

Publication mensuelle de la Recherche

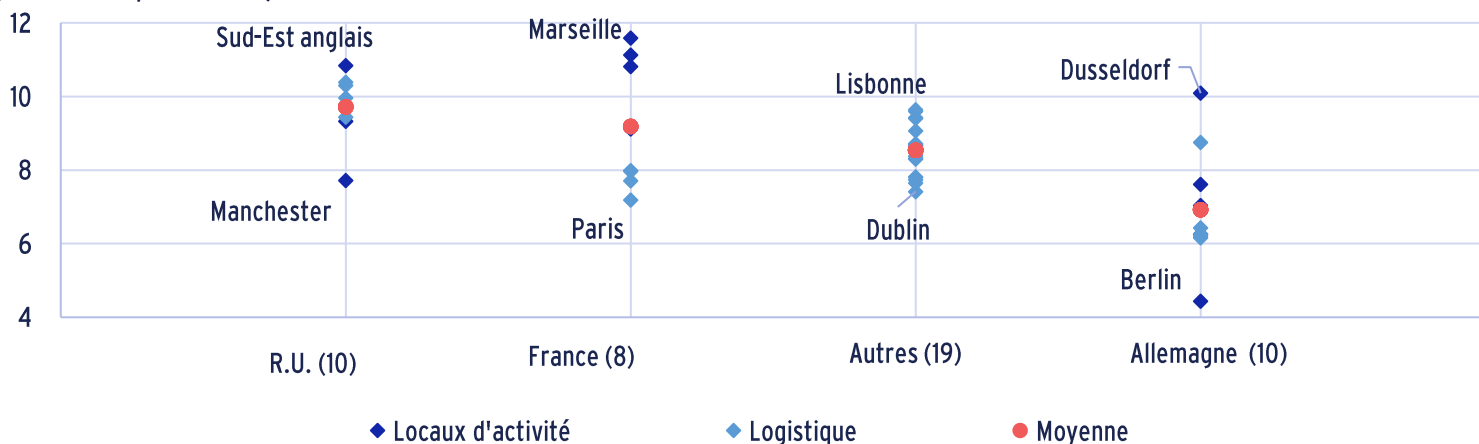
MAI 2026

MAI 2026

L'IMPACT DU CONFLIT EN IRAN COMPENSÉ PAR DE NOUVEAUX RELAIS DE LA DEMANDE EN LOGISTIQUE

- Malgré les tensions géopolitiques au Moyen-Orient, la reprise du secteur logistique européen « prime » devrait se maintenir et pourrait même être stimulée par le passage d'une stratégie de « juste-à-temps » (« just-in-time ») à une stratégie de stock de précaution (« just-in-case »).
- Selon notre scénario central, l'impact du conflit sur la croissance du PIB resterait modéré (-10 points de base par an), avec un effet limité sur l'inflation et les taux longs. Un scénario pessimiste, lié à une prolongation du conflit, entraînerait cependant une croissance plus faible et une hausse de l'inflation et des taux obligataires.
- Le e-commerce reste un moteur prépondérant mais la demande continue de passer par les prestataires logistiques (3PL) qui représentent 44 % de la demande placée. L'arrivée d'Amazon sur le marché 3PL pourrait intensifier la concurrence et la consolidation du secteur. En parallèle, la demande manufacturière est stimulée par la quête de souveraineté européenne (défense, pharmacie, énergie).
- Les récentes réformes fiscales appliquées aux envois de colis hors UE à destination des particuliers ont déjà conduit les e-commerçants, notamment chinois, à recourir à l'importation en vrac et à implanter davantage de centres de distribution européens pour optimiser les coûts et la maîtrise opérationnelle.
- Le marché logistique s'adapte vite grâce à ses cycles de développement courts. Après une forte demande pendant la pandémie (2021-2022) qui a vu la vacance chuter à 2,4 %, l'augmentation de l'offre l'a fait remonter à 5,4 % en 2023-2025. Un meilleur équilibre est attendu d'ici 2030, avec une vacance projetée à 4,3 %.
- Pour 2026-2030, notre scénario central prévoit une croissance des loyers « prime » de 2,3 % par an pour les marchés logistiques et de locaux d'activités analysés. L'impact d'un scénario pessimiste sur cette croissance resterait modeste.
- La hausse des taux d'intérêt a porté les taux de rendement initiaux « prime » en logistique de 3,7 % à 5,3 %. Suite à la correction des prix (2022-2024) et des prévisions de baisse modérée des taux obligataires, nous n'anticipons qu'une légère compression des taux de rendement initiaux de 20 points de base d'ici 2030 dans notre scénario central. La performance des rendements totaux dépendra donc essentiellement du rendement locatif et de la croissance des loyers.
- Ainsi, pour 2026-2030, le rendement total annuel (hors effet de levier) des 35 marchés logistiques européens couverts est estimé à 8,5 %, dans notre scénario central de mars 2026, qui table sur une durée limitée du conflit au Moyen-Orient. Les marchés du Royaume-Uni (9,9 %) et d'Europe centrale (9,1 %) devraient surperformer.
- Les rendements totaux annuels projetés varient fortement d'un marché à l'autre, de 4,4 % (Berlin) à 11,2 % (Marseille). Les locaux d'activités démontrent une meilleure résilience que la logistique. Une sélection rigoureuse des marchés locaux, combinant profondeur de l'offre et liquidité, reste donc cruciale pour optimiser les rendements ajustés au risque.

DISTRIBUTION DES RENDEMENTS TOTAUX PRIME EN LOGISTIQUE ET EN LOCAUX D'ACTIVITÉS PAR MARCHÉS ET PAR PAYS (2026-2030, % PAR AN)



MACRO: LE CONFLIT AU MOYEN-ORIENT POURRAIT ACCROÎTRE LA DEMANDE DE SURFACE LOGISTIQUES

LE CONFLIT AU MOYEN-ORIENT PÈSE SUR L'ÉNERGIE ET L'INFLATION

- En février 2026, des frappes aériennes américano-israéliennes contre l'Iran, suivies de représailles, ont étendu le conflit à la région du Golfe.
- Cette escalade a restreint l'accès au détroit d'Hormuz, par où transitent 20 % des hydrocarbures mondiaux. La flambée des coûts d'assurance et la réticence des armateurs ont provoqué une forte hausse des prix de l'énergie, exerçant une pression sur l'inflation.
- L'impact inflationniste reste cependant contenu à ce stade, grâce à la libération de réserves stratégiques de pétrole et au délai de transmission des prix.
- Ce choc est perçu comme temporaire et plus modéré que celui de 2022 lors de l'invasion de l'Ukraine, car l'Europe a depuis renforcé la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique et les stratégies de couverture des risques par les acteurs du secteur.

