne doit pas être écarté.**

La zone euro a vu son PIB pour 2025 amputé de 30 pb par rapport au trimestre précédent et se positionne dorénavant à +0,9 % sur un an. Le risque de récession y est toujours considéré comme peu probable. C'est bien la guerre commerciale et ses contre-mesures qui font peser des risques pour la croissance. D'autre part, les experts considèrent dorénavant que les tensions commerciales seront probablement plus désinflationnistes qu'inflationnistes en Europe en raison d'un possible afflux de produits chinois à bas coût. Ce contexte a une nouvelle fois conduit la Banque centrale européenne à réduire ses taux directeurs d'un quart de point le 17 avril 2025, portant le dépôt à 2,25 %. La BCE continuera de surveiller les effets de la guerre commerciale alors que le scénario d'un ralentissement économique pour cet automne se renforce et pourrait amener le taux de dépôt sous le taux neutre estimé à 2 %.

Les rendements des obligations souveraines en Europe n'ont pas été épargnés et sont sous pression des investisseurs en raison du contexte actuel.

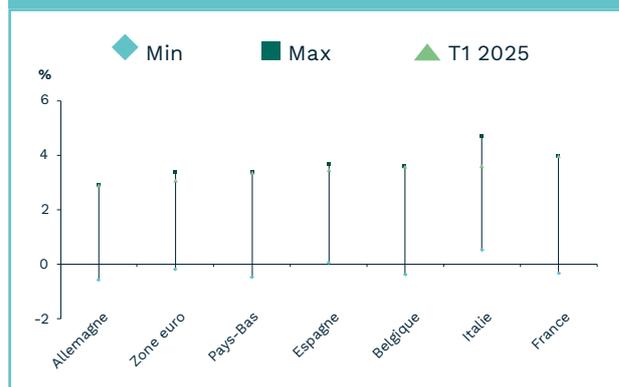
ÉVOLUTION DU PIB TRIMESTRIEL DES PRINCIPAUX PAYS EN ZONE EURO



Évolution du PIB annuel des principaux pays en zone euro (en %)

Pays	2023	2024	2025 (p)
Espagne	2,7	3,2	2,5
France	1,1	1,1	0,5
Belgique	1,3	1,0	1,1
Pays-Bas	0,1	1,0	1,1
Zone euro	0,5	0,8	0,9
Italie	0,8	0,5	0,6
Allemagne	-0,1	-0,2	0,0

TAUX D'EMPRUNT D'ÉTAT À 10 ANS ENTRE 2016 ET 2025 T1



Les volumes d'investissement sont demeurés stables entre les premiers mois de l'année 2024 et le premier trimestre 2025. Ainsi, les flux de capitaux ont totalisé près de 40 milliards d'euros sur le marché européen de l'investissement en immobilier sur les trois premiers mois de l'année 2025.

La répartition des volumes d'investissement en immobilier s'est concentrée à 92 % sur six pays : le Royaume-Uni (31 %), l'Allemagne (28 %), la France (13 %), l'Espagne (8 %), l'Italie (6 %) et les Pays-Bas (6 %). En glissement trimestriel, les parts du Royaume-Uni, de l'Allemagne, de la France, de l'Espagne et de l'Italie ont progressé. Celle des Pays-Bas s'est maintenue.

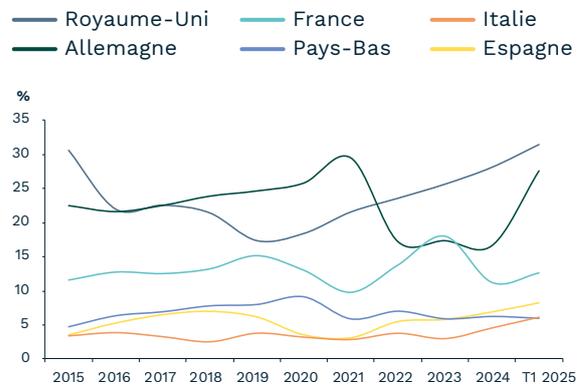
Concernant les taux de capitalisation à l'acquisition, plusieurs tendances sont à noter ce trimestre. En premier lieu, l'hôtellerie et le commerce sont des classes d'actifs qui ont connu une phase de stabilisation, voire une compression de leur taux de capitalisation en moyenne. Cela témoigne d'un certain attrait des investisseurs pour ces classes d'actifs et pour des biens qualitatifs. La deuxième tendance concerne la logistique et la santé, qui affichent une phase de stabilisation de leur taux de capitalisation sur plusieurs trimestres. Enfin, pour les bureaux et l'immobilier résidentiel, les investisseurs ont privilégié des rendements plus élevés, ce qui se traduit par une hausse en moyenne des taux de capitalisation à l'acquisition ce trimestre.

Par classe d'actifs, trois grands pôles se dessinent :

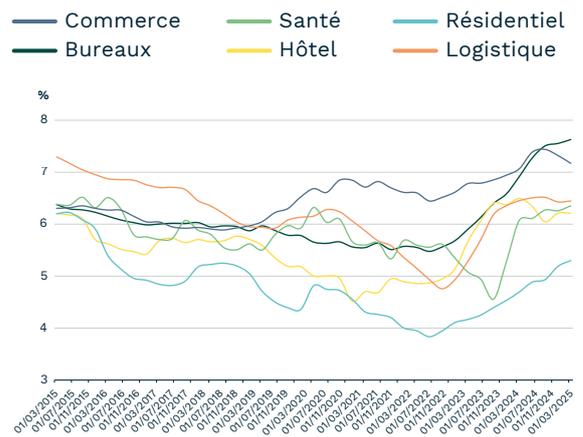
- le premier est celui de la consommation (commerce et logistique), qui totalise 43 % des volumes d'investissement ;
- le deuxième est celui de l'habitat et du serviciel (résidentiel, hôtellerie et santé), avec 36 % des volumes d'investissement ;
- le troisième pôle est celui des affaires, où l'on trouve les bureaux, qui réunit 21 % des capitaux.

