

Intelligent Investment

# Panorama des data centres 2025

ETUDE

FRANCE  
DATA CENTRES

CBRE RESEARCH  
JUILLET 2025

CBRE



# Sommaire

- 1 Les fondamentaux des data centres
- 2 Les moteurs de la demande
- 3 Analyse du marché européen
- 4 Tendances du marché de l'investissement
- 5 Considérations relatives au développement et à l'investissement dans le secteur



# Introduction

---

Cette étude fournit une vue d'ensemble du secteur des data centres et des facteurs qui nourrissent la croissance de cette catégorie d'actifs.

Les Data centres sont de plus en plus identifiés comme des infrastructures critiques et la demande a augmenté en conséquence.

Ces installations spécialisées servent également de centres de connectivité qui permettent la fourniture de services et d'applications à la demande aux organisations. La résilience, la sécurité et la croissance des data centres sont des piliers essentiels de l'économie numérique qui progresse.

L'augmentation des besoins en intelligence artificielle (IA) des entreprises et des *hyperscalers* ne fera qu'accroître la demande de capacité des data centres. Les m<sup>2</sup> disponibles sont limités, et ce dans toute l'Europe et les data centres adaptés à l'IA nécessitent plus de puissance électrique, ce qui signifie qu'il faudra plus de capacité pour répondre aux besoins des organisations en matière d'IA.



**Séraphin Bravard**  
Head of Data Centre Solutions



**Kevin Restivo**  
Head of Data Centre Research  
Advisory & Transaction Services,  
Europe

1

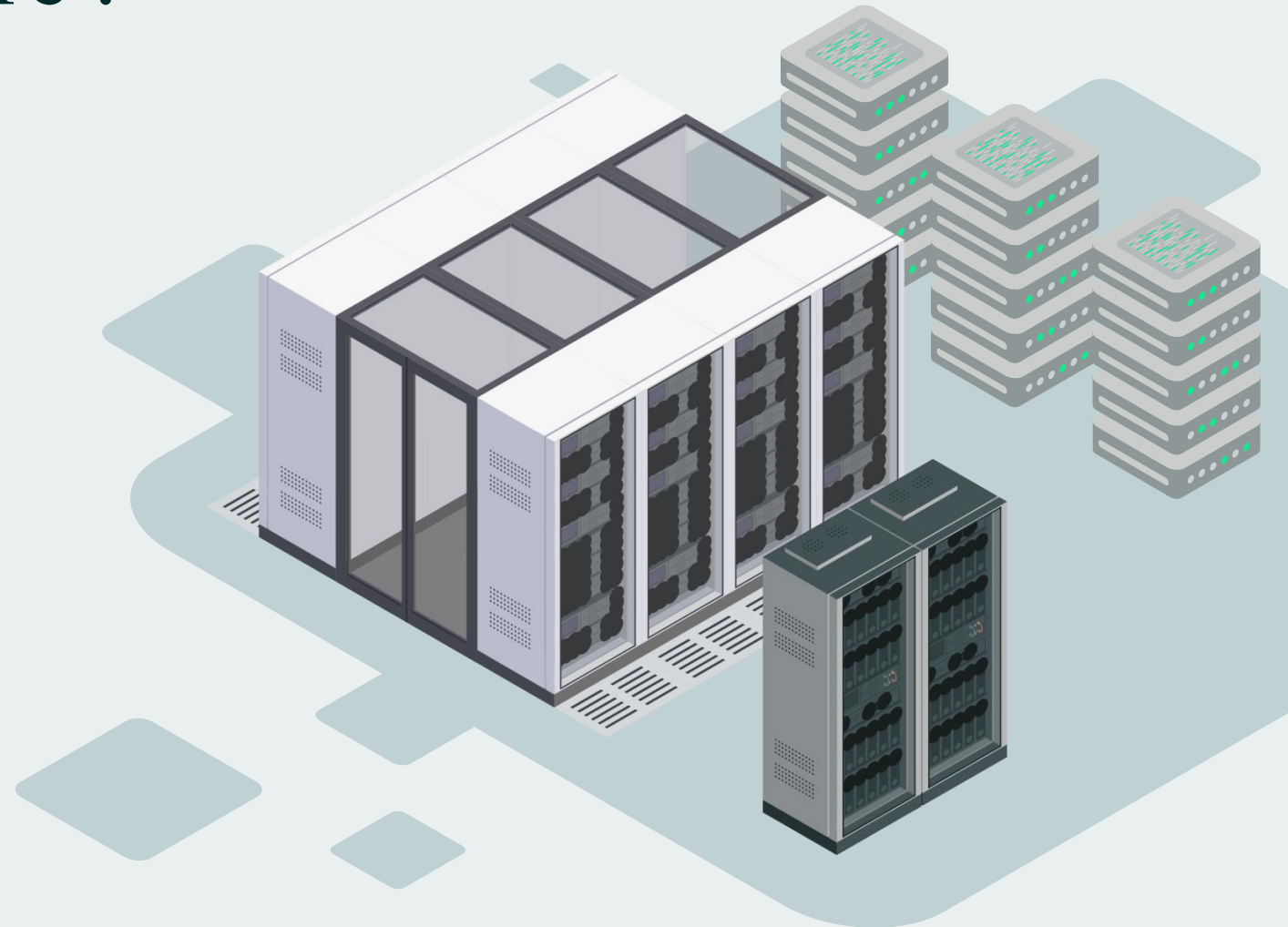
# Les fondamentaux des data centres

# Qu'est-ce qu'un data centre ?

Un data centre est un bâtiment dédié qui stocke l'infrastructure des technologies de l'information telle que les serveurs, les baies informatiques, les équipements mécaniques et électriques (M&E) et les équipements de réseau utilisés pour créer, faire fonctionner et fournir des applications et des services numériques.

Les data centres stockent, gèrent et traitent de grandes quantités de données et consomment de grandes quantités d'électricité et, dans certains cas, d'eau.

Un data centre doit présenter un niveau élevé de résilience, car les systèmes informatiques qui s'y trouvent doivent fonctionner en continu. Pour ce faire, les data centres ont besoin de quantités importantes d'énergie pour fonctionner.



## Les différents modèles de data centres

### Entreprise



- Installation privée construite pour un seul client
- Propriété ou location
- Taille des infrastructures **1-5MW** ⚡
- Souvent occupées par des banques, et sociétés IT
- Hautement sécurisé, redondance et sécurité Tier 4
- L'occupant est responsable des équipements

### Colocation



- Forme la plus courante de data centre
- Taille des infrastructures **1-10MW** ⚡
- L'opérateur est responsable de l'alimentation électrique, du refroidissement et de la sécurité. C'est l'équivalent, pour les data centres, des bureaux tout équipés

### Hyperscale



- Plusieurs formats : *Wholesale colocation vs Build to Suit vs Self Build* ⚡
- Taille des infrastructures **10-50MW**
- Durée des contrats : 5-15 ans +
- Prix de l'hébergement moindre
- Offre exclusive sur la puissance
- Grands utilisateurs de type AWS, Microsoft Azure, Google Cloud

### Wholesale Colocation



- Moins de connectivité
- Peu de gros clients
- Infrastructure plus grande **(250kW +)** ⚡
- Durée des contrats : 5-10 ans +
- Prix de l'hébergement moins élevé
- Contrat qui n'inclut pas l'électricité

### Retail Colocation



- Forte connectivité
- Multitude de petits clients
- Infrastructure plus petite **(5-250 kW)** ⚡
- Durée des contrats 1-3 ans
- Prix de l'hébergement plus élevé
- Le plus souvent l'électricité est incluse dans le contrat

## Éléments clés en termes de choix d'implantation

**01** Haute tension à proximité immédiate

**02** Excellente connectivité (fournisseurs de fibre optique)

**03** Faible risque (par exemple, pas de voie ferrée à proximité, hors zone inondable)

**04** Sites susceptibles de recevoir une autorisation d'urbanisme ou un permis de construire (usage autorisé et construction possible)