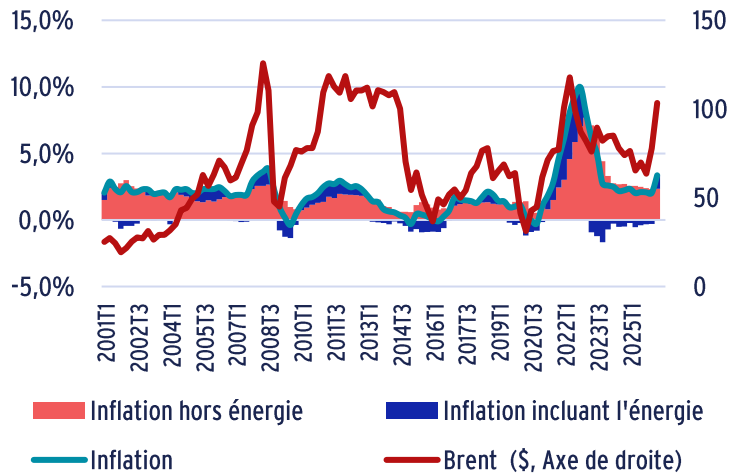
MALGRÉ LA PROLONGATION DU CONFLIT, LE SCÉNARIO PESSIMISTE RESTE PEU PROBABLE

- Face aux incertitudes du conflit au Moyen-Orient, nous avons comparé nos différents scénarios.
- Les dernières estimations d'Oxford Economics, tablent sur un conflit de trois mois, montrent un impact limité sur la croissance du PIB, sans effet notable sur l'inflation ou les rendements obligataires d'ici 2030. Cette analyse se concentre sur le long terme, ce qui est cohérent avec l'horizon d'investissement immobilier.
- Notre scénario pessimiste de mars 2026 intègre déjà une marge de sécurité importante, avec une baisse de 50 % de la croissance du PIB ; une hausse de 33 % de l'inflation; et une augmentation de 15 % des rendements obligataires à horizon 2030.
- Ce scénario ne se matérialiserait qu'en cas d'intensification majeure du conflit, bloquant durablement les exportations d'hydrocarbures du Golfe. Au vu de la situation actuelle, sa probabilité reste donc faible. Il sert néanmoins de protection contre d'autres risques imprévus, qu'ils soient politiques ou naturels.

FACE À L'INCERTITUDE, LES UTILISATEURS RENFORCERAIENT LEURS STOCKS DANS UNE LOGIQUE DE « JUST IN CASE »

- Bien que l'incertitude liée aux politiques commerciales (TPU) diminue, de nouvelles tensions pèsent sur les chaînes d'approvisionnement mondiales. La hausse de l'indice GSCPI le confirme, alimentée par la situation au Moyen-Orient.
- Le conflit perturbe des axes majeurs comme le détroit d'Hormuz et le canal de Suez, forçant une réorganisation rapide des flux commerciaux. Cette redirection met sous pression le transport conteneurisé et les capacités portuaires, générant des frictions logistiques.
- Malgré un apaisement sur le front des droits de douane, cette nouvelle incertitude pourrait freiner les projets d'expansion de certains acteurs logistiques en Europe, qui attendent une meilleure visibilité.
- Mais à terme, pour sécuriser leurs opérations, les utilisateurs pourraient accélérer leur transition stratégique du « juste-à-temps » vers une approche de précaution (« au cas où »). Cette stratégie, qui implique de détenir des stocks de sécurité plus importants, pourrait soutenir la demande en surfaces logistiques.

INDICE DES PRIX À LA CONSOMMATION DE LA ZONE EURO ET COMPOSANTE ÉNERGIE (%), AXE DE GAUCHE) ET PRIX DU PÉTROLE BRENT (\$/BARIL, AXE DE DROITE)



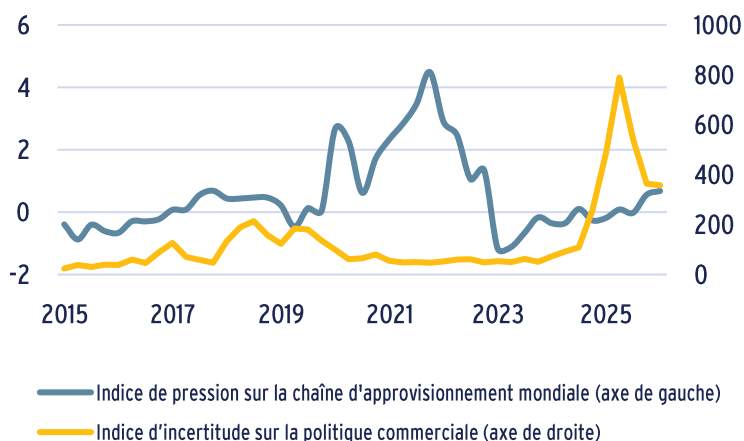
Sources : Oxford Economics, Investing.com et AEW Recherche & Stratégie au 1T 2026

HYPOTHÈSES MACROÉCONOMIQUES (MOYENNE 20 PAYS, DIFFÉRENTS SCÉNARIOS)

	sept-25 Central	mar-26 Central	20 mars 2026	mar-26 Pessimiste
Inflation annuelle Moyenne 2026-30	2.1%	2.1%	2.1%	2.8%
Taux des obligations d'Etat à 10 ans T4 2030	3.4%	3.5%	3.5%	3.9%
% PIB annuel 2026-30	1.5%	1.5%	1.4%	0.7%