Concernant les flux de capitaux, les investisseurs ont privilégié leur marché national (50 %), dominé par les privés (26 %), les institutionnels (15 %), les foncières cotées (3 %) et les utilisateurs (6 %). Les flux de capitaux internationaux hors Europe ont totalisé environ 23 % des investissements. Les investisseurs nord-américains (américains et canadiens), asiatiques (notamment singapouriens) ont été les plus actifs.

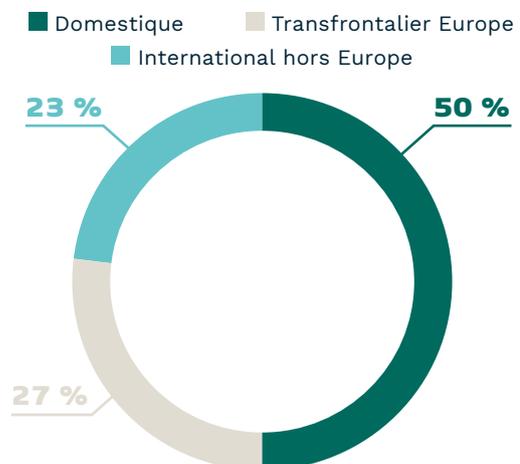
RÉPARTITION DES VOLUMES D'INVESTISSEMENT PAR PAYS



TAUX DE CAPITALISATION À L'ACQUISITION



RÉPARTITION DES FLUX DE CAPITAUX PAR ORIGINE DES INVESTISSEURS AU T1 2025



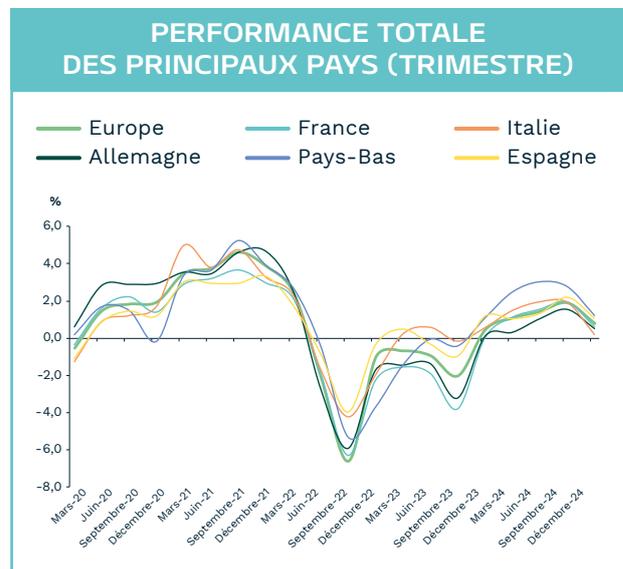
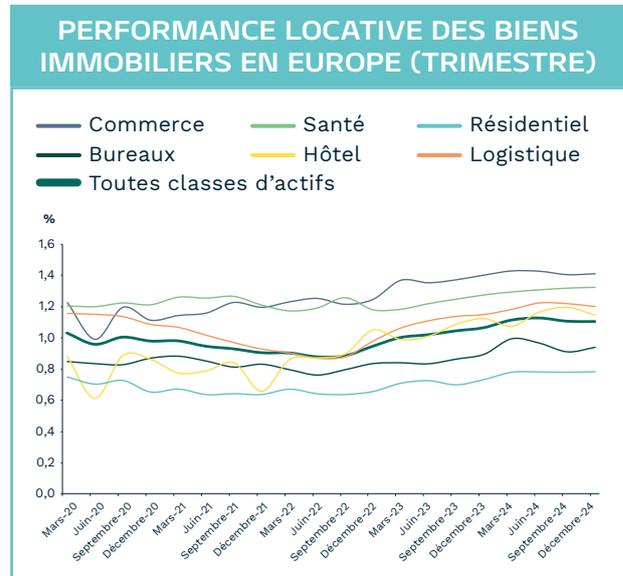
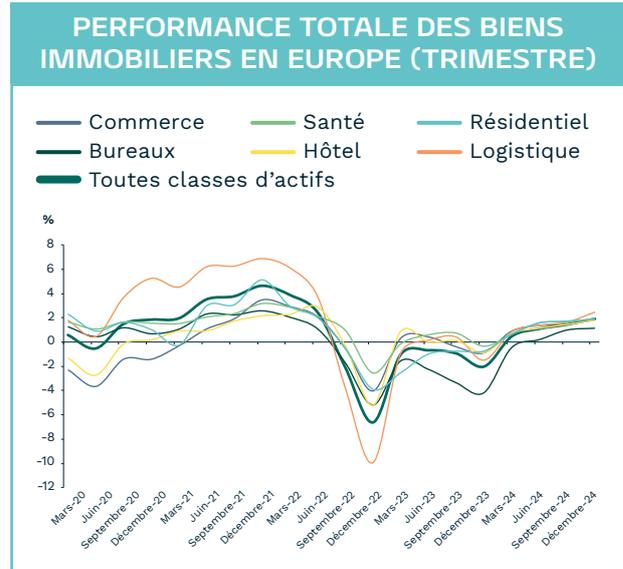
Durant quatre trimestres consécutifs, la performance immobilière européenne a confirmé son retour en territoire positif grâce à la politique d'assouplissement monétaire de la BCE.

Après avoir été fortement impactée par la remontée brutale des taux d'intérêt, la performance immobilière a progressivement changé de régime, ce qui lui a permis d'afficher quatre trimestres consécutifs en hausse. Ainsi, la performance moyenne a été positive pour l'ensemble de l'année 2024 en Europe.

Les baisses successives des taux directeurs de la BCE sont des éléments bénéfiques pour la croissance du capital. De même, la dynamique maîtrisée de l'inflation a été un élément positif qui est venu alimenter le rendement locatif. La combinaison de ces deux éléments a permis de maintenir la performance totale en territoire positif durant l'ensemble de l'année 2024.

