



COMMUNIQUÉ PRESSE

22 juillet 2024

DÉFI DE LA SOUVERAINETÉ NUMÉRIQUE : GSE MISE SUR LES DATA CENTERS

Le marché des Data Centers est en plein essor, porté par les enjeux de souveraineté numérique. Dans ce contexte, leur construction est un axe de développement incontournable pour les professionnels de l'immobilier d'entreprises. Fort d'équipes spécialisées à la fois en immobilier et en numérique, GSE, contractant général en immobilier d'entreprise, veut s'inscrire sur ce marché porteur en proposant à ses clients des projets non seulement performants mais aussi vertueux, répondant ainsi aux valeurs chères à GSE.

Un marché en pleine évolution

Les Data Centers, appelés centres de données en français, jouent un rôle crucial dans l'écosystème numérique mondial et leur importance ne cesse de croître avec l'essor des échanges de données numériques dans tous les domaines. Il faut dire qu'ils permettent de répondre à un besoin toujours plus grand de solutions fiables et sécurisées pour créer, exécuter et fournir des applications et des services, ainsi que pour stocker et gérer les données associées à ces applications et services.

Actuellement, 10 % des entreprises génératrices de données utilisent un data center ou un cloud décentralisé pour le stockage, un taux qui devrait atteindre 75 % en 2025. Cela implique que le marché appelé Edge Data Centers devrait subir une croissance très importante au cours des prochaines années. Ces infrastructures de proximité attirent de plus en plus les entreprises car elles permettent de stocker les données au plus près de leur lieu de production. L'envoi de données sur de longues distances est coûteux et augmente la latence de transfert, c'est pourquoi les services nécessitant une grande capacité (comme l'IA, les services bancaires, les jeux en streaming, les services de VOD, etc.) doivent être proches de l'utilisateur final.

Les Data Centers représentent pour les investisseurs une opportunité unique et stratégique, qui permet à la fois de répondre à la demande croissante d'un marché en plein développement, mais aussi à une nécessité de diversifier leur portefeuille. Il est vrai que les Data Centers s'affichent comme un investissement attractif pour de nombreuses raisons. D'abord, ils offrent des rendements locatifs attractifs, puisque les entreprises sont prêtes à payer des loyers élevés avec des baux de longue durée. D'autres part, nous sommes sur un marché porteur, leur nombre et leur utilité étant appelé à croître considérablement dans les prochaines années. « *La question aujourd'hui n'est pas de se demander si le futur verra la construction de nouveaux Data Centers, mais comment, combien, avec quelles technologies... nous sommes tous, au quotidien, utilisateurs de Data Centers, et cette tendance va en s'amplifiant* » analyse Elodie MICHAELS, Directrice Développement Datacenter pour l'Europe chez GSE.

Rien qu'en France, pour l'année 2025, on estime le besoin de construction de Data Centers à 1 million de m².

Data Center, plus qu'un simple projet immobilier

Un Data Center n'est pas une simple construction comme d'autres bâtiments, mais exige de nombreuses particularités techniques. Il s'agit d'une salle physique, d'un bâtiment ou d'une installation qui héberge une infrastructure informatique utilisée par les entreprises pour héberger des applications et des données stratégiques.

Un Data Center est composé de deux parties importantes :

- **Un « espace blanc » (whitespace)** : il s'agit de l'espace spécifiquement dédié aux équipements et infrastructures informatiques. Il intègre l'ensemble des outils de connectivité (câble et fibre), les racks et armoires afin d'accueillir l'ensemble des installations informatiques.
C'est le cœur du Data Center et la pièce qui en fait l'intérêt et nécessite le plus de spécificités et d'exigences techniques : confinement des allées chaudes/froides, régulation de la température et du taux d'humidité. C'est la pièce où sont installés les serveurs et l'ensemble de la connectivité.
- **Un « espace gris » (greyspace)** : il s'agit de la zone dédiée aux équipements de supports de l'infrastructure, comme les refroidisseurs, les générateurs, les transformateurs. Il sert d'installation électrique et mécanique au centre de données, conçu pour assurer le bon fonctionnement et la maintenance du Whitespace.

Il est également à noter que deux types d'investissements existent quant à la construction de Data Centers, entre les projets « Enterprise », qui sont des ensemble occupés, gérés, et donc la propriété appartient à une seule entité, souvent des gros acteurs de l'économie digitale, et les projets de Datas Centers en formule « hôtel », qui propose des espaces à la location au sein d'un ensemble détenu par un investisseur.