Sources : Oxford Economics et AEW Recherche & Stratégie au 1T 2026

INDICE DE PRESSION SUR LES CHÂÎNES D'APPROVISIONNEMENT MONDIALES (GSCPI, GAUCHE) & INDICE D'INCERTITUDE SUR LA POLITIQUE COMMERCIALE (TPU, DROITE)



Sources : Oxford Economics, Trade Policy Uncertainty Index, AMEC et AEW Recherche & Stratégie au 1T 2026

MARCHÉ UTILISATEURS : LE RÉÉQUILIBRAGE OFFRE/DEMANDE FAVORISERA LA BAISSÉ DE LA VACANCE

UNE DEMANDE DIVERSIFIÉE EN LOGISTIQUE

- Si le e-commerce a été un moteur clé de la demande logistique durant la pandémie, l'analyse révèle des soutiens plus larges et durables.
- Les prestataires logistiques (3PL) sont le principal pilier, représentant 44 % de la demande placée sur dix ans. Ils offrent aux entreprises flexibilité, maîtrise des investissements et capacité d'expansion rapide.
- Ce secteur est en pleine mutation : Amazon y développe ses activités pour concurrencer les plateformes chinoises, tandis qu'une vague de consolidation (ex: DSV/DB Schenker et DHL/Hermes) rebat les cartes, avec des impacts encore à évaluer sur la demande.
- La demande en entrepôts logistique de la part du secteur manufacturier, progresse de son côté, portée par la quête de souveraineté industrielle de l'Europe dans des secteurs stratégiques comme la défense, la pharmacie et la microélectronique.

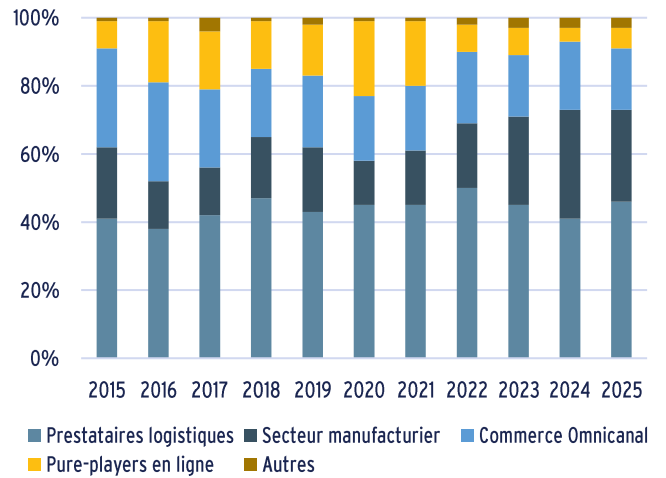
LA RÉFORME DOUANIÈRE DE 2026 POURRAIT FAVORISER LA DEMANDE DES E-COMMERÇANTS CHINOIS

- La réforme douanière européenne de 2026 redessine la stratégie logistique des e-commerçants chinois (Shein, Temu, AliExpress), jusqu'ici dépendants des réseaux postaux et des 3PL pour les petits colis.
- En anticipation, ils ont significativement investi en équipement logistique en Europe en commençant jusqu'en 2023 par les hubs d'entrée à faibles coûts (Pologne, Pays-Bas, Belgique), puis en accélérant l'expansion vers des marchés clés comme l'Allemagne, la France et l'Espagne en 2024.
- 2025-2027 : La phase 2025-2027 devrait être cruciale. Pour optimiser coûts et contrôle, les e-commerçants chinois continueront de privilégier l'importation en masse et le traitement des commandes sur place via leurs propres hubs stratégiques.
- Après 2028, une fois les réseaux établis, la demande de nouvelles surfaces devrait ralentir pour se concentrer sur l'optimisation des entrepôts existants.

UNE BAISSÉ DES TAUX DE VACANCE ATTENDUE APRÈS 2026

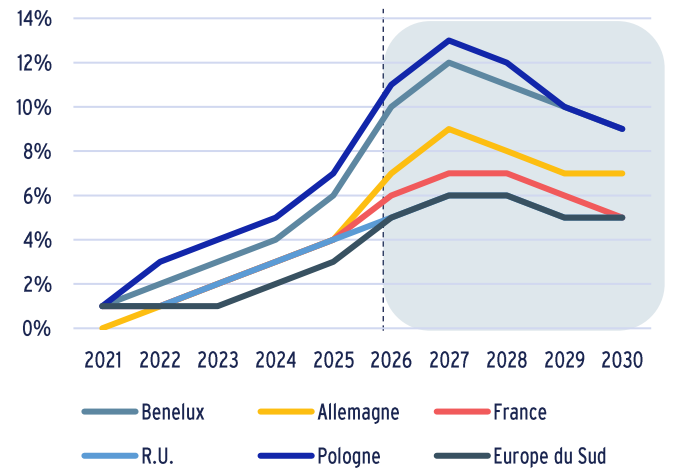
- Face à la forte demande post-Covid (2020-2021), les promoteurs ont massivement livré de nouveaux entrepôts.
- Cependant, ce surplus d'offre a coïncidé avec un ralentissement de la demande en 2023-2025, faisant grimper le taux de vacance de 2,4 % (son plus bas historique) à 5,4 %.
- Ce déséquilibre devrait se corriger. Les nouvelles constructions ralentissent, pénalisées par la hausse des coûts (matériaux, main-d'œuvre) et la baisse des valeurs immobilières. En conséquence, l'offre et la demande devraient se rééquilibrer, ramenant le taux de vacance vers 4,3 % d'ici 2030.
- Actuellement, les incertitudes géopolitiques (Ukraine, Moyen-Orient) poussent de nombreux utilisateurs à une approche attentiste.
- Toutefois, la disponibilité des surfaces se raréfiant, ils pourraient être contraints de sécuriser rapidement des espaces pour ne pas freiner leur croissance.
- Cette dynamique, combinant une offre plus mesurée et une demande latente tenue de se positionner, devrait soutenir la croissance des loyers « prime » sur les principaux marchés logistiques européens.

