



Panorama du marché **data center** en France (Septembre 2025)

PREAMBULE

Au vu du contexte macro-économique fluctuant, nous nous sommes intéressés à une des rares classes d'actifs dont les performances traversent la conjoncture actuelle et offrent encore des perspectives de croissance incontestées : **les data centers**.

Par cette étude, nous tentons de **décrypter les coulisses de ce marché spécifique** pour le rendre accessible à tout acteur de l'immobilier traditionnel, dans l'ambition d'accompagner nos clients, investisseurs et développeurs de l'immobilier industriel et logistique, à pénétrer ce marché.

Les données, analyses et propos ici présentés sont issus de nos recherches et ont vocation à refléter des tendances et des grands chiffres que nous estimons au plus proche de réalité, sans pour autant constituer une vérité.

Nous aurons plaisir à débattre du contenu, améliorer la finesse d'analyse, et compléter nos données par l'intermédiaire des échanges futurs avec les experts et initiés sur le sujet, ainsi que l'ensemble des acteurs intéressés par la démarche.



SOMMAIRE

DEVELOPPEMENT

- Un marché de niche dédié aux développeurs long terme (p.4)
- « Location, location, location » et autres enjeux (p.5)
- Un coût de construction du simple au double en Europe (p.6)
- Un prix d'entrée foncier élevé toutefois largement pondéré (p.7)
- L'attrait des fonciers brownfields bien au-delà du simple contexte de ZAN (p.8)

INVESTISSEMENT

- L'anticipation du marché M&A, aujourd'hui en ébullition (p.10)
- Un marché du Capital Market aux prémices ... (p.11)
- ... **mais une classe d'actif déjà prime (p.12)**
- Perspectives marché et promesses de création de valeur (p.13)
- Développement et exploitation : leviers clés de performance et de rendement (p.14)

ACTEURS ET PROJETS

- Echantillon des pure-players et généralistes, leaders du marché en Europe (p.16)
- 1/3 des datacenters en Ile-de-France (p.17)
- Contribution modérée des acteurs de l'immobilier traditionnel dans le parc existant (p.18)
- Mobilisation accrue des développeurs traditionnels dans le pipeline futur (p.19)
- Intéressés ? Lancez-vous avec Harmony Real Estate (p.20)



DEVELOPPEMENT



Data center INTERXION PAR 8 à La Courneuve (93) – INTERXION



Un marché de niche dédié aux développeurs long terme

Un projet de data center s'établit sur le moyen-long terme, dans une temporalité intermédiaire entre l'immobilier et l'infrastructure. Ainsi en France, on estime la durée de réalisation complète d'un data center à **2 ans et demi** pour les plus petits projets et **jusqu'à 6 ans pour les projets majeurs** (pour des fonciers ne présentant pas de contraintes constructives, et hors aléas administratifs, techniques ou financiers).

Etapes	Durée	Démarches
Analyse de faisabilité	3 à 6 mois	Validation de la localisation, de la puissance, et du projet Analyse ressources et besoins élec. & IT, analyse potentiel raccordement puissance et réseaux, ... Audit urbanisme, définition BP et budget CAPEX, ...
Design process et réseaux	6 à 12 mois	Définition plans réseaux, intra, et bâtiment Détermination de la classification Tier (II, III ou IV) Modélisation des flux, et calcul de l'efficacité énergétique
Permis et autorisations administratives	6 à 18 mois	Permis de construire, déclaration préalable, et / ou ICPE,
Construction	12 à 24 mois	Aménagements, VRD, réseaux, gros œuvre bâtiment, équipements,
Phase test et mise en service	3 à 6 mois	Mise en service des systèmes réseaux de refroidissement et électrique, Test performance réseaux, certificat de puissance, ... Installation des équipements et serveurs par l'opérateur
Total :	30 mois à 66 mois	De la phase d'étude à la livraison



« Localisation, localisation, localisation » et autres enjeux

Comme pour toutes les autres classes d'actifs, l'implantation d'un Data Centre repose sur l'enjeu de **la localisation**.

