



Harmony
REAL ESTATE

Développement Immobilier Logistique en France

Analyses, perspectives et opportunités de marché (Mai 2026)

Prépambule

Le développement immobilier logistique a longtemps été synonyme de croissance et rentabilité, mais nous sommes entrés dans un nouveau cycle où **le métier nécessite encore plus de rigueur et d'expertise**, pour non seulement réussir à concrétiser des opérations mais aussi préserver la création de valeur financière de celles-ci.

C'est dans ce contexte, qu'il nous ait paru important de prendre du recul sur le marché, récolter les données disponibles sur la durée la plus étendue possible, et produire notre propre analyse de l'évolution du marché, afin d'actualiser nos convictions pour aller de l'avant et **capter les opportunités de marché** des prochaines années.

Harmony Real Estate se positionne comme le partenaire de référence du développement immobilier logistique en France, en offrant une gamme de services complète aux investisseurs institutionnels et développeurs spécialisés : sourcing foncier, conseil en transaction, montage d'opération, ...



Périimètre



Marché défini : entrepôts logistiques > 10.000 m² de surfaces de bâtiments en France



Sources des **données** : DataGouv, Ministère du Développement Durable, et INSEE



Période étudiée : années 2012 à 2025



Sommaire

HISTORIQUE NATIONAL

- Un **net ralentissement** ces 5 dernières années
- Un retour à la « normale » **après 10 ans de croissance**
- Un **marché assaini** par une production désormais corrigée

ANALYSE TERRITORIALE

- Un parc existant **historiquement** tourné vers les régions Dorsale
- **L'affirmation** de marchés alternatifs hors Dorsale
- Une dynamique de **développement neuf** au-delà de la Dorsale

INFLUENCES NOTABLES

- Dorsale et Arc Atlantique **privilegiés par la population**
- **L'attractivité marquée** de Paris et des côtes Ouest & Sud
- Une **forte densité (m² / hab.)** autour de Paris, de Lille à Orléans
- Un parc **concentré sur les autoroutes** de l'Axe-Seine et la Dorsale

PERSPECTIVES ET CONVICTIONS

- Le poids de la **conjoncture** pour expliquer le marché
- Pérennité et fiabilité d'une **vision long terme**
- Un rebond futur qui s'anticipe et **se prépare dès aujourd'hui**
- Orientation **mid-box** pour compenser le ralentissement big-box
- Des **opportunités de marchés** à fort potentiel et à court terme

CONTACT

- Harmony Real Estate, **partenaire de votre développement**
- **Un interlocuteur unique** à votre disposition

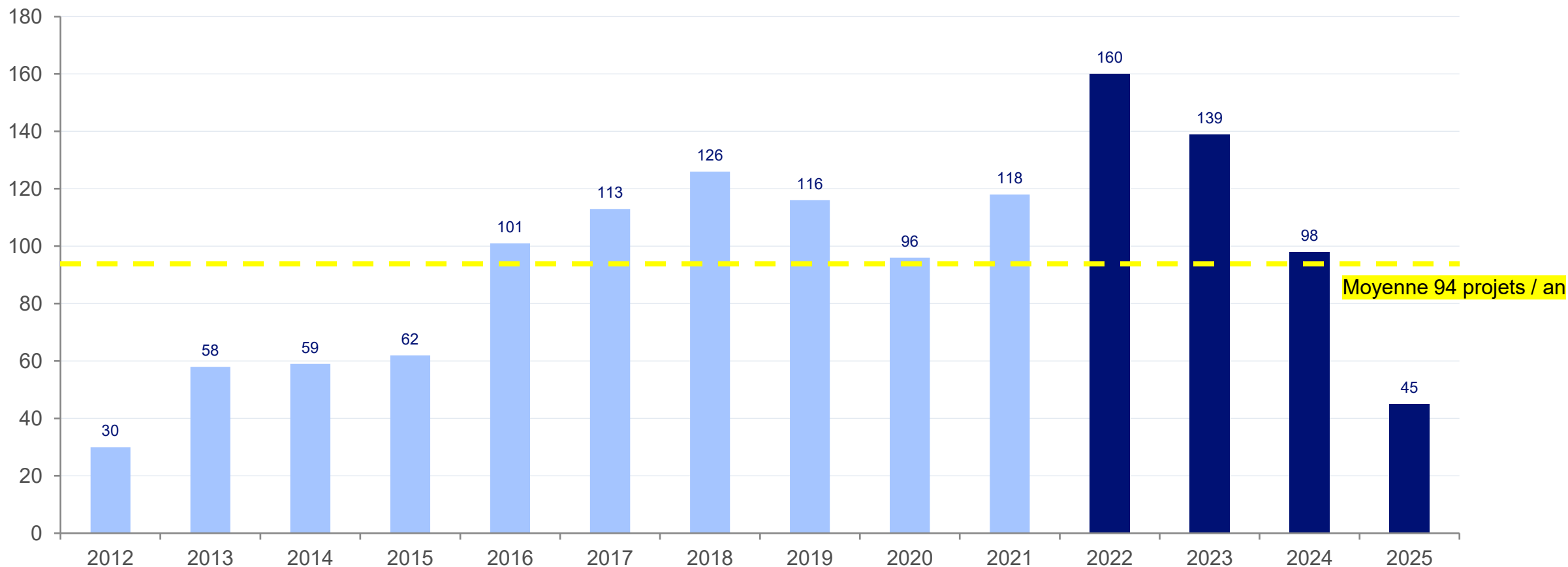


HISTORIQUE NATIONAL

The image shows a vast, open interior space, likely a museum or a large hall. The ceiling is high and features a complex structure of dark metal beams and corrugated panels. The walls are covered in vertical wooden slats, creating a warm, textured appearance. The floor is highly reflective, showing the ceiling and the people in the room. In the foreground, a large, dark, rectangular object, possibly a piece of art or a display case, is partially visible. In the background, several people wearing yellow safety vests and hard hats are working on the floor, suggesting a renovation or construction project. The overall atmosphere is one of a modern, industrial yet refined interior.

Un net ralentissement ces 5 dernières années

Nombre Permis de construire autorisés (2012 – 2025)



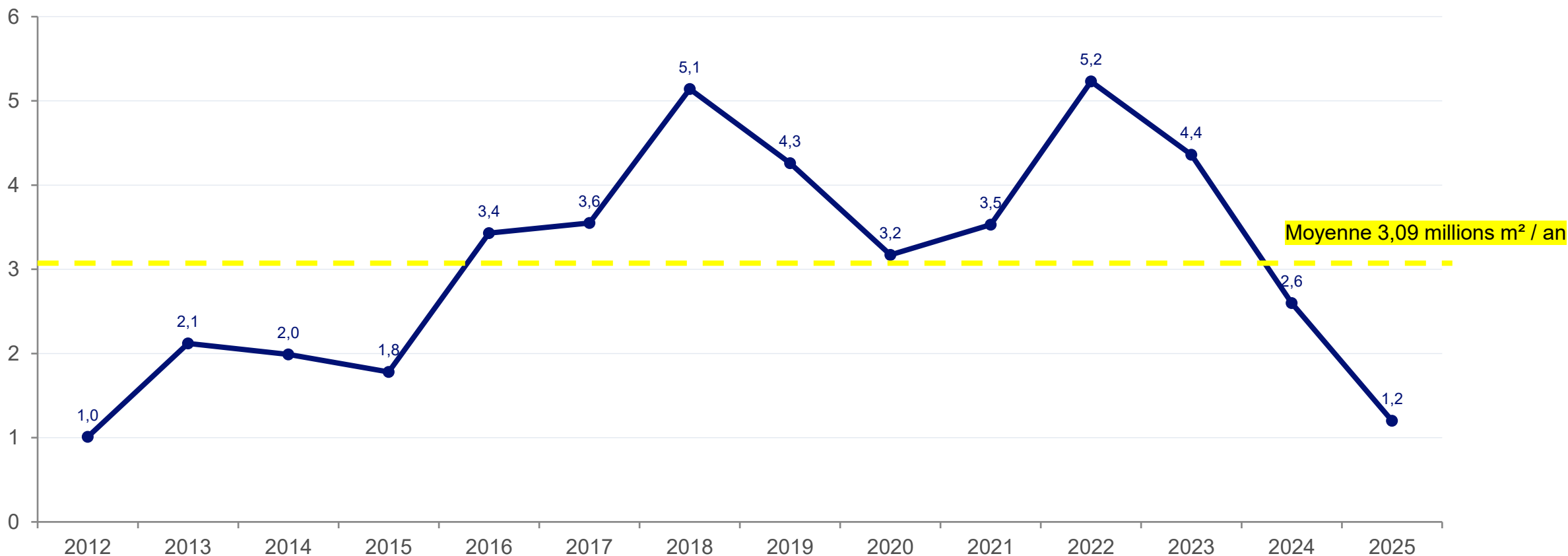
Volume cumulé 2012 – 2025 : **1.321 projets** | Moyenne annuelle : **94 projets / an** | Pic : 160 projets en 2022



