



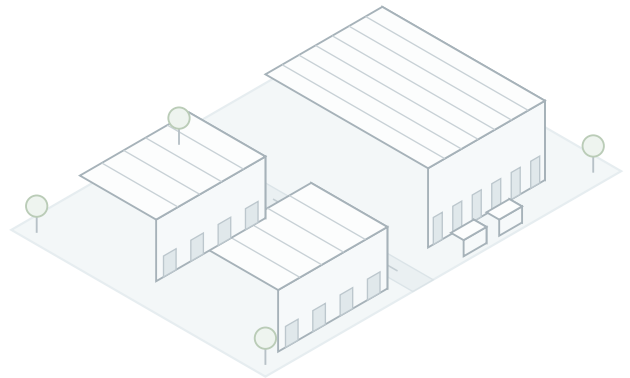
OPEA PARTNERS

OFFMARKET ASSETS

Rapport Corridors Logistiques

Espagne

Édition n° 1 · T4 2025 – T1 2026



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

La question n'est plus combien, mais où

Panorama du trimestre · OPEA Partners

Le marché logistique espagnol a clôturé 2025 avec plus de 2,7 millions de m² placés au niveau national, soit **7%** de plus qu'en 2024 (CBRE). L'Espagne a été, une année de plus, le marché le plus dynamique d'Europe : le seul en croissance face à sa moyenne quinquennale (Savills), porté par l'e-commerce, l'alimentaire, la logistique du froid et l'essor du dernier kilomètre.

Mais la demande ne se répartit plus de la même façon : la disponibilité d'entrepôts de qualité se resserre dans presque tous les pôles —jusqu'au plancher de **0,8%** à Valence— et le marché est sous tension par pénurie, non par manque d'intérêt.

Faute de produit prime, la demande se déplace vers les couronnes extérieures. À Madrid, la troisième couronne absorbe déjà 50% de la demande placée.

Les loyers enchaînent une deuxième année de hausse. Le loyer prime catalan atteint **9,25 €/m²/mois** et celui de **Madrid 7,25 €/m²/mois (+5,1%** sur un an, CBRE) ; Savills et BNP Paribas Real Estate confirment la même trajectoire, avec des hausses de **5%** à **8%** dans les zones prime de **Madrid** et Barcelone. L'indexation sur l'inflation et la rareté de l'offre moderne entretiennent la pression sur les prix.

La clé réside dans l'offre future, qui se contracte. La promotion spéculative est gelée à Saragosse et en Catalogne ; **55%** des nouvelles constructions d'ici 2026 seront en clé en main (JLL), et non du produit à risque. S'y ajoute un goulot d'étranglement électrique : selon la fédération UNO, **87%** des nœuds du réseau sont saturés et seule une demande de raccordement sur dix est accordée, laissant des projets entiers en suspens.

Côté investissement, les capitaux reviennent mais plus sélectifs : 1,27 milliard d'euros en 2025 (**-10%** sur un an) et un démarrage prudent de 2026 (281 M€ au premier trimestre). **Madrid** et Barcelone concentrent près de **70%** du volume, et le taux de rendement prime s'est comprimé à **4,85%** (CBRE), Savills le situant plutôt autour de **5,0%**. Le même schéma se répète en France et en Europe, comme détaillé plus loin.

Dans ce contexte, la question de l'investisseur n'est plus « combien a-t-on loué » 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 · 2025

Demande placée nationale

2,7 M m²

CBRE

Placée MAD+CAT

1,77 M m²

JLL

Part du clé en main

55%

JLL

Marchés secondaires

39%

EY

Loyer prime (fourchette)

4,50–9,25 €

CBRE / JLL / EY

Rendement prime

4,85–5,25%

CBRE / SAVILLS

Nœuds saturés

87%

UNO

Investissement 2025

1,27 Md€

CBRE

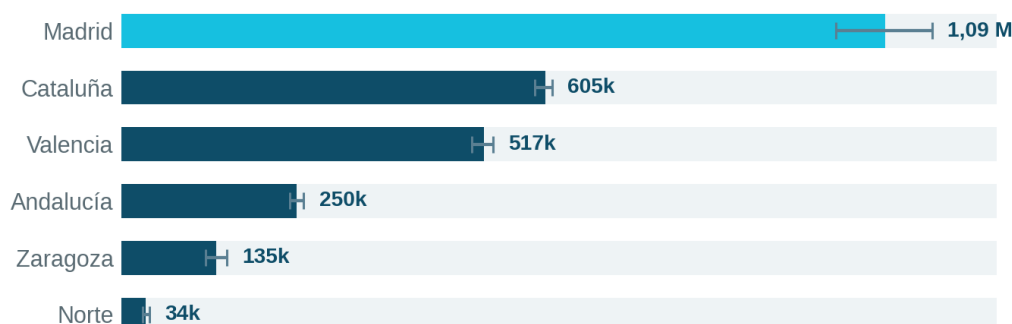
Loyers en €/m²/mois. Chaque donnée est attribuée à sa source. Synthèse OPEA de CBRE, JLL, Savills, BNP Paribas RE, Cushman & Wakefield, EY et UNO.

Les corridors en un coup d'œil

Corridor	Placée	Loyer	Dispo.	Point clé
Madrid	~1,0 M	7,25	~9,5%	3e couronne
Catalogne	615.000	9,25	2,9%	loyer max.
Valence	517.000	5,65	0,8%	+42%
Saragosse	120.000	4,50	<2%	PLAZA 70%
Andalousie	250.000	5,60	~2,3%	record Séville
Nord/Pays basque	34.000	6,75	rare	structurel
Atlantique · A-5	émergent	—	—	port sec Lisbonne

Demande placée 2025 (m²) · loyer €/m²/mois · disponibilité. Atlantique (A-5) : corridor émergent. Consensus OPEA : CBRE · JLL · Savills · Colliers · EY.

Demande placée 2025 par corridor · consensus (m²)



Consensus OPEA · barres = fourchette entre sources (Madrid : 1,02 M Colliers – 1,16 M JLL). CBRE · JLL · Savills · Colliers · EY.

Lecture de la carte

Madrid domine en volume (plus de 1 M m²) via les axes A-2 et A-4, mais digère son stock récent. La Catalogne est le marché le plus cher et le plus tendu du pays (**9,25 €/m²/mois**, **2,9%** de disponibilité). Valence croît fortement (**+42%**) et affiche la vacance la plus faible (**0,8%**).

