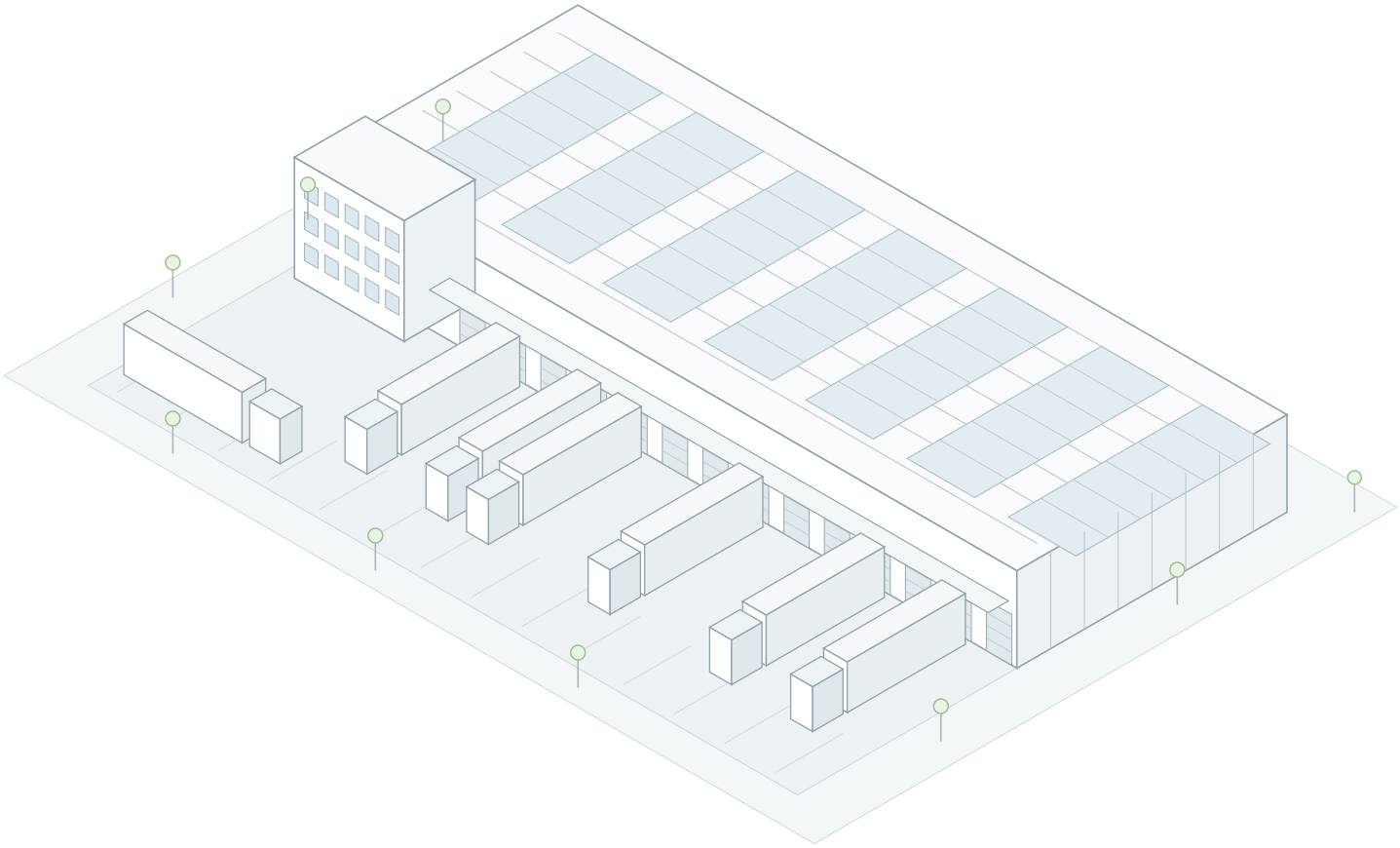
OPEA PARTNERS

OFFMARKET ASSETS



Rapport Corridors Logistiques

Espagne

Édition nº 2 · T3 2026 (juillet – septembre)

Analyse par corridor · prix · rendements · transactions en Espagne, France et Europe.

ÉDITORIAL

Moins d'entrepôts, plus de demande : le marché déborde

Panorama du trimestre · OPEA Partners

Le marché logistique espagnol se dirige vers une année record. Entre janvier et septembre, **Madrid,** la **Catalogne** et **Valence** ont placé 2,07 millions de m² (BNP Paribas RE), dont 758.483 m² sur le seul troisième trimestre. EY chiffre la demande placée nationale du premier semestre à 1,51 million de m² **(+15%),** les marchés secondaires représentant déjà **26%** de la demande.

Le trait marquant du trimestre est la pénurie. La disponibilité tombe à **1,84%** en **Catalogne —0,35%** en première couronne— et à **6,89%** à **Madrid,** soit 147 pb de moins en trois mois (BNP Paribas RE). **Valence,** malgré quelque 173.000 m² d'offre neuve, termine septembre à **2,8%** (CBRE).

> Quand Barcelone manque d'entrepôts, la demande se déplace : Valence a triplé sa demande placée au troisième trimestre et la troisième couronne de Madrid absorbe les grandes surfaces.

Les loyers le reflètent. La **Catalogne** atteint un record nominal de **9,50 €/m²/mois (+3,4%,** BNP Paribas RE). À **Madrid,** le loyer prime oscille entre **7,00 €** (JLL, premier semestre), **7,15 €** (Knight Frank) et **7,50 €** (BNP Paribas RE, **+7,1%)** ; **Valence** se situe entre **5,75 €** (CBRE) et **6,00 €** (BNP). Le consensus OPEA les place à **~7,25 €** à **Madrid** et **~9,35 €** en **Catalogne.**

L'investissement suit : 1.341 millions d'euros à fin septembre **(+16%,** JLL), les portefeuilles pesant **38%** du volume. **Madrid** a été le deuxième marché logistique d'Europe au premier semestre (483 M€), derrière **Dublin** seulement. Pour la clôture 2026, Knight Frank attend 1.500 à 1.700 M€ et JLL approche les 2.000 M€. Les taux prime se maintiennent à **4,9–5,0%** (Knight Frank), même si la hausse des taux obligataires commence à peser sur les valeurs en **Europe** (CBRE).

L'offre future, elle, s'épuise : le pipeline madrilène à douze mois tombe à 214.150 m², contre près de 600.000 m² lors des périodes précédentes (BNP Paribas RE). Et la réglementation se durcit : l'échéance de la directive EPBD est passée en mai avec seulement **60%** de transposition (GBCE), et le Real Decreto-ley 18/2026 durcit la caducité des droits d'accès au réseau.

Dans ce contexte, la question de l'investisseur reste la même, mais plus urgente : non pas combien on loue, mais où reste-t-il du foncier mobilisable et quels entrepôts peuvent être repositionnés. C'est là que nous concentrons notre analyse propriétaire, corridor par corridor.

Philippe Chevassus
Associé · OPEA Partners
philippe@opea.io



L'Espagne en chiffres · T3 2026

Placée MAD+CAT+VLC (9M) 2,07 M m² BNP	Placée T3 (3 marchés) 758.483 m² BNP	Placée nationale S1 1,51 M m² +15% EY	Investissement logistique 9M 1.341 M€ +16% JLL
Loyer prime Catalogne 9,50 € +3,4% BNP	Disponibilité Catalogne 1,84% 1re couronne 0,35% BNP	Taux prime MAD / BCN 5,00 / 4,90% KNIGHT FRANK	Portefeuilles / invest. 38% JLL

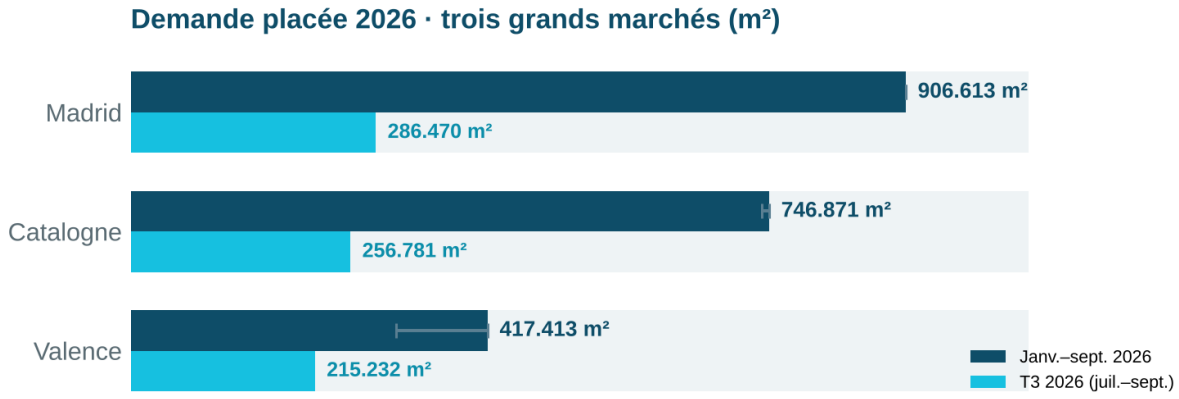
Loyers en €/m²/mois. Chaque donnée est attribuée à sa source. Synthèse OPEA de BNP Paribas RE, CBRE, JLL, Knight Frank, Savills, EY et Forcadell.