PART DE CHAQUE SECTEUR DANS LA DEMANDE TOTALE (13 PAYS)



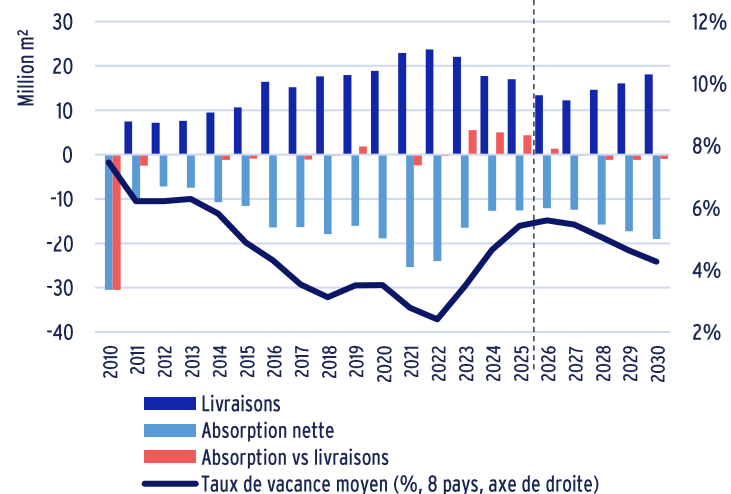
Sources: CBRE, JLL Recherche et AEW Recherche & Stratégie au 1T 2026

PART ANNUELLE DE LA DEMANDE PLACÉE EN LOGISTIQUE PAR LES ENSEIGNES CHINOIS



Sources: CBRE, JLL, AEW Recherche & Stratégie; estimations sur la base de tendances de marché et sur l'actualité récente des plateformes chinoises de e-commerce as au 1T 2026

LOGISTIQUE : ABSORPTION NETTE*, CROISSANCE DU PARC ET TAUX DE VACANCE EN EUROPE**.



* Absorption nette = variation dans le parc occupé
 ** Allemagne, France, RU, Pologne, Pays-Bas, Rép. Tchèque, Italie, Espagne, Belgique

Sources: CBRE et AEW Recherche & Stratégie au 1T 2026

CROISSANCE RÉGULIÈRE DES LOYERS EN LOGISTIQUE ET EN LOCAUX D'ACTIVITÉS

- Notre scénario central pour 2026-30 projette une croissance annuelle des loyers prime de +2,3 % sur les 35 marchés logistiques et les 12 marchés de locaux d'activités couverts.
- Cette croissance relativement homogène en Europe, entre 2 % et 2,6%, supérieure à l'inflation (2 %), est tirée par l'Espagne et le Royaume-Uni pour la logistique. L'Europe centrale, la France et les pays nordiques afficheront une croissance légèrement inférieure à la moyenne.
- La reprise cyclique attendue du secteur manufacturier allemand, combinée à l'essor d'activités locales liées à la défense, devrait soutenir la croissance des loyers des locaux d'activités.
- Ces prévisions de croissance modérées reflètent une demande résiliente de la part des utilisateurs à moyen terme ainsi qu'une offre neuve limitée.
- La concurrence croissante des data centers pour le foncier, notamment raccordé au réseau électrique, accentue la pression sur les prix des terrains et de l'énergie, rognant davantage la rentabilité des promoteurs, ce qui modérerait davantage la production d'entrepôts neufs.

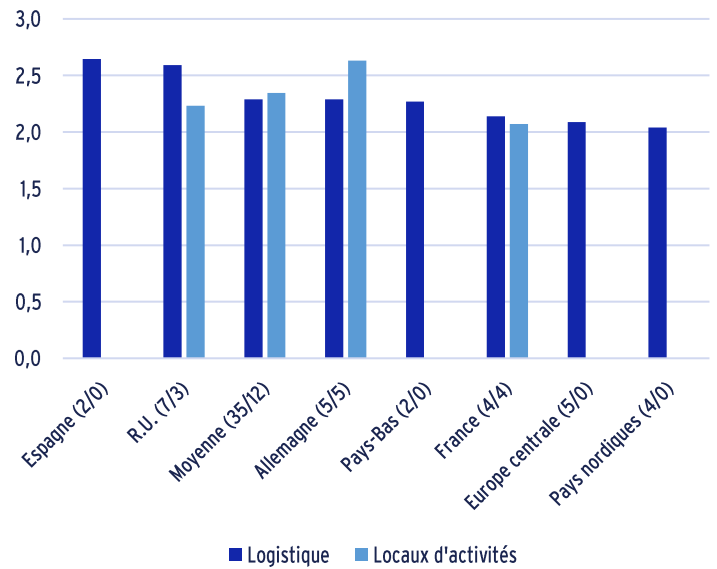
LES LOYERS PRIME LOGISTIQUES DEVRAIENT RETROUVER LEUR TRAJECTOIRE DE CROISSANCE PRÉ-COVID

- Les confinements de 2020-2021 liés à la Covid-19 ont fortement stimulé les loyers logistiques prime, qui ont bondi de 40 % en Europe et 50 % au Royaume-Uni entre 2020 et 2023, sur la base de valeurs indexées en 2017.
- L'Espagne a connu une croissance plus modérée, avec un taux de vacance qui avait commencé à augmenter plus tôt que sur les autres marchés.
- Depuis 2023, la hausse de la vacance sur d'autres marchés en Europe ramène nos prévisions de croissance des loyers à des rythmes d'avant-Covid.
- D'un autre côté, la hausse des coûts de développement pourrait peser sur la fixation des loyers, notamment dans les opérations clés en main, où les promoteurs pourraient renégocier des valeurs locatives à la hausse pour préserver leurs marges.