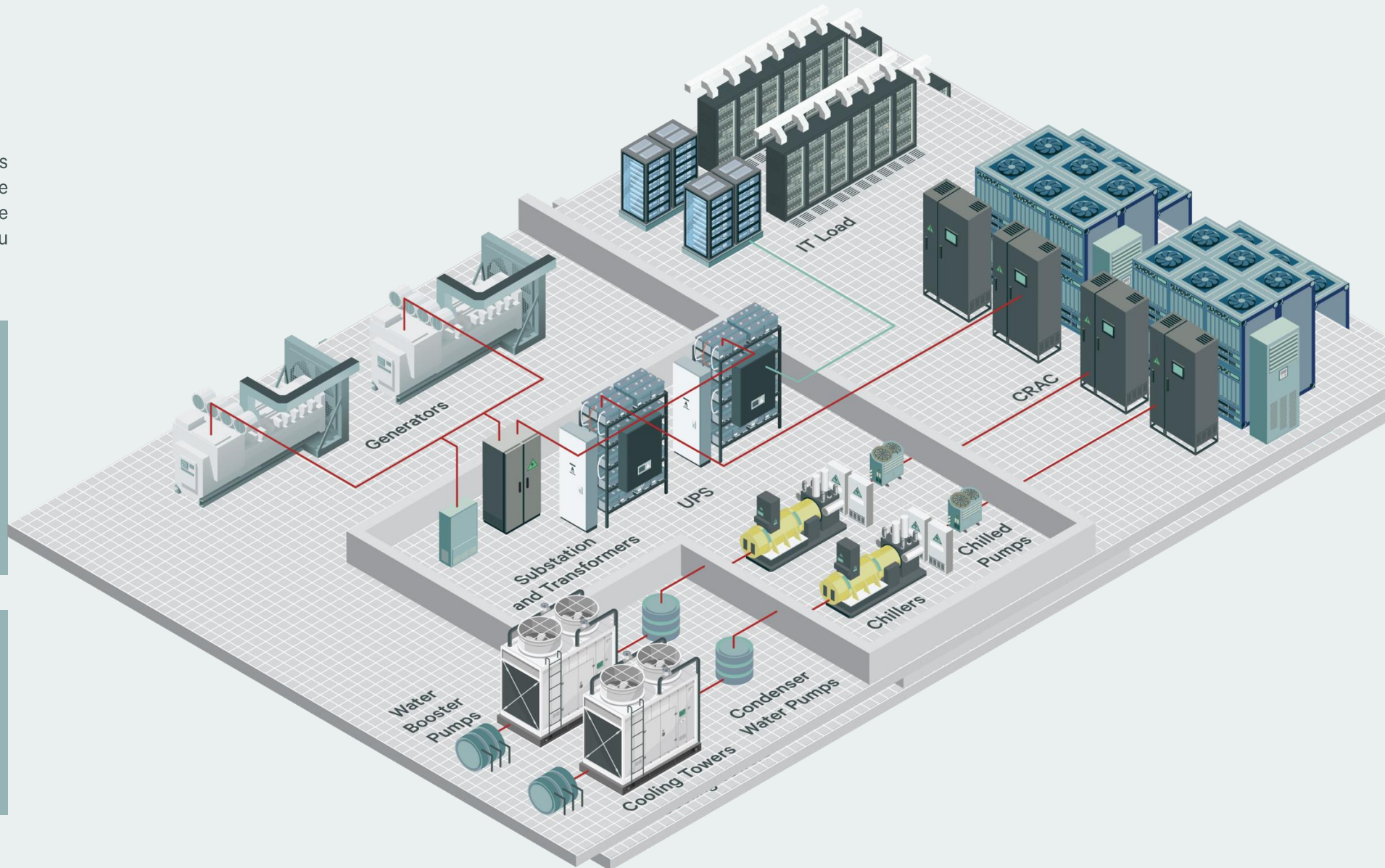


## L'infrastructure-type

Un data centre est une installation à la croisée des chemins entre un actif immobilier et une infrastructure locale. Le schéma représente une partie de l'équipement structurel nécessaire au fonctionnement d'une telle installation.

En cas de panne de courant, les batteries fournissent une alimentation instantanée, généralement pendant 10 minutes, suivie par des générateurs qui sont généralement alimentés par du diesel. Les unités d'alimentation sans interruption (UPS en anglais) peuvent alors maintenir la stabilité de l'installation et continuer à alimenter les unités de distribution d'énergie (PDU en anglais).

Les composants du refroidisseur assurent le refroidissement du data centre. Les refroidisseurs produisent de l'air frais qui est acheminé vers les serveurs. L'eau contenue dans le réseau des refroidisseurs évacue l'air chaud produit par les serveurs hors du data centres.

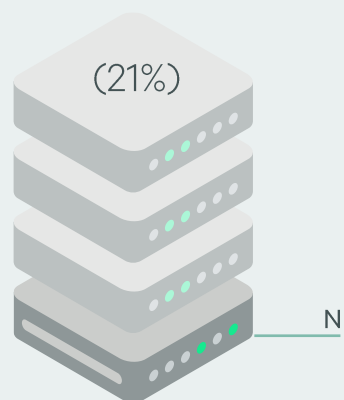


Sources: Digital Realty and CBRE

## L'infrastructure-type

Le graphique décrit l'infrastructure électrique et mécanique typique nécessaire au fonctionnement d'un data centre.

### Tier 1



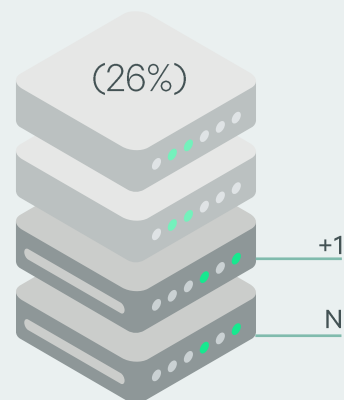
#### INFRASTRUCTURE NON-REDONDANTE

- Arrêt : **29 h/an**
- Maintenance sans mise à l'arrêt : non
- Tolérance aux pannes : non
- Densité d'énergie : < **250W/m<sup>2</sup>**

#### Utilisateurs :

Calcul haute performance, crypto-minage

### Tier 2



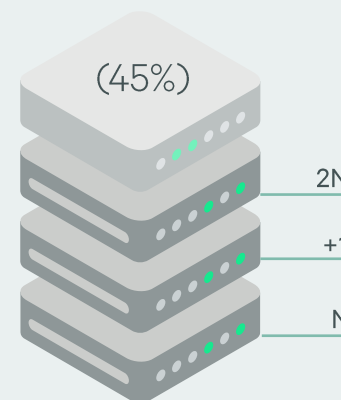
#### REDONDANCE DANS L'ALIMENTATION ÉLECTRIQUE ET LE SYSTÈME DE REFROIDISSEMENT

- Arrêt : **22 h/an**
- Maintenance sans mise à l'arrêt : non
- Tolérance aux pannes : non
- Densité d'énergie : < **500W/m<sup>2</sup>**

#### Utilisateurs :

Entreprises (mais peu commun)

### Tier 3



#### REDONDANCE DE TOUTE L'INFRASTRUCTURE ET DEUX ALIMENTATIONS ÉLECTRIQUES DIFFÉRENTES

- Arrêt : **96 min/an**
- Maintenance sans mise à l'arrêt : oui
- Tolérance aux pannes : non
- Densité d'énergie : < **1 000W/m<sup>2</sup>**
- Maintenance simultanée

#### Utilisateurs :

Colocation Hyperscale (le plus répandu)

### Tier 4



#### REDONDANTE COMPLÈTE : SYSTÈMES INDÉPENDANTS ET PHYSIQUEMENT DISTINCTS

- Arrêt : **24 min/an**
- Maintenance sans mise à l'arrêt : oui
- Tolérance aux pannes : oui
- Densité d'énergie : < **1 500W/m<sup>2</sup>**