Concernant le rendement en capital, il se rapproche de son point de bascule pour commencer un nouveau cycle d'expansion. Toutefois, le contexte d'incertitude actuelle appelle à la prudence. Depuis juin 2024, la performance totale de l'ensemble des classes d'actifs analysées (bureaux, commerce, logistique, santé, hôtellerie et résidentiel) est passée en territoire positif en Europe. La performance locative porte toujours le rendement global. Elle est en amélioration constante en trimestriel. Des questions demeurent concernant la performance en capital consolidée de certains marchés/actifs courant 2025 en raison de certaines faiblesses : vacance structurelle ou difficultés de refinancement.

Concernant les pays, trois tendances sont à noter. La première concerne le fait que les pays analysés affichent un total return trimestriel positif depuis fin décembre 2023, porté par le rendement locatif puis par une amélioration de la croissance en capital. L'augmentation des taux longs impacte à nouveau la tendance de la performance totale. La deuxième tendance concerne le fait qu'après une accélération de la performance, la tendance s'est nettement calmée lors du dernier trimestre de l'année 2024. Enfin, les Pays-Bas et l'Espagne sont les deux pays qui détiennent les meilleures performances du dernier trimestre analysé.





BUREAUX

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE BUREAUX EN EUROPE – 2025 T1 (3 MOIS)

8,5 Mds €

TENDANCE DES CRÉATIONS D'EMPLOIS – 2025 T1 / 2024 T1



Le volume d'investissement dans l'immobilier de bureaux en Europe a totalisé 8,5 milliards d'euros au premier trimestre 2025, contre un peu plus de 9,5 milliards d'euros sur la même période en 2024. Les volumes d'investissement ont donc enregistré une décélération. Le Royaume-Uni est le premier marché de bureaux d'Europe avec plus de 3 milliards d'euros investis sur les trois premiers mois de l'année 2025, suivi par l'Allemagne et la France avec des volumes compris entre 1 et 2 milliards d'euros. L'Italie, les Pays-Bas ou encore l'Espagne ont totalisé moins d'1 milliard d'euros sur chacun de ces marchés.

Les rendements des bureaux prime et des emplacements secondaires sont demeurés majoritairement stables au premier trimestre 2025 par rapport à fin 2024. Des compressions sont à noter sur un quart des marchés européens. La diminution de la pression exercée par la baisse des taux directeurs aura donc permis aux marchés des bureaux d'enregistrer des compressions comprises entre 10 et 50 pb en Italie, en Espagne, aux Pays-Bas ou encore en France, par exemple. Les bureaux des quartiers centraux avec un rendement inférieur à 5,0 % sont localisés dans des villes comme Paris, Milan, Munich, Berlin, Madrid ou encore Barcelone. Il faut ajouter 100 à 300 pb pour une localisation secondaire dans ces mêmes marchés.

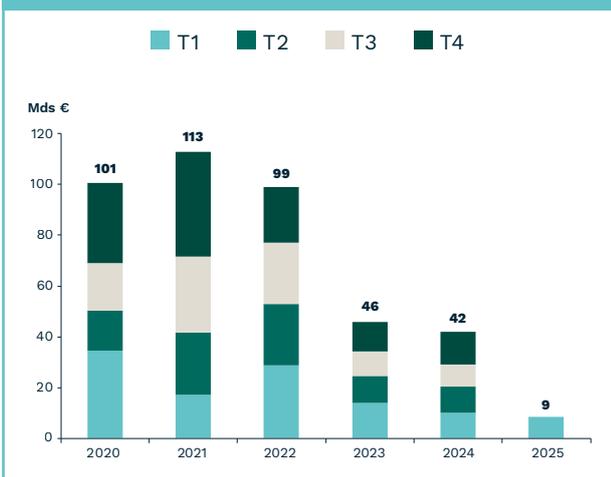
Le marché européen des utilisateurs a connu une légère baisse de sa demande placée au premier trimestre 2025. Ainsi, environ 2,7 millions de m² ont été placés pour l'ensemble du premier trimestre 2025, un volume légèrement inférieur à la même période en 2024 alors que le marché continuait de créer des emplois. Toutefois, la dynamique des créations d'emplois ralentissait en lien

avec l'augmentation des tarifs douaniers annoncée par l'administration Trump et les risques récessifs induits pour l'économie mondiale. Premier marché d'Europe continentale, la région parisienne a été freinée au premier trimestre 2025, avec 420 000 m² pris à bail (-5 % sur un an), suivie par Munich/Berlin, Madrid et Milan avec 100 000 m² à 200 000 m² transactés sur chacun de ces marchés.

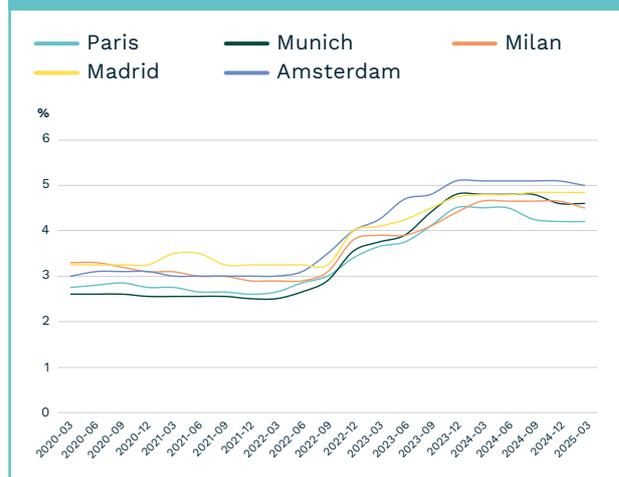
L'offre était orientée à la hausse entre le quatrième trimestre 2024 et le premier trimestre 2025. L'ensemble des marchés sont concernés par cette hausse de la vacance, même si les quartiers centraux affichent toujours des taux de vacance qui demeurent à des niveaux faibles. Si Paris *intra-muros* présente toujours une vacance inférieure à 5 %, Berlin, Munich ou Amsterdam ont une vacance entre 7 % et 10 %. La situation est plus préoccupante à Barcelone, Madrid ou Francfort puisque ces taux y sont structurellement supérieurs à 10 %. En raison de la vacance structurelle de certains quartiers, la transformation des bureaux obsolètes reste un sujet d'actualité.