PANORAMA NATIONAL

Les corridors en un coup d'œil · T3 2026

Corridor	Demande placée 2026	Loyer	Dispo.	Point clé du trimestre
Madrid	906.613 m² (9M)	~7,25	~7,6%	Illescas : 80.000 m² en 2 locations
Catalogne	746.871 m² (9M)	~9,35	1,84%	record nominal de loyer
Valence	417.413 m² (9M)	~5,90	2,8%	T3 ×3 à ×4 sur un an
Saragosse	120.000 m² (2025)*	4,50*	<2%*	P3 : 28.400 m² en blanc
Andalousie	~250.000 m² (2025)*	5,60*	~2,3%*	Majarabique : ~300.000 m² foncier
Nord / Pays basque	34.000 m² (2025)*	6,75*	rare	déficit structurel
Atlantique · A-5	émergent	—	—	Mérida–Puertollano : 2032

Loyer prime en €/m²/mois. Consensus OPEA : BNP Paribas RE · CBRE · JLL · Knight Frank · Forcadell. *Dernier chiffre annuel publié (CBRE 2025) : marchés sans chiffre T3 2026.



Source principale : BNP Paribas RE (T3 2026). Barres de fourchette : Forcadell (Catalogne 738.105 m²) · CBRE (Valence ~310.000 m²).

Lecture de la carte

Madrid et la **Catalogne** ont signé le meilleur premier semestre de leur historique (JLL) et **Valence** vit son deuxième meilleur trimestre. **Madrid** cumule 906.613 m² à fin septembre **(+17%),** les grandes surfaces migrant vers la troisième couronne **—Illescas** signe deux locations de 43.000 et 37.000 m². La **Catalogne** totalise 746.871 m² **(+70%)** avec une disponibilité de **1,84%,** la plus basse du pays.

Valence est le grand bénéficiaire du débordement : 215.232 m² sur le trimestre **(+305%,** BNP Paribas RE), avec **Loriguilla** comme nouveau pôle. **Saragosse,** l'Andalousie et le Nord n'ont pas encore publié de chiffres trimestriels, mais leurs signaux vont dans le même sens : retour timide de la promotion en blanc (P3 à **PLAZA)** et nouveau foncier à **Séville (Majarabique).** Le Corridor Atlantique (A-5) garde son attrait foncier, même si son calendrier ferroviaire s'allonge.

Points clés du trimestre

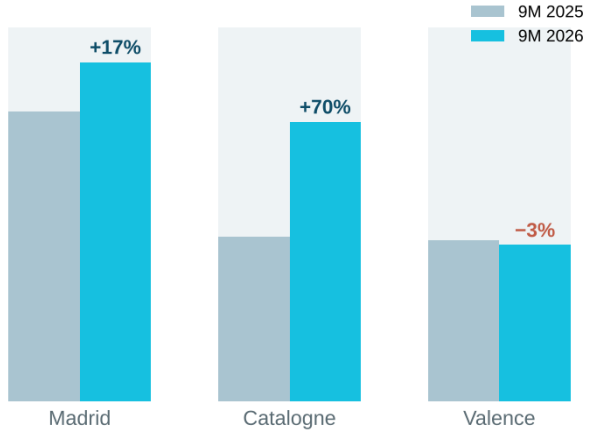
Pénurie historique
Disponibilité de 1,84% en Catalogne et 6,89% à Madrid : le produit livré s'épuise.

Demande qui déborde
Valence et la troisième couronne de Madrid absorbent ce que Barcelone ne peut plus offrir.

Le capital revient
1.341 M€ investis à fin septembre (+16%) ; clôture 2026 entre 1.500 et 2.000 M€.

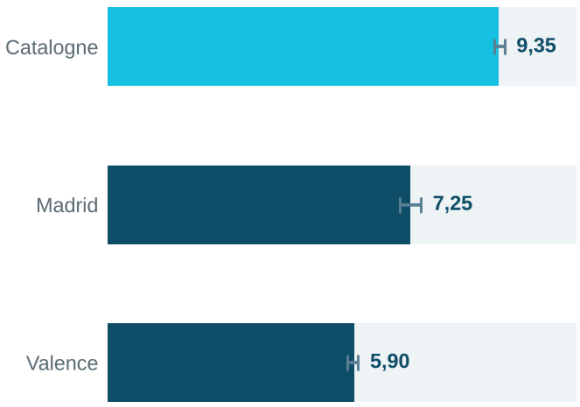
Le trimestre en quatre graphiques

Demande placée janv.–sept. (milliers de m²)



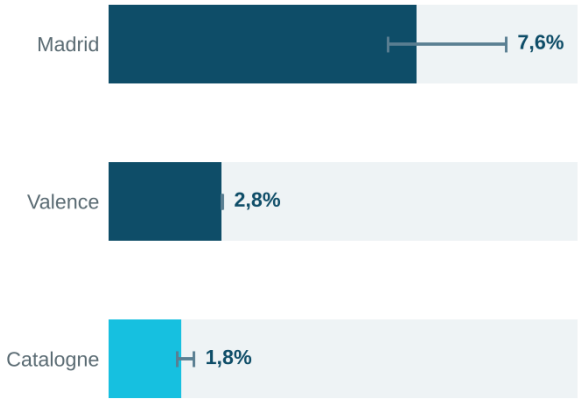
Source : BNP Paribas RE (T3 2026). 2025 calculé à partir de la variation annuelle publiée.

Loyer prime · consensus (€/m²/mois)



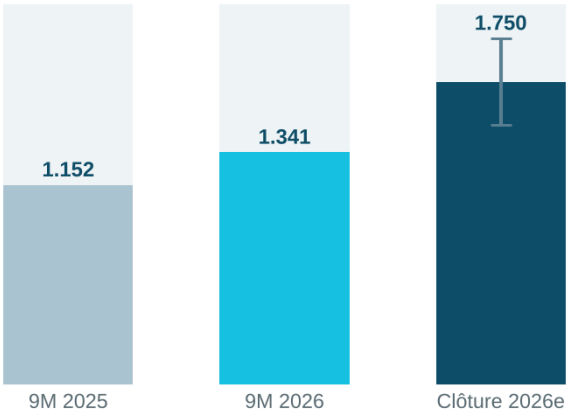
Fourchette : JLL · Knight Frank · BNP Paribas RE · CBRE · Forcadell (T2–T3 2026).

Disponibilité · consensus (%)



Fourchette : BNP Paribas RE (T3) · Knight Frank (T2) · JLL (T2) · CBRE (T3 2026).

Investissement logistique Espagne (M€)



Sources : JLL (9M, +16%) · clôture 2026e : Knight Frank 1,5–1,7 Md€ · JLL ~2 Md€.

Commentaire

La demande placée accélère sur les deux grands marchés : **Madrid** progresse de **17%** à fin septembre et la **Catalogne** de **70%,** tandis que **Valence** reste proche de son record de 2025 **(−3%)** après un troisième trimestre exceptionnel. La demande n'est plus limitée par l'intérêt des utilisateurs, mais par le produit disponible.

Les loyers prime montent là où la vacance est minimale : la **Catalogne** atteint **9,50 €/m²/mois** et **Madrid** se situe entre 7,00 et **7,50 €** selon la source. L'écart entre consultants —jusqu'à **0,50 €** à **Madrid** et près de trois points sur la disponibilité— reflète des périmètres et des dates d'arrêté différents ; c'est pourquoi OPEA publie la fourchette et son consensus.

En investissement, le volume progresse de **16%** à fin septembre (1.341 M€) et les prévisions de clôture vont de 1.500 à 2.000 M€. Avec des taux stables autour de **4,9–5,0%** et des obligations en hausse, la création de valeur dépend à nouveau du loyer et de l'accès au produit —bien acheter et repositionner— plus que d'une nouvelle compression.

Graphiques construits sur le consensus OPEA de BNP Paribas RE · CBRE · JLL · Knight Frank · Forcadell. Barres d'erreur = fourchette publiée entre sources.