Saragosse (**PLAZA**) et le Nord (**Bilbao**) partagent le même goulot d'étranglement : produit quasi inexistant et construction spéculative gelée. L'Andalousie —Séville et **Malaga**— émerge avec le plus important pipeline prévu pour 2026-2028. Au total, un marché où le foncier viabilisé et les entrepôts repositionnables gagnent de la valeur chaque trimestre.

Aux six marchés établis s'ajoute le Corridor Atlantique (A-5) —l'axe Madrid–Lisbonne via **Talavera** et l'Estrémadure—, qui gagne en traction grâce à son foncier compétitif et au fort investissement ferroviaire public.

Points clés du trimestre

Pénurie d'offre

Produit livré quasi inexistant et promotion spéculative gelée sur plusieurs marchés.

Loyers en hausse

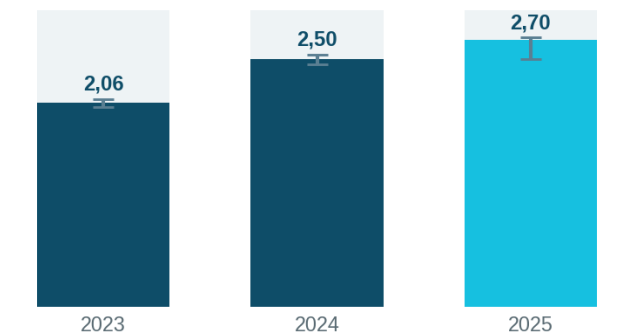
Deuxième année de hausse ; la rareté soutient les prix malgré un capital plus sélectif.

Le foncier prime

L'avantage est dans l'accès précoce au foncier viabilisé et aux entrepôts repositionnables.

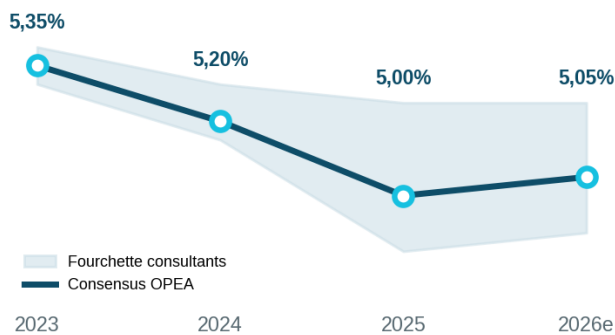
L'évolution de l'année en quatre graphiques

Demande placée nationale · consensus (M m²)



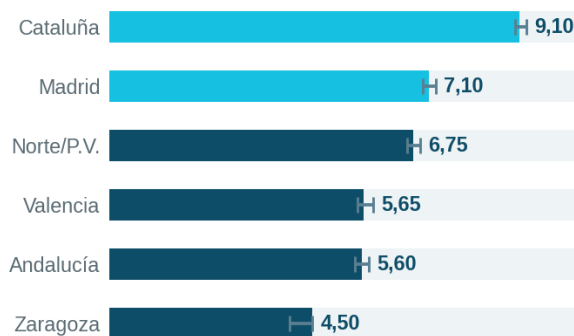
Consensus OPEA · barres = fourchette entre sources. CBRE · JLL · Savills · C&W · BNP Paribas

Taux de rendement prime · consensus (%)



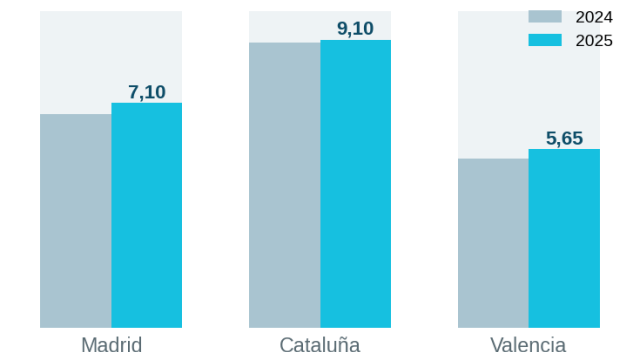
Fourchette : CBRE (4,85%) – Savills (5,25%) · T4 2025. Consensus OPEA. Incl. JLL · Colliers

Loyer prime par corridor · consensus (€/m²/mois)



Consensus OPEA · barres = fourchette CBRE · JLL · Savills · C&W · EY (T4 2025).

Loyer prime · 2024 vs 2025 · consensus (€/m²/mois)



Consensus OPEA sur CBRE (7,25 €) · JLL (6,95 €) · Savills · C&W. Madrid 2025 : fourchette 6,9

Commentaire

La demande placée nationale enchaîne trois années de hausse (2,06 → 2,50 → 2,70 M m²), signe d'une demande structurelle qui résiste malgré le renchérissement du capital. Les loyers prime suivent : **Madrid** progresse de **5,1%** sur un an et les zones les plus tendues de **Madrid** et Barcelone avancent de **5%** à **8%**. Le loyer prime dessine une carte claire —de **4,50 €/m²/mois** à Saragosse à **9,25 €** en Catalogne—, où le prix reflète surtout la rareté du foncier.

Côté rendement, le taux prime a bouclé son cycle : monté à **5,35%** en 2023 avec la hausse des taux, il s'est depuis comprimé à **4,85%** fin 2025 (–35 pb sur l'année), avec une stabilisation attendue autour de **5,0%** en 2026. Pour l'investisseur, la lecture est claire : la création de valeur dépend à nouveau du loyer et de la gestion de l'actif —bien acheter et repositionner— plus que d'une compression des taux déjà réalisée.

Madrid • Zone Centre

Henares (A-2) • Axe Sud (A-4 / A-42)

Données de marché

sources citées

Demande placée 2025

>1,0 M m²

+2% an

Loyer prime

7,25 €

+5,1% an

Disponibilité

~9,5%

-0,7 pt

Pipeline 2026

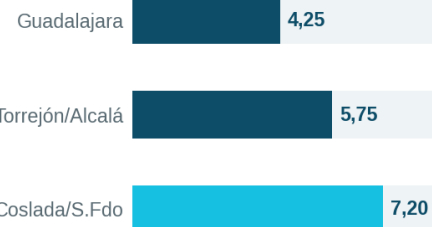
730.000 m²

en constr.

Madrid conserve le leadership national avec plus d'un million de m² placés (+2%), mais traverse une phase de digestion : la disponibilité avoisine **10%** (1,69 M m²) du fait des livraisons depuis 2022, même si le risque de suroffre reste limité car le pipeline 2026 (730.000 m²) est en grande partie engagé. Les axes A-2 (**41%**) et A-4 (**38%**) concentrent près de **80%** de l'activité.

