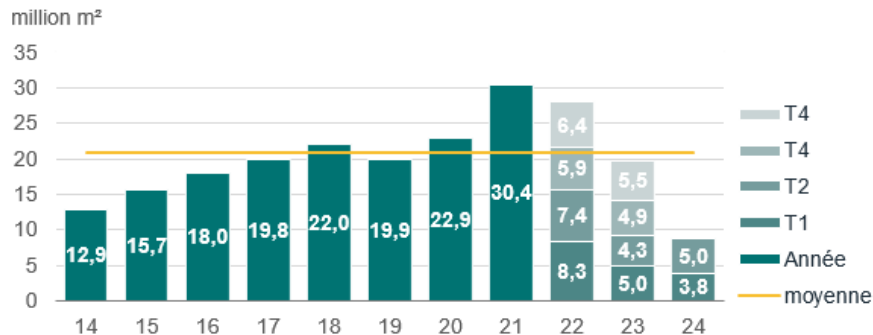


## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### MARCHÉ UTILISATEURS LOGISTIQUE EN 2024 : L'ABSENCE DE LANCEMENTS EN BLANC CONTRIBUE TOUJOURS À LA CROISSANCE DES LOYERS DANS LES SECTEURS « PRIME »

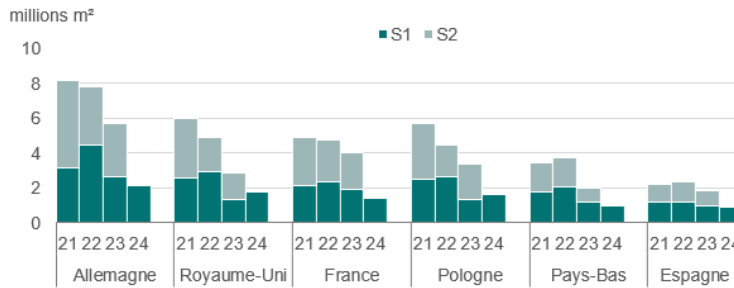
Les marchés locatifs en logistique ont généralement bien résisté malgré une faible croissance économique qui devrait rester positive en 2024. En effet, la croissance du PIB a commencé à s'accélérer dans la zone euro au début de l'année, passant de +0,5 % en 2023 à +0,8 % prévu en 2024.

Les préoccupations des utilisateurs concernant la maîtrise des coûts dans une économie encore fragile freinent la croissance. Au premier semestre 2024, le marché a reculé de 5 % par rapport au premier semestre 2023. La demande a été faible et la plupart des pays ont enregistré un début d'année peu actif. Pourtant, les fondamentaux du marché restent solides malgré l'augmentation de l'offre dans certains pays et il y a des signes de reconstitution des stocks pour le second semestre 2025.