Les loyers ont enregistré une légère hausse entre fin 2024 et le premier trimestre 2025. Le loyer *prime* du quartier central des affaires parisien s'est stabilisé à 1 200 €/m² pour les actifs les plus recherchés. La Défense-Paris, Dublin, Berlin, Munich, Milan ou Rome offrent des loyers compris entre 500 €/m² et 750 €/m². Bruxelles, Madrid ou Barcelone ont des loyers d'environ 300-550 €/m². Les mesures d'accompagnement (franchises de loyer) sont en légère hausse sur un an. Les niveaux de franchises les plus importants sont proposés pour les marchés avec une offre importante ou pour des zones moins attractives afin d'attirer les utilisateurs.

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN BUREAUX EN EUROPE



TAUX DE RENDEMENT PRIME EN IMMOBILIER DE BUREAUX





RÉSIDENTIEL

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN EUROPE – 2025 T1 (3 MOIS)

9 Mds €

TENDANCE DES SALAIRES DES MÉNAGES EN ZONE EURO – 2025 T1 / 2024 T1



Les volumes de l'investissement en résidentiel en bloc en Europe sont en nette progression sur un an. Le marché a totalisé un peu plus de 9 milliards d'euros lors du premier trimestre 2025, contre moins de 8 milliards un an auparavant. L'Allemagne et le Royaume-Uni ont capté une large part des capitaux avec entre 2 et 4 milliards d'euros d'investissement. La France s'est également démarquée avec plus d'1 milliard d'euros. Enfin, les Pays-Bas et l'Espagne ont totalisé entre 500 millions et 1 milliard d'euros de transactions.

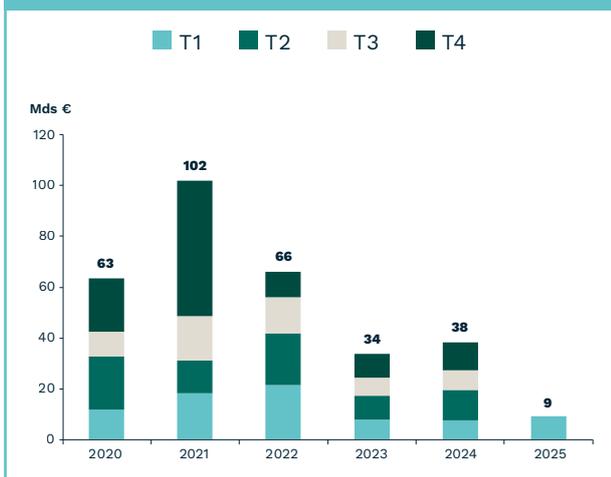
Les prix des logements en zone euro sont en hausse au premier trimestre 2025, en lien avec des prêts immobiliers de moins en moins onéreux. Toutefois, le contexte de tensions géopolitiques, conduisant à une pression sur les emprunts d'États européens, pourrait modérer la dynamique. Ce trimestre, les prix ont progressé en Espagne (+2,3 % t/t), au Portugal (+1,6 %), aux Pays-Bas (+1,4 %), en Belgique (+0,8 %), en Finlande (+0,7 %), en Irlande (+0,6 %), en Autriche (+0,4 %), en France (+0,3 %) et en Allemagne (+0,1 %), mais ont connu un réajustement en Italie (-0,3 %). La détente sur les taux d'emprunt, l'offre limitée, la résilience du marché du travail, le niveau élevé de taux d'épargne et l'augmentation des salaires ont contribué à la bonne dynamique des prix. Toutefois,

en glissement annuel, certains marchés affichent encore une évolution négative par rapport au T1 2024 (Autriche, Finlande, France).

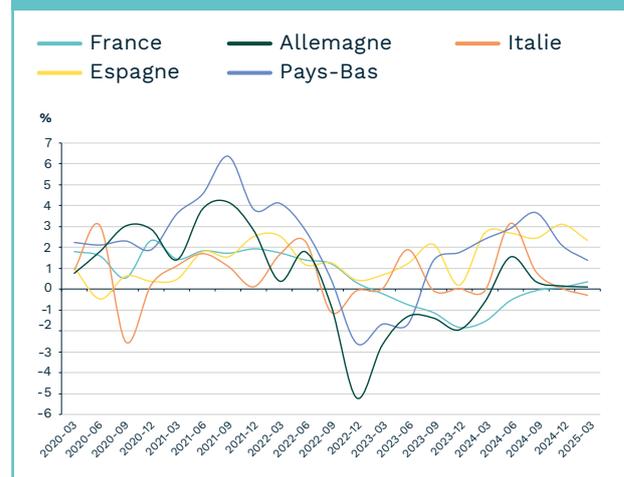
Les rendements *prime* sont demeurés majoritairement stables au premier trimestre 2025 par rapport à fin 2024. Cette tendance a été constatée sur la catégorie multifamiliale et la catégorie résidences étudiantes. En zone euro, Amsterdam, Berlin, Bruxelles, Paris, Milan et Munich ont un rendement *prime* compris entre 3,0 % et 4,75 % pour la catégorie multifamiliale. Concernant les résidences étudiantes, les taux *prime* se situent dans une fourchette haute mais resserrée, entre 4,0 % et 5,0 % pour ces mêmes villes.

Concernant le secteur européen de la construction pour le résidentiel, si l'année 2024 a été marquée par un fort repli, les premiers mois de 2025 indiquent une tendance à la reprise. Les coûts de construction pour le résidentiel sont restés stables dans les dernières enquêtes. Nous ne constatons plus de spirale inflationniste comme en 2022 et 2023. Certains marchés affichent même des replis des coûts des matières premières sur les premiers mois de 2025. Toutefois, en raison des incertitudes géopolitiques, si les tensions devaient s'accroître, la volatilité ferait son retour.