DES PERSPECTIVES DE CROISSANCE PLUS SOUTENUES POUR LES LOYERS PRIME DES LOCAUX D'ACTIVITÉS

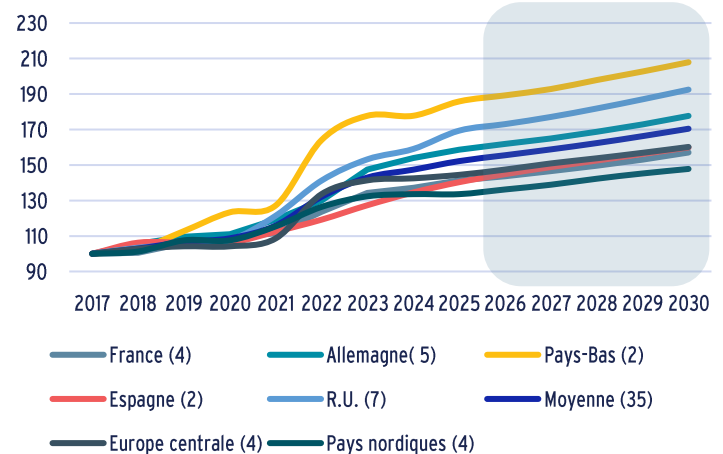
- Dans le détail, nos projections confirment une dynamique de croissance positive pour les loyers des locaux d'activités.
- Cette perspective est soutenue par des taux de vacance très bas au Royaume-Uni et en Allemagne, ainsi que par une forte demande pour des bâtiments modernes et performants, notamment sur le plan énergétique.
- L'essor des secteurs de la défense et de la pharmacie en Europe devrait stimuler la demande des PME sous-traitantes.
- En région parisienne, un taux de vacance et des niveaux de loyers relativement plus élevés peuvent expliquer une croissance locative plus modérée, alors même que la région représente plus d'un tiers du PIB national.
- À plus long terme, les politiques de réindustrialisation ainsi que des projets structurants tels que le Grand Paris Express pourraient soutenir la demande en locaux d'activités et renforcer la croissance des loyers.

CROISSANCE ANNUELLE DES LOYERS PRIME EN LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITÉS (2026-30, PA %)



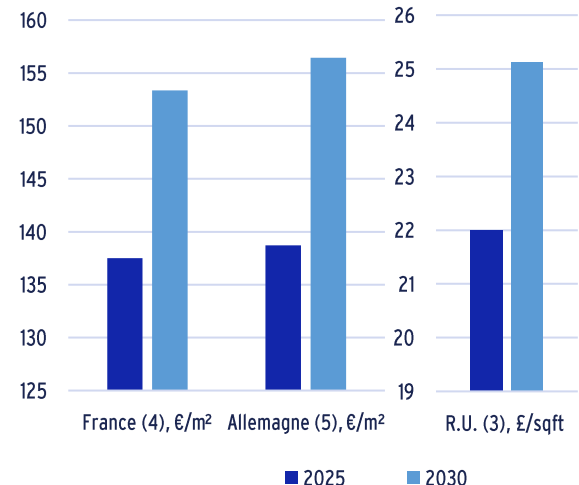
Sources : CBRE, JLL, AEW Recherche & Stratégie au 1T 2026

CROISSANCE DES LOYERS PRIME EN LOGISTIQUE (100 = 2017)



Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie au 1T 2026

CROISSANCE DES LOYERS PRIME EN LOCAUX D'ACTIVITÉS (BASE 100 = 2017)



Sources : CBRE, JLL, AEW Recherche & Stratégie au 1T 2026

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT : LES RENDEMENTS TOTAUX ATTENDUS SOUTENUS PAR LE RENDEMENT LOCATIF ET LA CROISSANCE DES LOYERS

LE REBOND DES VOLUMES EN 2025 POURRAIT RALENTIR AU S1 2026

- Le volume d'investissement en Europe en 2024, tous secteurs immobiliers, ont atteint 209 Md€ en 2025, dont 41 Md€ en logistique, soit environ 18 % du total.
- Au T1 2026, le conflit au Moyen-Orient a pesé sur les négociations, les investisseurs intégrant la hausse des taux swaps dans leur coût de financement.
- Cet attentisme a prolongé les délais de transaction et fait chuter les volumes d'investissement de 24 % en glissement annuel selon les données RCA/MSCI.
- Toutefois, l'activité de fusions-acquisitions pourrait se poursuivre, certains investisseurs cherchant à profiter des opportunités d'arbitrage liées aux revalorisations comptable sur les fonds cotés et privés.
- La reprise est suspendue au retour de la confiance des investisseurs, et pourrait survenir dès le S2 2026 si le contexte s'améliore.

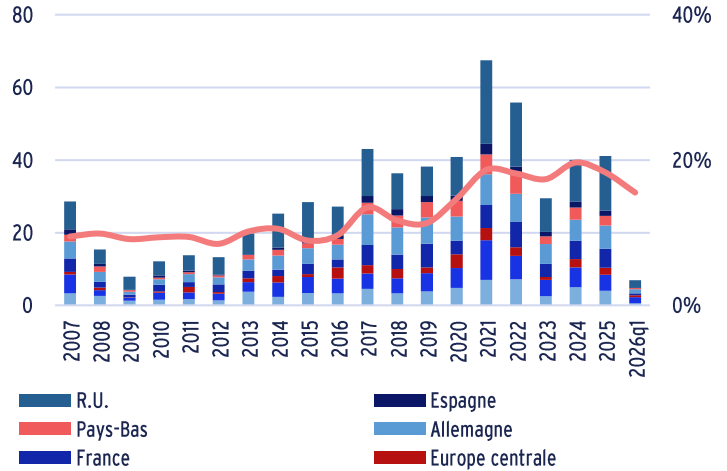
LA COMPRESSION DES TAUX DE RENDEMENT DEVRAIT SE MODÉRER

- La hausse des taux d'intérêt a fait grimper les taux de rendement prime logistiques de 160 points de base (pdb) entre 2022 et 2024, passant de 3,7 % à 5,3 %. C'est le deuxième ajustement le plus marqué après celui des bureaux (190 pdb).
- Après cette revalorisation, une compression des taux de rendement a commencé en 2025 (-7 pdb), et devrait totaliser 20 pdb de baisse d'ici 2030.
- À fin 2025, les taux de rendement prime en logistique en Europe centrale et au Royaume-Uni se positionnaient au-dessus de la moyenne européenne, à respectivement 6,2 % et 5,2 %.
- Le marché britannique devrait connaître la plus forte compression (environ 40 pdb en cinq ans), tandis que les autres principaux marchés européens se resserreraient plus modérément (10-20 pdb).
- Bien que le conflit au Moyen-Orient puisse temporairement freiner cette tendance, en impactant la confiance et les volumes d'investissement, notre scénario central d'une compression progressive sur cinq ans reste le plus probable.