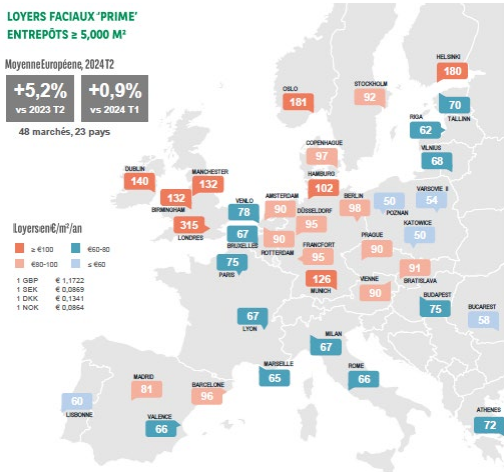


- **En Allemagne**, après un début d'année prudent, le marché a repris au deuxième trimestre 2024, en particulier en dehors des principaux hubs logistiques. La fébrilité de l'économie continue de freiner une reprise de la demande. Le manque d'espace disponible reste un obstacle dans certains marchés, contribuant ainsi à l'augmentation des loyers.
- **Au Royaume-Uni**, le marché a atteint son point le plus bas au deuxième trimestre 2023 et n'a pas cessé de se redresser depuis. La demande placée a augmenté au premier semestre 2024, soutenue par une forte demande de l'industrie alimentaire et de la logistique, dans les Midlands en particulier. L'offre, qui avait augmenté depuis deux ans, se stabilise et lesancements en blanc restent peu nombreux
- **En France**, la faible croissance économique a causé un ralentissement du marché au premier semestre 2024. La demande a chuté de manière significative en région parisienne, Marseille et Lyon avec des niveaux de transactions bien en dessous de la moyenne. Lille et Orléans, en revanche, ont concentré près de la moitié du volume des transactions en France au cours du premier semestre de l'année. La rareté foncière et le manque d'offre sont devenus récurrents dans certains marchés. Le taux de vacance en France a atteint 4,1 % à la mi-année.
- **Les Pays-Bas**, comme la plupart des pays européens, enregistrent un début d'année timide au premier semestre 2024. Les prix élevés des terrains et les coûts de développement inhibent les nouveaux développements. La faible disponibilité continue à contribuer à la hausse sur les loyers.
- **En Espagne**, après un début d'année au ralenti, le marché a rebondi au deuxième trimestre 2024. Cela s'est traduit par un bon volume de transactions, en particulier à Madrid et à Valence. Les taux de vacance ont légèrement diminué à Barcelone (-5,4 %) et à Madrid (-8 %), tandis que la disponibilité de l'offre est restée faible à Valence. Les loyers « prime » se sont stabilisés à Barcelone et Valence mais ont augmenté à Madrid.
- **En Pologne**, le marché utilisateurs a repris au deuxième trimestre 2024 après un début d'année peu actif. Le taux de vacance est resté autour de 8 % et les loyers « prime » se sont stabilisés. Une tendance notable est la forte diminution des projets de construction lancés en blanc. Le volume de demande placée de 1,6 million de m² représente une augmentation de 20 % par rapport au premier semestre 2023, plaçant la Pologne en troisième position en Europe.





Les taux de vacance ont progressé au cours des 12 derniers mois pour atteindre une moyenne européenne de 5,9 % en raison d'une demande modérée. En conséquence, l'absence de nouveaux projets, alors que les fonciers sont de plus en plus réglementés en Europe, pourrait continuer à soutenir la croissance des loyers dans les secteurs « prime ».

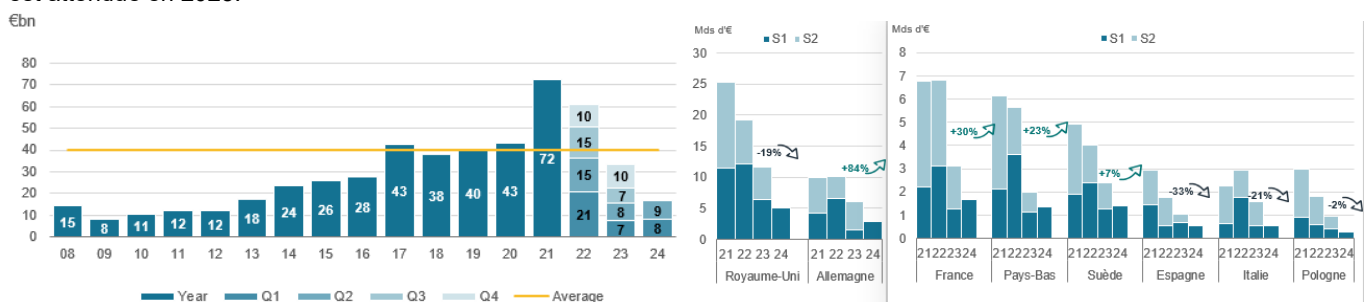


Les loyers « prime » ont enregistré une hausse de 5,2 % (en glissement annuel) au deuxième trimestre 2024 sur un panel de 49 marchés couvrant 22 pays. Alors que certaines villes continuent de voir les loyers augmenter, le ralentissement global du marché au deuxième trimestre 2024 a limité leur croissance à seulement 0,9 % pour cette période. Les utilisateurs logistiques sont toujours disposés à verser des loyers plus élevés dès lors que les bâtiments intègrent des solutions d'énergie verte. À l'avenir, cela pourrait non seulement signifier un potentiel supplémentaire pour l'augmentation des loyers, mais aussi inciter les propriétaires de biens existants à effectuer des rénovations pour une plus grande efficacité énergétique.

« Malgré le ralentissement du marché, nous voyons encore des sources de croissance des loyers et des investisseurs fortement intéressés par les marchés logistiques européens », déclare Craig Maguire, Head of European Logistics chez BNP Paribas Real Estate.