#### Utilisateurs :

Banques d'investissement

La majorité des data centres en Europe sont de type Tier 3

2

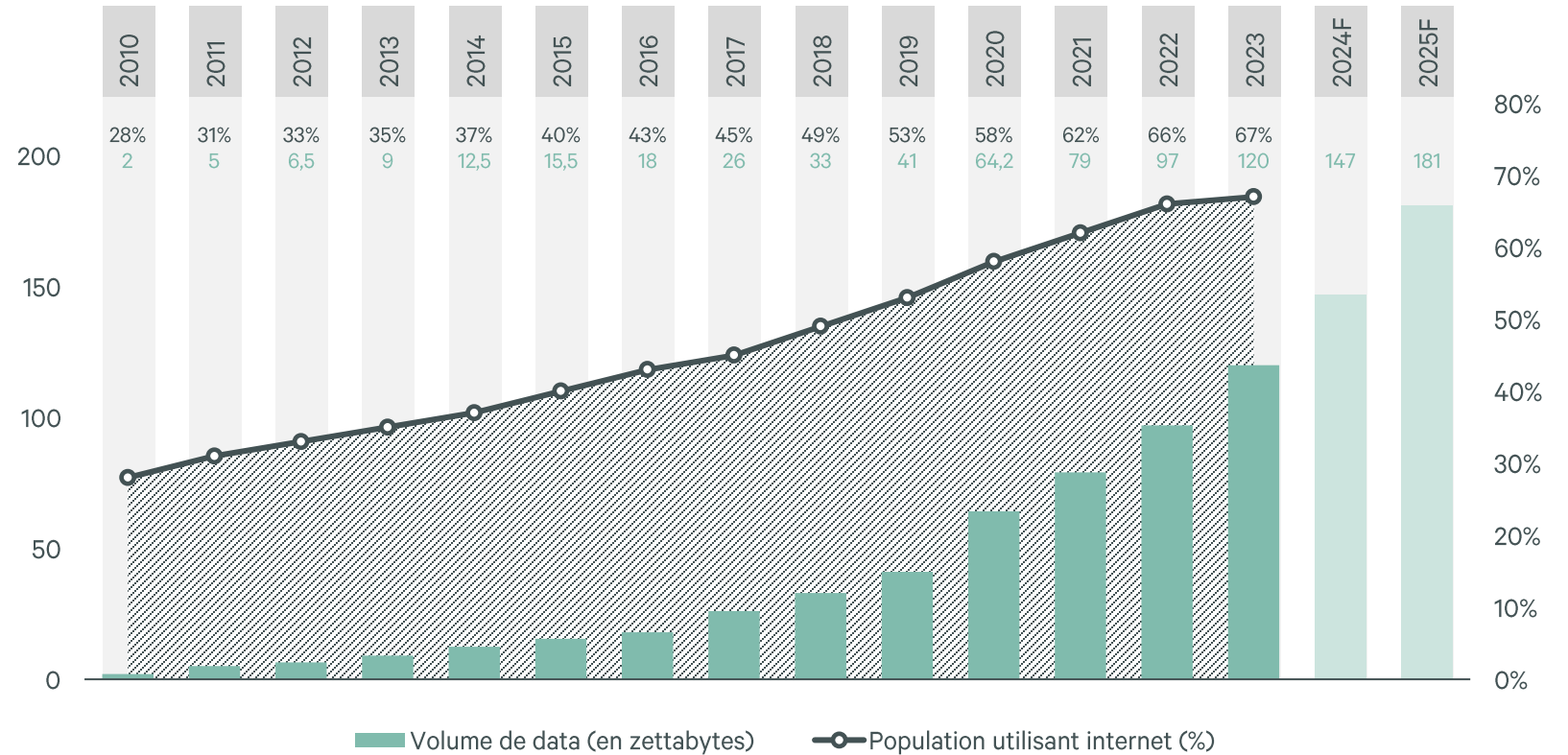
# Les moteurs de la demande

## Une industrie en plein essor

D'ici 2025, le trafic mondial de données devrait atteindre le chiffre étourdissant de 181 zettaoctets\*, ce qui représente une multiplication par 90 de notre consommation de données sur une période de 15 ans.

Les data centres sont une infrastructure clé de l'économie digitale et sont notamment essentiels au développement de l'IA.

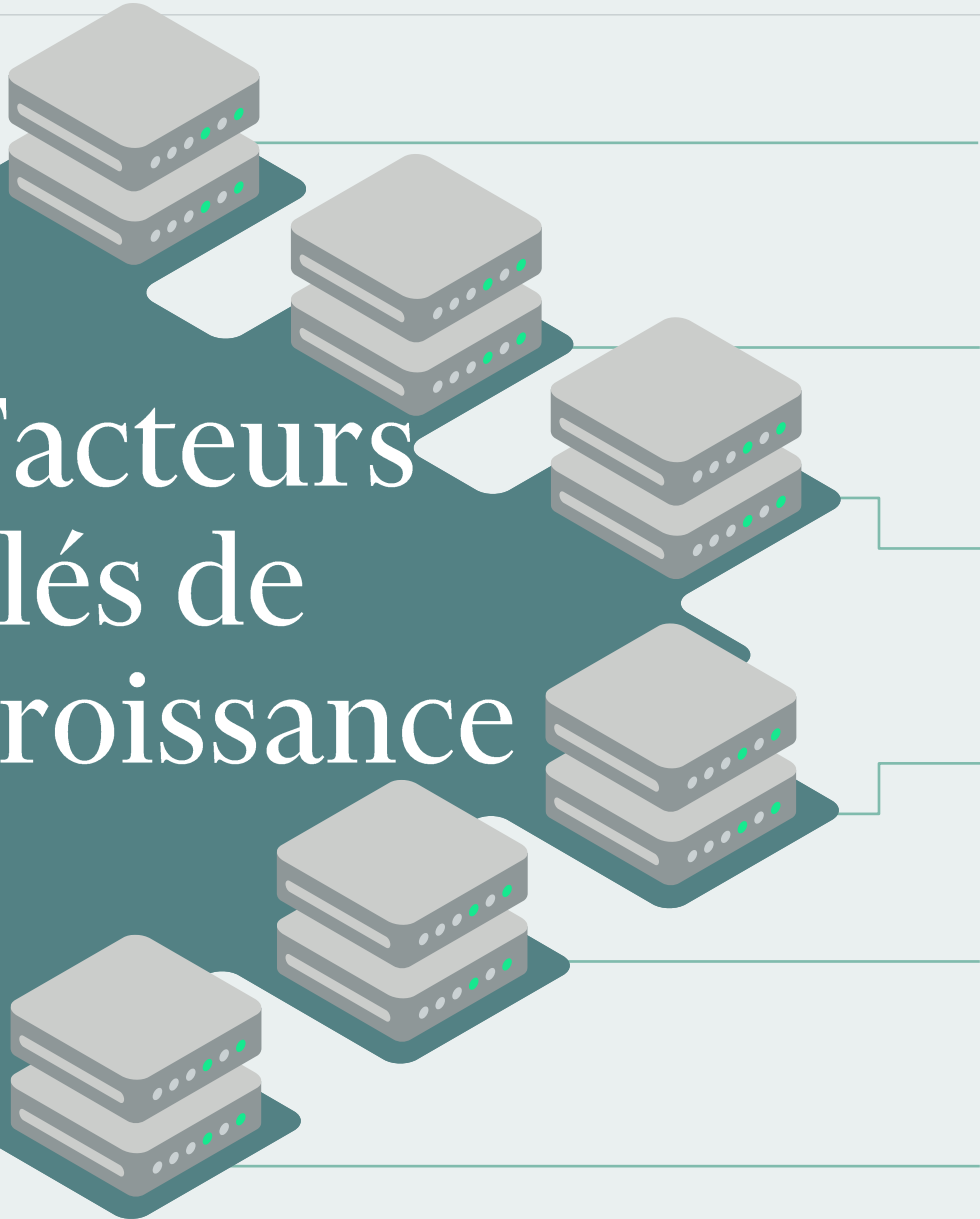
Trafic de données et part des utilisateurs d'internet dans le monde



\*Un zettaoctet est représenté par deux octets à la puissance 70. Un zettaoctet est égal à un milliard de téraoctets ou à un trillion de gigaoctets.

Source : Statista

# Facteurs clés de croissance



Augmentation de la production et du stockage de données

Avec l'essor de la numérisation et de l'utilisation d'internet, les besoins en matière de stockage et de traitement des données sont de plus en plus importants. Cela a entraîné une augmentation de la demande de data centres.

Cloud computing

Le *cloud computing* est devenu de plus en plus populaire ces dernières années et nécessite des data centres pour fournir l'infrastructure nécessaire.

Big data et IoT

La croissance du big data et d'internet des objets (IoT) a entraîné une augmentation de la quantité de données générées, ce qui, à son tour, a stimulé la demande de data centres.

Continuité des activités et reprise après sinistre

Les data centres sont essentiels pour assurer la continuité des activités et la reprise après sinistre, ce qui a accru leur importance pour les entreprises.

Réglementations nationales

Les gouvernements du monde entier mettent en œuvre des réglementations qui obligent les entreprises à stocker les données localement, ce qui a entraîné une augmentation du nombre de data centres construits dans certains endroits en raison de la GDPR (General Data Protection Regulation en Europe, RGPD en France).

Avancées technologiques

Le développement de nouvelles technologies telles que la 5G, l'*edge computing* et l'IA, stimule encore davantage la demande de développement de data centres.

## Les hyperscalers sont les plus gros acheteurs de capacité en Europe

Le marché des data centres est porté par l'adoption massive du *cloud* par les entreprises.

Les *hyperscalers* vendent des services de *cloud computing*. Le *cloud computing* fait référence au stockage de données et au traitement informatique disponibles à la demande auprès de prestataires, les *hyperscalers* qui possèdent l'équipement et l'exploitent dans des data centres en colocation.