La carte des loyers est nette : le dernier kilomètre à **Coslada** et **San Fernando** dépasse **7 €/m²/mois**, le produit prime de **Torrejón** et **Alcalá** se situe entre 5,50 et **6 €**, et la grande logistique de **Guadalajara** tourne autour de **4-4,50 €**. L'opportunité la plus claire est le repositionnement d'entrepôts Classe B des années 90 à **Alcalá** ou **Torrejón** : un emplacement irremplaçable à un coût d'entrée très inférieur au Classe A.

Loyer par zone (€/m²/mois)



Sources : CBRE • JLL • Savills (T4 2025).

POINTS CLÉS DU CORRIDOR

- Axes A-2 et A-4 : ~80% de l'activité.
- Dernier kilomètre au-dessus de 7 €/m²/mois.
- Classe B à repositionner : meilleur couple emplacement-prix.

À l'horizon 2026, le marché fonctionnera à deux vitesses : une première couronne de dernier kilomètre aux loyers en hausse et au produit quasi inexistant, et des couronnes extérieures qui concentrent le développement et l'absorption. La captation précoce de foncier viabilisé et le repositionnement d'entrepôts obsolètes seront les leviers de valeur les plus clairs.

TRANSACTIONS MARQUANTES

Inditex (Ontígola, 70.000 m² clé en main) • Seur (Getafe, 66.000 m²) • auto-promotion 76.262 m² à Tórtola de Henares (BNP, T4 2025).

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 : CBRE T4 2025 • BNP Paribas RE T4 2025 • JLL • Savills

Catalogne · Barcelone

Axe AP-7 · ZAL du Port

Données de marché

sources citées

Demande placée 2025

615.000 m²

-13% an

Loyer prime

9,25 €

0% an

Disponibilité

2,9%

-0,9 pt

Pipeline 2026

305.000 m²

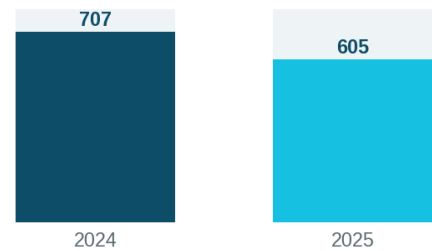
>80% loué

La Catalogne est le marché le plus cher et le plus tendu du pays. La demande placée recule de **13%** sur un an, mais ce n'est pas un signe de faiblesse : c'est un manque de produit dans les arcs les plus recherchés. La disponibilité tombe à **2,9%** et le pipeline 2026 (305.000 m²) arrive pré-loué à plus de **80%**. Le loyer prime, à **9,25 €/m²/mois**, est le plus élevé de la péninsule.

La première couronne (El **Prat**, Zona Franca) est pratiquement inaccessible, ce qui déplace la demande vers le **Vallès** (Santa Perpètua, **Montcada**, **Montmeló**) et le **Penedès**. Le cross-docking —entrepôts de transit à nombreux quais— est très recherché, et l'extrême rareté du foncier fait de la valorisation du terrain le principal moteur de rendement.

Sans foncier disponible dans les arcs prime et avec un pipeline déjà pré-loué, la tension se prolongera en 2026. La croissance se canaliserait vers les deuxième et troisième couronnes, et la création de valeur dépendra de l'accès au foncier plus que du loyer —un marché fait, plus que tout autre, pour le sourcing off-market.

Demande placée (k m²)



Consensus OPEA. Fourchette 2025 : 590k (Colliers) – 615k (CBRE/JLL).

POINTS CLÉS DU CORRIDOR

- Loyer prime le plus élevé du pays (9,25 €).
- 1re couronne inaccessible → Vallès-Penedès.
- Qui contrôle le foncier contrôle le marché.

TRANSACTIONS MARQUANTES

Marché dominé par l'AP-7 (~67% des transactions). Demande de dernier kilomètre et de froid en 1re couronne ; volumes dans le Vallès-Penedès.

Valence • Levante

A-3 • Corridor Méditerranéen

Données de marché

sources citées

Demande placée 2025

517.000 m²

+42% an

Loyer prime

5,65 €

en hausse

Disponibilité

0,8%

la plus faible

Pipeline 2026

~775.000 m²

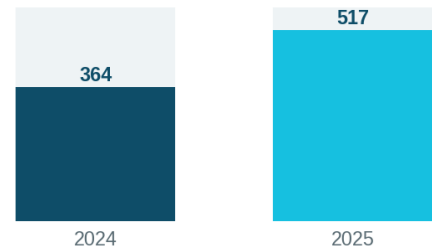
Savills

Valence est la grande histoire de croissance du cycle : **+42%** sur un an et consolidation comme troisième marché national, avec un fort poids du neuf et de l'auto-promotion. La disponibilité, à **0,8%**, est la plus faible du pays : le produit de qualité est absorbé presque immédiatement, ce qui pousse le loyer prime à **5,65 €/m²/mois**.

Le développement se concentre à **Almussafes** (automobile), **Ribarroja** et **Cheste**, le port étant le moteur de la demande import/export et alimentaire. L'arrivée de grandes plateformes —comme le nouveau centre Inditex de 300.000 m² sur l'A-3— confirme l'attractivité de l'axe.

Avec une vacance minimale et un foncier encore compétitif face à **Madrid** ou Barcelone, Valence maintiendra une pression haussière sur les loyers en 2026. L'enjeu sera le foncier : la disponibilité de parcelles de qualité se resserre, et l'auto-promotion restera la voie dominante pour sécuriser du produit moderne.

Demande placée (k m²)



Sources : CBRE • BNP Paribas RE • Savills (2025).

POINTS CLÉS DU CORRIDOR

- Plus forte croissance nationale (+42%).
- Vacance la plus faible du pays (0,8%).
- Port + auto-promotion comme moteurs.

TRANSACTIONS MARQUANTES

Transaction marquante : nouveau centre logistique Inditex de 300.000 m² sur l'axe A-3.

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).

Saragosse · Aragon

PLAZA · axe A-2 Madrid-Barcelone

Données de marché

sources citées

Demande placée 2025

120.000 m²

sous le record

Loyer (PLAZA)

4,50 €

en hausse

Disponibilité

<2%

plancher

Clé en main

80% fut.