CORRIDOR 1/7

Madrid · Zone Centre

Henares (A-2) · Axe Sud (A-4 / A-42)

Données de marché

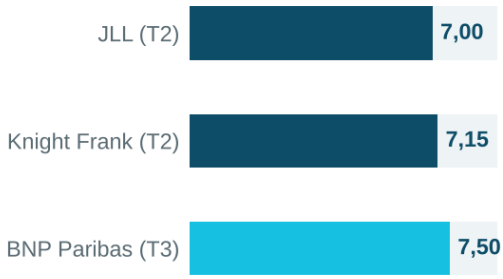
sources citées

Placée janv.–sept.	Loyer prime (consensus)	Disponibilité	Pipeline 12 mois
906.613 m²	7,25 €	6,89%	214.150 m²
+17% an — BNP	fourch. 7,00–7,50 — OPEA	−147 pb trim. — BNP	vs ~600.000 — BNP

Madrid se dirige vers une année record : 906.613 m² placés à fin septembre **(+17%)** et 286.470 m² sur le seul troisième trimestre, en 27 opérations, six de plus qu'un an plus tôt (BNP Paribas RE). Le premier semestre avait déjà été le meilleur de l'historique, avec 620.778 m² **(+58%)** selon JLL et près de **60%** de l'activité en troisième couronne.

Les grandes surfaces dominent : quatre opérations de plus de 15.000 m² concentrent **41%** du trimestre, dont deux locations à **Illescas** de 43.000 et 37.000 m². L'absorption vide le marché : la disponibilité tombe à **6,89%** (−147 pb en trois mois) et à **5,69%** en deuxième couronne. Le loyer prime monte à **7,50 €/m²/mois (+7,1%)** selon BNP Paribas RE ; Knight Frank le situe à **7,15 €** et JLL à **7,00 €.**

Loyer prime Madrid (€/m²/mois)



Sources : JLL · Knight Frank · BNP Paribas RE (2026).

POINTS CLÉS DU CORRIDOR

- +17% à fin septembre ; S1 record (JLL).
- Disponibilité 6,89% : −147 pb en un trimestre.
- Illescas : locations de 43.000 et 37.000 m².

L'offre future se resserre : 214.150 m² attendus à douze mois, loin des près de 600.000 m² des cycles précédents. En investissement, **Madrid** a été le deuxième marché logistique d'Europe au premier semestre (483 M€, JLL), avec des opérations comme Project Cryos à **Getafe** (54 M€). Pour 2027, la valeur sera dans le foncier viabilisé de l'Axe Sud et dans les entrepôts repositionnables de première et deuxième couronne.

TRANSACTIONS MARQUANTES

Locations à Illescas (43.000 et 37.000 m²) · Project Cryos, Getafe (54 M€, AB Sagax) · Project Apex, Valdemoro (30.300 m², 31 M€) · El Corte Inglés, Villaverde (39 M€) — sources : BNP Paribas RE, JLL.

Pipeline OPEA

analyse propriétaire · off-market

- **Móstoles · Foncier industriel viabilisé**
  26.000 m² · viabilisé · 2,9 M€ (~112 €/m²)
- **Axe A-5 · km 30 (à viabiliser)**
  1,5 M m² · en bordure de l'A-5 · 53 €/m²
- **Vicálvaro (Madrid) · Foncier à viabiliser**
  200.000 m² · à viabiliser · 250 €/m²
- **Illescas · Foncier industriel à viabiliser**
  400.000 m² · en bordure d'autoroute · 250 €/m²
- **Humanes / Fuenlabrada · Portefeuille de foncier industriel**
  161.800 m² · 101.476 m²c constructibles · 80% viabilisé · 180 €/m²

Opportunités off-market OPEA · sous réserve de vérification cadastrale et d'urbanisme (PPRI/PGOU).

Sources : BNP Paribas RE (T3 2026) · JLL (S1 et 9M 2026) · Knight Frank (T2 2026)

CORRIDOR 2/7

Catalogne · Barcelone

Axe AP-7 · ZAL du Port · Vallès · Penedès

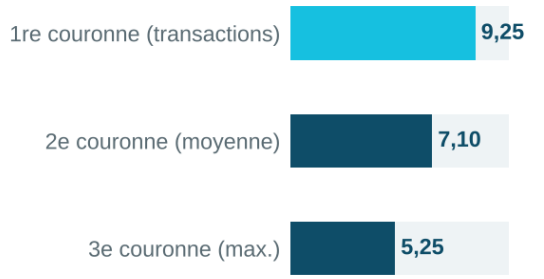
Données de marché — sources citées

Placée janv.–sept.	Loyer prime	Disponibilité	Pipeline 6–18 mois
746.871 m²	9,50 €	1,84%	312.583 m²
+70% an — BNP	+3,4% an — BNP	1re cour. 0,35% — BNP	BNP

La **Catalogne** enchaîne les records : après le meilleur premier semestre de son historique (JLL), elle cumule 746.871 m² à fin septembre **(+70%),** avec un troisième trimestre de 256.781 m² **(+91,5%),** le meilleur de 2026 (BNP Paribas RE). Forcadell confirme la tendance : 253.204 m² sur le trimestre **(+101%)** et 738.105 m² cumulés en 65 opérations.

Le revers est une pénurie sans précédent : la disponibilité tombe à **1,84%** et à **0,35%** en première couronne. Le loyer prime atteint **9,50 €/m²/mois (+3,4%),** au-dessus du précédent record nominal du marché. En deuxième couronne, le loyer moyen pondéré monte à **7,10 €** (pic à **7,95 €)** et en troisième il oscille entre 3,50 et **5,25 €,** selon l'ancienneté de l'actif (Forcadell).

Loyer par couronne T3



Source : Forcadell (T3 2026). 3e couronne : 3,50–5,25 €.

POINTS CLÉS DU CORRIDOR

- Meilleur trimestre de 2026 : +91,5% sur un an.
- Disponibilité 1,84% ; 0,35% en 1re couronne.
- Loyer prime à un record nominal : 9,50 €.

La demande se déplace vers la troisième couronne **—Sant Fruitós** de **Bages, Valls—** et hors de **Catalogne,** vers **Valence.** Le produit étant épuisé, le pipeline de 312.583 m² à 6-18 mois sera en grande partie absorbé avant livraison : la valeur est dans le foncier et dans le repositionnement d'entrepôts existants, un terrain typiquement off-market.

TRANSACTIONS MARQUANTES

Achat d'un site de 50.000 m² dans la Zona Franca par un opérateur alimentaire · locations à Sant Fruitós de Bages (33.378 m²), Martorell (26.400 m²) et Valls (19.641 m²) — BNP Paribas RE.

LECTURE OPEA

Avec 0,35% de disponibilité en première couronne, le marché catalan ne s'achète plus au loyer mais à l'accès : le foncier viabilisé et l'entrepôt existant repositionnable dans le Vallès, le Penedès et le Bages sont les actifs qui captent la valeur.

Sources : BNP Paribas RE (T3 2026) · Forcadell (T3 2026) · JLL · Knight Frank

CORRIDOR 3/7

Valence · Levante

A-3 · A-7 · Corridor Méditerranéen

Données de marché

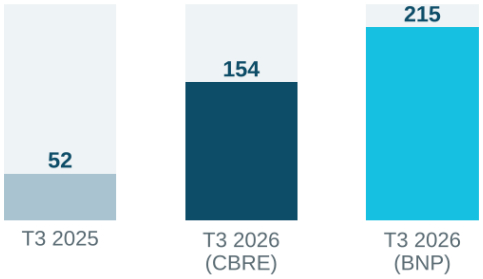
sources citées

Placée janv.–sept.	Loyer prime (consensus)	Disponibilité	Pipeline 12 mois
417.413 m²	5,90 €	2,8%	167.305 m²
−3% an · BNP	fourch. 5,75–6,00 · OPEA	après 173.000 m² neufs · CBRE	BNP

Valence est la vedette du trimestre : 215.232 m² placés entre juillet et septembre, quatre fois plus qu'un an plus tôt **(+305%),** son deuxième meilleur trimestre historique (BNP Paribas RE). CBRE, sur un autre périmètre, comptabilise 154.000 m², le triple de 2025. En cumul, le marché reste proche de son record de 2025 (417.413 m², **−3%).**

Le moteur est le débordement de **Barcelone** : **70%** des surfaces placées étaient neuves, avec des opérations moyennes de 19.567 m² et deux grandes locations à **Loriguilla** de 50.168 et 29.853 m². Le loyer prime monte à **6,00 €/m²/mois** selon BNP Paribas RE **(+2,6%)** et à **5,75 €** selon CBRE **(+1,8%** en trimestriel).

Demande placée T3 (milliers m²)



Sources : CBRE · BNP Paribas RE (T3 2026).

POINTS CLÉS DU CORRIDOR

- T3 exceptionnel : +305% sur un an (BNP).
- 70% des surfaces placées en neuf.
- Loriguilla, nouveau pôle : 80.000 m² en deux locations.