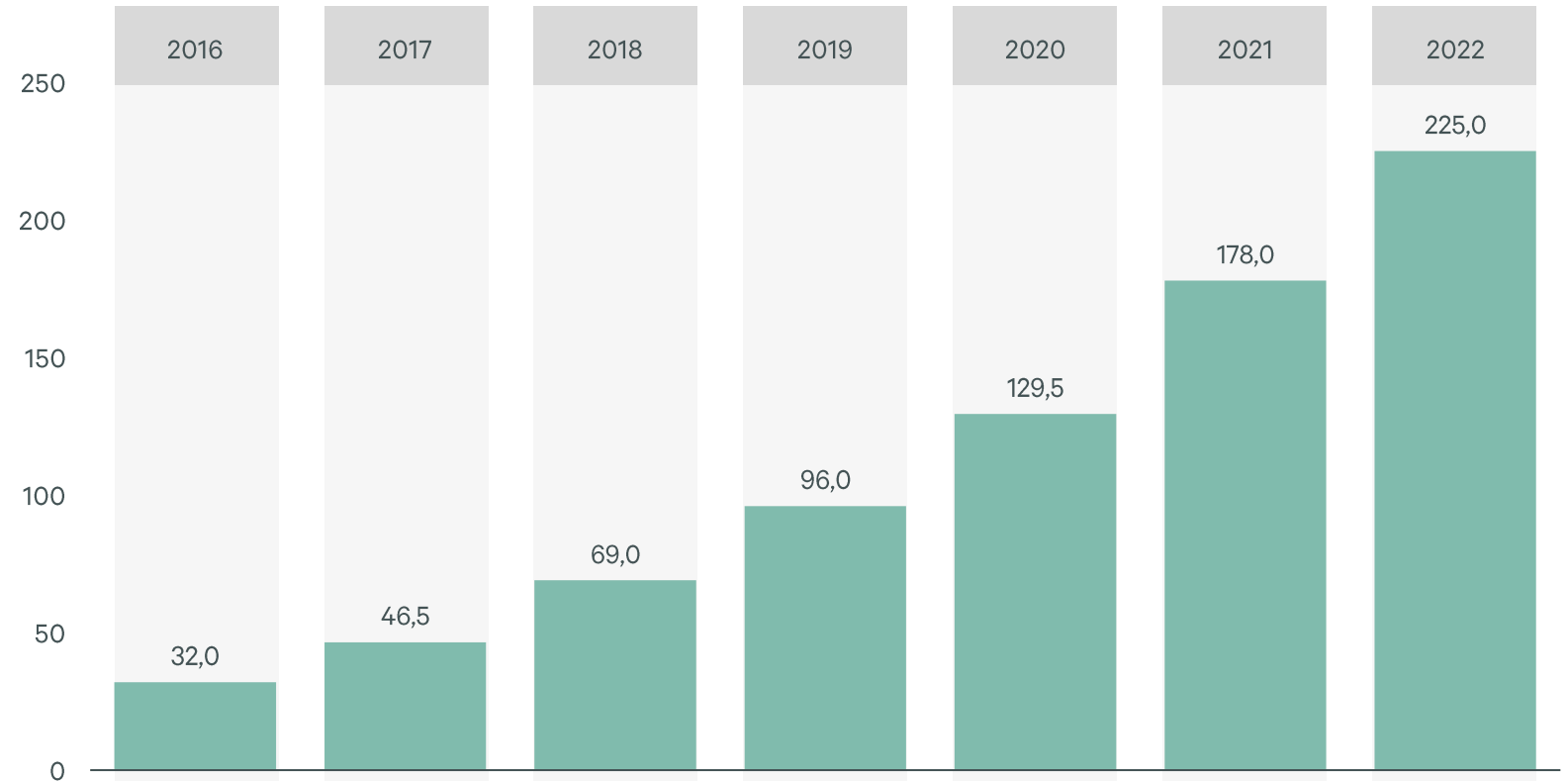
Les trois principaux *hyperscalers* sont Amazon Web Services (AWS), Microsoft (Microsoft Azure) et Google (Google Cloud).

Les dépenses des entreprises en matière de *cloud* se sont accélérées ces dernières années, en raison des avantages de plus en plus marqués de l'hébergement d'équipements hors site.

En termes de stratégie immobilière, les *hyperscalers* continuent de dominer l'utilisation d'installations clés en main (souvent par le biais de constructions sur mesure), et cela reste leur mode d'occupation privilégié, en particulier par rapport à la location d'une coque vide.

Par ailleurs, les *hyperscalers* continuent d'investir massivement dans les marchés secondaires où il est plus facile et moins coûteux d'obtenir des terrains, de l'électricité et des autorisations.

Dépenses des entreprises pour le *cloud* (milliards \$)



Source : Statista, 2023

## L'IA devrait faire croître le marché de la capacité des data centres en colocation.

Une plus grande puissance de traitement sera nécessaire pour mettre en place et former des modèles pour les *hyperscalers* et les entreprises.

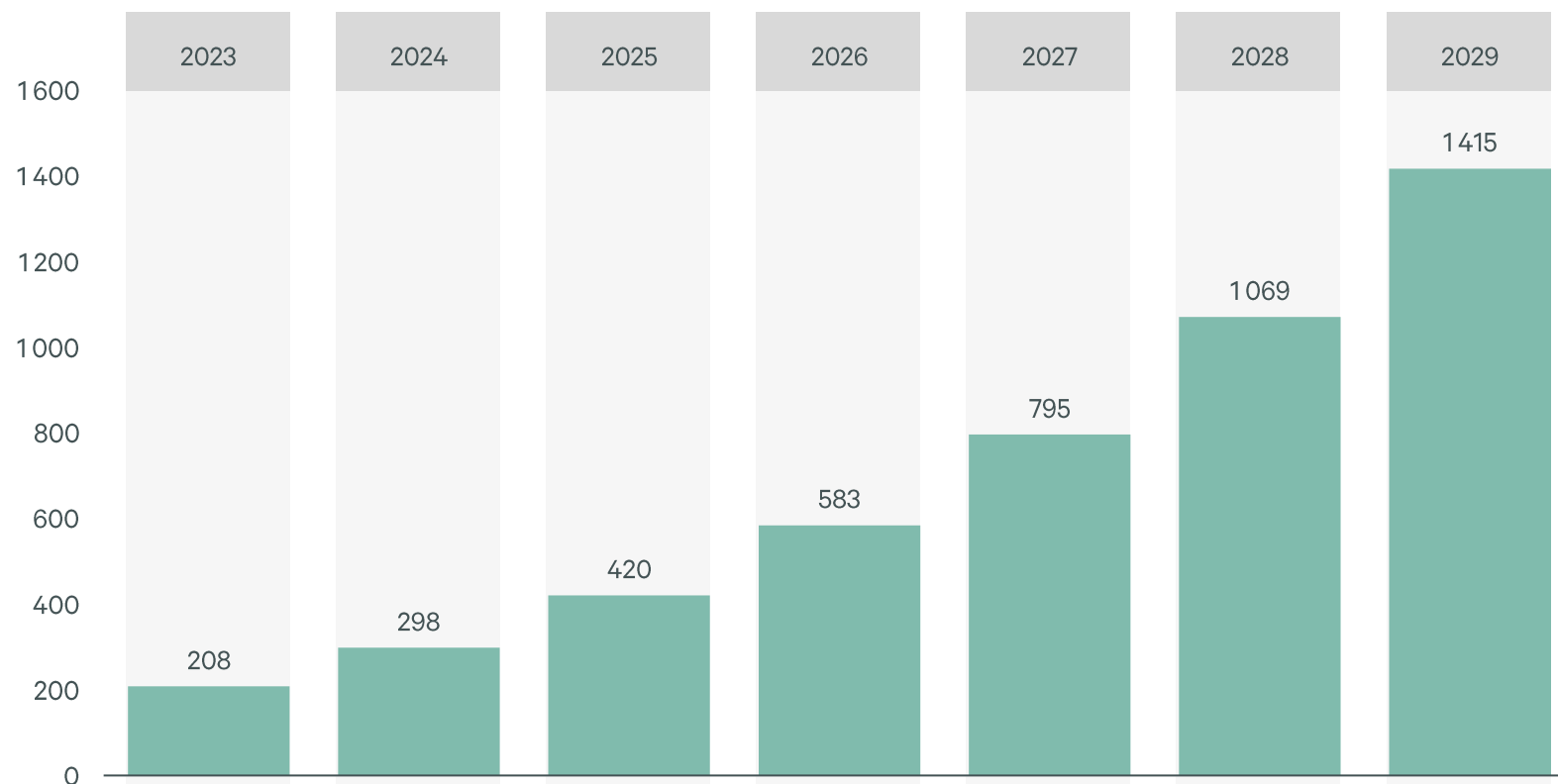
Les data centres traditionnels fonctionnent avec 5 à 10 KW/rack en moyenne tandis que l'IA nécessite plutôt une puissance supérieure à 60 KW/rack. Environ 20 % des capacités des data centres sont aujourd'hui utilisés pour l'IA\*.

Les revenus mondiaux de l'IA devraient passer de moins de 100 millions de dollars en 2021 à près de 1,4 milliard de dollars en 2029.

De nouvelles start-ups sont créées pour fournir des services d'IA aux entreprises dans des secteurs variés, tels que les soins de santé, le droit, la cybersécurité, les services de traduction et les services financiers.

En 2024, les cinq principaux *hyperscalers* ont investi environ 197 milliards de dollars dans l'infrastructure de l'IA, et Microsoft à lui seul devrait allouer 80 milliards de dollars spécifiquement aux data centres.