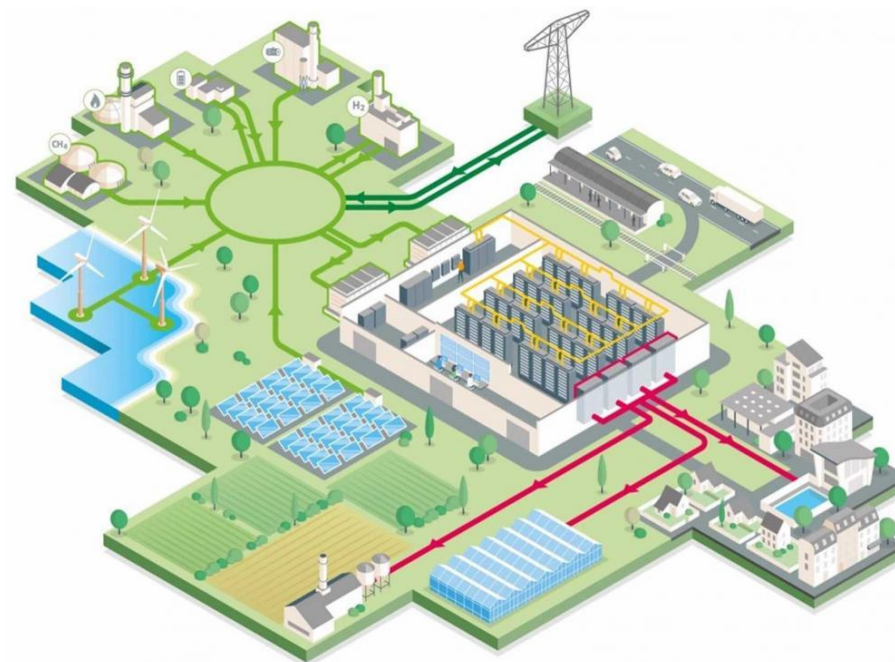
Cet enjeu s'avère bien plus complexe que le simple fait de trouver « la bonne adresse » avec « le bon nombre de m² ».

Les opérateurs de data center investissent du temps (3 à 6 mois) et de l'argent (100 K € à 300 K €) pour analyser un emplacement.

L'étude d'implantation consiste à un audit long et complet du potentiel de l'emplacement étudié, bien au-delà du simple critère immobilier.

L'analyse portera sur les aspects fonciers, infrastructure, risques environnementaux, énergie et réglementation, dont principalement :

- Disponibilité du foncier
- Prix du foncier maîtrisé
- Connectivité du réseau fibre
- Risques environnementaux maîtrisés
- Accès au réseau d'eau
- Puissance électrique disponible dans le réseau
- Prix de l'énergie
- Potentiel d'énergie renouvelable et décarbonée
- Réglementation locale et urbanisme





Un coût de construction du simple au double en Europe

La base de calcul du coût de développement total d'un Data Center se définit en coût / Watt (ou coût / Mwatt = 1.000.000 Watts).

En Europe, en 2023 le coût de la construction oscillait entre un minimum de 7 millions \$ / MW en Grèce, et jusqu'à 13 millions \$ / MW en Grèce.

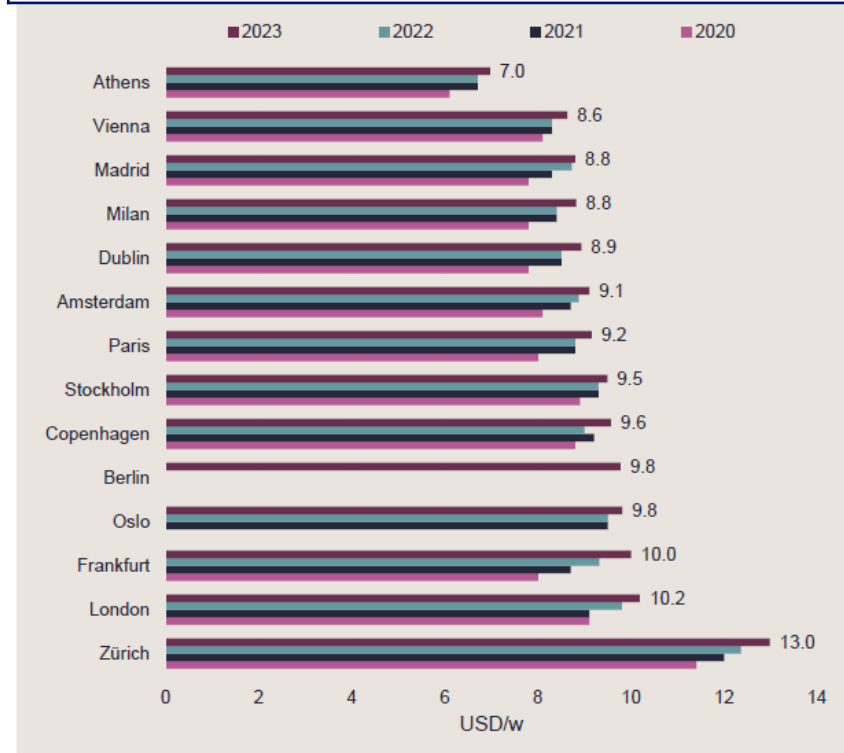
La moyenne des principaux marchés d'Europe se situe entre 9 millions \$ et 10 millions \$ / MW (Milan, Dublin, Amsterdam, Paris, Londres).