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN RÉSIDENTIEL EN BLOC EN EUROPE



ÉVOLUTION DES PRIX DU RÉSIDENTIEL (T/T N-1)





SANTÉ

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE SANTÉ EN EUROPE – 2025 T1 (3 MOIS)

1 Md €

TENDANCE DU NOMBRE DE PERSONNES DE PLUS DE 65 ANS 2025/2024



L’immobilier de santé (résidences seniors et maisons de retraite médicalisées) a totalisé un peu moins d’1 milliard d’euros lors du premier trimestre 2025.

Les volumes d’investissement se sont concentrés en Allemagne et au Royaume-Uni ce trimestre.

Entre fin 2024 et le premier trimestre 2025, tous les marchés analysés sont restés stables pour l’ensemble des typologies d’immobilier de santé (hôpitaux, résidences seniors, résidences médicalisées).

La France, le Royaume-Uni, l’Allemagne, les Pays-Bas, l’Italie, l’Espagne ou encore la Suède ont des taux de rendement *prime* compris entre 4,0 % et 6,0 % pour les résidences médicalisées. Après les derniers réajustements, une phase de stabilité devrait se confirmer sur plusieurs trimestres. Le rendement *prime* des cliniques était compris entre 5,0 % et 6,0 % en France, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Italie et au Royaume-Uni.

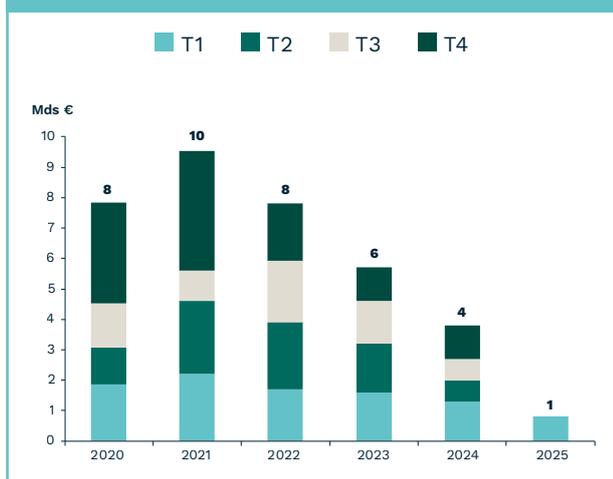
Les dépenses globales de santé sont à des niveaux élevés en Europe bien que la question de la rationalisation des budgets soit toujours d’actualité début 2025. En effet, le vieillissement de la population va inévitablement s’accompagner d’un accroissement des dépenses. Ainsi l’Union Européenne compte actuellement environ 4 millions de lits en maisons de retraite médicalisées. Cependant, l’augmentation du nombre de personnes âgées de plus de 75 ans a déjà eu un impact évident sur le déficit d’offre. Ainsi,

le déficit de lits peut être estimé à environ 1,6 million de lits d’ici 2040, soit un potentiel d’investissement de près de 200 milliards d’euros pour faire face à la croissance des personnes âgées dépendantes. L’Allemagne, la France, l’Italie et l’Espagne font partie des pays avec d’importants besoins, toute chose égale par ailleurs. D’autre part, le parc européen des maisons de retraite médicalisées fait également face à un problème d’obsolescence nécessitant une rénovation à court terme. En parallèle, il est intéressant de noter que l’essor des nouvelles technologies transforme la médecine en améliorant la qualité des soins tout en optimisant les coûts et l’efficacité du système de santé.

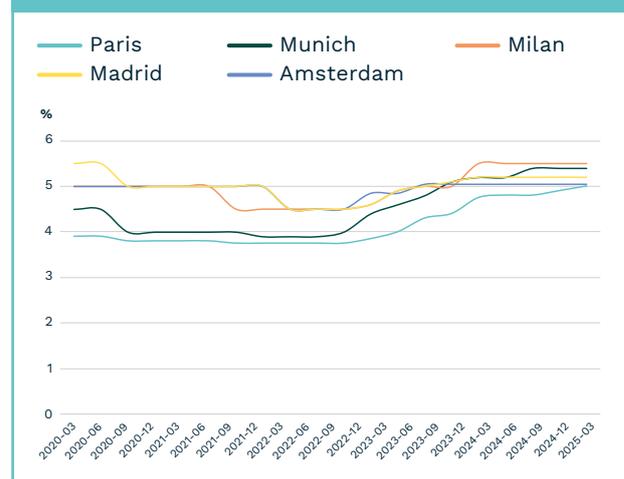
Le nombre de personnes de plus de 65 ans est en hausse au premier trimestre 2025, faisant ressortir le taux à 21,9 % de la population en zone euro, en hausse de plus de 0,42 point par rapport à fin 2022.

Cette croissance de la population des seniors dans tous les pays européens engendre, dans le même temps, une pression pour répondre à la demande en immobilier de santé. En France, la population des plus de 75 ans passera de 7,5 millions en 2025 à 8,1 millions en 2030. En Allemagne, cette même population augmentera de 9,3 millions à 9,8 millions, en Italie de 7,5 millions à 8,0 millions et en Espagne de 5,0 millions à 5,6 millions. Ces hausses vont créer des pressions sur le système de santé et sur les besoins de lits.

VOLUME D’INVESTISSEMENT EN RÉSIDENCES SENIORS ET MÉDICALISÉES EN EUROPE



TAUX DE RENDEMENT *PRIME* EN IMMOBILIER DE SANTÉ





HÔTELLERIE

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER HÔTELIER EN EUROPE – 2025 T1 (3 MOIS)

4 Mds €

ARRIVÉES TOURISTIQUES ATTENDUES EN EUROPE – 2025/2024



Le marché européen de l'immobilier hôtelier a totalisé un peu plus de 4 milliards d'euros au premier trimestre 2025, contre plus de 6 milliards durant la même période en 2024. Les capitaux se sont concentrés sur quatre marchés ce trimestre (66 %) : l'Allemagne, l'Italie, la France et le Royaume-Uni. L'Espagne, la Grèce et les Pays-Bas ont connu un flux d'investissement inférieur à 500 millions d'euros chacun.