La disponibilité se maintient à **2,8%** malgré la livraison d'environ 173.000 m² sur le trimestre : le marché absorbe l'offre neuve presque au rythme où elle arrive. Avec 167.305 m² attendus à douze mois, la pression sur les loyers et le foncier viabilisé de l'axe A-3/A-7 se poursuivra en 2027.

TRANSACTIONS MARQUANTES

Locations à Loriguilla (50.168 et 29.853 m²) · achat d'On Time à Loriguilla par Sicore Real Assets (43 M€, JLL) · AB Sagax inclut un actif à Valence dans son acquisition de 80,9 M€.

Pipeline OPEA

analyse propriétaire · off-market

Foncier off-market · sur demande

Portefeuille de foncier logistique sur le corridor · disponible sur demande auprès d'OPEA

Opportunités off-market OPEA · sous réserve de vérification cadastrale et d'urbanisme (PPRI/PGOU).

Sources : BNP Paribas RE (T3 2026) · CBRE (T3 2026) · JLL

CORRIDOR 4/7

Saragosse · Aragon

PLAZA · axe A-2 Madrid–Barcelone

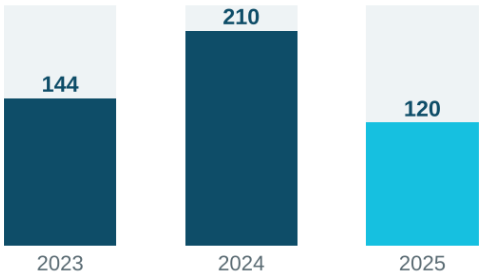
Données de marché sources citées

Placée 2025	Loyer (PLAZA)	Disponibilité	Offre nouvelle PLAZA
120.000 m²	4,50 €	<2%	28.400 m²
dernier chiffre annuel CBRE	fourch. 4,00–4,50 CBRE	plancher CBRE	en blanc · T4 2027 P3

Saragosse n'a pas encore publié de chiffres pour le troisième trimestre 2026. Le dernier chiffre annuel (CBRE) situe la demande placée de 2025 autour de 120.000 m², avec une disponibilité inférieure à **2%** et **PLAZA** concentrant près de **70%** des opérations. Le frein reste l'offre, pas la demande.

La nouveauté de 2026 est le retour de la promotion en blanc : P3 développe à **PLAZA** un entrepôt jusqu'à 28.400 m² —une cellule d'environ 27.200 m² ou trois modules de 9.000 m²—, avec la structure fin 2026 et une livraison prévue au quatrième trimestre 2027. **PLAZA,** qui fête ses 25 ans, reste le principal actif logistique de l'Aragon.

Demande placée annuelle (milliers de m²)



Source : CBRE. Dernier chiffre annuel publié (2025).

POINTS CLÉS DU CORRIDOR

- PLAZA : ~70% des opérations.
- Retour du blanc : P3, 28.400 m² (T4 2027).
- Parcelles de plus de 25.000 m² rares.

Avec un produit livré quasi inexistant et peu de parcelles de plus de 25.000 m², les loyers —4,00 à **4,50 €/m²/mois** à **PLAZA—** gardent un potentiel de hausse. La valeur consistera à sécuriser du foncier viabilisé avant que la nouvelle offre en blanc ne fixe les références de prix en 2027.

TRANSACTIONS MARQUANTES

P3 développe 28.400 m² en blanc à PLAZA (structure fin 2026, livraison T4 2027 ; conseils : CBRE, Arcadis et Hogan Lovells) · PLAZA fête ses 25 ans comme première plateforme logistique d'Aragon.

Pipeline OPEA analyse propriétaire · off-market

Foncier disponible · sur demande

Foncier logistique à PLAZA et alentour · disponible sur demande auprès d'OPEA

Opportunités off-market OPEA · sous réserve de vérification cadastrale et d'urbanisme (PPRI/PGOU).

Sources : CBRE (2025) · P3 / Iberian Property (mai 2026) · Gouvernement d'Aragon

CORRIDOR 5/7

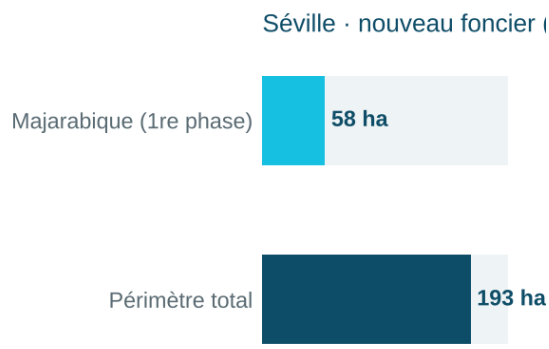
Andalousie · Séville–Malaga

A-4 · A-92 · A-49 · SE-40

Données de marché sources citées

Placée 2025	Loyer (Malaga)	Nouveau foncier Séville	Viabilisation 1re phase
~250.000 m²	5,60 €	~300.000 m²	~35 M€
dernier chiffre annuel CBRE	2025 CBRE	Majarabique EY	~2 ans de travaux EY

L'Andalousie garde le rythme en 2026, **Séville** figurant parmi les places régionales les plus actives, derrière **Valence** et **Saragosse** seulement (EY, premier semestre). Au niveau national, les marchés secondaires représentent déjà **26%** de la demande. Le grand frein est le manque d'offre moderne : le Centre de transport de marchandises (CTM) est à pleine occupation et le parc VGP de la Ciudad de la Imagen loué à **100%.**



Source : EY (sept. 2026). ~300.000 m² de foncier logistique.

POINTS CLÉS DU CORRIDOR

- Séville, parmi les places régionales les plus actives.
- Majarabique : ~300.000 m² de foncier logistique.
- Offre moderne épuisée : CTM et VGP à 100%.

La réponse passe par le foncier : en juin, Majarabique-La **Rinconada** a approuvé la viabilisation d'une première phase de 58 ha —sur un périmètre de 193 ha—, avec environ 300.000 m² de foncier logistique, près de 35 M€ d'investissement et environ deux ans de travaux. Le CTM s'agrandit de trois nouveaux entrepôts (4,4 M€) et l'axe **Alcalá** de Guadaíra/A-92 ajoute des cellules à partir de 5.000 m².

Avec un port de **Séville** en croissance sur les conteneurs **(+12%** en EVP au premier semestre) et des taux supérieurs à ceux de **Madrid** ou **Barcelone,** la région offre toujours le meilleur couple rendement-potentiel pour des stratégies core-plus et clé en main. Le risque est de calendrier : le nouveau foncier ne sera pas opérationnel avant 2028.

TRANSACTIONS MARQUANTES

Amazon : clé en main de 11.000 m² au VGP Park Sevilla Ciudad de la Imagen (avril 2026) · Junta de Andalucía : trois nouveaux entrepôts au CTM (4,4 M€) · viabilisation de Majarabique-La Rinconada (1re phase, 58 ha).

LECTURE OPEA

Séville combine des taux supérieurs à Madrid et Barcelone et une offre moderne épuisée : jusqu'à la mise en service de Majarabique, la valeur sera dans le foncier déjà viabilisé et dans les entrepôts existants autour du CTM et de l'A-92.

Sources : EY (septembre 2026) · CBRE (2025)

CORRIDOR 6/7

Nord · Pays basque

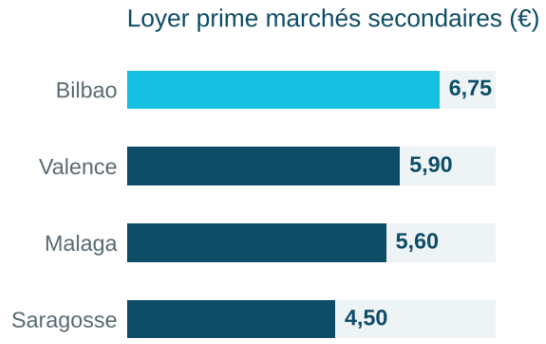
Bilbao–Vitoria · A-8 / AP-1

Données de marché — sources citées

Placée 2025	Loyer prime	Disponibilité	Caractère
34.000 m²	6,75 €	Rare	Structurel
dernier chiffre annuel — CBRE	2025 — CBRE	déficit — CBRE	niche

Le Nord reste un marché modeste en volume mais aux loyers élevés. En l'absence de chiffres publiés pour le troisième trimestre 2026, le dernier chiffre annuel (CBRE) situe la demande placée de **Bilbao** à 34.000 m² en 2025, limitée non par la demande mais par une pénurie structurelle de produit, surtout en grandes surfaces.