Un retour à la « normale » après 10 ans de croissance

Surfaces de permis de construire autorisés (2012 – 2025)

En millions de m²

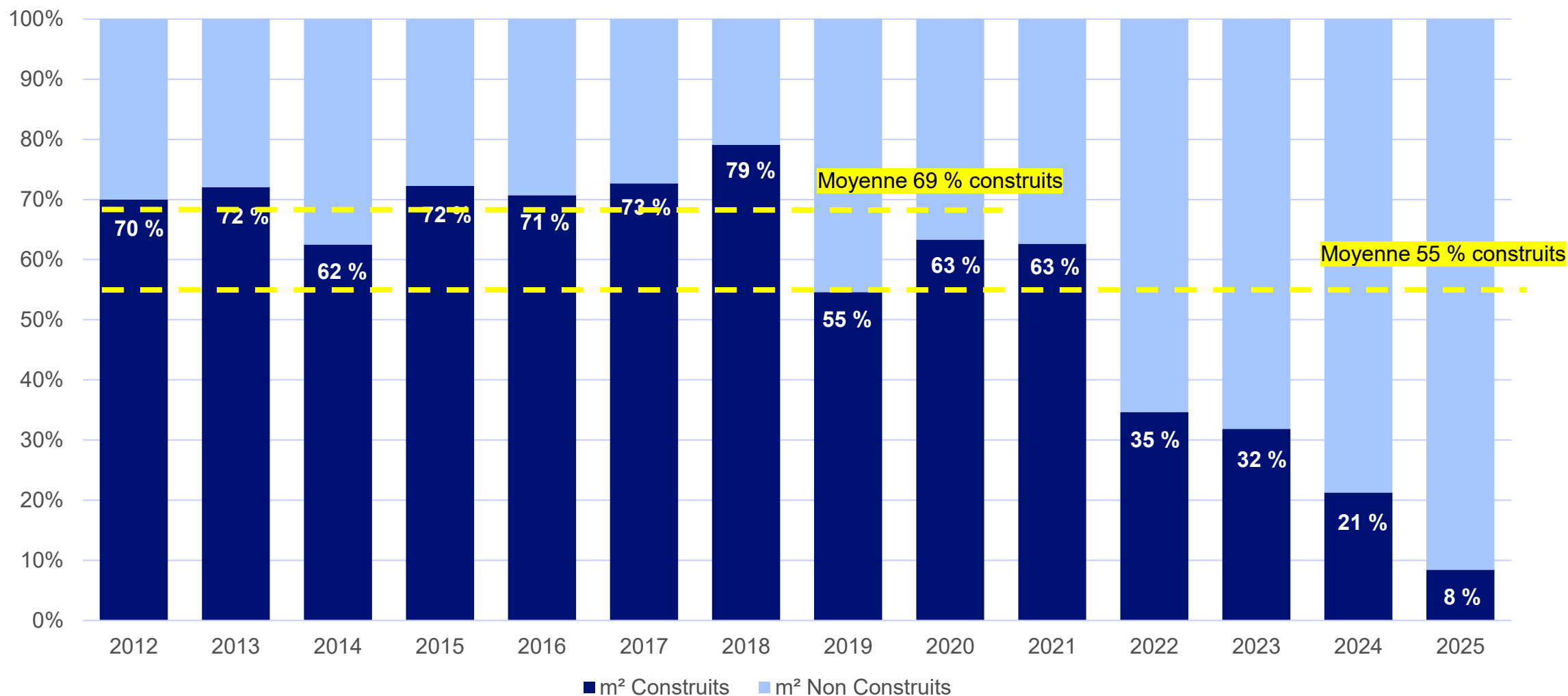


Volume cumulé 2012 – 2025 : **43,4 M m²** | Moyenne annuelle : **3,09 M m²** | Pic : 5,2 M m² en 2022



Un marché assaini par une production désormais corrigée

Part (%) des mises en chantier annuelles des permis de construire autorisés (2012 – 2025)

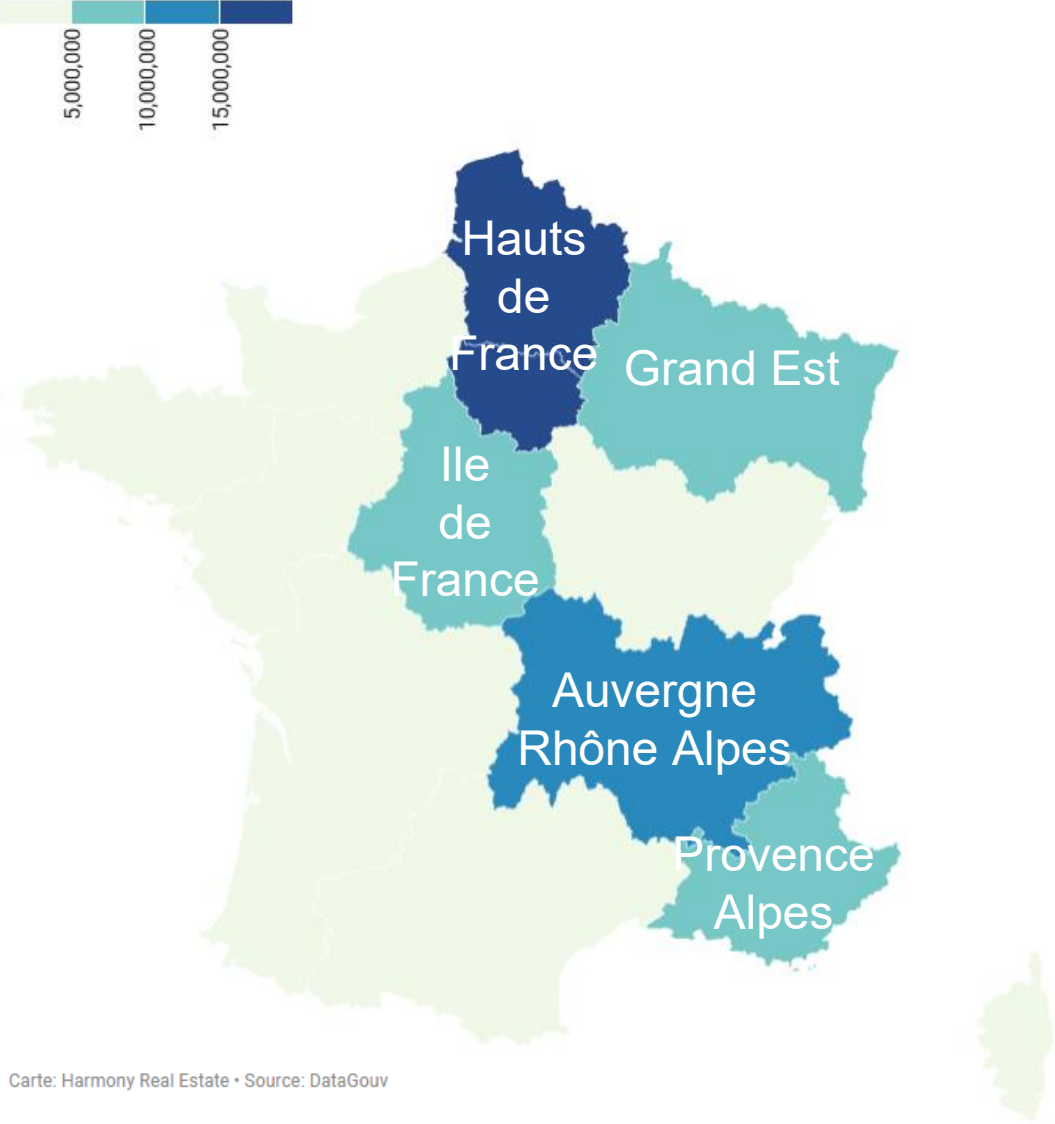


ANALYSE TERRITORIALE

The background image shows a vast, open-plan interior of a modern building. The ceiling is high, with a complex network of dark metal beams and corrugated metal panels. The floor is highly reflective, mirroring the ceiling and the surrounding environment. On the right side, there is a large, multi-level wooden structure that appears to be a staircase or a partition wall, made of light-colored wood. In the background, several workers wearing yellow safety vests and hard hats are visible, suggesting a construction or renovation project. The overall atmosphere is bright and industrial.