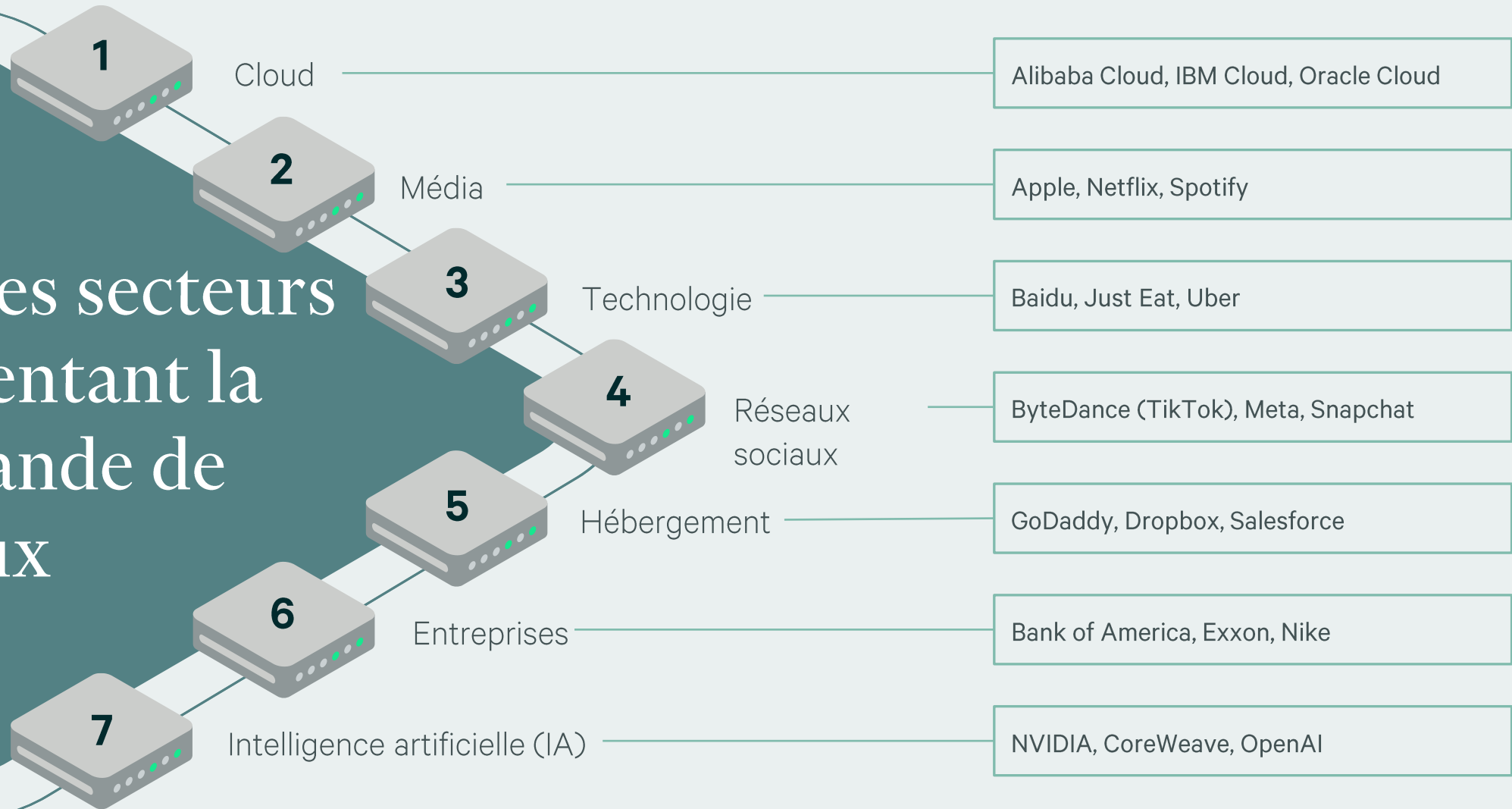
Projection du chiffre d'affaires mondial de l'IA (Mds \$)



Source : Next Move Strategy Consulting, Statista 2023

\*Chiffres cités dans Navigating the Economic Landscape of data centres, Khazna, 2024

# Autres secteurs alimentant la demande de locaux



# 3 questions à Régis Castagné, Equinix France



**Managing Director  
Equinix France**

**Equinix** est un acteur majeur dans le secteur des data centres et des solutions d'interconnexion, avec une présence internationale significative. L'entreprise opère sur six continents, dans 35 pays et 75 zones métropolitaines. Elle dispose de plus de 270 data centres, dont 11 en France, le plus récent ayant ouvert ses portes récemment. Avec plus de 10 000 clients, incluant la grande majorité des entreprises du CAC 40 en France, Equinix est un partenaire stratégique pour de nombreuses organisations. L'entreprise emploie plus de 13 000 personnes, dont 368 en France, et connecte environ 3 000 entreprises du secteur du *cloud* et de l'IT, avec un taux de disponibilité record de 99,9999%. Equinix est fermement engagé dans des pratiques numériques responsables, avec pour objectif d'atteindre son objectif à long terme de zéro émission nette d'ici 2040, et de s'approvisionner à 100% en énergie provenant de sources renouvelables, contre plus de 96% aujourd'hui.

Comment voyez-vous l'évolution des besoins en termes de data centres, notamment avec le développement de l'IA ?

L'essor de l'intelligence artificielle, en particulier l'IA générative, révolutionne les besoins en infrastructure des data centres. Alors que les entreprises faisaient face auparavant à des augmentations progressives de leurs besoins en calcul, l'IA génère désormais une demande exponentielle, nécessitant des révisions importantes des infrastructures existantes. Ce changement impose une remise en question totale des critères de dimensionnement des data centres, en particulier en termes de performance, d'efficacité énergétique et de durabilité.

Chez Equinix, nous anticipons cette transformation en redéfinissant l'architecture de nos data centres. Par exemple, notre centre PA13x à Meudon a été spécifiquement conçu pour accueillir les charges de travail liées à l'IA. Ce centre ultramoderne intègre des technologies de pointe qui optimisent l'efficacité énergétique tout en réduisant son empreinte environnementale, sans compromettre la performance. Notre ambition est de fournir des infrastructures non seulement agiles et résilientes, mais également parfaitement adaptées à la demande croissante en puissance de calcul générée par l'IA. Nous nous engageons fermement à mener cette évolution en combinant performance, durabilité et interconnexion pour soutenir la croissance de l'économie numérique.



**Le data centre PA13x d'une capacité de 14 MW a ouvert à Meudon fin 2023.**

## Cet engouement pour l'IA est-il pérenne ? Cette croissance exponentielle ne cache-t-elle pas une bulle ?

L'enthousiasme actuel autour de l'intelligence artificielle, en particulier l'IA générative, est amplement justifié. Elle redéfinit des secteurs entiers, avec un impact clair et indéniable sur notre quotidien et sur les industries. Cependant, cette dynamique rapide suscite des préoccupations légitimes. L'IA s'installe durablement dans le paysage numérique, et il devient de plus en plus crucial de repenser nos infrastructures pour accompagner cette évolution. Plutôt que de considérer cette croissance comme une bulle susceptible d'éclater, je la perçois comme une phase d'adaptation riche en possibilités.

L'accélération des besoins en calcul et en interconnexion présente certes des défis majeurs, mais elle offre aussi une occasion unique de renforcer notre capacité à innover. C'est à nous de gérer cette période de transition avec sagesse, en effectuant des investissements stratégiques pour assurer une évolution stable, durable et à long terme de nos infrastructures. Cette dynamique doit être accompagnée d'une gestion des risques équilibrée afin de maximiser les bénéfices à long terme.

## Quels sont les atouts concurrentiels de la France pour attirer des data centres ?

La France dispose de plusieurs atouts clés pour attirer les data centres. Tout d'abord, nos infrastructures télécoms et énergétiques figurent parmi les meilleures au monde, avec un réseau dense de fibre optique et un approvisionnement énergétique fiable, essentiels pour assurer la continuité des services. La main-d'œuvre qualifiée et disponible, combinée à un écosystème numérique dynamique, permet également une gestion optimale et locale des data centres.

De plus, la France se positionne comme un leader en matière de durabilité et d'engagement communautaire, avec des engagements forts en faveur des énergies renouvelables. Par exemple, chez Equinix, nous mettons en œuvre des initiatives telles que l'exportation de chaleur, en utilisant l'excédent de chaleur pour le partager avec des logements et des équipements communautaires locaux.

Le soutien institutionnel constitue également un facteur décisif. Les initiatives du président Emmanuel Macron, démontrent la volonté politique de positionner la France comme un acteur clé de cette révolution numérique. Enfin, la position géographique stratégique de la France, au cœur de l'Europe, favorise les connexions avec d'autres grands marchés européens, renforçant ainsi sa compétitivité. Ces facteurs combinés font de la France un choix naturel pour attirer et développer des data centres, et nous sommes confiants que cette dynamique continuera à se renforcer à l'avenir.