DES TAUX DES LOCAUX D'ACTIVITÉ EN HAUSSE EN ALLEMAGNE, MAIS EN COMPRESSION EN FRANCE ET AU ROYAUME-UNI

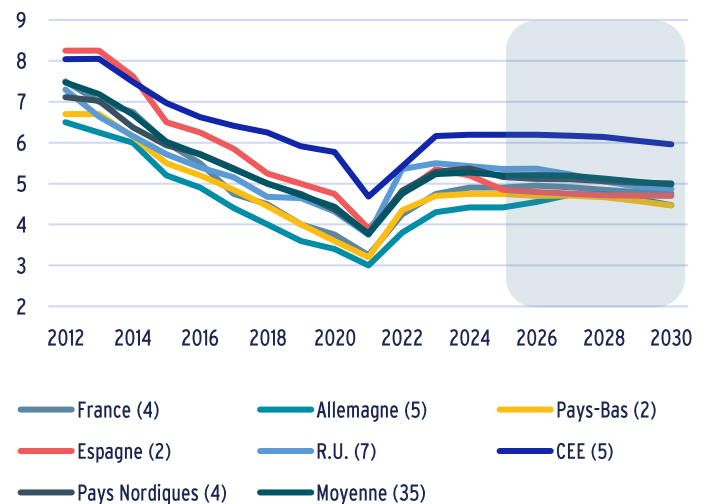
- Comme pour les autres secteurs, les taux d'intérêt élevés ont fait grimper les taux de rendement prime des locaux d'activités de 4,3 % à 5,6 % entre 2022 et 2024 sur les 16 marchés couverts en Europe.
- Suivant notre scénario d'une légère détente obligataire, nous anticipons une compression moyenne limitée de 5 points de base (pdb) d'ici 2030 sur ces marchés.
- La compression sur cinq ans la plus marquée est attendue au Royaume-Uni (près de 40 pdb) et en France (plus de 30 pdb), où la polarisation entre actifs modernes et anciens pourrait creuser les écarts.
- À l'inverse, les taux allemands devraient augmenter de 60 pdb, principalement pour normaliser l'écart de rendement historique avec le secteur de la logistique.

VOLUMES D'INVESTISSEMENT EN EUROPE PAR SECTEUR (MD €)



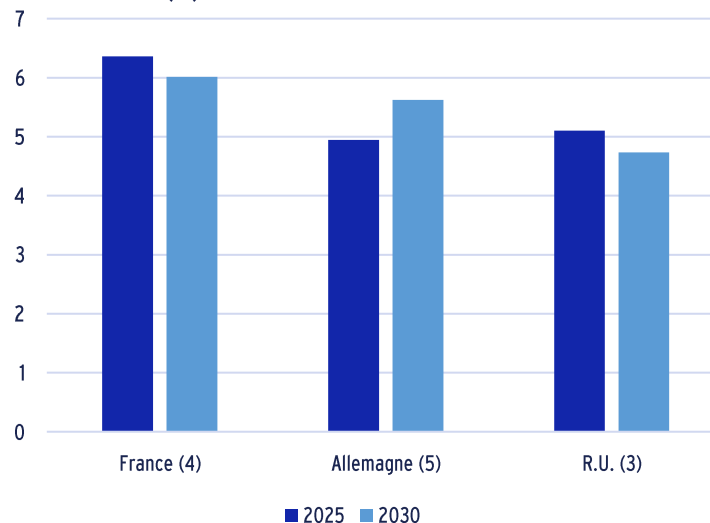
Sources : RCA/MSCI, AEW Recherche & Stratégie au 1T 2026

TAUX DE RENDEMENT PRIME EN LOGISTIQUE- SIX PRINCIPAUX PAYS EN EUROPE (%)



Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie au 1T 2026

TAUX DE RENDEMENT EN LOCAUX D'ACTIVITÉS DANS UNE SÉLECTION DE MARCHÉS CLÉS EN EUROPE (%)



Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie au 1T 2026

LES RENDEMENTS TOTAUX EN LOGISTIQUE ATTENDUS À 8,5% PAR AN

- Dans notre scénario central de mars 2026, les rendements totaux sur les 35 marchés logistiques européens sont estimés à 8,5 % par an entre 2026 et 2030, soit une hausse de 60 points de base par rapport aux estimations de mars 2025.
- Les marchés du Royaume-Uni et d'Europe centrale devraient enregistrer les rendements totaux les plus élevés en logistique, avec respectivement 9,9 % et 9,1 % par an.
- Nos prévisions pour l'univers élargi des 12 marchés de locaux d'activités au Royaume-Uni, aux Pays-Bas, en France et en Allemagne sur la même période s'établissent à 8,8 % par an.
- Les rendements totaux des locaux d'activités sont globalement similaires à ceux de la logistique dans la plupart des pays, à l'exception de la France où les rendements initiaux plus élevés sur les marchés hors Paris tirent les rendements vers le haut.
- Au Royaume-Uni, les rendements attendus en locaux d'activités sont légèrement inférieurs à la logistique « prime », probablement du fait de la différence de couverture géographique entre les deux secteurs.
- Les locaux d'activités se positionnent généralement sur des unités plus petites et des emplacements plus urbains que la logistique « prime ».