Son loyer prime de **6,75 €/m²/mois** reste parmi les plus élevés des marchés secondaires, même si **Valence (5,75–6,00 €)** réduit l'écart cette année. La faible rotation et l'absence de foncier viabilisé font du repositionnement d'entrepôts obsolètes et de la captation de foncier à Vitoria-Álava —mieux dotée en espace que la **Biscaye—** les voies les plus réalistes de création de valeur.



Valence : CBRE/BNP T3 2026 · autres : CBRE 2025.

POINTS CLÉS DU CORRIDOR

- Loyer prime parmi les plus élevés des secondaires.
- Pénurie structurelle de produit.
- Valeur via repositionnement et foncier rare.

C'est un marché pour qui a l'accès, pas pour qui cherche du volume : les opportunités passent par l'identification de l'actif repositionnable ou du foncier disponible avant les autres. La proximité du port de **Bilbao** renforce l'intérêt pour le foncier lié à l'infrastructure portuaire.

TRANSACTIONS MARQUANTES

Marché sous tension par déficit structurel d'offre ; demande régionale et industrielle avec une disponibilité très faible. Aucune grande opération publiée sur le trimestre.

Pipeline OPEA — analyse propriétaire · off-market

Bilbao · Foncier à viabiliser (près du port)
120.000 m² · îlot à viabiliser · 11,2 M€ (~93 €/m²)

Opportunités off-market OPEA · sous réserve de vérification cadastrale et d'urbanisme (PPRI/PGOU).

Sources : CBRE (2025) · CBRE et BNP Paribas RE (Valence, T3 2026)

CORRIDOR 7/7 · ÉMERGENT

Corridor Atlantique · A-5

Madrid – Talavera – Estrémadure – Lisbonne

Données de marché

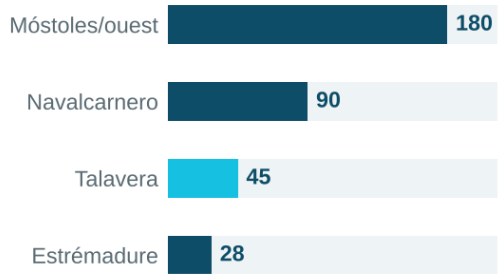
sources citées

Foncier ancre (Móstoles)	Plateforme logistique	Foncier · fourchette	Appels d'offres ferroviaires 2025
1,27 M m²	599.000 m²	28–180 €/m²	3.123 M€
projet	port sec	estimation OPEA	record TRANSPORTS

Le Corridor Atlantique —l'axe de l'A-5 qui relie **Madrid** à **Lisbonne** via **Talavera** de la Reina et l'Estrémadure— est le marché logistique émergent au plus fort potentiel du centre de la péninsule. Il naît de trois forces : la saturation de **Madrid,** l'abondance de foncier à des prix très compétitifs vers le sud-ouest (de **~180 €/m²** à **Móstoles** à moins de **30 €/m²** en **Estrémadure)** et sa vocation de porte atlantique vers **Lisbonne** et **Sines.**

Le projet ancre est Puerta del Atlántico, à **Móstoles** : 1,27 million de m² de foncier et une plateforme logistique de 599.000 m² conçue comme port sec du port de **Lisbonne,** entre l'A-5 et la future M-60. De là, l'axe s'étend vers **Talavera** —où promeuvent déjà des opérateurs comme Talus Real Estate— et vers l'Estrémadure **(Navalmoral, Cáceres, Mérida** et **Badajoz).**

Foncier par nœud (€/m²)



Estimation OPEA (deal-flow propriétaire et offres de l'axe).

POINTS CLÉS DU CORRIDOR

- Porte atlantique : port sec de Lisbonne et Sines.
- Foncier très compétitif : <30 €/m² en Estrémadure.
- Électrification Mérida–Puertollano : 2028 → 2032.

Le levier est l'infrastructure, et le trimestre apporte ombres et lumières. Le ministère des Transports a lancé un record de 3.123 M€ d'appels d'offres sur le Corridor Atlantique en 2025, avec la grande vitesse Madrid–Estrémadure et la ligne Tolède–Talavera–Talayuela comme axes structurants à l'horizon 2030. Mais le nouveau plan de travail présenté à **Bruxelles** en octobre repousse l'électrification Mérida–Puertollano de 2028 à 2032, un revers selon la Junta de **Extremadura.** Message pour l'investisseur : accès précoce au foncier, avec des horizons de connectivité plus longs.

TRANSACTIONS MARQUANTES

Puerta del Atlántico (Móstoles · 599.000 m² · port sec de Lisbonne) · Talus Logistic Talavera · appels d'offres ferroviaires record en 2025 (3.123 M€) · nouveau plan du Corridor Atlantique (Connecting Europe Days, octobre 2026).

Pipeline OPEA

analyse propriétaire · off-market

Talavera de la Reina · Foncier industriel viabilisé
600.000 m² · viabilisé · 45 €/m²

Autre foncier off-market sur l'axe · sur demande
Talavera · Oropesa · Estrémadure · sur demande auprès d'OPEA

Opportunités off-market OPEA · sous réserve de vérification cadastrale et d'urbanisme (PPRI/PGOU).

Sources : ministère des Transports (janv. 2026) · Junta de Extremadura (oct. 2026) · Communauté de Madrid · estimation OPEA

DÉTAIL DE MARCHÉ

Répartition par couronne · Madrid et Catalogne

Où se concentre la demande au sein de chaque marché : répartition structurelle de la demande placée par couronne (JLL, dernier chiffre annuel) et signaux du troisième trimestre 2026 —transactions, loyers et disponibilité— par couronne.

Marché de Madrid

Couronne	% 2025	Taille	Communes	Signal T3 2026
Première	20%	< 10.000 m²	Villaverde · Vallecas · Getafe · Coslada	Project Cryos, Getafe (54 M€)
Deuxième	27%	< 10.000 m²	Torrejón · Alcalá · S. Fernando	Disponibilité 5,69%
Troisième	53%	> 10.000 m²	Alovera · Azuqueca · Cabanillas · Illescas	Illescas : 43.000 + 37.000 m²

Marché de Catalogne

Couronne	% 2025	Taille	Communes	Signal T3 2026
Première	9%	< 5.000 m²	Zona Franca · El Prat · Sant Boi	Dispo. 0,35% · loyer 9,25 €
Deuxième	53%	< 10.000 m²	Martorell · Granollers · Parets	Loyer moyen 7,10 € (pic 7,95)
Troisième	38%	> 10.000 m²	Constantí · Valls · Bages	Loyer 3,50–5,25 €

Disponibilité : fin 2025 vs T3 2026

Marché / couronne	T4 2025 (JLL)	T3 2026 (BNP Paribas RE)	Variation
Madrid · total	9,6%	6,89%	−2,7 pp
Madrid · 2e couronne	7,4%	5,69%	−1,7 pp
Catalogne · total	4,3%	1,84%	−2,5 pp
Catalogne · 1re couronne	1,4%	0,35%	−1,1 pp

Lecture OPEA : la vacance recule simultanément dans toutes les couronnes analysées. À **Madrid,** la troisième couronne concentre les grandes surfaces et la première la pénurie ; en **Catalogne,** la première couronne est pratiquement fermée et la deuxième gagne un demi-euro de loyer en un trimestre. Les comparaisons entre sources sont à lire avec prudence : JLL et BNP Paribas RE utilisent des périmètres et des dates d'arrêté différents.

Sources : JLL Research (T4 2025, répartition par couronne) · BNP Paribas RE (T3 2026) · Forcadell (T3 2026, loyers Catalogne) · JLL (transactions).

TRANSACTIONS DU SECTEUR · ESPAGNE

Transactions marquantes · T3 2026 (juillet – septembre)

Opération / acteur	Localisation	Corridor	m² / vol.	Type
Project Massimo	n.c.	—	88 M€	Investissement (plus gros du T3)
AB Sagax · 5 actifs	Madrid · Valence · Navarre	Multi	80,9 M€	Investissement (83.000 m²)
Project Cryos	Getafe	Madrid · 1re couronne	54 M€	Investissement (AB Sagax)
Crossbay · portefeuille de 7	MAD · MLG · VLC · MUR	Multi	45 M€	Investissement
On Time · Sicore RA	Loriguilla	Valence	43 M€	Investissement
Opérateur alimentaire	Zona Franca	Catalogne · 1re	50.000 m²	Achat utilisateur
2 locations	Illescas	Madrid · 3e	43.000 + 37.000	Location
2 locations	Loriguilla	Valence	50.168 + 29.853	Location
Location	Sant Fruitós de Bages	Catalogne · 3e	33.378 m²	Location
Location	Martorell	Catalogne · 2e	26.400 m²	Location
Location	Valls	Catalogne · 3e	19.641 m²	Location

Commentaire

Trois tendances définissent le trimestre. D'abord, le retour du capital via des tickets moyens et des portefeuilles : Project Massimo (88 M€), les acquisitions d'AB Sagax à **Madrid, Valence** et en **Navarre** (80,9 M€ en deux opérations, occupées à **100%** pour environ 6 M€ de loyers annuels) et l'arrivée de Sicore à **Loriguilla.** Les portefeuilles représentent déjà **38%** du volume investi (JLL).