3

# Analyse du marché européen

## L'offre dans les FLAPD et les marchés secondaires

Les principaux marchés du data centres en Europe communément appelés « FLAPD » sont Francfort, Londres, Amsterdam, Paris et Dublin. Ils ont totalisé en 2024, 3 574 MW et représentent 76 % du marché.

Les marchés secondaires sont en expansion, bien qu'ils partent d'une base initiale faible et sans comparaison avec celle des FLAPD. Néanmoins, certains marchés secondaires, à l'instar de Milan, ont des segments *wholesale* à croissance rapide.

Au cours du premier trimestre 2025, 85 MW de data centres ont été livrés sur les principaux marchés européens, soit 23 MW de moins qu'au cours des trois mêmes mois de l'année précédente. Cette capacité était répartie entre Francfort (14 MW) et Dublin (31 MW). Aucune capacité n'a été livrée à Amsterdam, Londres ou Paris.

Sur la même période 40 MW de nouvelles capacités de data centres ont été livrés sur les 10 marchés secondaires européens suivis par CBRE dont 32 MW à Madrid.

Note (1): Les données reflètent la taille du marché autour du T4 2024.

Note (2): La catégorie des marchés secondaires comprend les marchés suivants : Berlin, Bruxelles, Madrid, Milan, Munich, Stockholm, Varsovie, Vienne et Zurich.

■ Principaux marchés (FLAPD)

■ Marchés secondaires

Dublin :  
**340 MW**

Paris :  
**582 MW**

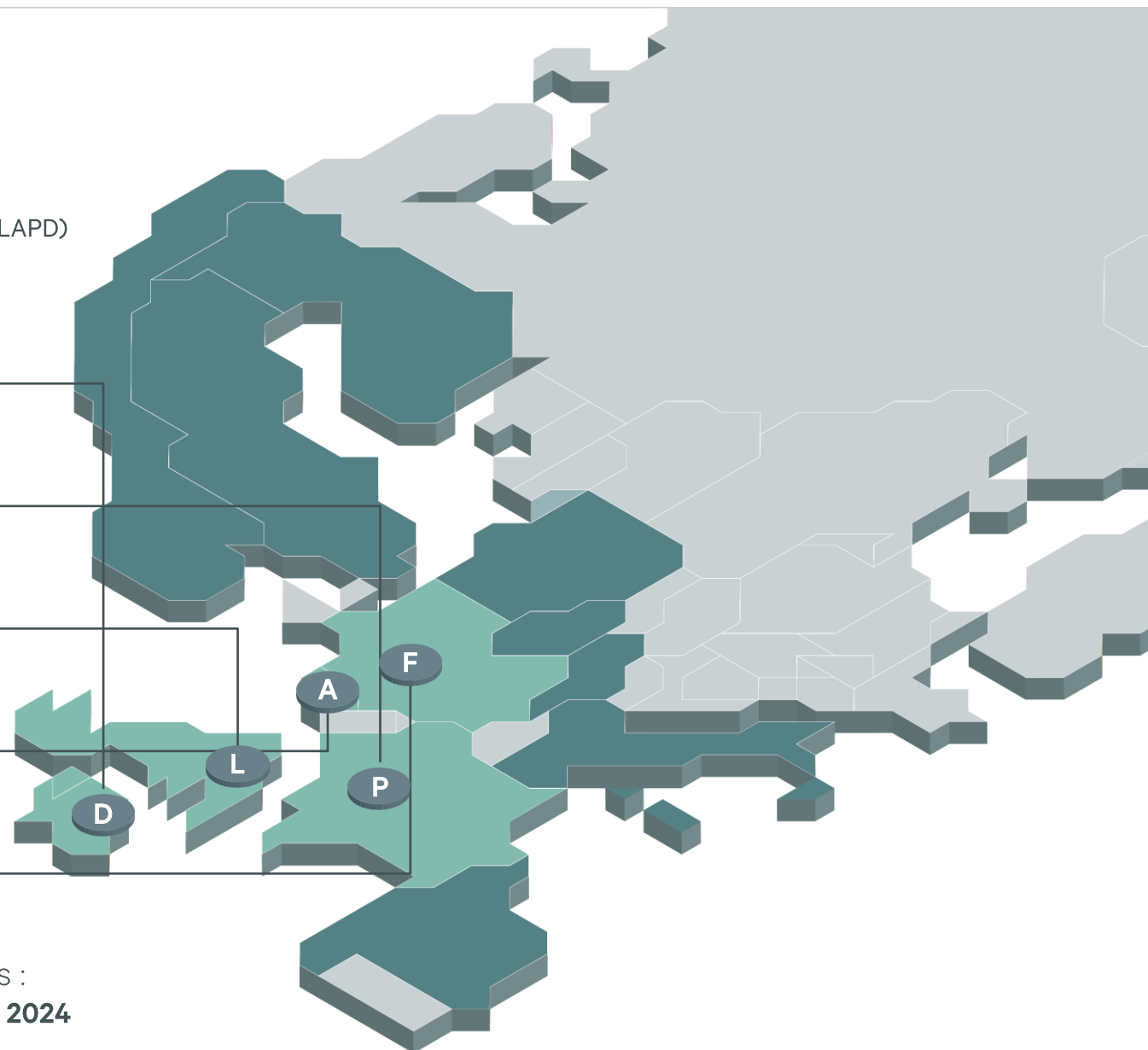
Londres :  
**1 104 MW**

Amsterdam :  
**570 MW**

Francfort :  
**980 MW**

Marchés secondaires :  
**Total : 1 151 MW au T4 2024**

Source : CBRE, 2024 T4

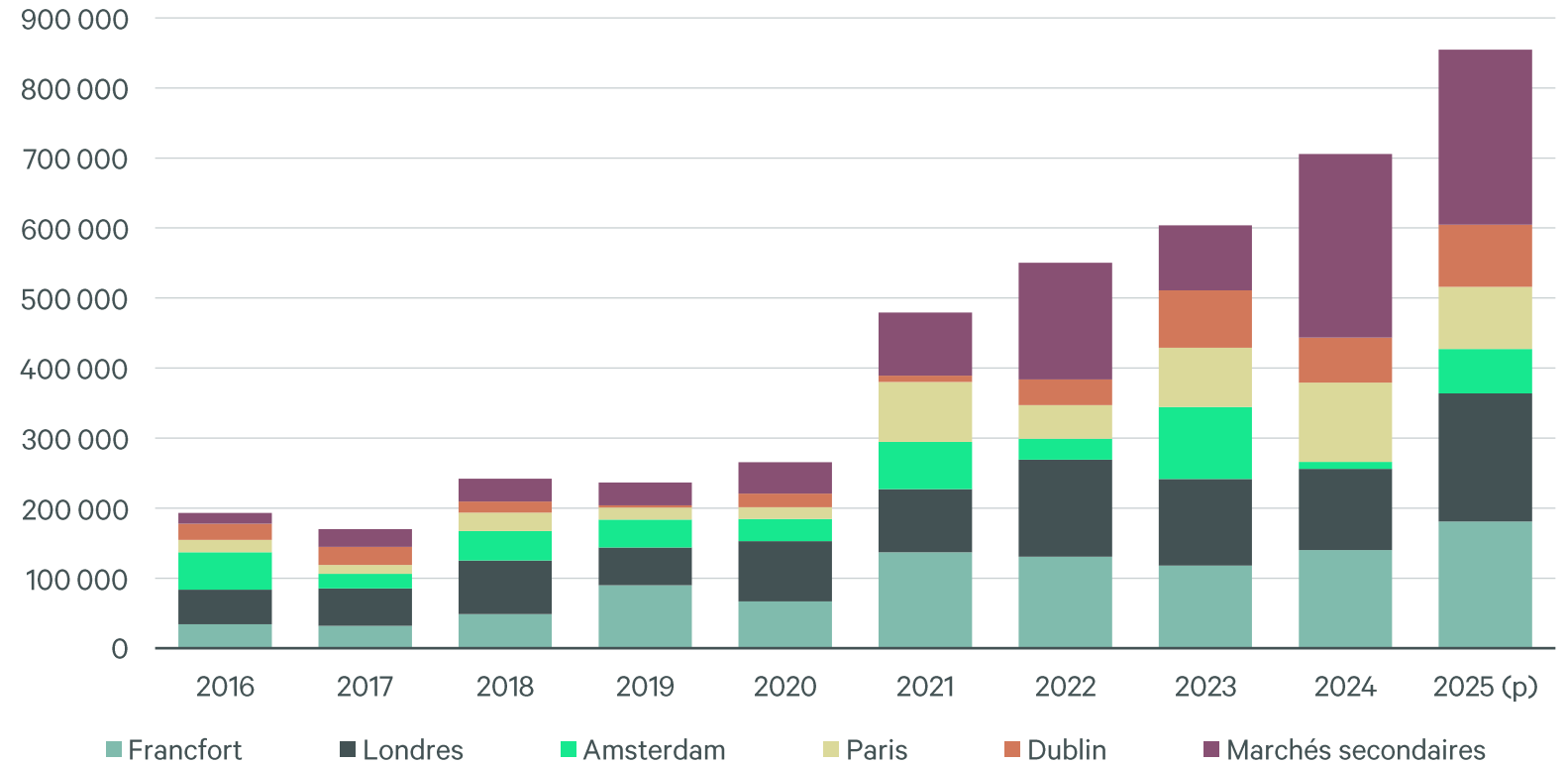


## Etat des lieux de la demande

Ce sont tout particulièrement les *hyperscalers* qui ont pris des capacités. La demande en IA a également émergé de manière significative, dans certains pays.