Un parc existant **historiquement** porté sur les régions Dorsale

Parc existant entrepôts logistiques (m²) **par Région**

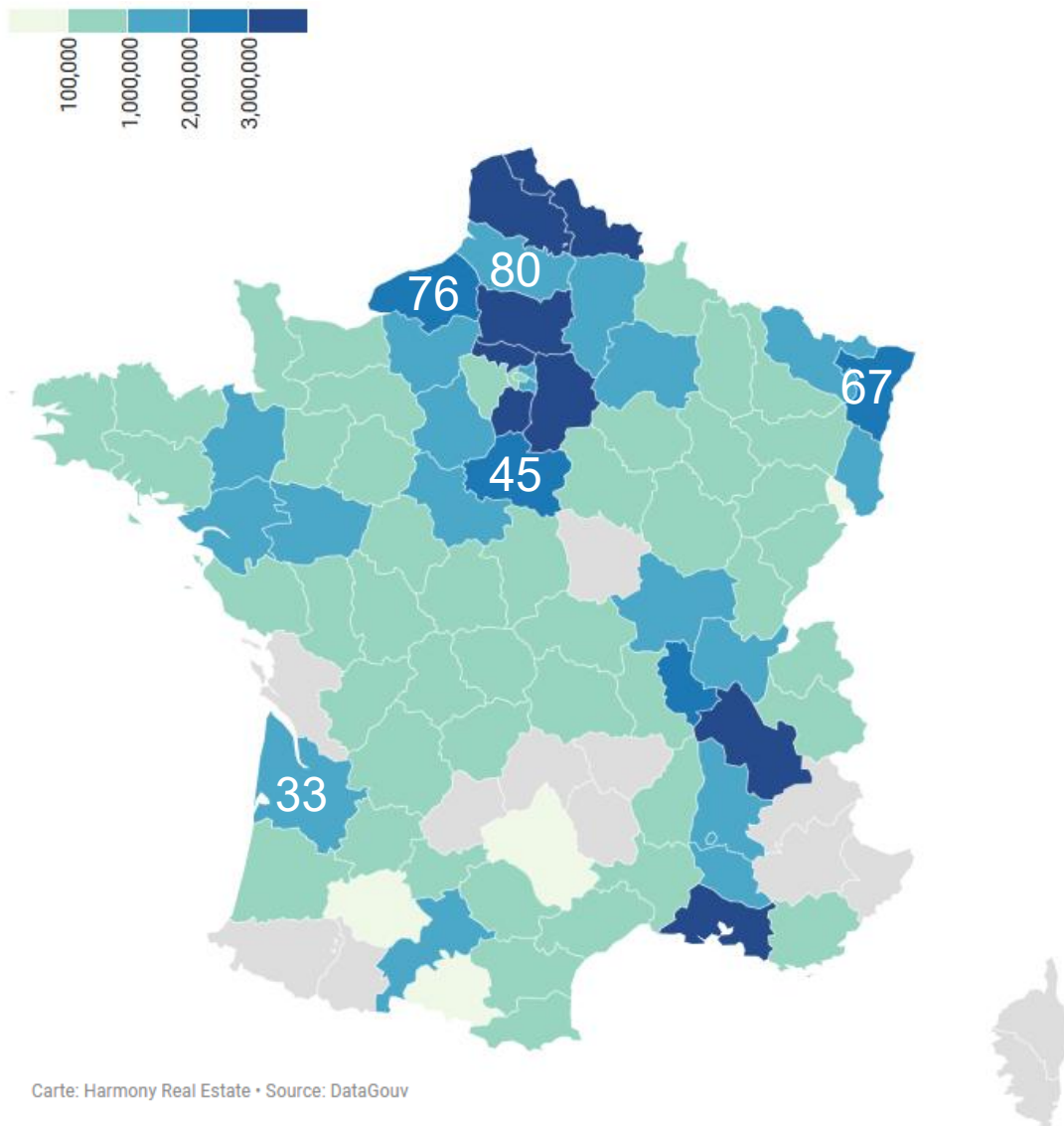


Classement du Parc Existant par Région		
Position	Région	Stock existant
# 1	Hauts de France	16,9 millions m²
# 2	Ile de France	16,7 millions m²
# 3	Auvergne – Rhône Alpes	11,1 millions m²
# 4	Grand Est	8,6 millions m²
# 5	Centre – Val de Loire	6,5 millions m²
# 6	Provence Alpes Côte d’Azur	5,3 millions m²