Ensuite, les grandes surfaces s'éloignent : **Illescas, Sant Fruitós** de **Bages, Valls** et **Loriguilla** concentrent les plus grandes locations, toutes en troisième couronne ou hors des marchés tendus. Enfin, l'utilisateur achète quand il ne peut pas louer : un opérateur alimentaire acquiert 50.000 m² dans la **Zona Franca,** la couronne à **0,35%** de disponibilité.

Pour OPEA, la lecture est directe : avec un produit livré épuisé en première couronne, la valeur est dans le foncier viabilisé de la troisième et dans les entrepôts repositionnables bien situés —avant leur mise sur le marché.

CONTEXTE · PREMIER SEMESTRE 2026

AustralianSuper et Oxford Properties (via ESCIP) : 13 actifs à Madrid et Barcelone pour 181 M€ · CapitaLand Ascendas entre en Espagne avec six actifs de Blackstone (124 M€) · El Corte Inglés achète son centre de Villaverde (39 M€, JLL) · location d'une plateforme de 65.000 m² à La Bisbal del Penedès · portefeuilles Prologis, Montepino et BentallGreenOak à la vente après l'été.

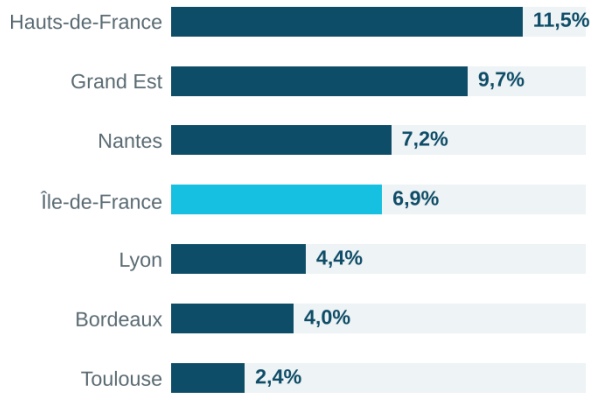
Sélection OPEA de transactions du T3 2026. Sources : JLL (Massimo, Cryos, Sicore) · AB Sagax (août 2026) · BNP Paribas RE (locations) · El Economista (Crossbay, juillet 2026). L'achat de Project Cryos pourrait faire partie du paquet de 80,9 M€ d'AB Sagax.

CONTEXTE INTERNATIONAL · FRANCE

France : demande en baisse, vacance en hausse

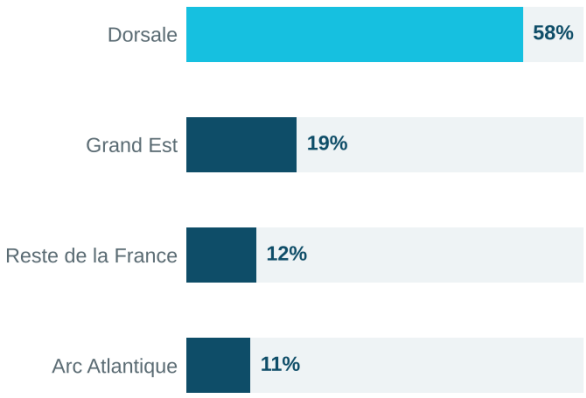
Demande placée S1 2026	Vacance nationale	Loyer prime Île-de-France	Taux prime
1,45 M m²	7,0%	89 €/an	4,90–5,25%
−15% BNP / C&W	+0,8 pt vs déc. BNP	C&W	C&W / BNP

Taux de vacance par marché · S1 2026 (%)



Source : BNP Paribas RE (REview Logistique T2 2026). Moyenne France : 7,0%.

Demande placée S1 2026 par zone (%)



Source : BNP Paribas RE (S1 2026). Total : 1,45 M m² (−15%).

La France vit le cycle inverse de l'Espagne. La demande placée du premier semestre recule à 1,45 million de m² **(−15%** sur un an et **21%** sous la moyenne quinquennale, BNP Paribas RE), après un premier trimestre très faible et un deuxième en reprise **(+154%** en trimestriel, Savills). La Dorsale concentre **58%** et le Grand Est passe en deuxième position **(19%),** porté par la location d'Amazon à Ensisheim (190.000 m²).

La vacance monte à **7,0%** —contre **6,2%** en décembre—, avec 7,16 millions de m² disponibles à un an, et seuls **16%** des 5,7 millions de m² autorisés sont en chantier (C&W). Les loyers prime sont stables depuis deux ans **(Île-de-France, 89 €/m²/an),** mais l'investisseur se retire : entre 436 M€ (C&W) et environ 870 M€ (BNP Paribas RE, périmètre plus large) sur le semestre, avec des taux qui décompressent jusqu'à **4,90–5,25%.**

Acteur	Localisation	m² / vol.	Type
Amazon	Ensisheim (Grand Est)	190.000 m²	Location
Amazon	Derval	70.000 m²	Location
FM France	Escrennes	60.000 m²	Location
U-Logistique	Magny	55.000 m²	Location
Groupama Gan Logistics	Portefeuille INFIELD	~50 M€	Investissement

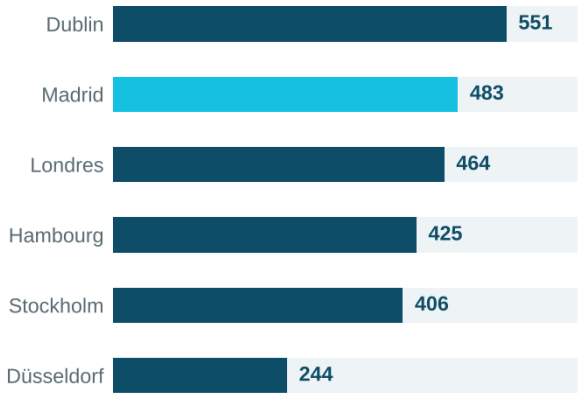
Dernier chiffre publié : S1 2026 (les chiffres du T3 n'étaient pas encore disponibles à la clôture). Loyers en €/m²/an (convention française ; l'Espagne s'exprime en €/m²/mois). Sources : BNP Paribas RE (REview Logistique T2 2026) · Cushman & Wakefield (sept. 2026) · Savills.

CONTEXTE INTERNATIONAL

Europe : investissement stable, loyers en hausse au sud

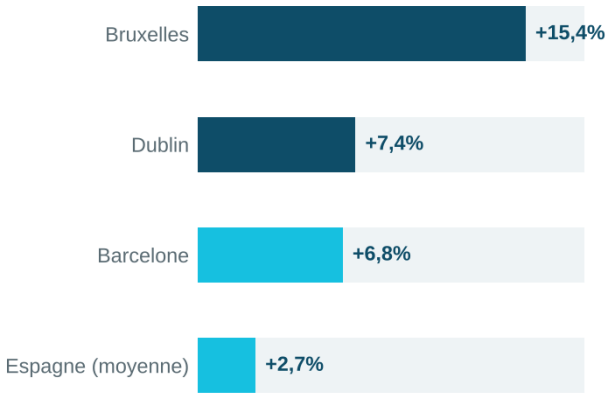
Invest. janv.–sept. 2026	Demande placée S1 2026	Vacance moyenne	Placée Espagne S1
26,6–29,7 Md€	14,0 M m²	6,8%	+62,8%
−8,8% / +7% KF / CBRE	+20,5% SAVILLS	en hausse KNIGHT FRANK	SAVILLS

Investissement logistique S1 2026 par ville (M€)



Source : JLL (S1 2026).

Croissance annuelle du loyer prime (%)



Source : Knight Frank (dashboard oct. 2026). Espagne : moyenne à T2 2026.

L'Europe maintient ses volumes malgré l'incertitude. L'investissement logistique cumulé à fin septembre se situe entre 26.600 M€ **(−8,8%,** Knight Frank, provisoire) et 29.700 M€ **(+7%,** CBRE), les pays nordiques formant le premier bloc (6.200 M€, **+44%).** La demande placée du premier semestre progresse de **20,5%** à 14 millions de m² (Savills) et l'Espagne en est l'un des moteurs **(+62,8%).**

Madrid a été le deuxième marché européen de l'investissement logistique au premier semestre (483 M€), derrière **Dublin** seulement (551 M€) et devant **Londres, Hambourg** et **Stockholm** (JLL). Côté loyers, **Barcelone** figure parmi les plus fortes hausses **(+6,8%** sur un an), après **Bruxelles** et **Dublin** (Knight Frank). Le revers : la vacance moyenne monte à **6,8%** et la hausse des taux obligataires commence à peser sur les taux prime dans la plupart des marchés (CBRE).