- En 2024, la demande de capacité a été la plus forte dans les FLAPD, qui avec, une demande globale de 444 KW en 2024, ont représenté 63 % de la demande sur les marchés européens suivis par CBRE. La demande étant supérieure à l'offre, les FLAPD ont de ce fait expérimenté un nombre particulièrement important de réservations au T4 et leur taux de vacance a baissé de près de 4 points de pourcentage pour s'établir à 8 % (en moyenne) fin 2024. La baisse s'est poursuivie au T1 2025 où le taux de vacance est tombé à 7 %.
- Le manque de disponibilité dans les FLAPD a boosté les marchés secondaires, qui tirent par ailleurs leur épingle du jeu avec les réglementations nationales sur la protection des données. Les fournisseurs de *cloud* ont également de plus en plus une logique locale.
- La demande placée au T1 2025 (117 MW) a dépassé l'offre nouvelle en raison d'une forte demande à Dublin, Paris et Francfort malgré le manque de terrains et d'énergie. Les prévisions de croissance sont orientées à la hausse pour 2025.

Demande placée sur les FLAPD et marchés secondaires (MW)



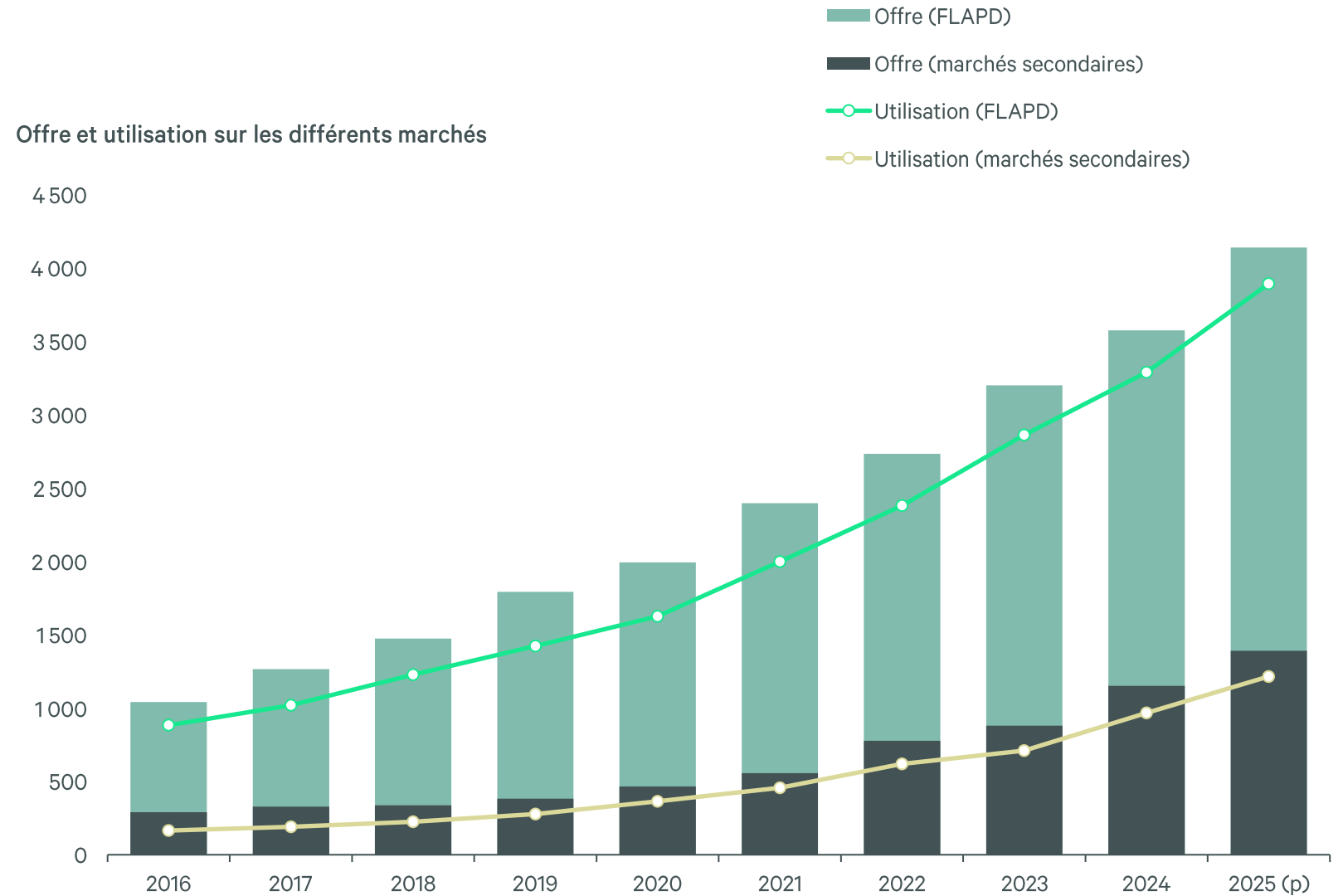
Source : CBRE, T1 2025

## Tendances en matière d'utilisation

L'année dernière, la demande de data centres a dépassé le volume d'offres livrées sur les marchés FLAPD, ce qui a entraîné une baisse des taux de vacance sur les cinq principaux marchés d'Europe.

- L'offre a atteint un nouveau record en 2024 avec la livraison de 655 MW, dont plus de la moitié sont situés dans les FLAPD. Il s'agit là d'un résultat tout particulièrement notable étant donné la difficulté à se procurer de l'énergie et des terrains appropriés à la construction de data centres. Il est parfois difficile pour les fournisseurs de répondre à la forte demande de leurs plus gros clients. Malgré ces contraintes, la croissance devrait se poursuivre en 2025 avec un nouveau record et l'offre devrait augmenter de 19 % dans les FLAPD, notamment du fait de livraisons à Francfort et Londres. CBRE anticipe que 806 MW seront livrés en Europe cette année.
- Londres reste le plus grand marché de data centres en Europe, avec plus de 1,1 GW de capacité à fin 2024 ; c'est le seul marché européen à disposer d'une telle capacité. Francfort devrait franchir la barre de 1 GW en 2025.
- Paris devrait voir son offre augmenter également en 2025 et 2026 : la majorité de l'offre est constituée de data centres *wholesale*. En dépit de cette augmentation, le taux de vacance devrait diminuer en raison de la forte demande des *hyperscalers*.