L'affirmation de marchés alternatifs hors Dorsale

Parc existant entrepôts logistiques (m²) par Département

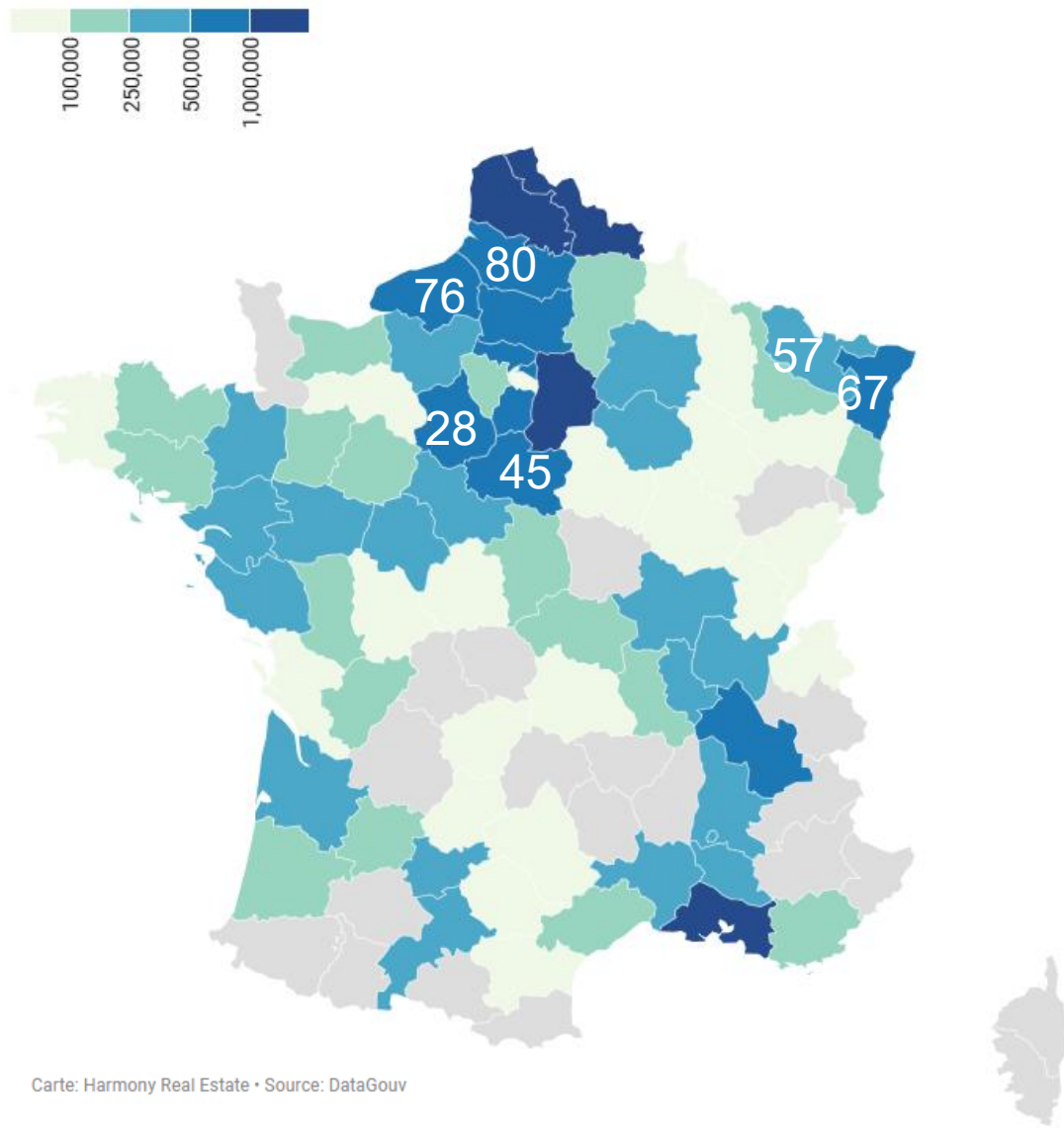


Classement du Parc Existant par Département		
Position	Département	Stock existant
# 1	Seine et Marne (77)	6,5 millions m ²
# 2	Nord (59)	5,8 millions m ²
# 3	Pas de Calais (62)	4,4 millions m ²
# 4	Bouches du Rhône (13)	4,1 millions m ²
# 5	Oise (60)	3,5 millions m ²
# 6	Val d'Oise (95)	3,3 millions m ²
# 7	Essonne (91)	3,2 millions m ²
# 8	Isère (38)	3 millions m ²
# 9	Loiret (45)	2,9 millions m ²
# 10	Rhône (69)	2,5 millions m ²
# 11	Seine Maritime (76)	2,4 millions m ²
# 12	Bas Rhin (67)	2 millions m ²
# 13	Ain (01)	1,9 millions m ²
# 14	Somme (80)	1,9 millions m ²
# 15	Gironde (33)	1,7 millions m ²



Une dynamique de développement neuf au-delà de la Dorsale

Surfaces d'entrepôts logistiques **construites** depuis 2012 (m²) par Département



Classement des surfaces de projets développés par Département

Position	Département	Surfaces construites
# 1	Pas de Calais (62)	1,8 millions m ²
# 2	Seine et Marne (77)	1,5 millions m ²
# 3	Nord (59)	1,4 millions m ²
# 4	Bouches du Rhône (13)	1,3 millions m ²
# 5	Oise (60)	980.000 m ²
# 6	Loiret (45)	960.000 m ²
# 7	Eure et Loir (28)	860.000 m ²
# 8	Somme (80)	810.000 m ²
# 9	Seine Maritime (76)	740.000 m ²
# 10	Essonne (91)	700.000 m ²
# 11	Bas Rhin (67)	690.000 m ²
# 12	Seine Saint Denis (93)	650.000 m ²
# 13	Val d'Oise (95)	640.000 m ²
# 14	Isère (38)	620.000 m ²
# 15	Moselle (57)	490.000 m ²