Depuis, ces chiffres ont augmenté à la hausse du fait de l'inflation (+ 10 % estimés sur le coût de construction de 2024 à 2025) et de la montée en gamme du matériel et des équipements désormais nécessaires pour les hyperscales IA.

Le coût de développement comprend : le prix du foncier, la construction du bâtiment, les raccordements et installations énergétiques et réseaux, l'équipement des systèmes de refroidissement, le matériel informatique (puces électroniques, IT et hardware).

Pour ces mêmes marchés prime en Europe, si l'on traduit les coûts de construction par MW, en coût de construction par m², on obtiendrait **un coût de développement total moyen de 8.304 \$ à 9.226 \$ / m² en 2023.**

Total cost / MW – Europe base 2023



Source : Turner & Townsend





Un prix d'entrée foncier élevé toutefois largement pondéré

La structure de coût de revient d'un Data Center est bien différent des habitudes de l'immobilier traditionnel. L'enveloppe foncier + bâtiment représente moins de 20% du coût de revient de l'opération (VS 50 à 75 % dans l'immobilier industriel et logistique). Les infrastructures réseaux et les équipements intérieurs sont les composantes majeures du coût de l'opération, soit plus de 80 %. Dans l'ordre, ce sont les équipements électriques (transformateurs, IT, hardware, puces) qui pèsent pour près de 45% de l'opération, suivis par les postes d'infrastructures réseaux air, eau et refroidissement estimés à 20% du coût total, puis les finitions et aménagements intérieurs pour 16%. **Le foncier ne représente quant à lui que 4 à 8 % du coût de revient de l'opération.**

Structure de coût / m^2 de surface de plancher – France base 2025		
Type de coût	Coût / m^2 sdp	Ratio
Foncier	443 \$ / m^2	
Construction	1.417 \$ / m^2	
Etat bâtiment prêt à connecter (« Powered Shell »)	1.860 \$ / m^2	16,8 %
Transformateur, IT et hardware	4.960 \$ / m^2	
Réseaux d'eau, air, chauffage et refroidissement	2.214 \$ / m^2	
Sécurité incendie	265 \$ / m^2	
Finitions et aménagements intérieurs	1.771 \$ / m^2	
Etat bâtiment clé-en-main (« Fully Fitted »)	9.211 \$ / m^2	83,2 %
Total construction costs (hors raccordement)	11.071 \$ / m^2	100%

En France, en 2025, le coût moyen d'un data center en France s'établit à environ **11.000 \$ / m^2** (hors raccordement), et plus encore en région parisienne du fait du prix du foncier qui dépasse le double de l'estimation représentée dans le tableau ci-contre (443 \$ / m^2) .

En Ile-de-France, la charge foncière moyenne pour un data center atteint une fourchette de **500 à 1000 \$ / m^2 de surface plancher**, soit 250 à 500 \$ / m^2 de foncier suivant le coefficient de construction, compris entre 0,5 et 0,75 m^2 de bâtiment data center pour 1 m^2 de foncier.





L'attrait des fonciers *brownfields* bien au-delà du simple contexte de ZAN

Le développement d'un projet immobilier paraît toujours plus intuitif sur un terrain nu (« *greenfield* »), cependant le retour d'expérience de certains opérateurs démontre l'intérêt économique de développement sur des friches ou sites existants (« *brownfield* »). En effet, les infrastructures en place sur un foncier *brownfield* permettent des économies substantielles de temps et d'argent, dans la réalisation d'un projet.

D'un point de vue temporalité, le process prend plusieurs années pour commander et obtenir la disponibilité de puissance nécessaire, ainsi que le raccordement électrique au réseau haute tension. Certains fonciers *brownfields* stratégiquement situés permettent de **raccourcir les délais**, dès lors qu'ils bénéficient de raccordement et d'infrastructures réseau existantes et/ ou d'une implantation proche de postes sources et de lignes haute tension offrant de la puissance électrique disponible à court terme.