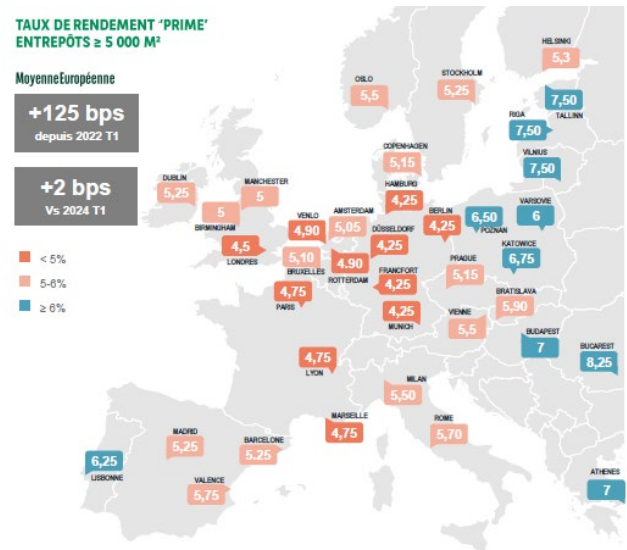
## MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN ACTIVITÉ ET EN LOGISTIQUE : DES SIGNES D'AMÉLIORATION

Les investissements en activité et en logistique ont augmenté de 6 % en Europe au premier semestre 2024 pour atteindre 16 milliards d'euros à la mi-année. Après un point bas en 2023, ils devraient continuer de reprendre progressivement tout au long de 2024 grâce à l'amélioration des conditions financières. La baisse attendue des taux directeurs des banques centrales au second semestre 2024 devrait stimuler les grandes transactions et encourager le retour des portefeuilles paneuropéens. Bien que les transactions puissent prendre plus de temps à se conclure, la demande repart sur certains marchés (France, Suède, Allemagne et Pays-Bas), une tendance qui devrait s'étendre à d'autres pays au second semestre. Néanmoins, les investissements en 2024 resteront inférieurs à ceux des années précédentes. Une reprise significative des investissements est attendue en 2025.



- **Au Royaume-Uni**, le marché des investissements en activité et en logistique a commencé 2024 à un rythme lent, confronté à une rareté accrue des nouveaux stocks « prime » et aux incertitudes économiques. Les rendements nets « prime » se sont stabilisés à 4,5 %, ce qui devrait favoriser la reprise des investissements et initier un début de reprise.
- **En Allemagne**, le marché a connu une croissance notable au premier semestre 2024. Le processus d'ajustement des prix en réponse à l'évolution des taux d'intérêt est achevé et la demande se renforce progressivement. Les rendements « prime » sont restés stables à 4,25 % dans les principales zones logistiques.

- **En France**, les investissements en activité et en logistique ont mieux résisté à la baisse du marché que les commerces et les bureaux. Le volume des investissements a augmenté considérablement au premier semestre 2024. Les rendements « prime » sont restés stables à 4,75 % au deuxième trimestre 2024.
- **Aux Pays-Bas**, le marché a connu une croissance régulière au premier semestre 2024, avec un assouplissement apparent du marché de l'investissement et une plus de disponibilités de produits. Le rendement « prime » est resté stable à 4,9 % au deuxième trimestre 2024.
- **En Espagne**, le volume des investissements en activité et en logistique reste robuste, juste en dessous de sa moyenne sur dix ans. Comme les principaux marchés européens, les rendements « prime » se sont stabilisés à 5,25 % au premier semestre.
- **En Pologne**, les volumes d'investissement ont progressé par rapport au deuxième trimestre, témoignant d'un climat plus favorable. Le deuxième trimestre sera probablement perçu d'ici la fin de l'année 2024 comme un tournant du marché. Le rendement « prime » s'est stabilisé à 6 % au premier trimestre 2024.



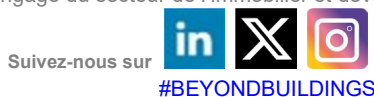
**Les taux de rendement « prime » logistiques se sont stabilisés en Europe.** La pression des taux d'intérêt et l'augmentation associée aux rendements des obligations d'État à long terme se sont quelque peu résorbées. L'augmentation résultant des rendements logistiques « prime » au cours des deux dernières années semble également toucher à sa fin. Les rendements « prime » devraient donc continuer à se stabiliser dans toute l'Europe jusqu'à la fin de 2024. Les rendements « prime » pourraient à nouveau légèrement baisser à partir de 2025. En Europe, une compression moyenne d'environ -10 points de base pour chacune des trois prochaines années peut être envisagée.

*"Dans ce contexte, les fondamentaux des marchés logistiques européens restent relativement bons. Les perspectives d'investissement en logistique semblent donc prometteuses, à partir de 2025 alors que nous entrons dans un nouveau cycle", 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 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.



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

#### Contacts presse :

Capucine Marescal : +33 (0)6 40 10 78 28 / Amira Tahirovic : +33 (0)6 37 78 12 17 / Charlotte Rémond : +33 (0)6 78 18 57 87  
[presse.realestate@realestate.bnpparibas](mailto:presse.realestate@realestate.bnpparibas)