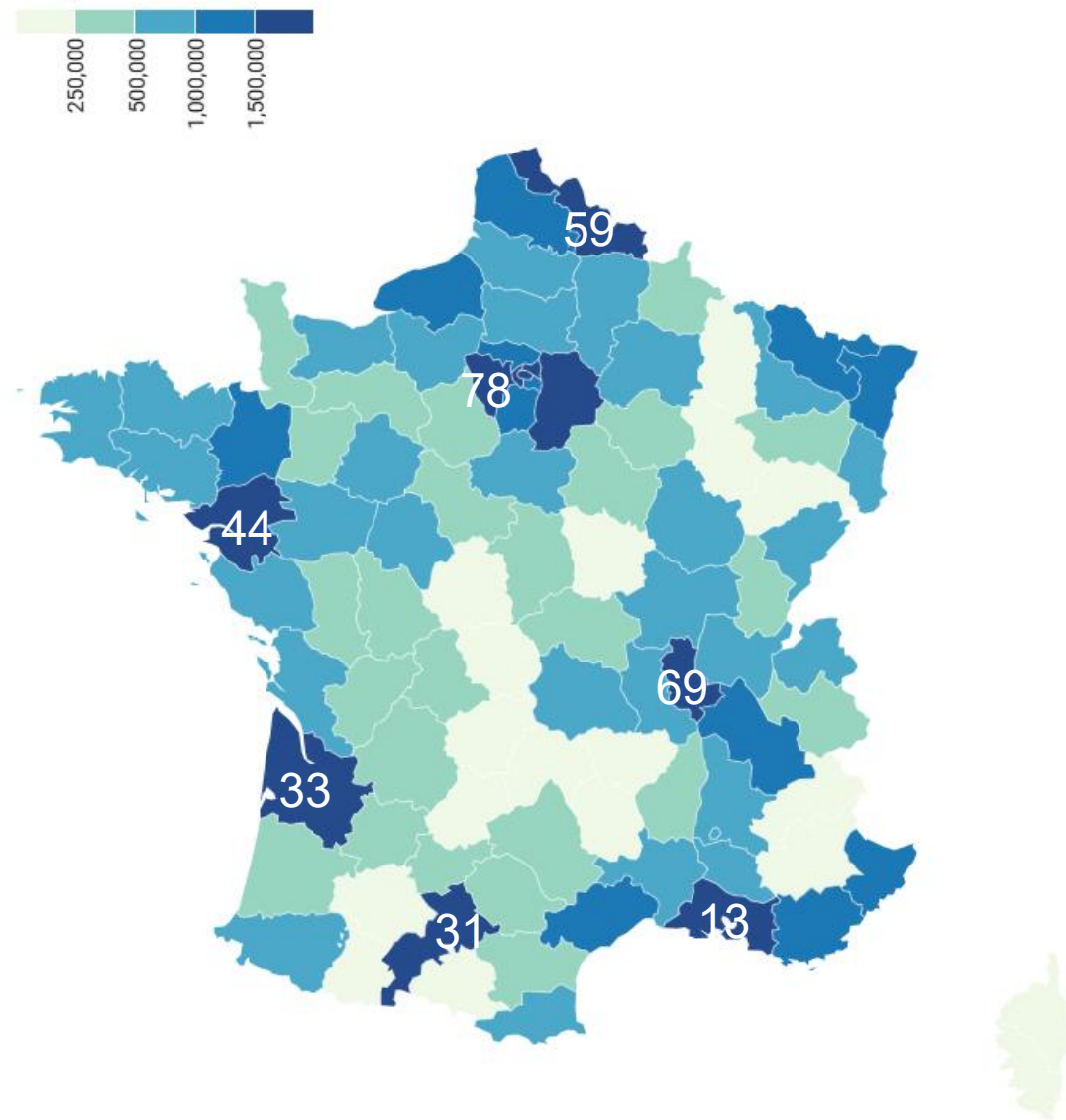


INFLUENCES NOTABLES



La Dorsale et l'Arc Atlantique privilégiés par la population

Population (nombre d'habitants) par Département



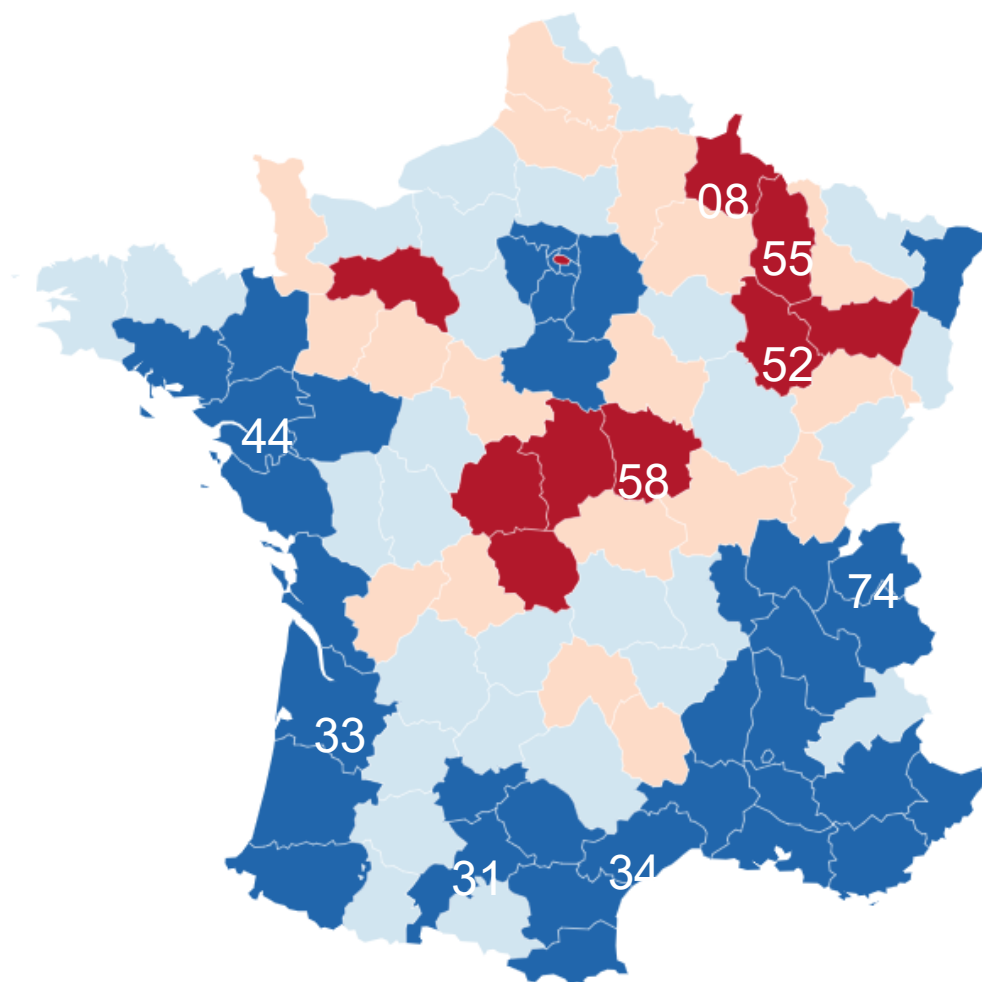
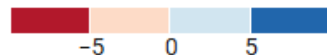
Classement de la population (nombre d'habitants) par Département

Position	Département	Population
# 1	Nord (59)	2,6 millions m ²
# 2	Bouches du Rhône (13)	2,1 millions m ²
# 3	Paris (75)	2 millions m ²
# 4	Rhône (69)	1,9 millions m ²
# 5	Seine Saint Denis (93)	1,7 millions m ²
# 6	Gironde (33)	1,7 millions m ²
# 7	Hauts de Seine (92)	1,7 millions m ²
# 8	Loire Atlantique (44)	1,5 millions m ²
# 9	Haute Garonne (31)	1,5 millions m ²
# 10	Yvelines (78)	1,5 millions m ²



L'attractivité marquée de Paris et des côtes Ouest & Sud

Croissance démographique (en %) de 2012 à 2025 par département



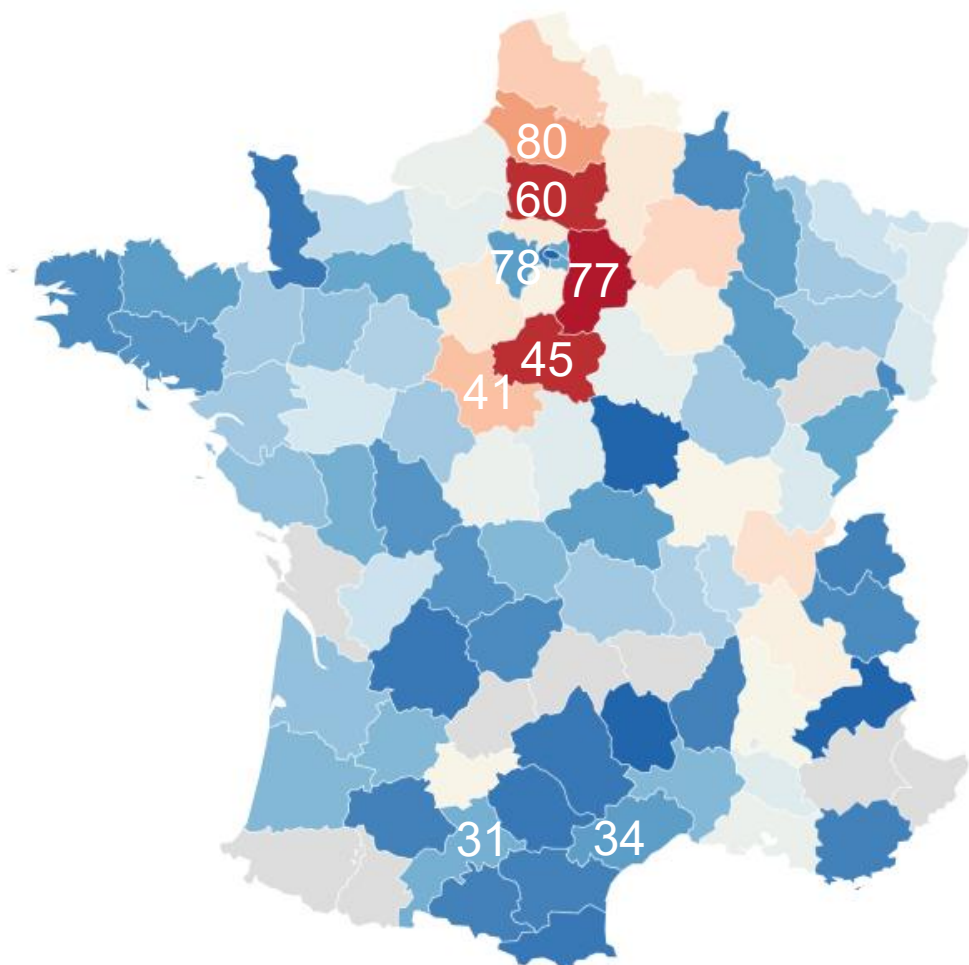
Classement de la croissance démographique (nombre %) par Département		
Position	Département	Croissance
# 1	Nord (59)	+ 18,8 %
# 2	Bouches du Rhône (13)	+ 17,4 %
# 3	Paris (75)	+ 17,0 %
# 4	Rhône (69)	+ 16,9 %
# 5	Seine Saint Denis (93)	+ 15,9 %
...	-	-
	Moyenne Nationale	+ 5,4 %
...	-	-
# 89	Haute Marne (52)	- 9,6 %
# 90	Paris (75)	- 8,6 %
# 91	Meuse (55)	- 8,1 %
# 92	Nièvre (58)	- 8,0 %
# 93	Ardennes (08)	- 7,6 %

Hors départements Outre Mer et Corse



Une forte densité (m² / hab.) autour de Paris, de Lille à Orléans

Densité logistique par habitant (**ratio m² d'entrepôt / habitant**) par département