D'un point de vue financier, QTS Realty Trust (Groupe data center détenu par BLACKSTONE) considère que le développement sur un foncier *brownfield* – hors enjeux de pollution – permet une **économie de l'ordre de 10 à 15 % du coût total du projet**.

Coût développement data center en Europe <u>en 2025</u>		
Typologie de foncier	<i>Greenfield</i>	<i>Brownfield</i>
Coût de développement total estimé (moyenne basse) :	10 millions \$ / MW	10 millions \$ / MW
Coût de développement total estimé (moyenne haute) :	14 millions \$ / MW	12 millions \$ / MW



 **INVESTISSEMENT**



Data center META - Facebook à Singapour (Asie) – META ©

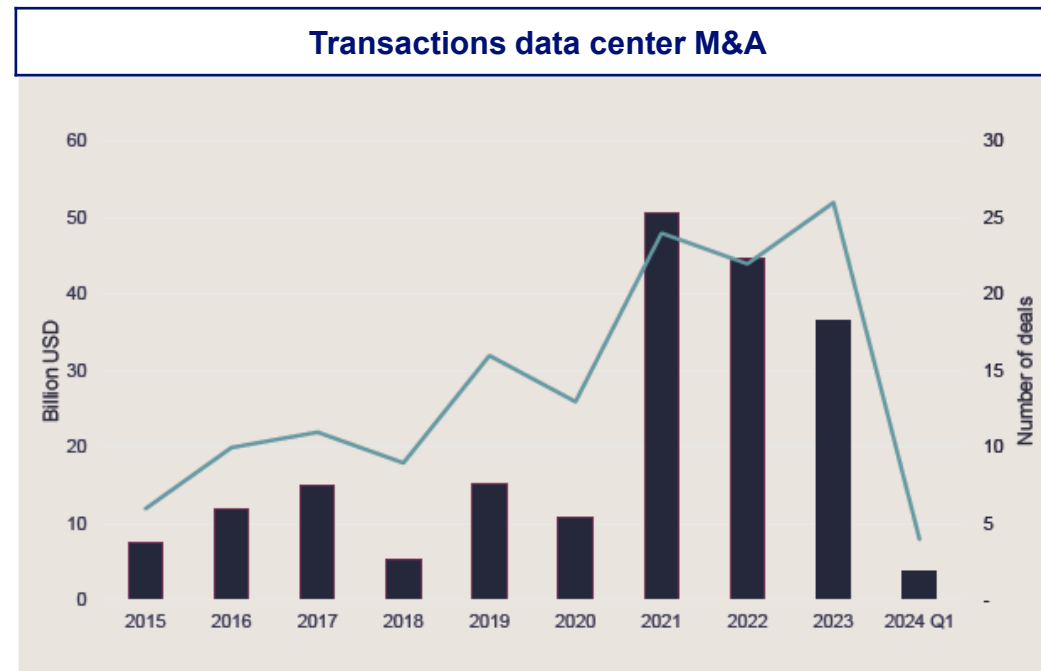


L'anticipation du marché M&A, aujourd'hui en ébullition

Dans l'écosystème financier, les levées de fonds records délaissent peu à peu les « start-ups » et autres « licornes » pour se tourner désormais vers la croissance exponentielle du marché des centres de données. Les acteurs du Private Equity contribuent activement à animer les mouvements M&A de ces dernières années.

Les chiffres le prouvent : entre 2021 et 2024, les transactions M&A dans le secteur des data centers ont représenté environ **45 Milliards €/ an** (pour 20 à 25 deals annuels), soit 4 fois plus que sur la triennale précédente de 2018 à 2021 (10 Milliards € / an pour 5 deals annuels).

La concentration du marché s'accélère par des opérations multiples de levée de capitaux tant pour la structuration de fonds immobiliers à thématique dédiée ([GOODMAN lève 2,7 Mds \\$ pour son nouveau fond « Hong Kong Data Centre Partnership »](#)), que pour de nombreuses fusions – acquisitions ([BLACKSTONE acquière l'australien AirTrunk pour 16 Mds \\$](#)), mais aussi spécifiquement en France ([BROOKFIELD acquière Data4 pour 3,5 Mds €](#)),