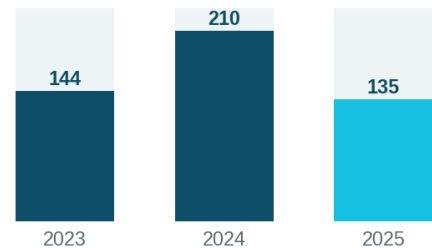
tendance

Saragosse clôture 2025 autour de 120.000 m², sous le record de 2024 mais toujours au-dessus de sa moyenne historique. Le frein vient de l'offre, pas de la demande : la disponibilité est au plus bas historique (**<2%**) et **PLAZA** concentre près de **70%** des transactions. **80%** des surfaces placées étaient de seconde main.

La promotion spéculative étant écartée pour 2025 et 2026, CBRE anticipe de nouvelles hausses de loyer —aujourd'hui **4,00-4,50 €/m²/mois** à **PLAZA**— et un poids croissant du clé en main. La demande se concentre sur l'axe A-2 (**70%**) et les zones automobiles comme **Pedrola** et **Figueruelas**, avec un intérêt croissant d'opérateurs asiatiques.

La pénurie de parcelles de plus de 25.000 m² est le véritable goulot d'étranglement. En 2026, le marché sera dominé par les projets sur mesure, et la valeur consistera à sécuriser du foncier viabilisé à **PLAZA** et alentour avant qu'une demande de plus en plus internationale ne l'absorbe.

Demande placée (k m²)



Sources : CBRE · C&W. Fourchette 2025 : 120k-150k.

POINTS CLÉS DU CORRIDOR

- PLAZA : ~70% des transactions.
- Aucune promotion spéculative 2025-26.
- Pénurie de parcelles > 25.000 m².

TRANSACTIONS MARQUANTES

TXT (PLAZA, 27.000 m²) · Amazon (nouveau centre, 100 M€) · GLS (nouveau hub, 2026) · Inditex (Malpica).

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 (Saragosse)

Andalousie · Séville–Malaga

A-4 · A-92 · A-49

Données de marché

sources citées

Demande placée 2025

~250.000 m²

record Séville

Loyer (Malaga)

5,60 €

en hausse

Rendement prime

5,65%

>MAD/BCN

Disponibilité

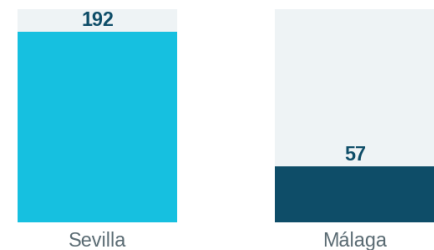
~2,3%

tendue

L'Andalousie émerge comme le marché au plus fort potentiel. Séville signe une année record (192.000 m², plus du double de 2024) grâce à sa connectivité (SE-30, SE-40, A-4, A-92, A-49) et à son absorption rapide ; **Malaga** ajoute 57.000 m² dans un contexte d'offre très rare. Au total, près de 250.000 m², soit **10%** du total national.

Le potentiel est la clé : Séville et **Malaga** concentreront 1,37 million de m² de nouveaux développements entre 2026 et 2028 (**11%** de l'offre prévue en Espagne, EY). Avec un stock vacant réduit (**~2,3%**), des rendements prime de **5,65%** —supérieurs à **Madrid** ou **Barcelone**— et un foncier autour de **380 €/m²**.

La région offre le couple rendement-potential le plus attractif pour des stratégies core-plus et clé en main. Le risque est d'exécution —coûts de construction et délais—, ce qui favorise ceux qui combinent accès au foncier et capacité à structurer des opérations sur mesure.

Demande placée 2025 (k m²)

Sources : CBRE · EY (Logistics Property Telescope).

POINTS CLÉS DU CORRIDOR

- Séville : année record (192.000 m²).
- 1,37 M m² de pipeline 2026-28.
- Rendement (5,65%) au-dessus de MAD/BCN.

TRANSACTIONS MARQUANTES

Redur (Alcalá de Guadaira, 30.000 m²) · Aquila Capital (Dos Hermanas, 53.000 m² · locataire DIA).

Nord · Pays basque

Bilbao–Vitoria · A-8 / AP-1

Données de marché

sources citées

Demande placée 2025

34.000 m²

limitée

Loyer prime

6,75 €

élevé

Disponibilité

Rare

déficit

Caractère

Structurel

niche

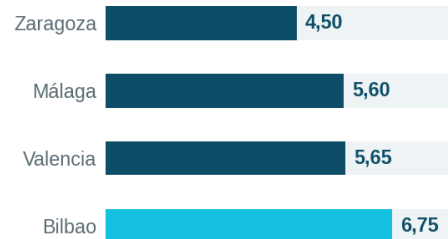
Le Nord est un marché faible en volume mais aux loyers élevés.

Bilbao a placé 34.000 m² en 2025, limité non par la demande mais par une pénurie structurelle de produit adapté, en particulier sur les grandes surfaces. Son loyer prime, à **6,75 €/m²/mois**, est parmi les plus élevés des marchés secondaires espagnols —devant Valence ou **Malaga**.

La faible rotation et l'absence quasi totale de foncier viabilisé font du Nord un marché de niche où le repositionnement d'entrepôts obsolètes et la captation du foncier rare à Vitoria-Álava —mieux dotée en espace que la Biscaye— sont les voies les plus réalistes de création de valeur.

C'est un marché pour qui a l'accès, pas pour qui cherche du volume. Avec un produit rare et des loyers élevés, les opportunités passent par l'identification de l'actif repositionnable ou du foncier disponible avant les autres —un avantage typiquement off-market.

Loyer prime · secondaires (€)



Sources : CBRE · Savills · BNP Paribas RE (T4 2025).

POINTS CLÉS DU CORRIDOR

- Loyer prime le plus élevé des secondaires.
- Pénurie structurelle de produit.
- Valeur via repositionnement et foncier rare.

TRANSACTIONS MARQUANTES

Marché sous tension par déficit structurel d'offre ; demande régionale et industrielle avec une disponibilité très faible.

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).

Corridor Atlantique · A-5

Madrid – Talavera – Estrémadure – Lisbonne

Données de marché

sources citées

Foncier ancre (Móstoles)

1,27 M m²

projet

Plateforme logistique

599.000 m²

port sec

Foncier · fourchette

28–180 €/m²

indic.

Investissement Corr. Atl.