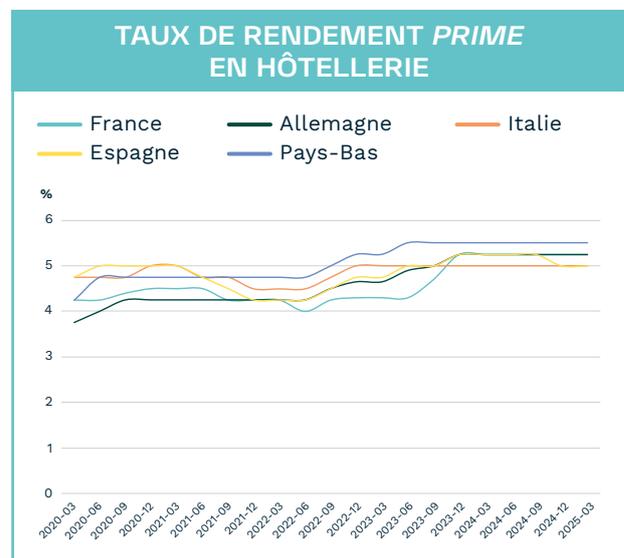
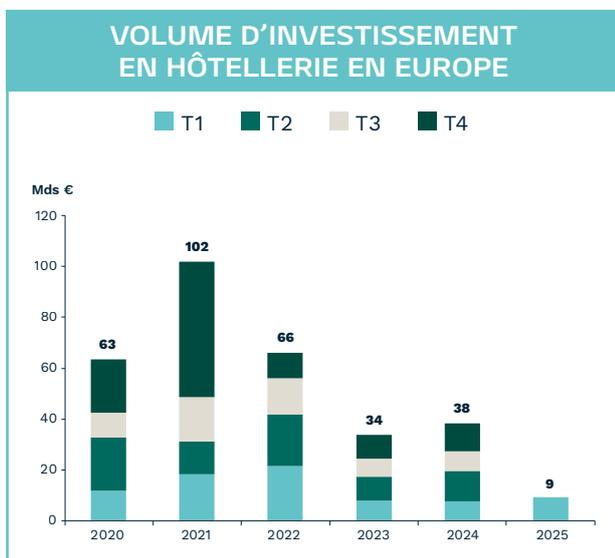
Entre le quatrième trimestre 2024 et le premier trimestre 2025, la tendance est majoritairement à la stabilité, même si quelques compressions marginales ont été constatées. Les taux de rendement *prime* des hôtels en contrat bail, basés sur la rentabilité locative, sont restés globalement stables. Les rendements *prime* sont positionnés entre 4,5 % et 8,5 % et entre 4,5 % et 5,5 % à Londres, Milan, Madrid ou encore Paris offrent des rendements *prime* compris entre 4,5 % et 5,5 %. Les taux de rendement *prime* des hôtels en contrat de management, permettant aux propriétaires de l'hôtel de capter à la fois la valeur du fonds de commerce et celle de l'actif immobilier, offrent des rendements *prime* en Europe compris entre 5,75 % et 8,75 %. Les rendements sont restés majoritairement stables dans cette catégorie.

La croissance du nombre de passagers aériens à destination de l'Europe s'est accélérée en janvier 2025. Les transporteurs aériens européens ont enregistré une hausse de leur demande de 8,6 % en glissement annuel. Le coefficient d'occupation

dans les transports s'est établi à 79,2 % (+1,8 point de pourcentage par rapport à janvier 2024). Parmi les différents marchés européens, le marché français pourrait se révéler assez prometteur cette année avec une forte hausse des recettes et des arrivées internationales. Toutefois, en cas de baisse du pouvoir d'achat dans un contexte de hausse des taxes douanières, les touristes pourraient être incités à revoir leurs projets pour des destinations lointaines.

Les indicateurs hôteliers se sont stabilisés à la fin du mois de février 2025. Le taux d'occupation de l'hôtellerie en Europe atteint plus de 59 % à la fin du mois de février 2025, en légère amélioration. Le prix moyen est relativement stable à 131 euros sur un an, contre 132 euros sur la même période en 2024. Le RevPAR se situe à 78 euros, contre 77 euros un an auparavant. La croissance du RevPAR a particulièrement été dynamique en Europe du Sud en début d'année (Espagne, Italie et Portugal). Par catégorie, seule l'hôtellerie économique bénéficie d'un taux d'occupation d'environ 65 %. Les autres catégories se situaient entre 50 % et 60 %.

L'un des principaux défis du tourisme européen en 2025 concernera la gestion du surtourisme. En effet, les touristes cherchent de plus en plus à éviter les lieux surfréquentés des destinations populaires et préfèrent se tourner vers des lieux alternatifs. Cette tendance reflète une volonté croissante de vivre des expériences authentiques tout en minimisant les effets négatifs du tourisme de masse.





COMMERCE

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER DE COMMERCE EN EUROPE – 2025 T1 (3 MOIS)

7,5 Mds €

TENDANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU COMMERCE EN ZONE EURO DÉFLATÉ – 2025 T1/ 2024 T1



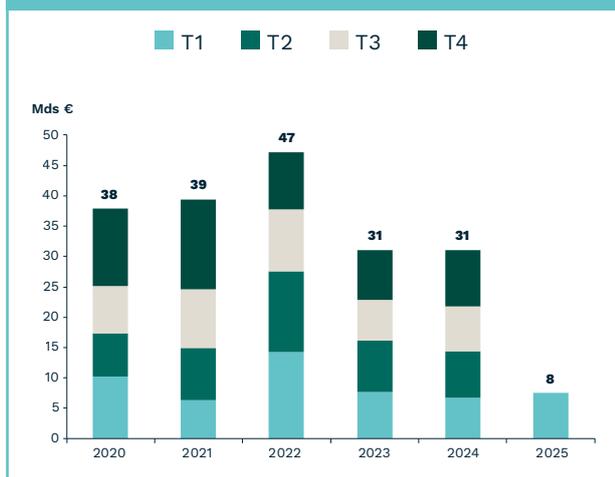
Avec 7,5 milliards d'euros, le volume d'investissement en immobilier de commerce a enregistré un volume en hausse entre le premier trimestre 2024 et le premier trimestre 2025 (+10 % sur un an). Le Royaume-Uni, l'Allemagne et l'Espagne ont été les marchés les plus actifs avec entre 1 et 3 milliards d'euros d'investissement. L'Espagne a enregistré un début d'année vraiment remarquable, confirmant la tendance observée en 2024. Concernant l'Italie et la France, ces pays ont totalisé moins d'1 milliard d'engagements sur leur marché respectif. Les Pays-Bas ont atteint environ 300 millions d'euros de flux de capitaux. Les investisseurs ont privilégié les emplacements attractifs avec un fort flux piéton susceptible de stimuler le chiffre d'affaires des enseignes.