Source : Savills Research based on Dgtl Infra

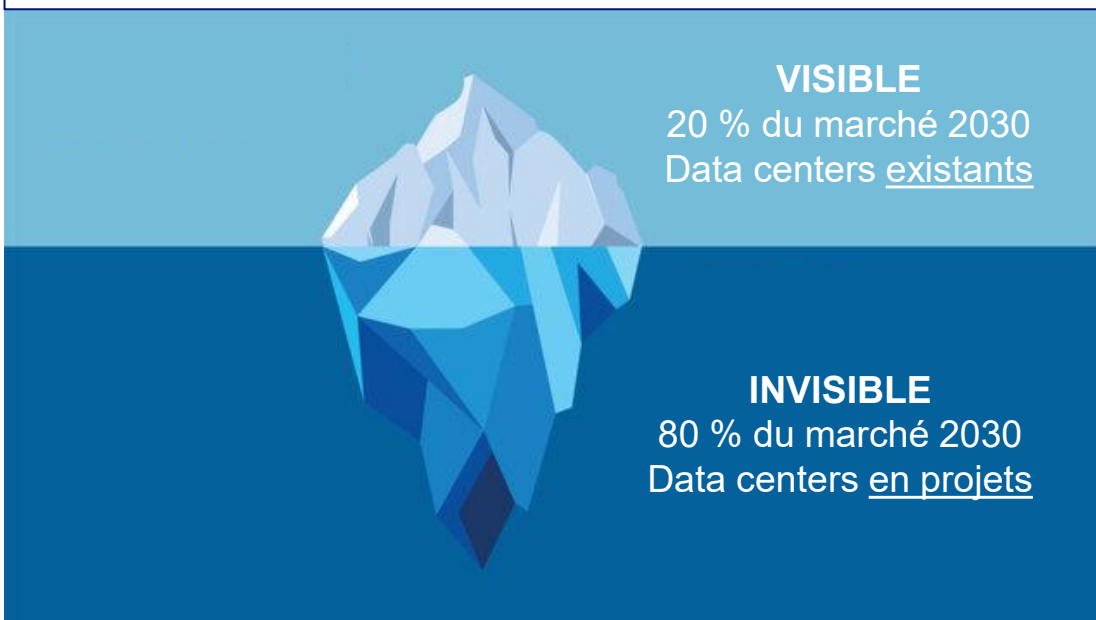


Un marché du Capital Market aux prémices ...

Transactions Capital Market – data center en 2024 (France) :

Site	Surface	Puissance	Prix	Acquéreur	Vendeur
PAR 1	22.000 m ²	27 MW	59 M €	INVESCO	ARGAN
PARIS 2	2.000 m ²	1 MW	NC	NLIGHTEN	EXA INFRA

Projection du Parc Data Center à 2030 en France :



Le marché de l'investissement dans les data centers est partagé entre les fonds Real Estate et les fonds Infrastructure.

Ces acteurs commencent à définir les contours du marché au travers de premières transactions majeures, bien que le marché soit encore peu profond et liquide à date. Les opérateurs historiques privilégiaient la détention des murs, mais les **hyperscales d'aujourd'hui se tournent majoritairement vers la location** sur des sites prêts à lancer pour conserver leur avance technologique. Par ailleurs, les actifs existants ne représentent aujourd'hui qu'une part infime du potentiel du marché : environ 20% du total potentiel du parc à 2030 (les 80% restants étant actuellement en process d'autorisations administratives et de construction).

L'essentiel du marché repose sur le pipeline de développement à venir, dont **une partie est portée par de purs développeurs immobiliers avec une stratégie de revente une fois stabilisés.**



... mais une classe d'actif déjà prime

La catégorie des datacenter « hyperscale » coche désormais les cases des classes d'actifs primes : localisations stratégiques, locataires AAA (GAFAM), engagements long terme (baux atteignant jusqu'à 15 ans ferme), ...

Le marché est d'autant plus rassurant pour les investisseurs avec tous les signaux au vert : une demande en hausse durable et exponentielle, une offre qui s'amenuise, un taux de vacance en baisse, et la pénurie foncière qui se renforce.

Les baux sont également calés sur les pratiques institutionnelles : bail 10 ans fermes (ou plus), application d'une indexation de loyer annuelle (2% / an en moyenne), loyer triple net, ...

Le taux de rendement d'un hyperscale atteint désormais 5 à 6 % AEM, ce qui le rapproche du taux prime logistique établi à moins de 5%.