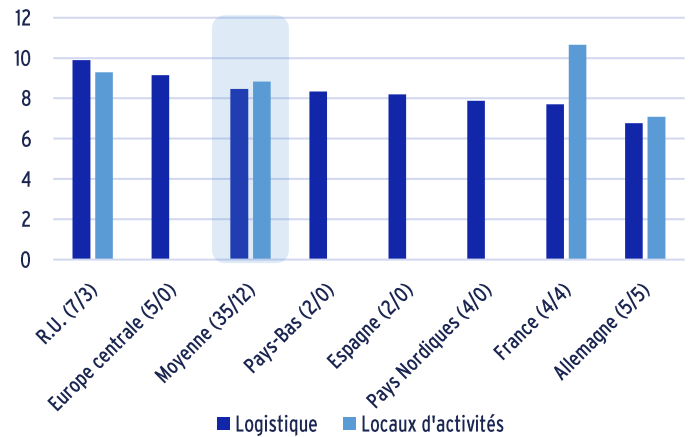
LES RENDEMENTS TOTAUX NE DIMINUERAIENT QUE DE 1,1 % PAR AN DANS LE SCÉNARIO PESSIMISTE

- Dans notre scénario central, les rendements totaux attendus pour la logistique « prime » entre 2026 et 2030 s'élèvent à 8,5 % par an en moyenne, se décomposant en un rendement locatif de 5,3 % par an, une croissance des loyers de 2,3 % par an et 0,9 % par an lié à la variation des taux de rendement.
- Le scénario pessimiste prévoit un rendement total de 7,4 % par an, avec un rendement locatif de 5,5 % par an, une croissance des loyers de 2,5 % et -0,6 % dû à la variation des taux. L'essentiel de l'impact proviendrait donc de la décompression des taux de rendement en début de période de prévision, avant une correction partielle plus tard.
- Le rendement total sur 5 ans dans le scénario pessimiste ne serait ainsi de 1,1 % par an inférieur aux 8,5 % par an prévus dans le scénario central.
- D'un pays à l'autre, l'impact négatif sur les rendements logistiques dans le scénario pessimiste est le plus modéré au Royaume-Uni, tandis qu'il est le plus marqué en Allemagne.
- En effet, nous anticipons une certaine décompression des taux, en Allemagne, même dans le scénario central.

L'ALLEMAGNE AFFICHE LA PLUS LARGE GAMME DE RENDEMENTS TOTAUX

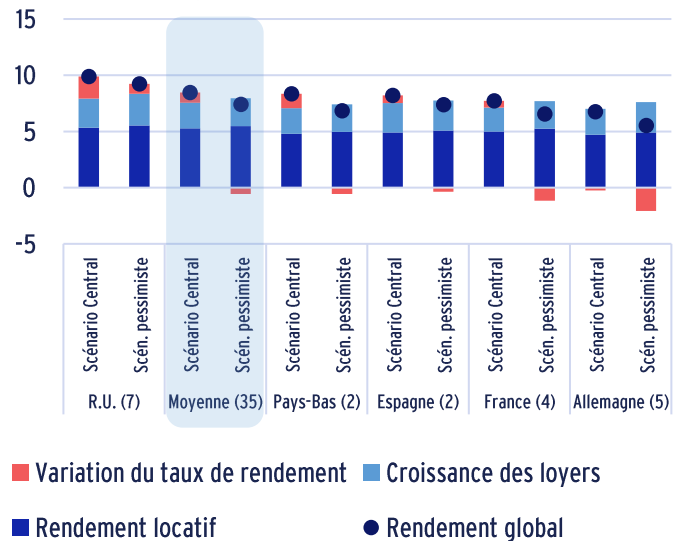
- Sur les 35 marchés logistiques et les 12 de locaux d'activités, les rendements totaux varient de 4,4 % par an pour Berlin à 11,2 % en locaux d'activité à Marseille, soit un écart de près de 7 % entre les extrêmes.
- L'Allemagne présente la plus grande fourchette de rendements attendus, entre 4,4 % et 10,1 % par an, suivie de près par la France, avec une fourchette de 7,2 % à 11,2 %.
- Les 10 marchés britanniques affichent une fourchette de rendements relativement resserrée, de 7,2 % (Manchester) à 10,9 % par an.
- Étonnamment, la fourchette de rendements la plus étroite se trouve sur le groupe des autres marchés européens, allant de 7,4 % à 9,4 % par an, lesquels représentent pourtant 19 des 47 segments de marché couverts.
- Cela confirme qu'une simple allocation sur le secteur industriel par pays n'optimiserait pas les rendements ajustés au risque recherchés par les investisseurs, mais qu'il faut descendre au niveau des marchés locaux en logistique et en activités.

RENDEMENTS TOTAUX PRIME EN LOGISTIQUE PAR PAYS (2026-30 % PAR AN)



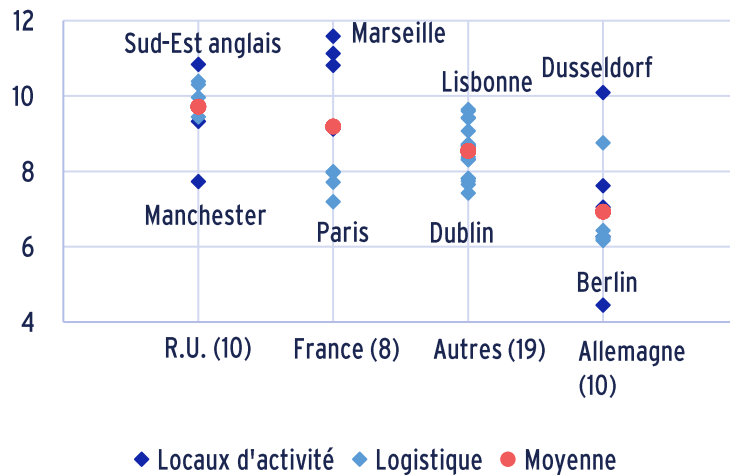
Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie au 1T 2026

RENDEMENTS TOTAUX PRIME EN LOGISTIQUE PAR COMPOSANTS (2026-30 % PAR AN)



Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie au 1T 2026

DISTRIBUTION DES RENDEMENTS TOTAUX PRIME EN LOGISTIQUE ET EN LOCAUX D'ACTIVITÉS PAR MARCHÉS ET PAR PAYS (2026-2030, % PAR AN)



Sources : CBRE, AEW Recherche & Stratégie au 1T 2026

À PROPOS D'AEW

Le groupe AEW¹ est l'un des leaders mondiaux du conseil en investissement et de la gestion d'actifs immobiliers avec 74,2 Mds€ d'actifs sous gestion au 31 mars 2026. Le groupe AEW compte plus de 815 collaborateurs avec des bureaux notamment à Boston, Londres, Paris et Singapour. Le groupe AEW offre à ses clients une large gamme de produits d'investissement immobiliers incluant des fonds sectoriels, des mandats, des valeurs immobilières cotées au travers d'une vaste palette de stratégies d'investissement. Le groupe AEW représente la plate-forme d'investment management immobiliers de Natixis Investment Managers, l'un des leaders de la gestion d'actifs dans le monde.