Experts en immobilier mais aussi en numérique

Encore faut-il proposer aux clients des infrastructures bien implantées et de qualité. Un projet de Data Center idéal demande donc des experts en immobilier mais également en numérique tant il demande un concentré de savoir-faire. Sur le premier point, deux aspects sont majeurs : la localisation et la technicité du bâtiment. Car la localisation d'un Data Center est un facteur crucial, le site devant offrir une connectivité réseau optimale. Les zones urbaines et parcs technologiques proches des grands hubs apparaissent donc comme des lieux parfaits. De plus, il faut impérativement mettre sur pied une infrastructure spécialisée et performante, notamment en termes de refroidissement et de gestion de l'énergie et de la température.

C'est là que se distingue GSE, avec une nouvelle Business Unit spécialisée dans la construction de Data Centers, composée d'une équipe technique et commerciale solide, dotée d'une expertise pointue dans le domaine des Data Centers et de l'ingénierie, et notamment dans la conception de l'enveloppe et du noyau des Data Centers. « *Ce nouveau développement de GSE s'inscrit dans un marché dynamique et en réponse à une demande croissante émanant de nos clients. GSE propose ainsi des solutions complètes et sur mesure pour réaliser des projets de Data Centers, depuis la recherche/qualification foncière, la conception architecturale et technique (réalisée sous BIM) à une construction réalisée avec des standards les plus élevés en termes de sécurité jusqu'au commissioning, dans le respect des délais, du prix et des objectifs de développement durable.* » explique Christophe MALERGUE, Directeur de l'Activité Data Centers en Europe. Cette équipe de plus de 340 ingénieurs spécialisés en génie civil, électrique, refroidissement et QHSE (Qualité, Hygiène, Sécurité, Environnement) garantit une gestion rigoureuse des risques et le respect strict des procédures. GSE peut assurer le développement, l'ingénierie et la construction de sites.

GSE a d'ores et déjà engagé un premier projet, en collaboration avec AQ Compute, pour la construction d'un Data Center de 43 000 m² à Barcelone (Espagne). Ce campus de 60 MW comprendra plusieurs bâtiments de centres de données, la première phase offrant une puissance totale de 15 MW. Conçu selon des principes de durabilité, le centre utilisera 100 % d'énergie renouvelable et disposera de systèmes de refroidissement adaptés aux racks à haute densité et répondant aux exigences de l'intelligence artificielle (IA).

Proposer des Data Centers performants et vertueux

En liant expertise de l'immobilier et du numérique, GSE est ainsi à même de répondre aux enjeux liés à la construction de Data Centers performants sur tous les fronts. Le contractant général en espaces critiques peut ainsi proposer les meilleurs actifs tout en restant fidèle à ses valeurs, notamment en matière de développement durable. Il est ainsi possible de concevoir et de développer des infrastructures respectueuses, durables et françaises.

Les marchés allemand, espagnol, portugais et italien sont d'ailleurs tout aussi porteurs que le marché français, raison pour laquelle Élodie MICHAELS, ayant une expertise du Data Center dans ces pays, a rejoint GSE : « *Je suis ravie d'apporter mon expertise et mes connaissances au service de cette nouvelle aventure chez GSE* », explique Elodie MICHAELS. « *J'aurai à cœur d'accompagner nos clients dans la construction de leurs futurs Data Centers en Europe, accompagnée par des équipes d'ingénieurs fortes de leur expérience en construction.* »

À PROPOS DE GSE

Depuis sa création en 1976, GSE est le spécialiste de l'immobilier d'entreprise. Contractant Général, GSE assure la prise en charge complète de projets de construction, de la recherche et qualification de fonciers au service après-vente, en passant par le montage financier, les études techniques, la conception et la réalisation. GSE réalise des bâtiments intelligents et durables dans les secteurs industriels, logistiques et tertiaires. GSE intervient également sur la réalisation de Data Centers, la construction de parkings aériens et a lancé son activité dédiée à la rénovation de bâtiments. GSE a réalisé un chiffre d'affaires d'un peu plus d'un milliard d'euros en 2022/23, contre 743 millions d'euros en 2021/22 (la clôture de l'exercice intervient au 31 mars). « Entreprise à Mission » depuis 2023, le groupe compte plus de 600 collaborateurs répartis dans six pays en Europe, et en Chine, dont 15 implantations en France. Depuis 2019, GSE a rejoint le groupe GOLDBECK, leader sur le marché européen de la construction clé en main avec un CA de plus de 6 milliards d'euros, employant environ 12 000 personnes sur plus de 100 sites.

Plus d'informations sur GSE : <https://www.gsegroup.com/>

CONTACT PRESSE

Galivel & Associés - Carol Galivel / Valentin Eynac / Doriane Fougères

21-23, rue Klock – 92110 Clichy

Tél : 01 41 05 02 02 // Port : 06 09 05 48 63

galivel@galivel.com // www.galivel.com

GSE – Adeline LEVEQUE

Responsable marketing et communication

presse@gsegroup.com // www.gsegroup.com/en/