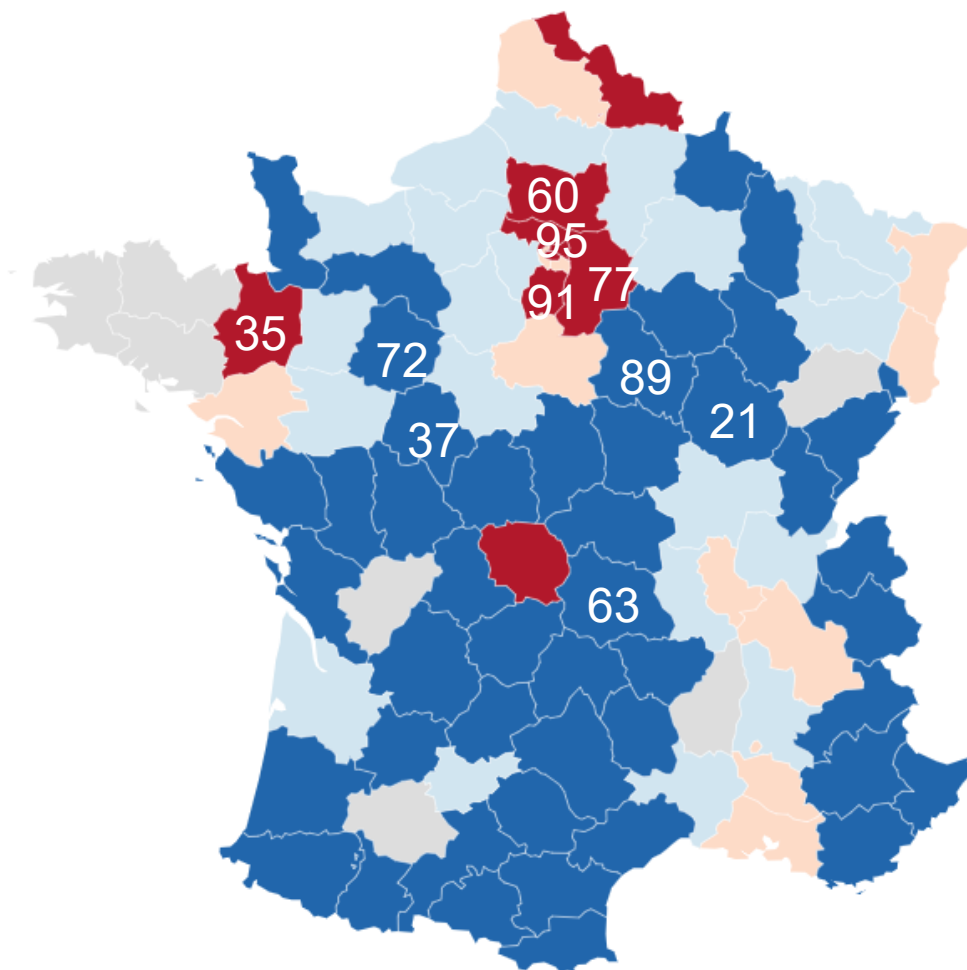
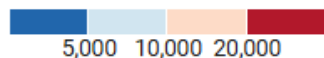
Classement de la densité logistique par habitants par Département		
Position	Département	Densité
# 1	Yvelines (78)	0,6 m ² / hab.
# 2	Hérault (34)	0,6 m ² / hab.
# 3	Val de Marne (94)	0,7 m ² / hab.
# 4	Seine Saint Denis (93)	0,7 m ² / hab.
# 5	Haute Garonne (31)	0,8 m ² / hab.
...	-	-
	Moyenne Nationale	1,4 m ² / hab.
...	-	-
# 89	Loir et Cher (41)	3,1 m ² / hab.
# 90	Somme (80)	3,4 m ² / hab.
# 91	Loiret (45)	4,2 m ² / hab.
# 92	Oise (60)	4,2 m ² / hab.
# 93	Seine et Marne (77)	4,3 m ² / hab.

Hors départements Outre Mer et Corse



Un parc concentré sur les autoroutes de l'Axe-Seine et la Dorsale

Densité logistique par km d'autoroute (**ratio m² d'entrepôt / km d'Autoroute**) par département



Classement de la densité logistique par km d'Autoroute par Département

Position	Département	Densité
# 26	Côte d'Or (21)	2.000 m ² / Km Auto.
# 32	Sarthe (72)	2.900 m ² / Km Auto.
# 34	Puy de Dôme (63)	3.200 m ² / Km Auto.
# 35	Yonne (89)	3.200 m ² / Km Auto.
# 36	Indre et Loire (37)	3.400 m ² / Km Auto.
...	-	
	Moyenne Nationale	8.434 m ² / Km Auto.
...	-	
# 88	Ille et Vilaine (35)	26.000 m ² / Km Auto.
# 89	Oise (60)	27.000 m ² / Km Auto.
# 90	Seine et Marne (77)	31.000 m ² / Km Auto.
# 91	Essonne (91)	47.000 m ² / Km Auto.
# 92	Val d'Oise (95)	50.000 m ² / Km Auto.