4.123 M€

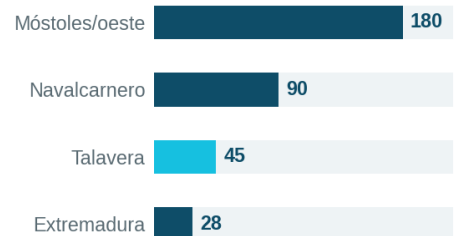
2025-26

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 et le renchérissement de **Madrid**, l'abondance de foncier viabilisé 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 le port de **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. Autour, le tissu logistique de **Móstoles** se consolide et s'étend vers **Talavera** —où promeuvent déjà des opérateurs comme Talus Real Estate— et vers l'Estrémadure (**Navalmoral**, **Cáceres**, **Mérida** et **Badajoz**).

Le levier décisif est l'infrastructure. L'État consacre plus de 4,1 milliards d'euros au Corridor Atlantique en 2025-2026, avec la grande vitesse Madrid-Estrémadure-frontière portugaise (437 km) et la ligne Tolède-Talavera-Talayuela comme axes structurants à horizon 2030. Pour l'investisseur, c'est un marché d'accès précoce : foncier bon marché, connectivité croissante et une demande qui commencera à se déplacer depuis **Madrid** à mesure que le produit prime se raréfiera.

Prix du foncier par nœud (€/m²)



Estimation OPEA (deal-flow propriétaire et offres du corridor).

POINTS CLÉS DU CORRIDOR

- Porte atlantique : port sec de Lisbonne et Sines.
- Foncier très compétitif : <30 €/m² en Estrémadure.
- Impulsion publique : 4.100 M€ sur le Corridor Atlantique.

TRANSACTIONS MARQUANTES

Puerta del Atlántico (Móstoles · 599.000 m² logistiques · port sec de Lisbonne) · Talus Logistic Talavera · LGV Madrid-Estrémadure et Tolède-Talavera-Talayuela (>4.100 M€, 2025-26).

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 et de la Mobilité durable · Communauté de Madrid (Puerta del Atlántico) · CBRE · presse sectorielle

Répartition par couronne • Madrid et Catalogne

Où se concentre la demande placée au sein de chaque marché : répartition par couronne, taille d'entrepôt dominante et communes les plus actives en 2025.

Marché de Madrid

Couronne	% placée 2025	Taille	Communes
Première	20%	< 10.000 m²	Villaverde · Vallecas · Getafe · Coslada
Deuxième	27%	< 10.000 m²	Torrejón · Alcalá · San Fernando
Troisième	53%	> 10.000 m²	Alovera · Azuqueca · Cabanillas · Illescas

Marché de Catalogne

Couronne	% placée 2025	Taille	Communes
Première	9%	< 5.000 m²	Zona Franca · El Prat · Sant Boi
Deuxième	53%	< 10.000 m²	Martorell · Granollers · Parets del Vallès
Troisième	38%	> 10.000 m²	Constantí

Taux de disponibilité par couronne

	1re couronne	2e couronne	3e couronne
Marché de Madrid	11,3%	7,4%	10,7%
Marché de Catalogne	1,4%	2,1%	10,0%

Source : JLL Research (T4 2025). % de la demande placée totale du marché ; communes les plus actives par couronne.

Dernières opérations marquantes · T4 2025 – T1 2026

Opérateur / type	Localisation	Corridor	m²/vol.	Format
Crossbay	MAD · MLG · VLC · MUR	Portefeuille (7)	45 M€	Investissement
Inditex	Ontígola (Tolède)	Axe Sud	70.000	Clé en main
Seur	Getafe (Madrid)	Axe Sud	66.000	Clé en main
Auto-promotion	Tórtola de Henares	Henares A-2	76.262	Auto-promo.
Clé en main	Tórtola de Henares	Henares A-2	27.554	Clé en main
Compte propre	Pinto (Madrid)	Axe Sud	30.000	Compte propre
Talus Real Estate	Cabanillas (GU)	Henares A-2	36.000	Développement
TXT	PLAZA (Saragosse)	Axe A-2	27.000	Location
Amazon	Saragosse	Axe A-2	100 M€	Investissement
Redur	Alcalá de Guadaíra	A-4 sud	30.000	Nouveau site
Aquila Capital	Dos Hermanas	A-4 sud	53.000	Investissement (DIA)
Inditex	Axe A-3 (Valence)	A-3	300.000	Nouveau centre

Commentaire

Trois tendances définissent l'activité récente. D'abord, la domination du clé en main et de l'auto-promotion : les plus grandes opérations —Inditex à **Ontígola**, Seur à **Getafe**, ou les développements de Tórtola de Henares— répondent au manque de produit livré, non à sa disponibilité. **55%** des nouvelles constructions d'ici 2026 seront sur mesure (JLL).

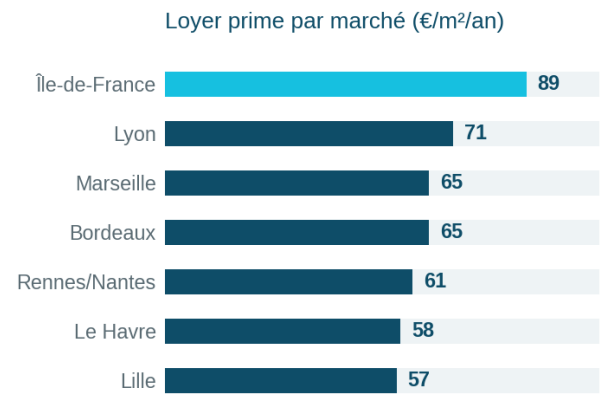
Ensuite, la géographie de la croissance s'élargit : Séville (Redur, Aquila-DIA), Saragosse (Amazon, GLS, TXT) et Valence (Inditex A-3) concentrent une part croissante des grandes signatures, allégeant la pression sur **Madrid** et Barcelone.

Enfin, le capital institutionnel revient à la logistique via le sale & leaseback et le clé en main avec des locataires de signature solide (DIA, alimentaire, froid), en quête de loyers indexés et de baux longs. Pour OPEA, la lecture est directe : dans un marché mû par les projets sur mesure et la rareté du foncier, l'accès précoce au foncier viabilisé et aux entrepôts repositionnables —avant leur mise sur le marché— est l'avantage décisif.