Les taux de rendement *prime* des commerces en pied d'immeuble et des centres commerciaux sont demeurés globalement stables lors du premier trimestre 2025, mais des compressions sont à noter sur quelques marchés *prime*. Le changement de momentum se confirme pour les commerces en pied d'immeuble avec des compressions enregistrées en Italie, aux Pays-Bas et en Espagne. La tendance est similaire pour les centres commerciaux avec des compressions en Espagne, au Portugal et en Autriche. Les taux de rendement *prime* des commerces en pied d'immeuble à Madrid, Milan, Amsterdam, Munich et Paris étaient compris entre 3,75 % et 4,25 %. Quant aux centres commerciaux, les taux variaient entre 4,6 % et 9,0 % en Europe.

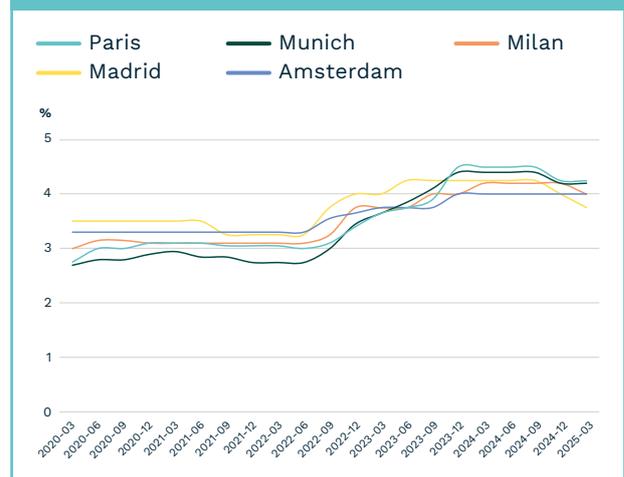
Les valeurs locatives des commerces en pied d'immeuble sont restées stables lors du premier trimestre 2025 en Europe. Seules l'Espagne et l'Italie ont enregistré des hausses significatives. **Les valeurs locatives des centres commerciaux étaient également stables lors du premier trimestre.** L'Italie est le seul pays à avoir connu des hausses de sa valeur locative moyenne.

Les indicateurs avancés montrent toujours un paradoxe avec, d'un côté, une confiance des consommateurs très volatile durant le premier trimestre 2025 et, de l'autre, une poursuite de la progression de la rémunération du travail dans un contexte de recul de l'inflation. La situation doit donc être suivie car, à court terme, il y a un risque de choc négatif de la demande dû à l'effet de confiance. En effet, les ménages, de plus en plus inquiets en raison des incertitudes, sont susceptibles d'augmenter leur épargne de précaution, ce qui freinera la demande des consommateurs. Pour l'heure, le chiffre d'affaires des enseignes a affiché une croissance de 2,1 % en valeur en zone euro, avec une surperformance de l'Espagne, de l'Allemagne ou encore des Pays-Bas lors du premier trimestre 2025. Certains pays ont pu réaliser un chiffre d'affaires inférieur au taux d'inflation, ce qui peut indiquer une pression concurrentielle accrue pour certaines entreprises ou encore une demande en berne en raison des incertitudes économiques.

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN COMMERCE EN EUROPE



TAUX DE RENDEMENT *PRIME* EN COMMERCE DE PIED D'IMMEUBLE





LOGISTIQUE

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER LOGISTIQUE EN EUROPE – 2025 T1 (3 MOIS)

9 Mds €

TENDANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES DE L'E-COMMERCE EN EUROPE ATTENDU À L'HORIZON 2029



La logistique a enregistré un volume d'investissement en légère hausse sur les trois premiers mois de l'année 2025 par rapport à la même période en 2024. Le marché européen de l'immobilier logistique a totalisé plus de 9 milliards d'euros au premier trimestre 2025. Les capitaux se sont concentrés au Royaume-Uni et en Allemagne avec 2 et 3 milliards d'euros investis respectivement sur ces deux marchés, suivis par la France et les Pays-Bas avec environ 1 milliard d'euros chacun. L'Italie et l'Espagne avaient des volumes d'investissement compris entre 500 millions et 1 milliard d'euros.

Les taux de rendement *prime* en logistique en Europe ont été stables lors du premier trimestre 2025, mais des compressions sont à noter sur plusieurs marchés, notamment l'Espagne et l'Italie. Les taux de rendement en logistique en Allemagne, aux Pays-Bas, en France, en Belgique, en Espagne et en Italie étaient compris entre 4,4 % et 6,0 %.

L'activité du marché locatif a gagné en dynamisme par rapport au point bas du dernier trimestre de l'année 2024. Le volume d'absorption nette d'entrepôts a totalisé environ 3 millions de m² lors du premier trimestre 2025, un volume en hausse comparativement aux 2 millions de m² d'absorption nette du quatrième trimestre 2024. Les marchés les plus consommateurs de m² ont été l'Italie, l'Allemagne, la Pologne et les Pays-Bas.