Hors départements Paris, Outre Mer et Corse

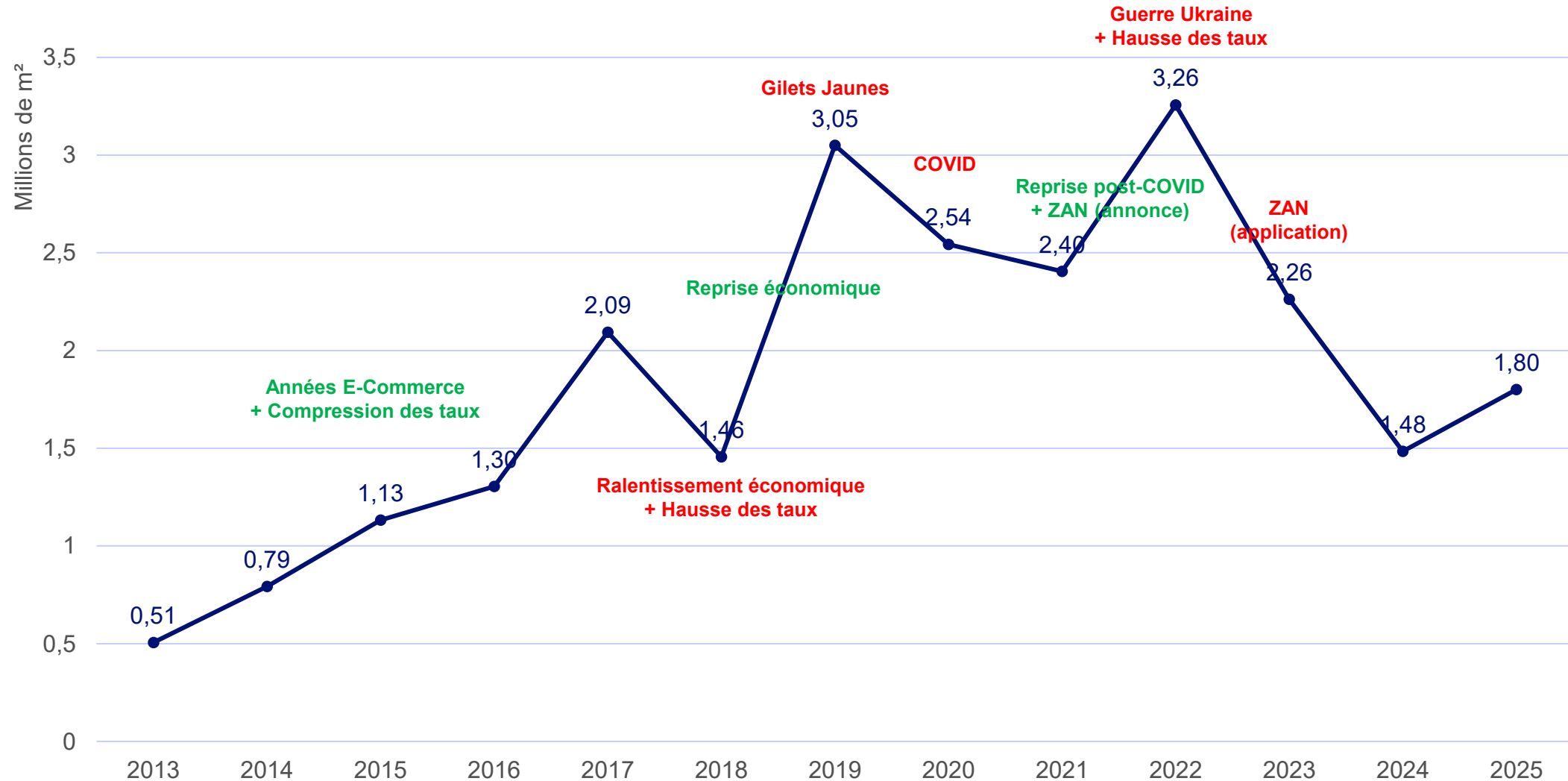


PERSPECTIVES ET CONVICTIONS



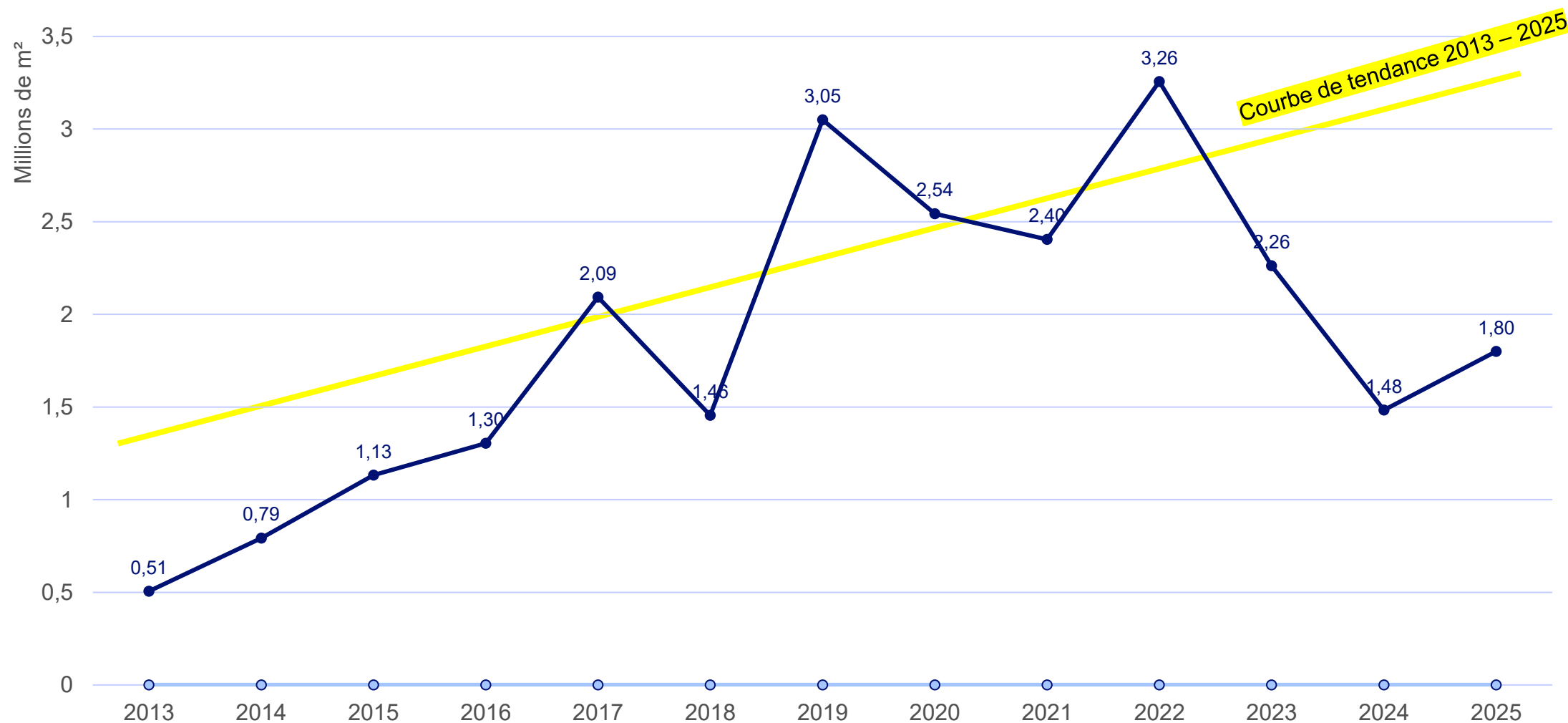
Le poids de la **conjoncture** pour expliquer le marché

Surfaces en m² de permis de construire construits / an (2013 – 2025)



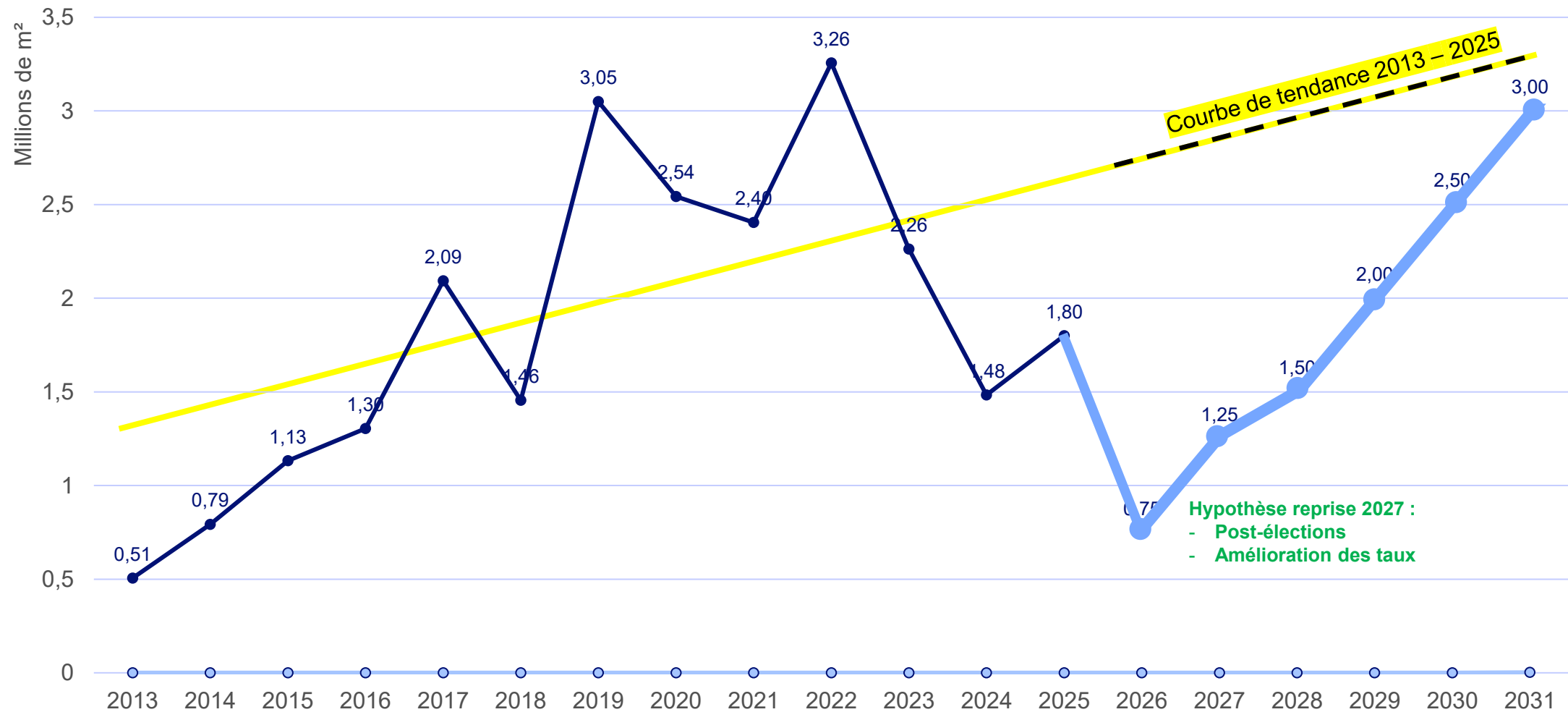
» Pérennité et fiabilité d'une **vision long terme**

Surfaces en m² de permis construits / an (2013 – 2025)