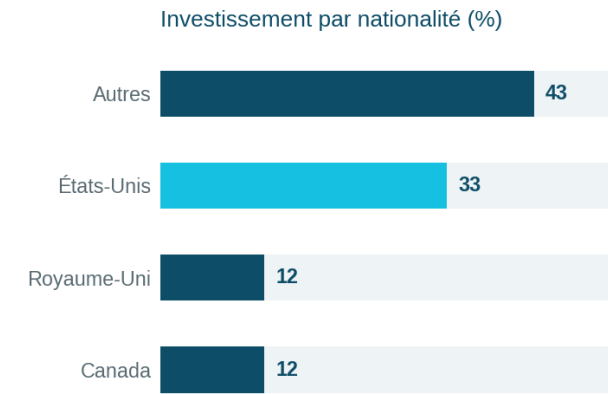
Opération récente : Crossbay acquiert un portefeuille de 7 actifs logistiques à Madrid, Malaga, Valence et Murcie pour 45 M€ (El Economista, juil. 2026).
Sélection OPEA d'opérations rapportées · sources : CBRE · JLL · BNP Paribas RE · El Economista · presse sectorielle.

Le marché français, en phase de normalisation

Demande placée 2025	Var. sur un an	Loyer prime IdF	Rendement prime
≈3,2 M m²	-4%	89 €/an	4,75%



Sources : JLL · CBRE · Arthur Loyd Logistique (2025).



Sources : JLL · CBRE · Arthur Loyd Logistique (2025).

La France entre dans sa phase de normalisation. La demande placée a clôturé 2025 autour de 3,2 millions de m² (**-4%**, JLL ; 3,0 M selon Arthur Loyd), **20%** sous la moyenne des cinq dernières années. La Dorsale (Lille-Paris-Lyon-Marseille) concentre plus de **53%** de l'activité, avec l'Île-de-France (495.000 m², **20%** du national) et les Hauts-de-France (**21%**) en tête. Le démarrage 2026 a été brutal : à peine 333.000 m² au premier trimestre (**-67%** sur un an), reflet de l'attentisme face à l'incertitude politique et géopolitique.

Malgré le ralentissement de la demande, les loyers prime poursuivent leur hausse pour le produit de qualité : l'Île-de-France marque un record à **89 €/m²/an**, suivie de **Lyon (71 €)** puis de Marseille, Bordeaux et **Toulouse (65 €)**. L'investissement a avoisiné 3.000 M€, avec un poids croissant des actifs unitaires (**61%** du volume) face aux portefeuilles, et un rendement prime stable à **4,75%** sur la Dorsale. Le capital reste majoritairement étranger : américain (**33%**), britannique (**12%**) et canadien (**12%**).

Acteur	Localisation	m² / vol.	Type
Amazon	Illiers-Combray (Chartres)	118.500 m²	Construction
Amazon	Beauvais	110.000 m²	Construction
AEW	Régions (portefeuille)	> 100 M€	Investissement
Pomona	Sites Stalaven Proxi	—	Acquisition
Fonds anglo-saxons	Île-de-France	300 M€	Investissement 2025

Loyers en €/m²/an (convention française ; l'Espagne s'exprime en €/m²/mois).
Sources : JLL · CBRE · Colliers · Arthur Loyd Logistique · Cushman & Wakefield · ImmoStat.

Europe : meilleure année d'investissement depuis la pandémie

Investissement 2025

43,2 Md€

Var. sur un an

+3%

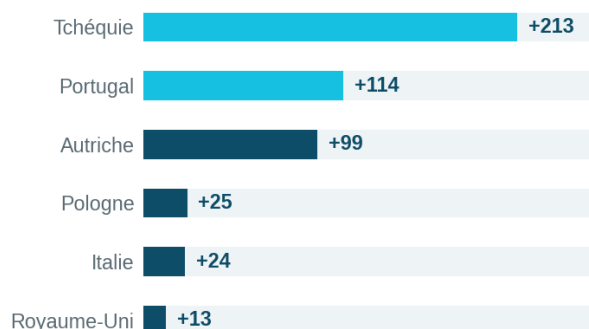
Demande placée 2025

28,1 M m²

Rendement prime moyen

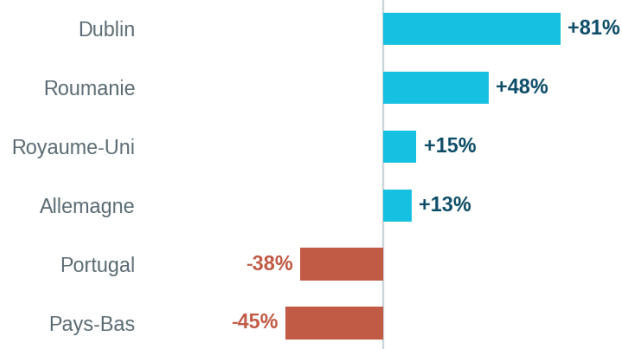
5,25%

Croissance de l'investissement 2025 par marché



Source : Savills (European Logistics Spotlight, 2025).

Variation de la demande placée 2025



Source : Savills (European Logistics Spotlight, 2025).

L'Europe a signé sa meilleure année d'investissement logistique hors exercices de pandémie : 43,2 milliards d'euros en 2025 (**+3%**, Savills), avec un quatrième trimestre très soutenu (13.600 M€, **+40%** sur le trimestre précédent). La demande placée s'est stabilisée à 28,1 M m² (**-7%** sur un an, mais **8%** au-dessus de la moyenne pré-pandémie), avec un second semestre bien plus fort (**+26%** face au premier) : les utilisateurs décident à nouveau. La croissance de l'investissement est portée par les petits marchés —Tchéquie (**+213%**), **Portugal (+114%)**, Autriche (**+99%**)— et, parmi les grands, par la Pologne, l'Italie et le Royaume-Uni.

Les rendements prime se stabilisent à **5,25%** en moyenne européenne (Savills), avec des compressions ponctuelles à **Madrid** (-25 pb) et **Bruxelles** (-30 pb). L'offre spéculative tombe à son plus bas depuis 19 mois et les livraisons se dirigent vers un plancher de neuf ans ; avec un réseau électrique à la limite sur une grande partie du continent, la pénurie de produit moderne s'aggrave. Il en résulte une revalorisation accélérée des actifs à potentiel de repositionnement —CBRE place l'Ibérie parmi les marchés au plus fort potentiel locatif pour 2026—, précisément la thèse d'OPEA.

FAITS MARQUANTS

Blackstone (~700 M€, T4 2025) · les portefeuilles dépassent 40% du volume (record depuis 2015) · logistique : 22% de l'investissement immobilier européen.

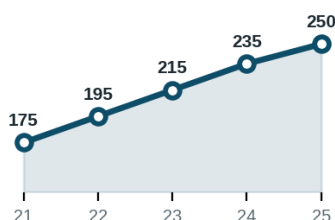
Demande placée = surfaces louées. Loyers européens en €/m²/an. Sources : Savills (European Logistics Spotlight) · CBRE (European Logistics Outlook 2026) · JLL (EMEA Industrial) · GARBE PYRAMID MAP.