FAITS MARQUANTS

Prologis s'accorde pour racheter SEGRO pour environ 14 Md£ (août 2026 ; finalisation prévue au S1 2027), créant le premier propriétaire logistique d'Europe · pays nordiques : 6.200 M€ investis (+44%, CBRE) · Madrid, 2e destination européenne de l'investissement logistique au S1 (JLL).

CE QUE CELA SIGNIFIE POUR L'ESPAGNE

L'Espagne réunit ce que l'Europe recherche : une demande en croissance (+62,8% au S1), des loyers qui montent sans suroffre et des taux encore supérieurs à ceux de l'Allemagne ou des Pays-Bas. Madrid et Barcelone rivalisent désormais avec les grands hubs du nord pour attirer le capital international.

Sources : CBRE (European I&L Capital Markets Figures Q3 2026) · Knight Frank (European Logistics Market Dashboard, oct. 2026) · Savills (H1 2026) · JLL (S1 2026) · Prologis.

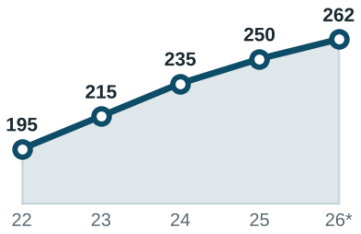
SÉRIES DE MARCHÉ · 5 ANS

Évolution du prix, du loyer et de la disponibilité

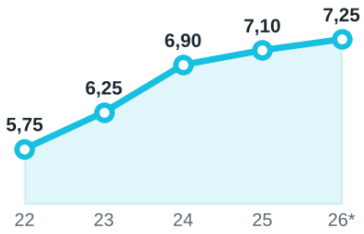
Séries de référence de la logistique prime en **Espagne (Madrid)** et en France **(Île-de-France),** 2022–2026. Trois indicateurs par marché : prix du foncier industriel, loyer prime d'entrepôt et taux de disponibilité. Le dernier point (2026*) reprend le chiffre publié le plus récent.

Espagne · Madrid prime

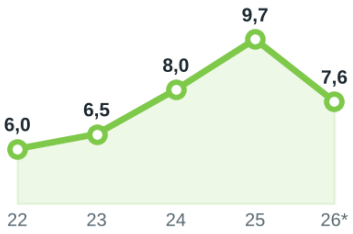
Foncier industriel · €/m²



Loyer prime · €/m²/mois



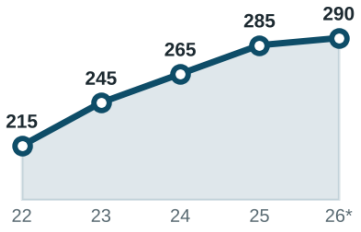
Disponibilité · %



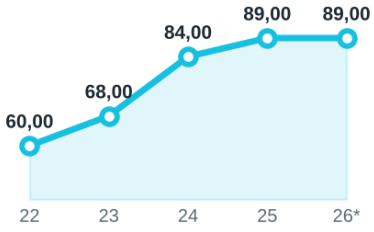
*2026 = T3 (consensus BNP Paribas RE · Knight Frank · JLL). Loyer et disponibilité 2022-2025 : CBRE · JLL. Foncier : estimation OPEA.

France · Île-de-France prime

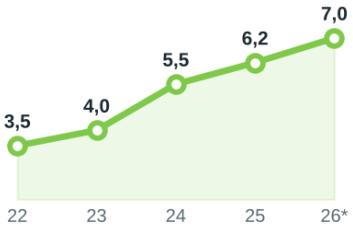
Foncier industriel · €/m²



Loyer prime · €/m²/an



Disponibilité · %



*2026 = S1 (C&W · BNP Paribas RE). Vacance : moyenne nationale (BNP). 2022-2025 : JLL · CBRE. Foncier : estimation OPEA.

Méthodologie · comment lire ces séries

Disponibilité
Surfaces d'entrepôts livrés proposées à la location, en % du stock existant. Exclut les chantiers, le pipeline et le foncier. Espagne 2026 : consensus BNP · Knight Frank · JLL.

Unités
Loyers prime en €/m²/mois (Espagne) et €/m²/an (France). Foncier en €/m² de terrain industriel viabilisé.

Périmètre
Logistique prime : Madrid (Espagne) et Île-de-France (France). Seuil habituel de surface > 5.000 m². Vacance française : moyenne nationale.

Séries et sources
Loyers et disponibilité : CBRE · JLL · BNP Paribas RE · C&W. Le prix du foncier est une estimation OPEA (deal-flow propriétaire).

ANALYSE DU TRIMESTRE

L'effet de débordement

Étude de cas · de Barcelone vers Valence et la troisième couronne

Quand un marché manque de produit, la demande ne disparaît pas : elle se déplace. Le troisième trimestre 2026 le montre clairement. La **Catalogne** termine septembre à **1,84%** de disponibilité **—0,35%** en première couronne— et place malgré tout 256.781 m² **(+91,5%).** Les opérations ne se signent plus à El **Prat** ou dans la **Zona Franca,** mais à **Sant Fruitós** de **Bages, Valls** ou **Martorell,** où le loyer descend à **3,50–5,25 €/m²/mois** contre **9,25 €** en première couronne (Forcadell).

Le deuxième bénéficiaire est **Valence.** Sa demande placée trimestrielle est multipliée par trois (CBRE) ou par quatre (BNP Paribas RE), à **70%** en neuf et avec des opérations moyennes de près de 20.000 m², concentrées à **Loriguilla.** Le loyer prime monte à **5,75–6,00 €/m²/mois,** encore **35–40%** sous **Barcelone** : c'est là qu'est l'arbitrage. À **Madrid,** même mouvement vers l'extérieur : la troisième couronne absorbe les grandes surfaces **—Illescas,** 80.000 m² en deux opérations— tandis que la disponibilité globale recule de 147 pb en un trimestre.

Indicateur · T3 2026	Catalogne	Valence	Madrid
Disponibilité	1,84%	2,8%	6,89%
Loyer prime (€/m²/mois)	9,50	5,75–6,00	7,00–7,50
Placée T3 (m²)	256.781	154.000–215.232	286.470
Variation T3 sur un an	+91,5%	×3 à ×4	6 opérations de plus
Pipeline à venir (m²)	312.583 (6-18 m)	167.305 (12 m)	214.150 (12 m)

Sources : BNP Paribas RE · CBRE · Forcadell (T3 2026). Fourchettes lorsque les sources divergent.

Pour l'investisseur, le débordement a trois conséquences. D'abord, le foncier viabilisé des marchés bénéficiaires —troisième couronne de **Madrid,** axe A-3/A-7 à **Valence, Bages** et Camp de Tarragona en **Catalogne—** se valorise plus vite que le loyer. Ensuite, le risque de suroffre disparaît à court terme : les pipelines arrivent en bonne partie pré-commercialisés. Enfin, l'entrepôt existant bien situé, même obsolète, prend de la valeur comme alternative immédiate à un clé en main de 12 à 24 mois.

La limite du débordement est physique : foncier viabilisé et capacité électrique. Le Real Decreto-ley 18/2026 peut libérer de la capacité réseau accaparée par des projets à l'arrêt, mais les délais de viabilisation —environ deux ans à **Majarabique (Séville),** livraison au quatrième trimestre 2027 pour la nouvelle offre de P3 à **PLAZA—** fixeront le rythme auquel les marchés bénéficiaires pourront continuer d'absorber la demande.

LECTURE OPEA

Le débordement récompense celui qui arrive le premier sur le foncier et l'entrepôt repositionnable des marchés bénéficiaires. C'est exactement le terrain du sourcing off-market : identifier l'actif avant que le marché ne le voie.

PERSPECTIVES

Clôture 2026 et horizon 2027

Le dernier trimestre démarre avec le vent dans le dos. BNP Paribas RE anticipe une clôture « très positive » à **Madrid,** en **Catalogne** et à **Valence,** et relève sa prévision de croissance du PIB espagnol à **2,6%** en 2026. La demande de plateformes de nouvelle génération continuera de dépasser l'offre, avec une pression haussière sur les loyers là où la disponibilité est minimale : **Catalogne, Valence** et première couronne de **Madrid.**

En investissement, les prévisions de clôture vont de 1.500 à 1.700 M€ (Knight Frank, avec environ 600 M€ sous exclusivité à mi-année) à près de 2.000 M€ (JLL), soit la meilleure année depuis 2021. L'investissement immobilier total en **Espagne** atteint déjà 14.893 M€ à fin septembre **(+35%,** JLL). Les portefeuilles gagneront du poids avec les cessions en cours de grands propriétaires.