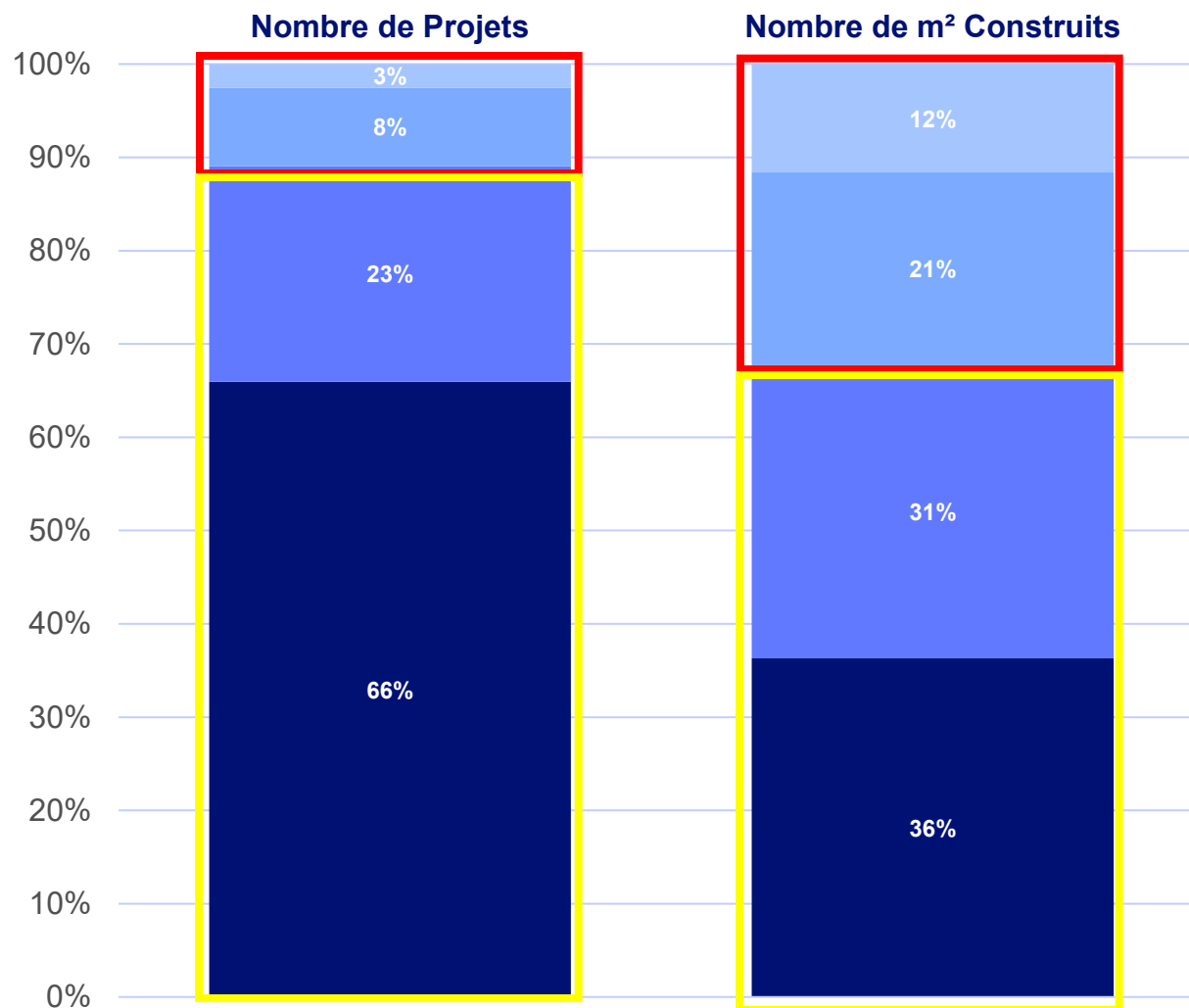
Un rebond futur qui s'anticipe et se prépare dès aujourd'hui

Surfaces en m² de permis construits / an (Projection fictive 2026 – 2031)



Orientation **mid-box** pour compenser le ralentissement big-box

Répartition (%) par tranche de surface



Tranches de surfaces :

Tendance actuelle :

■ 100.000 m²+

Big Box



■ 60.000-100.000 m²

■ 30.000-60.000 m²

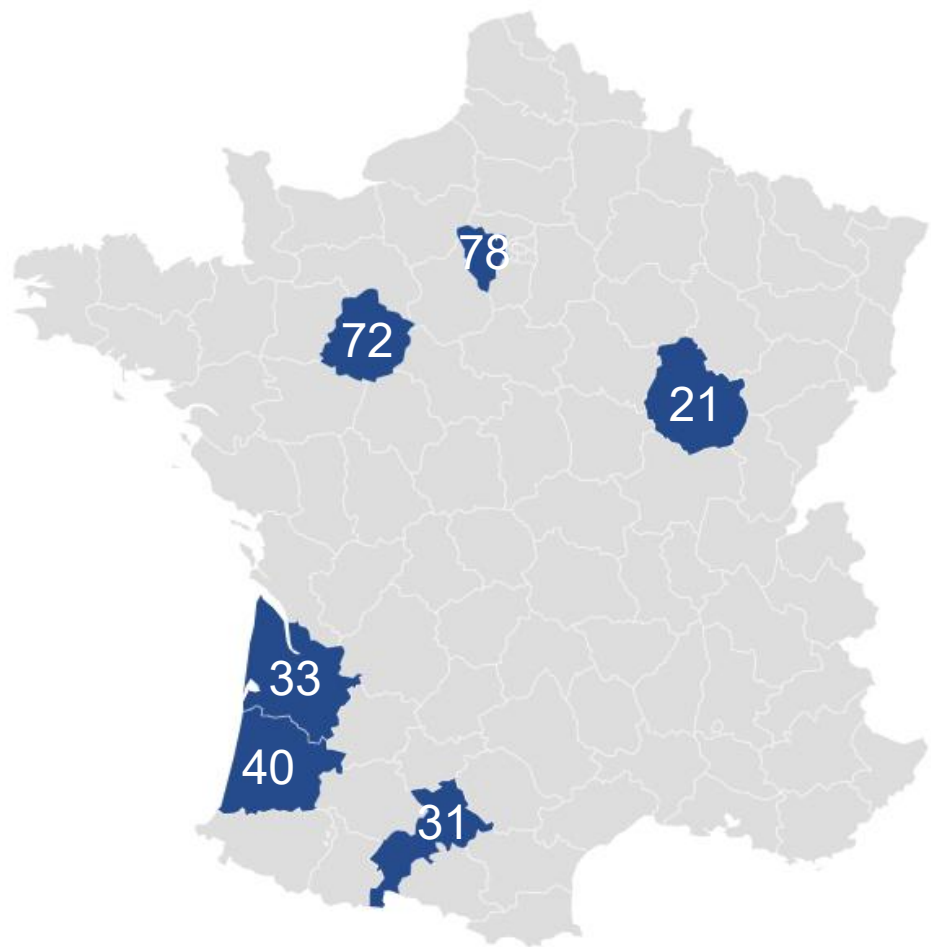
Mid Box



■ 10.000-30.000 m²



Des opportunités de marchés à fort potentiel et à court terme



Classement des départements à fort potentiel	
Département	Opportunités
Yvelines (78)	la part de l'Ile-de-France sous représentée
Côte d'Or (21)	un maillon de la dorsale encore sous équipé
Sarthe (72)	un marché qui se renforce aux portes de l'Arc Atlantique
Gironde (33)	une métropole de premier rang aux fondamentaux solides
Lande (40)	un marché local en devenir, et alternatif à Bordeaux et l'Espagne
Haute Garonne (31)	une localisation stratégique encore sous densifiée





CONTACT

Harmony Real Estate, **partenaire de votre développement**

Une offre d'accompagnement flexible adaptée à vos ambitions et vos besoins

1. CONSEIL

- Accompagnement : ponctuel
- Contenu : intermédiation, assistance à négociation et programmation, buy-side, ...
- Facturation : honoraires de conseil (à la journée)

2. SOURCING FONCIER

- Accompagnement : annuel
- Contenu : identification d'opportunités foncières, conseil acquisition, ...
- Facturation : retainer mensuel

3. OPERATING PARTNER

- Accompagnement : long-terme
- Contenu : montage d'opération, pilotage stratégique, animation opérationnelle des projets, ...
- Facturation : honoraires de montage et développement



Un interlocuteur unique à votre disposition



Harmony Real Estate

Alexandre Deshayes

Directeur – Associé

07.86.87.28.29

adeshayes@harmonyre.fr

64 bis rue de Monceau, 75008 Paris



Harmony Real Estate est une société de Conseil, à haute valeur ajoutée, spécialisée en Immobilier Industriel, Logistique et Numérique.

Notre société accompagne les utilisateurs, développeurs, et 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).