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), 2021–2025. Trois indicateurs par marché : prix du foncier industriel, loyer prime d'entrepôt et taux de disponibilité.

Espagne

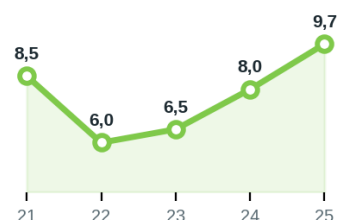
Foncier industriel · €/m²



Loyer prime · €/m²/mois



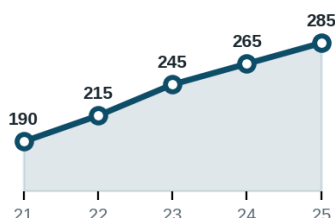
Taux de vacance · %



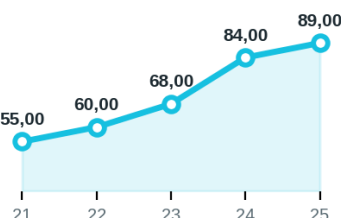
Loyer et vacance 2025 : CBRE · JLL · Savills (T4 2025). Séries 2021-2024 et prix du foncier : estimation OPEA à partir de données publiées. Référence : Madrid prime.

France

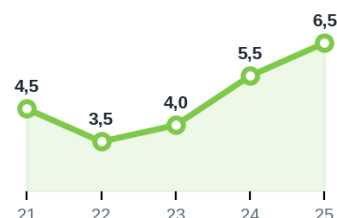
Foncier industriel · €/m²



Loyer prime · €/m²/an



Taux de vacance · %



Loyer prime 2025 : JLL · CBRE (Île-de-France). Séries 2021-2024 et prix du foncier : estimation OPEA à partir de données publiées (JLL · CBRE · Arthur Loyd).

Méthodologie · comment lire ces séries

Disponibilité

Surfaces d'entrepôts livrés offertes à la location, en % du stock existant du marché. Exclut les chantiers en cours, le pipeline et le foncier.

Périmètre

Logistique prime : Madrid (Espagne) et Île-de-France (France). Seuil habituel de surface >5.000 m².

Unités

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

Séries et sources

2025 = donnée de marché ; 2021–2024 reconstituées à titre indicatif selon le cycle. Sources : CBRE · JLL · Savills · BNP Paribas RE.

Rénover ou construire sur l'Axe Sud

Étude de cas · l'économie du repositionnement

L'offre neuve s'épuise. Le pipeline madrilène en construction pour 2026 (730.000 m²) est en grande partie engagé, et à Saragosse ou en Catalogne la promotion spéculative n'existe tout simplement pas. Parallèlement, la hausse des coûts de construction —aggravée par les tensions énergétiques et par un goulot d'étranglement électrique qui maintient **87%** des nœuds du réseau saturés— gèle la construction neuve et revalorise le stock déjà livré (EY). Colliers le résume d'une idée : le marché ouvre la porte aux actifs à potentiel de transformation.

C'est dans cet espace que se situe la thèse d'OPEA. Repositionner un entrepôt obsolète bien situé en première ou deuxième couronne offre trois avantages face au clé en main : des délais bien plus courts (des mois contre 12 à 24 pour un permis et un développement neuf), une moindre exposition au coût de construction, et un rendement qui se mesure au loyer, non au yield on cost. Le cas SUNC-2 (**Móstoles**) illustre l'approche : un ensemble d'entrepôts existant dont la modernisation —toitures, quais, systèmes anti-incendie, puissance électrique— est plus rapide et moins risquée que de bâtir du neuf dans un marché sans foncier viabilisé disponible.

Rénovation vs. Construction neuve	Rénovation	Construction neuve
Délai jusqu'au loyer	3–9 mois	12–24 mois
Capex	Moyen (sur structure)	Élevé (intégral)
Risque promoteur	Faible–moyen	Élevé
Métrique clé	Rendement locatif	Yield on cost

Conclusion : dans un marché sans produit neuf et avec le réseau électrique comme nouveau facteur limitant, le repositionnement d'entrepôts dans les couronnes les plus recherchées est la voie la plus rapide vers le loyer. Et c'est précisément là que le sourcing off-market d'OPEA fait la différence : identifier l'actif avant que le marché ne le voie.

À quoi s'attendre sur le marché logistique en 2026

2026 s'annonce comme une année de continuité plutôt que de rupture. Après un 2025 record (plus de 2,7 M m² placés), le démarrage confirme la solidité : plus de 750.000 m² ont été placés au premier trimestre **(+5%** sur un an, CBRE), **Madrid (+39%)** et Barcelone **(+74%)** en tête. Le consensus des consultants pointe vers une demande qui se stabilise à un niveau élevé, soutenue par l'e-commerce, l'alimentaire et la reconstitution des stocks de sécurité face à l'incertitude des chaînes d'approvisionnement (Savills).

Le fil conducteur des prévisions est la pénurie de produit moderne. CBRE et JLL s'accordent : le manque d'offre continuera de pousser les loyers prime à la hausse en 2026 —**Madrid** autour de **7,25 €/m²/mois**, la Catalogne au-dessus de **9,25 €**, Valence se consolidant entre 5,65 et **5,85 €** (Savills). La disponibilité restera au plancher sur les places régionales (sous **2-3%**), tandis que **Madrid** digère une vacance plus élevée (**~10%**) issue des livraisons récentes, sans risque notable de suroffre car le pipeline arrive largement engagé.

Côté investissement, le capital revient avec sélectivité. CBRE prévoit une croissance de **5% à 10%** de l'investissement immobilier total en Espagne en 2026 (19.000-21.000 M€), la logistique figurant parmi les segments préférés ; JLL et Savills anticipent une reprise du volume logistique, concentrée sur de grands portefeuilles (tickets supérieurs à 100 M€) et avec un fort poids du capital international (**~64%** au premier trimestre, Savills). L'enquête INREV place l'Espagne au 3e rang des destinations européennes et la logistique au 2e rang des classes d'actifs les plus recherchées.

Les freins viennent de l'offre, non de la demande : coûts de construction, goulot d'étranglement électrique et pénurie de foncier viabilisé. CBRE place l'Ibérie parmi les marchés européens au plus fort potentiel locatif. Pour OPEA, la conclusion est directe : en 2026, la valeur ne viendra pas d'une compression des rendements —déjà réalisée— mais de l'accès précoce au foncier et du repositionnement d'entrepôts ; bien acheter et gérer, plutôt qu'attendre le marché.