Projet COLT Paris 2 à Villebon sur Yvette (91) © Colt DCS





Perspectives marché et promesses de création de valeur

En France, on parle aujourd'hui d'une base de **loyer moyen pour un clé-en-main hyperscale à 65 \$ / kw / mois** soit 75.000 \$ / Mw / mois et 900.000 \$ / an (à Paris, le loyer atteindrait 75 \$ / kw / mois). La traduction rapportée au m² mènerait à un loyer **de 900 \$ / m² / an** (on considère un peu de plus de 1.000 m² de data center pour 1 Mw).

Aux Etats-Unis, le taux de vacance des data centers a plongé à un niveau historique de 3%, et cette tendance semble atteindre l'Europe qui connaissait jusqu'ici un taux de vacance habituellement supérieur à 10 %, et qui approche aujourd'hui les 9,4 % (VS 12% en 2023).

Le contexte marché confirme cette tendance, avec une dynamique de demande désormais bien supérieure à l'offre, du fait d'une mise en chantier rare et longue, et des utilisateurs qui se pressent pour sécuriser des parts de marché futures.

Ce déséquilibre laisse présager une inflation des coûts et surtout une **augmentation des loyers**, à la charge des GAFAM – principaux utilisateurs d'hyperscales – qui bénéficient encore de larges capacités d'investissement, et renforce l'intérêt des investisseurs toujours plus nombreux pour financer des fonds ou des projets dédiés.

Il est probable que les investisseurs et développeurs captent une partie de la création de valeur future issue de l'augmentation des loyers, de la croissance exponentielle des besoins liés à l'IA, et des projets toujours plus longs et compliqués à réaliser.





Le développement et l'exploitation, leviers clés de performance et de rendement

Le *business model* de la détention de data center peut être comparé à celui du marché immobilier de l'hôtellerie. On distingue en effet

2 sources de revenus différentes : 1) l'immobilier : « les murs » ; et 2) l'exploitation : « le fond de commerce ».

Cette dissociation permet aux investisseurs de se positionner sur différents formats d'acquisition, de développement et de gestion, répondant ainsi à toutes les stratégies de profils de risques : *Core*, *Core +* et *Value-Add*.

Les acteurs du *Private Equity* ont bien perçus ces enjeux, et se sont prioritairement positionnés sur la stratégie *Value-Add* – dans l'ambition d'atteindre des rendements visés > 15 % TRI difficiles à atteindre dans les classes d'actifs immobilier traditionnel ces dernières années (post Covid et d'augmentation des taux d'intérêts). Les majors du PE ont ainsi pris des participations partielles ou totales dans des opérateurs data center de premier rang : BROOKFIELD via Data 4, Blackstone via AirTrunk, KKR via Cyrus One..

Rendement cible selon le modèle retenu			
Modèle retenu :	Développement	JV Développement x Exploitation	Exploitation
Caractéristiques de l'opération	Murs + alimentation électrique	Répartition des risques, des CAPEX et des responsabilités	Murs + alimentation électrique + équipement IT + gestion technique et commerciale de l'infrastructure
Part d'investissement nécessaire (% du <i>total cost</i> immobilier + exploitation)	20 à 30 %	Jusqu'à 50 %	100 %
<i>Yield on Cost</i> (<i>unlevered</i>)	6 – 8 %	8 – 10 %	10 – 12 %