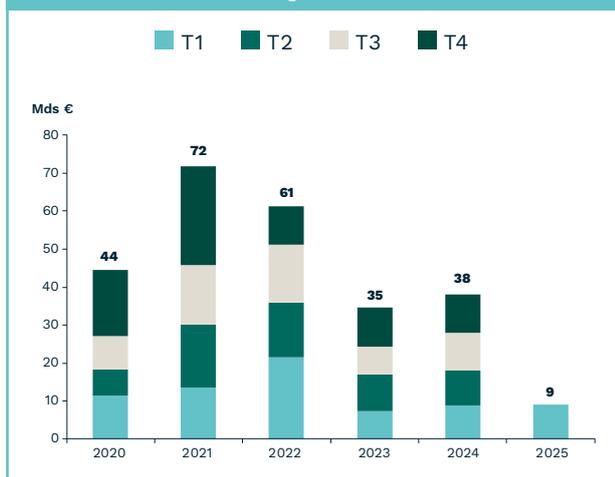
Les loyers ont enregistré une très légère tendance à la hausse, mais généralisée, au premier trimestre 2025.

Les loyers faciaux moyens des meilleurs entrepôts ont connu des hausses comprises entre 0,2 % et 2,0 %. L'Allemagne, les Pays-Bas, l'Espagne, la Belgique et la France ont des loyers compris entre 63 €/m² et 105 €/m².

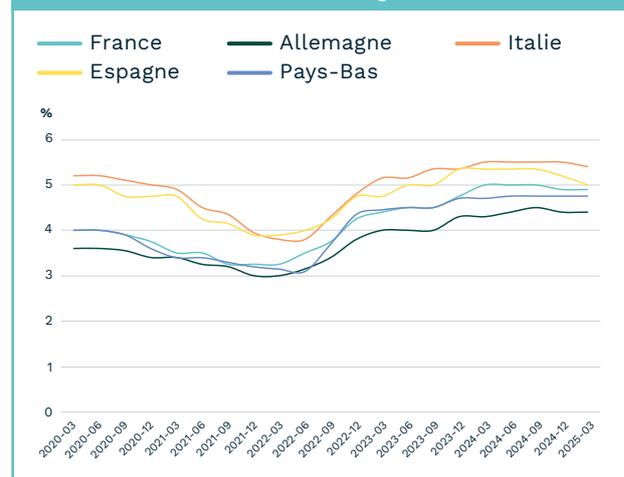
La croissance de l'e-commerce va continuer à alimenter la demande en logistique. Selon les projections, le chiffre d'affaires de l'e-commerce en Europe devrait croître à nouveau en 2025 pour dépasser les 900 milliards d'euros. Le marché devrait d'ailleurs continuer de progresser à l'horizon 2029 pour franchir les 1 000 milliards d'euros de chiffre d'affaires.

Les bouleversements actuels liés à la guerre commerciale et à la redistribution géographique mondiale des usines sont de nature à rebattre les cartes de l'organisation des chaînes d'approvisionnement avec des gagnants et des perdants. Même si pour le moment de nombreux projets sont mis en pause dans l'attente d'une clarification des mesures de réindustrialisation se dessinent : dans le pays « du siège social » (Europe), dans un pays « proche » (Europe et pays à proximité) et dans un pays « éloigné » mais jugé « sûr » (Thaïlande, Vietnam et Inde) au détriment de la Chine. Les localisations gagnantes de cette réorganisation seraient très majoritairement les pays « proches » suivis par celui « du siège social ».

VOLUME D'INVESTISSEMENT EN LOGISTIQUE EN EUROPE



TAUX DE RENDEMENT *PRIME* EN LOGISTIQUE



À propos de Praemia REIM

Praemia REIM réunit 450 collaborateurs en France, en Allemagne, au Luxembourg, en Italie, en Espagne, au Royaume-Uni et à Singapour. La société met ses valeurs de conviction et d'engagement ainsi que ses expertises à l'échelle européenne pour concevoir et gérer des fonds immobiliers au service de ses clients nationaux et internationaux, qu'ils soient particuliers ou institutionnels.

Praemia REIM aujourd'hui détient 36 milliards d'euros d'encours sous gestion. Son allocation de conviction se décompose en :

- 50 % santé/éducation,
- 30 % bureaux ;
- 8 % résidentiel ;
- 6 % commerce ;
- 5 % hôtellerie ;
- 1 % logistique.

Sa plateforme paneuropéenne gère **97 fonds** et réunit plus de **96 000 clients investisseurs**, dont **58 % institutionnels** et **42 % particuliers**. Son patrimoine immobilier est composé de **1 600 immeubles** répartis entre les principales catégories d'actifs et localisés dans **11 pays européens**.

www.praemiareim.com

CONTACT

DÉPARTEMENT RECHERCHE & STRATÉGIE

Guy-Young Lame • Directrice Recherche & Stratégie
guy-young.lame@praemiareim.com

Henry-Aurélien Natter • MRICS, Directeur Recherche
henry-aurelien.natter@praemiareim.com

Joséphine Martinet • Statisticienne-Économiste
josephine.martinet@praemiareim.com

Régis Castor • Analyste de recherche
regis.castor@praemiareim.com



www.praemiareim.com



REJOIGNEZ-NOUS



Réf. : Convictions Immobilières Europe – 052025 – Praemia REIM Société par Actions Simplifiée au capital de 3 433 377 euros
Siège social : 10, rue du Général-Foy – 75008 Paris – 884 030 842 RCS Paris

Ce document est communiqué à titre informatif seulement et ne constitue pas de la part de Primonial REIM une offre d'achat ou de vente de produit d'investissement ou de service d'investissement et ne doit pas être considéré comme un conseil en investissement, un conseil juridique ou fiscal. Les stratégies d'investissement présentées peuvent ne pas être accessibles à tout type d'investisseur. Les opinions, estimations et prévisions sont subjectives et peuvent faire l'objet de modification sans préavis. Elles sont basées sur des données disponibles auprès de fournisseurs de données officiels. Il n'y a aucune garantie que les prévisions se réalisent. Il n'y a aucune garantie que les prévisions soient basées sur des données exactes et exhaustives. L'appréciation de ces informations est laissée au libre arbitre des lecteurs. Ce document ne contient pas suffisamment d'informations pour servir de base à une décision d'investissement.