Prévisions 2026 · synthèse par indicateur

Indicateur	Prévision 2026	Sources
Demande placée	Stabilisation à un niveau élevé (~2,5–2,7 M m ²)	CBRE · JLL · Savills
Loyers prime	En hausse par pénurie · MAD ~7,25 · CAT >9,25 · VAL 5,65–5,85	CBRE · JLL · Savills
Disponibilité	Planchers régionaux (<2–3%) ; MAD ~9–10% (digestion)	CBRE · Savills
Rendement prime	Stable ~4,85–5,25% ; écart régional en compression	CBRE · Savills · Colliers
Investissement logistique	Reprise ; grands portefeuilles >100 M€ ; ~64% étranger	JLL · Savills · INREV
Investissement immo. total (ES)	+5% à +10% (19.000–21.000 M€)	CBRE
Offre future	Pipeline élevé mais engagé ; promotion sélective	CBRE · Savills · JLL
Position de l'Espagne	3e destination européenne ; logistique 2e classe d'actifs	CBRE · INREV

Loyers en €/m²/mois. Synthèse OPEA des prévisions publiées (déc. 2025 – T1 2026). Sources : CBRE (Real Estate Market Outlook 2026) · JLL · Savills · Colliers · INREV (Investment Intentions Survey 2026).

Normes et réglementation qui conditionnent le secteur

Le cadre réglementaire est devenu un facteur de valeur en logistique : énergie, sécurité incendie, mobilité urbaine et ESG déterminent quels actifs peuvent être loués, financés et revalorisés. Voici les leviers réglementaires clés pour 2025-2026.

Efficacité énergétique · EPBD (UE) 2024/1275

Trajectoire vers des bâtiments zéro émission (transposition nationale avant mai 2026) et nouveaux documents de certification énergétique (1er avr. 2026). Accélère le flight to quality : le produit inefficace perd en liquidité ; prime au DPE A et à la réhabilitation.

Incendie · nouveau RSCIEI (RD 164/2025)

Révisé la sécurité incendie des établissements industriels et remplace le RD 2267/2004. Nouvelles exigences de compartimentage et d'évacuation ; une partie du stock ancien devra être mise à niveau lors des travaux.

Zones à faibles émissions · Loi 7/2021 + RD 1052/2022

ZFE obligatoires dans les communes de plus de 50.000 hab. (Madrid, Barcelone, Valence, Bilbao, Séville, Malaga...). Elles restreignent l'accès urbain des véhicules polluants : elles font bondir la valeur du dernier kilomètre bien situé.

ESG · Taxonomie UE et CSRD

Le capital institutionnel filtre sur critères ESG : DPE A ou top 15% du parc, DNSH, sous-comptage et baux verts. Green premium pour l'actif aligné ; brown discount pour les autres.

Stockage et autoconsommation · lois régionales 2025

L'Andalousie (Loi 4/2025), la Galice (Loi 5/2025) et Valence (DL 14/2025) simplifient le photovoltaïque et les batteries. Elles facilitent les entrepôts power-ready face à la saturation du réseau.

Réseau électrique · accès et capacité

Avec 87% des nœuds saturés et un accès au réseau limité (UNO), le raccordement électrique est devenu un facteur de localisation aussi décisif que le foncier lui-même.

LECTURE OPEA

Chaque nouvelle exigence —énergie, incendie, ESG, ZFE— creuse l'écart entre l'actif obsolète et l'actif conforme, et renforce la thèse OPEA : la valeur est dans le repositionnement de produit bien situé plutôt que dans l'attente de produit

Sources : Directive (UE) 2024/1275 (EPBD) · RD 164/2025 (RSCIEI) · Loi 7/2021 et RD 1052/2022 (ZFE) · Taxonomie UE / CSRD · lois régionales sur le stockage (2025) · UNO · Ministère de la Transition écologique.

La vision conjointe des consultants • 2025

OPEA n'adopte pas le chiffre d'une seule maison : il synthétise le consensus du marché. Voici la lecture combinée de CBRE, JLL, Savills, BNP Paribas RE, Cushman & Wakefield et Colliers pour 2025 —la fourchette publiée entre sources et le chiffre central d'OPEA—.

Indicateur	Fourchette entre consultants	Consensus OPEA
Demande placée nationale	2,5 – 2,7 M m²	2,7 M m²
Demande placée Madrid	1,02 – 1,16 M m²	~1,1 M m²
Demande placée Catalogne	590.000 – 615.000 m²	~610.000 m²
Loyer prime Madrid	6,95 – 7,25 €/m²/mois	~7,10 €/m²/mois
Loyer prime Catalogne	9,00 – 9,25 €/m²/mois	~9,10 €/m²/mois
Disponibilité Madrid	9,6 – 10,0%	~9,7%
Investissement logistique	1.270 – 1.700 M€	~1.500 M€
Rendement prime	4,85 – 5,25%	~5,0%
Capital international	64 – 74%	~70%
Placée en grade A	63 – 74%	~70%

MÉTHODE OPEA

OPEA publie le consensus —non le chiffre d'une seule maison— : c'est sa garantie d'objectivité et d'indépendance.

Consultants retenus : CBRE · JLL · Savills · BNP Paribas RE · Cushman & Wakefield · Colliers · EY. Consensus OPEA = valeur centrale de la fourchette publiée pour 2025 ; les divergences tiennent au périmètre (national vs Madrid+Catalogne) et aux définitions.

Comment lire ce rapport

Les consultants emploient des périmètres et des définitions différents : quelles provinces entrent dans la « Zone Centre » (Guadalajara, Tolède), quels seuils de surface sont comptabilisés, ou si l'auto-promotion est incluse. 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 : CBRE · JLL · Savills · BNP Paribas RE · Cushman & Wakefield · Colliers · EY · fédération UNO.
France : JLL · CBRE · Colliers · Arthur Loyd Logistique · ImmoStat. Europe : Savills · CBRE · JLL · GARBE PYRAMID MAP.

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

Six corridors espagnols (Madrid, Catalogne, Valence, Saragosse, Andalousie, Nord) plus le Corridor Atlantique émergent (A-5), et le contexte France et Europe. Période : T4 2025 – T1 2026. Publication trimestrielle.

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

Édition n° 1 · ES / EN / FR

T4 2025 – T1 2026