ACTEURS ET PROJETS



Parc « Paris – Saclay » DATA 4 à Marcoussis (91) – DATA 4 ©

Echantillon leaders du marché en Europe – *pure players* et généralistes

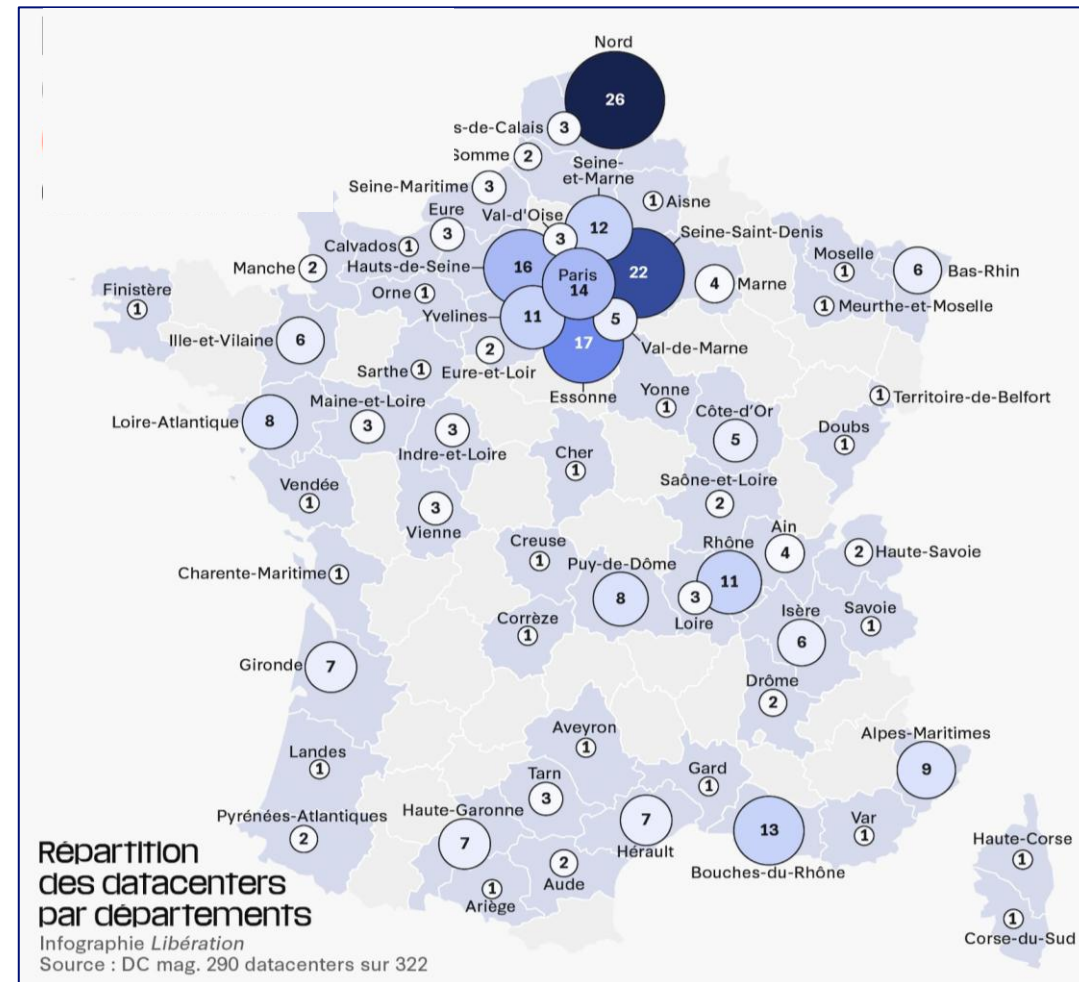
IT	Utilisateurs					
	Opérateurs - Développeurs					
IMMOBILIER	Développeurs					
	Brokers					
	Constructeurs					



1/3 des data centers en Ile-de-France

Top 10 des marchés France (nombre de data centers)		
#	Marché	Data Centers
1	Paris	109
2	Lille	20
3	Marseille	14
4	Lyon	12
5	Toulouse	12
6	Strasbourg	9
7	Nantes	8
8	Rennes	7
9	Rouen	7
10	Bordeaux	6
	Autres	81
	TOTAL	285

Le marché du data center suit également une logique de dorsale, similaire à celle du marché industriel et logistique. Les 4 plus importants marchés de data centers étant **Paris, Lille, Marseille et Lyon**. Ces derniers rassemblent plus de la moitié du nombre de datacenter en France.





Contribution modérée des acteurs de l'immobilier traditionnel dans le parc existant

Liste des data centers existants développés et / ou détenus par les acteurs de l'immobilier traditionnel							
#	Avancement	Localisation	Développeur	Livraison	Foncier (m²)	Surfaces bâtiment (m²)	Puissance (MW)
1	En activité	Aubervilliers (93)	ICADE	2010	50 000	27 000	18
2	En activité	Pantin (93)	LINKCITY	2012	50 000	25 741	32
3	En activité	La Courneuve (93)	BT IMMO	2013	83 000	20 000	64
4	En activité	Aubergenville (78)	IDEC	2021	30 000	6 000	18
5	En activité	Wissous (91)	ARGAN	2023	52 340	22 300	27
				TOTAL	235 340	81 041	159

Les investisseurs et développeurs immobiliers traditionnels ont développé et / ou détiennent 5 data centers sur les 320 en activité aujourd'hui répertoriés en France (PDM : 1,5 %).

On constate donc que le marché était presque exclusivement aux mains des utilisateurs et opérateurs ces dernières années en France. Ces réalisations sont en revanche de taille significative, et représentent un poids important de la puissance IT du parc existant. Ainsi, en termes de puissance, les réalisations des développeurs traditionnels pèsent 159 MW des 700 MW de puissance totale disponible en France (**PDM : 23 %**).