Le risque est du côté du financement et de l'offre, pas de la demande. La hausse des taux obligataires commence à peser sur les taux prime en **Europe** (CBRE) et la consolidation du secteur —Prologis et SEGRO, finalisation prévue au premier semestre 2027— redessinera la carte des propriétaires. En **Espagne,** la pénurie de foncier viabilisé, le raccordement électrique et le retard d'infrastructures comme l'électrification Mérida–Puertollano (2032) détermineront quels corridors captent la croissance de 2027.

Prévisions · synthèse par indicateur

Indicateur	Prévision	Sources
Investissement logistique 2026	1.500–2.000 M€ (meilleure année depuis 2021)	Knight Frank · JLL
Demande placée	Clôture « très positive » à MAD, CAT et VLC	BNP Paribas RE
Loyers prime	En hausse là où la vacance est minimale	BNP · Forcadell · Knight Frank
Taux prime	Stables ~4,9–5,0% ; pression obligataire	Knight Frank · CBRE
Offre future Madrid	214.150 m² à 12 mois (vs ~600.000)	BNP Paribas RE
PIB Espagne 2026	+2,6%	BNP Paribas RE
Consolidation	Prologis–SEGRO : finalisation S1 2027	Prologis
Corridor Atlantique	Électrification Mérida–Puertollano : 2032	Junta de Extremadura

Synthèse OPEA des prévisions publiées entre juillet et octobre 2026. Loyers en €/m²/mois.

LECTURE OPEA POUR 2027

Avec une offre pré-commercialisée et le retour du capital, 2027 récompensera ceux qui contrôlent le foncier avant le cycle : troisième couronne de Madrid, axe A-3/A-7 à Valence, Bages et Camp de Tarragona en Catalogne, et le foncier bon marché du Corridor Atlantique pour les horizons longs.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Normes et réglementation qui conditionnent le secteur

Le trimestre apporte trois nouveautés réglementaires à impact direct sur la valeur des entrepôts —énergie, réseau électrique et mobilité— qui s'ajoutent au cadre incendie, zones à faibles émissions et ESG déjà en vigueur.

EPBD (UE) 2024/1275 · échéance dépassée

L'échéance de transposition est passée le 29 mai 2026 : l'Espagne y est arrivée avec ~60% des 155 dispositions (GBCE). Restent en suspens les normes minimales de performance des bâtiments existants, la nouvelle échelle A-G du certificat et le RITE ; le Plan national de rénovation définitif est attendu avant décembre.

Réseau électrique · RDL 18/2026 (juillet)

Les droits d'accès deviennent caducs si les impayés de réservation de capacité dépassent 10% sur un trimestre ou si le contrat technique n'est pas signé sous quatre ans. Libère la capacité accaparée par des projets spéculatifs et simplifie le renforcement des lignes.

Recharge · RD 611/2026 (BOE 23 juil.)

Crée des crédits négociables d'électricité renouvelable : chaque MWh fourni aux véhicules génère un crédit. En vigueur au 1er janvier 2027, il permet de monétiser la recharge des flottes électriques dans les entrepôts équipés de bornes.

Accès flexible · CNMC

Nouvelle résolution sur les droits d'accès flexibles pour la demande et le stockage raccordés aux réseaux. Ouvre une voie de raccordement pour les entrepôts power-ready avec batteries ou pilotage de charge.

Incendie · RSCIEI (RD 164/2025)

Remplace le RD 2267/2004 avec de nouvelles exigences de compartimentage et d'évacuation. Une partie du stock ancien devra être mise à niveau lors des travaux : un coût à intégrer au prix d'achat.

ZFE et ESG · Loi 7/2021 · Taxonomie · CSRD

Zones à faibles émissions dans les communes de plus de 50.000 habitants et filtres ESG du capital institutionnel : prime verte pour l'actif performant, décote pour les autres.

LECTURE OPEA

Chaque nouvelle exigence —performance, raccordement, recharge, incendie— creuse l'écart entre l'entrepôt obsolète et l'entrepôt conforme. Bien acheter aujourd'hui, c'est acheter avec de la capacité électrique et un plan de mise à niveau.

Sources : Directive (UE) 2024/1275 · GBCE (mai 2026) · Tinsa · Real Decreto-ley 18/2026 · Real Decreto 611/2026 (PwC) · CNMC · RD 164/2025 · Loi 7/2021 et RD 1052/2022.

CONSENSUS DE MARCHÉ

La vision conjointe des consultants · T3 2026

OPEA ne retient pas le chiffre d'une seule maison : il synthétise le consensus. Voici la lecture combinée de BNP Paribas RE, CBRE, JLL, Knight Frank, Forcadell, Savills, EY et Cushman & Wakefield pour le troisième trimestre 2026 —la fourchette publiée entre sources et le chiffre central d'OPEA.

Indicateur	Fourchette entre consultants	Consensus OPEA
Placée Madrid (9M)	906.613 m² (BNP) · S1: 620.778–627.585	**~0,91 M m²**
Placée Catalogne (9M)	738.105 – 746.871 m²	**~742.000 m²**
Placée Valence (9M)	~310.000 – 417.413 m²	**~0,36 M m²**
Loyer prime Madrid	7,00 – 7,50 €/m²/mois	**~7,25 €/m²/mois**
Loyer prime Catalogne	9,25 – 9,50 €/m²/mois	**~9,35 €/m²/mois**
Loyer prime Valence	5,75 – 6,00 €/m²/mois	**~5,90 €/m²/mois**
Disponibilité Madrid	6,9 – 9,8%	**~7,6%**
Disponibilité Catalogne	1,7 – 2,1%	**~1,8%**
Invest. logistique (9M)	1.341 M€ (JLL, +16%)	**1.341 M€**
Invest. clôture 2026	1.500 – 2.000 M€	**~1.750 M€**
Taux prime MAD / BCN	5,00% / 4,90%	**~4,95%**

MÉTHODE OPEA

OPEA publie le consensus —non le chiffre d'une seule maison— : c'est sa garantie d'objectivité et d'indépendance. Quand les sources divergent, la fourchette est une information, pas du bruit.

DIVERGENCES DU TRIMESTRE

Madrid : la disponibilité va de 6,9% (BNP Paribas RE, T3) à 9,8% (JLL, S1) selon la date d'arrêté et le périmètre. Valence : 154.000 m² (CBRE) contre 215.232 m² (BNP) au T3, selon le périmètre géographique. Espagne au S1 : +15% (EY) contre +62,8% (Savills), selon l'univers de transactions retenu.

Consensus OPEA = valeur centrale de la fourchette publiée (médiane à partir de trois sources). Les divergences s'expliquent par le périmètre (p. ex. la « Zona Centro » inclut Guadalajara et Tolède), le seuil de surface et la date d'arrêté (S1 vs T3).

MÉTHODOLOGIE, SOURCES ET CONTACT

Comment lire ce rapport

Les consultants utilisent des périmètres et des définitions différents : quelles provinces entrent dans la « Zona Centro » (Guadalajara, Tolède), quels seuils de surface sont comptabilisés, ou si le compte propre est inclus. C'est pourquoi ce rapport présente des fourchettes et attribue chaque chiffre à sa source, plutôt que de les homogénéiser artificiellement. La divergence entre sources n'est pas du bruit : c'est une information sur la maturité et la transparence de chaque marché.

Sources de marché

Espagne : BNP Paribas RE · CBRE · JLL · Knight Frank · Savills · Cushman & Wakefield · Colliers · EY · Forcadell · fédération UNO. France : BNP Paribas RE · Cushman & Wakefield · Savills. Europe : CBRE · Knight Frank · Savills · JLL.

Analyse propriétaire OPEA

Cadastre espagnol (sedecatastro.gob.es) · planification urbaine (PPRI / PGOU) · orthophotos · deal-flow off-market OPEA.

Unités

L'Espagne s'exprime en €/m²/mois (convention locale). La France et l'Europe cotent en €/m²/an. Demande placée = surfaces louées.

Couverture et périodicité

Sept corridors espagnols (Madrid, Catalogne, Valence, Saragosse, Andalousie, Nord et Corridor Atlantique A-5) et le contexte France et Europe. Période : T3 2026 (juillet–septembre). Publication trimestrielle ; lorsqu'un marché ne publie pas de chiffres trimestriels, le dernier chiffre disponible est indiqué.

Document d'information. Ne constitue pas un conseil en investissement. Les chiffres de tiers sont cités à leur date de publication et peuvent être révisés.

OPEA PARTNERS
OFFMARKET ASSETS

opea.io · philippe@opea.io

Édition nº 2 · ES / EN / FR
T3 2026 · juillet – septembre