Au 31 mars 2026, AEW gère en Europe² 35,8 Mds€ d'actifs immobiliers pour le compte de nombreux fonds et mandats, dont 18 SCPI, 2 OPCI grand public et 2 SCI en France représentant près de 8,4 Mds€, qui classent AEW³ parmi les cinq plus grands acteurs⁴ de l'épargne immobilière intermédiaire en France. AEW en Europe compte plus de 510 collaborateurs répartis dans 11 bureaux et détient un long track record dans la mise en œuvre réussie, pour le compte de ses clients, de stratégies d'investissement core, value added et opportuniste. Ces cinq dernières années, le groupe AEW a effectué des opérations immobilières d'acquisition et d'arbitrage pour un volume total de près de 13 Mds€ en Europe.

CONTACTS - RECHERCHE & STRATÉGIE



HANS VRENSEN CFA², CRE
Head of Recherche & Stratégie
Tel. +44 (0)20 7016 4753
hans.vrensen@eu.aew.com



IRÈNE FOSSÉ MSC
Executive Director
Tel. +33 (0)1 78 40 95 07
irene.fosse@eu.aew.com



ALEXEY ZHUKOVSKIY CFA²
Associate Director
Tel. +44 (0)78 8783 3872
alexey.zhukovskiy@eu.aew.com



KEN BACCAM MSC
Director
Tel. +33 (0)1 78 40 92 66
ken.baccam@eu.aew.com



ISMAIL MEJRI
Associate
Tel. +33 (0) 1 78 40 39 81
ismail.mejri@eu.aew.com

CONTACTS - RELATIONS INVESTISSEURS



MATILDA WILLIAMS
Executive Director
Tel. +44 (0)7795 374 668
matilda.williams@eu.aew.com



BIANCA KRAUS
Managing Director
Tel. +49 893 090 80 710
bianca.kraus@eu.aew.com



EMMANUEL BRECHARD
Executive Director
Tel. +33 (0)1 78 40 95 53
emmanuel.brechard@eu.aew.com

LONDRES

AEW
Level 42, 8 Bishopsgate
London EC2N 4BQ
ROYAUME-UNI

PARIS

AEW
43 Avenue Pierre-Mendès France
75013 Paris
FRANCE

DÜSSELDORF

AEW
Steinstraße, 1-3
D-40212 Düsseldorf
ALLEMAGNE

1 Le groupe AEW comprend (i) AEW Capital Management, L.P. en Amérique du Nord et ses filiales en propriété exclusive, AEW Global Advisors (Europe) Ltd, AEW Asia Pte. Ltd. et AEW Asia Limited et (ii) la société AEW Europe et ses filiales. AEW Capital Management est la société sœur d'AEW Europe qui sont détenues par Natixis Investment Managers.
2 Le groupe AEW est présent en Europe au travers de ses filiales AEW IM UK LLP, AEW Invest GmbH, AEW et AEW S.à.r.l.
3 AEW est la société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (numéro GP-07 000043, en date du 10 juillet 2007) pour l'ensemble de l'activité institutionnelle et grand public du groupe AEW en France.
4 Classement ASPIM au 31/03/2026 selon la capitalisation totale SCPI + OPCI grand public.

La présente communication commerciale est émise par Le Groupe AEW et ne peut être reproduite en tout ou partie, sans autorisation préalable d'une des sociétés du Groupe AEW. Cette communication ne constitue pas une recommandation d'investissement et elle vous est communiquée à titre d'information. Elle ne saurait constituer ni une offre, ni une invitation ou incitation aux fins d'acquisitions de parts ou titres des fonds gérés par Le Groupe AEW. Les produits ou services qui y sont décrits ne prennent en considération aucun objectif d'investissement spécifique, aucune situation financière, ni aucun besoin particulier de quelque destinataire que ce soit.
Il est rappelé qu'investir comporte des risques, dont le risque de perte en capital. La valeur des investissements et les rendements peuvent aussi bien augmenter que diminuer. Il convient de se référer à la documentation réglementaire des produits pour tenir compte de l'ensemble de leurs objectifs, des risques et de leurs caractéristiques dont l'horizon d'investissement recommandé. De même, la fiscalité dépend de la situation de chaque investisseur. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Toutes les projections, estimations et anticipations contenues dans ce document ne sont communiquées qu'à titre d'information et ne doivent en aucun cas être considérées comme une garantie ou une assurance. Aucune promesse, déclaration, garantie ou autre assurance n'est délivrée et ne sera réputée être délivrée sur l'exactitude ou l'exhaustivité des informations ou des opinions figurant dans ce document, lequel est soumis à des ajouts, des modifications et des vérifications. AEW n'est en aucun cas tenu de vous informer de la mise à jour des informations. Le groupe AEW comprend (i) AEW Capital Management, L.P. en Amérique du Nord et ses filiales en propriété exclusive, AEW Global Advisors (Europe) Ltd, AEW Asia Pte. Ltd. et AEW Asia Limited et (ii) la société AEW Europe SA et ses filiales. AEW Capital Management est la société sœur d'AEW Europe SA qui sont détenues par Natixis Investment Managers. Le groupe AEW est présent en Europe au travers de ses filiales AEW IM UK LLP, AEW Invest GmbH, AEW et AEW S.à.r.l. AEW est la société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF (numéro GP-07 000043, en date du 10 juillet 2007).
'Source: "2025 IRE.IQ Real Estate Managers Guide", The Guide, publié annuellement par Institutional Real Estate, Inc., classe les gestionnaires immobiliers en fonction de la valeur brute de l'actif sous gestion immobilier (\$m) au 31 décembre 2024. ²CFA® et Chartered Financial Analyst® sont des marques déposées du CFA Institute.