Il est à noter que ces réalisations ont été portées uniquement par des **développeurs immobilier domestiques français**, tous étant également impliqués sur le marché de l'immobilier industriel et logistique par ailleurs.





Mobilisation accrue des développeurs traditionnels dans le pipeline futur

Selon RTE, la puissance totale en cours de raccordement en France pour 2030 s'élève 3.500 MW (3,5 GW). Nous avons répertorié 14 projets confirmés par des développeurs traditionnels d'ici à 2030 pour une puissance annoncée de 1.993 MW. Les développeurs immobiliers traditionnels pèseront donc **28 à 56 % des parts de marché** (en puissance) du pipeline des datacenters en projets dans les 5 prochaines années (NB * : variable reposant sur le projet massif de 1.000 MW par BROOKFIELD à Cambrai qui sera à suivre de près). Notons désormais aussi la présence majeure des développeurs internationaux, principalement les **leaders mondiaux de l'immobilier industriel et logistique** (GOODMAN et SEGRO).

Liste des projets de data centers portés par des développeurs immobiliers traditionnels							
#	Avancement	Localisation	Développeur	Livraison	Foncier (m²)	Surfaces bâtiment (m²)	Puissance (MW)
1	projet	Noyal sur Vilaine (35)	ALTAREA	2025	4 000	3 000	3
2	projet	Val de Reuil (27)	ALTAREA	2025	15 000	7 000	10
3	projet	Pessac (33)	SOGEPRO	2026	20 000	8 000	10
4	projet	Aubervilliers (93)	ICADE	2026	15 000	7 500	10
5	projet	Villeneuve Saint Georges (94)	GOODMAN	2028	130 960	56 276	208
6	projet	Tremblay-en-France (93)	GOODMAN	2028	53 500	20 898	72
7	projet	Le Bourget (93)	SEGRO	2028	37 000	25 300	75
8	projet	Vélizy (78)	ALTAREA	2028	12 000	6 320	20
9	projet	Aulnay-sous-Bois (93)	COMPAGNIE DE PHALSBURG	2029	121 186	56 000	227
10	projet	Marseille (13)	SEGRO	2029	50 000	23 000	33
11	projet	Bonneuil-sur-Marne (94)	SEGRO	2030	34 048	13 800	70
12	projet	Rungis (94)	ICADE	2030	65 000	31 400	130
13	Projet	Corbeil Essonnes (91)	LCP	2030	144 000	66 000	125
14 *	projet	Cambrai (59)	BROOKFIELD	2030	500 000	300 000	1 000
TOTAL					1 201 693	624 494	1 993





Intéressés ? Lancez-vous avec Harmony Real Estate !

FONCIERES

Stratégie recommandée :

**Restructuration ou Développement
sur patrimoine détenu**

Plan d'actions Harmony Real Estate :

1. Audit du patrimoine
2. Détection des actifs à fort potentiel
3. Etude de faisabilité sites pertinents
4. Recherche de Locataire DataCenter
5. Signature BEFA
6. Lancement des travaux

DEVELOPPEURS

Stratégie recommandée :

**Clé-en-main ou co-promotion
avec opérateur - développeur**

Plan d'actions Harmony Real Estate :

1. Approches opérateurs DataCenter
2. Requête secteurs recherchés
3. Audit *land bank* foncier sécurisé
et / ou Recherche foncière dédiée
4. Sécurisation de fonciers à fort potentiel
5. Etude et DD foncier par l'opérateur
6. Signature BEFA ou co-promotion
7. Lancement des travaux

INVESTISSEURS

Stratégie recommandée :

**Structuration d'un fond
à thématique dédiée**

Plan d'actions Harmony Real Estate :

1. Elaboration BP
2. Collecte de fonds
3. Lancement du fond
4. Approches Brokers et cibles S&LB
5. Acquisition d'actifs data-centers loués
et/ ou acquisition fonciers à fort potentiel



Parlez-en avec notre équipe !



Harmony Real Estate est une société de Conseil, à haute valeur ajoutée, spécialisée en Immobilier d'Entreprise.

Notre société accompagne les investisseurs professionnels, dans le développement et la gestion de leur patrimoine immobilier en France.

Carte Professionnelle de « Transaction sur immeubles et fonds de commerce » n°CPI75012022000000625 CCI Paris Ile-de-France).