Offre et utilisation sur les différents marchés



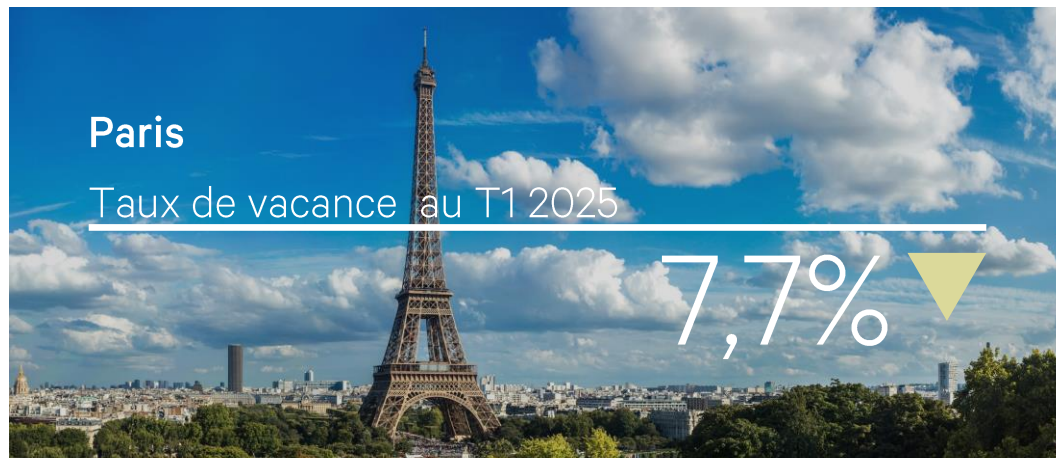
Source : CBRE, 2025 T1

## Focus sur le marché parisien

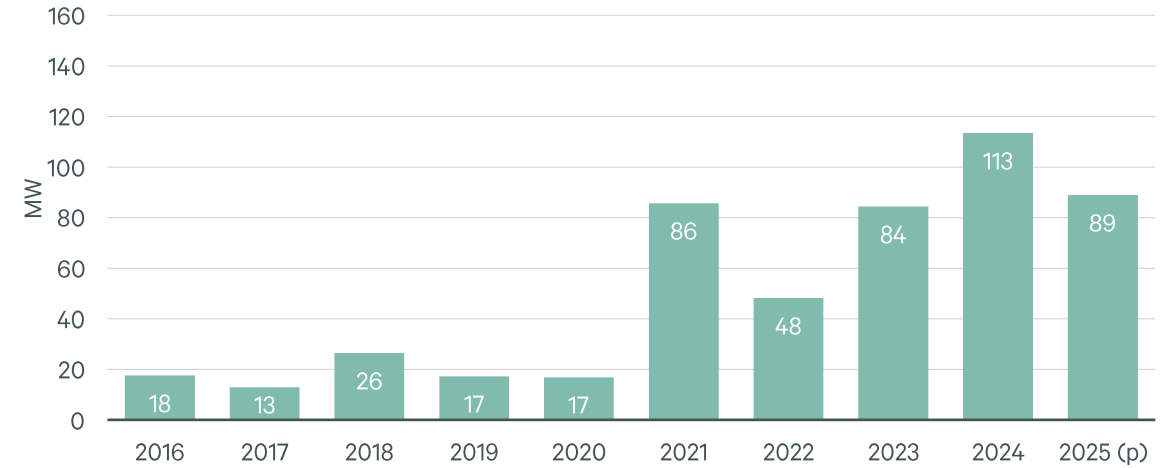
Paris est devenu l'un des marchés de data centres à la croissance la plus rapide en Europe grâce aux investissements importants et continus des *hyperscalers* et à la demande des fournisseurs d'intelligence artificielle. Les *hyperscalers* ont cherché à augmenter leur capacité dans le sud de Paris, car les terrains et l'énergie sont généralement disponibles en plus grande quantité dans ce secteur. Cependant, à Paris, les *hyperscalers* se tournent davantage vers la location au détriment de la construction, contrairement à ce qu'ils font dans d'autres villes européennes comme Dublin par exemple.

De leur côté, les entreprises spécialisées dans l'IA et l'informatique quantique ont besoin d'une capacité de data centres à haute densité qui réponde à leurs besoins.

La croissance de l'offre à Paris a donc fortement augmenté. Elle a dépassé celle d'Amsterdam pour devenir le troisième marché européen l'année dernière. Compte tenu de la forte demande enregistrée récemment, les disponibilités ont fortement diminué à Paris au cours des trois dernières années. Aussi dynamique que soit devenu le marché parisien, il est peu probable qu'il atteigne le niveau des deux plus grands marchés européens de data centres, Londres et de Francfort. En effet, il peut être particulièrement difficile et long d'obtenir les autorisations nécessaires à Paris, ce qui rallonge sensiblement les délais de construction.

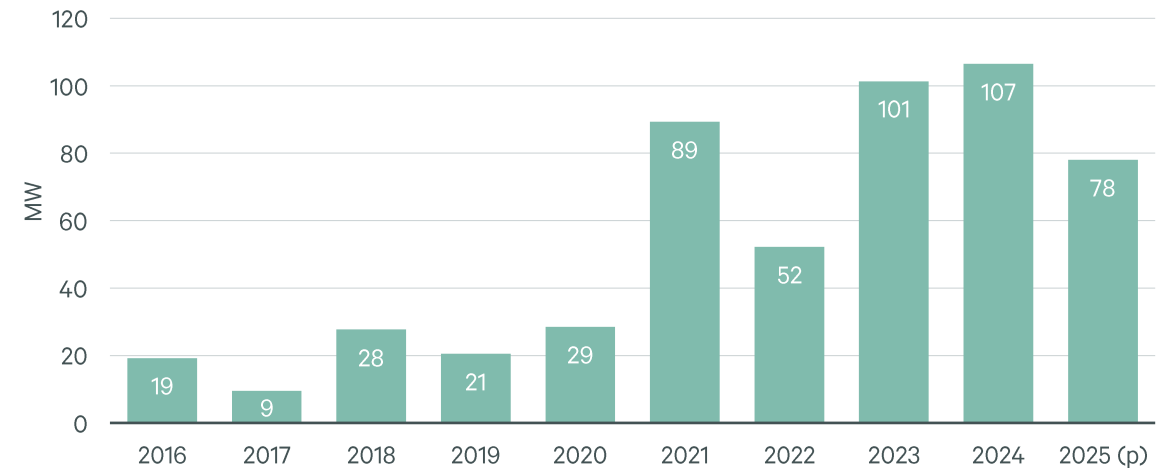


Demande placée à Paris IDF, 2016–2025



Source : CBRE Research, 2025 T1

Offre nouvelle à Paris-IDF, 2016–2025



Source : CBRE Research, 2025 T1

## En France : une stratégie nationale pour l'IA

La France bénéficie de nombreux atouts pour l'implantation de data centres stratégiques :

- une énergie décarbonée, abondante et stable ;
  - un territoire hyperconnecté à l'Europe et au monde, avec notamment des hubs stratégiques comme Marseille ;
  - et une forte volonté politique avec la structuration d'une feuille de route et le fléchage de financements.
- L'enjeu est de positionner la France comme l'un des leaders européens et mondiaux de l'intelligence artificielle (IA) tout en préservant sa souveraineté économique, technologique et politique.

Depuis 2017, le Gouvernement a lancé une réflexion autour du développement de l'IA qui s'est formalisée en 2018, dans une **stratégie nationale pour l'intelligence artificielle** (SNIA). Elle se déploie en plusieurs phases :

- **la phase 1 (2018-2022)** maintenant terminée et dont l'enjeu était de conférer à la France des capacités de recherche compétitives. Dotée de 1,5 Md €, cette première phase a notamment vu le financement la création et le développement d'un réseau d'instituts interdisciplinaires d'intelligence artificielle.
- **la phase 2 (2021-2025)** entendait diffuser des technologies d'intelligence artificielle au sein de l'économie. Dotée de 1 Md €, elle s'est articulée autour de 3 piliers que sont le soutien à l'offre *deep tech*, la formation et l'attraction des talents et enfin le rapprochement de l'offre et de la demande de solutions en IA.
- **Une troisième phase (depuis février 2025)** a été lancée à l'issue du comité interministériel de l'IA le 6 février. Cette 3<sup>e</sup> phase vise à renforcer les infrastructures de calcul et les maillons critiques de la chaîne de valeur de l'IA, former et attirer les talents de l'IA, accélérer les usages de l'IA et enfin se donner les moyens de bâtir l'IA de confiance. Elle prévoit que 109 Mds € seront investis en France par des entreprises privées au cours des prochaines années, ce montant intégrant un data centre sur un campus IA financé par les Emirats Arabes Unis. Cette phase de développement est soutenue par le **plan France 2030** (volet « développer les technologies numériques souveraines et sûres ») mis en place en octobre 2021 pour accompagner les acteurs innovants.

### De nouveaux projets annoncés en 2025 : l'immobilier dédié aux data centres en forte croissance

Du 10 au 11 février 2025, la France a accueilli le Sommet pour l'action de l'intelligence artificielle, coprésidé avec l'Inde, auquel ont participé des représentants de plus de 100 pays. De nombreuses annonces ont été faites dans le cadre de ce sommet, ou en marge de l'évènement.

En amont du sommet, le comité interministériel de l'intelligence artificielle a annoncé la 3<sup>e</sup> phase de la SNIA et a révélé, le 7/02, 35 nouveaux sites pour des data centres dédiés à l'IA, sur des surfaces allant de 18 à 150 ha, pour un total de 1 200 ha.

Ces sites, répartis dans 9 régions françaises, sont situés majoritairement dans les Hauts-de-France (8 sites) et en Ile-de-France (7 sites). Il s'agit de terrains prêts à l'emploi pour installer des capacités de calcul adaptées à l'IA et qui ont été choisis pour leur accès à l'énergie, leur surface foncière et leur disponibilité. Certains sites sont opérationnels dès à présent, d'autres le seront à horizon 24 mois. Ces 35 sites, s'ils sont développés, viendront s'ajouter aux 250 data centres que compte la France pour porter le total à 285. A titre de comparaison, France Data Centres recensait 200 sites en 2020, ce qui fait une croissance de 42,5 % en 7 ans.

La **8<sup>e</sup> édition de l'évènement Choose France** (19 mai 2025) a déjà permis de confirmer une partie des engagements pris par des investisseurs étrangers lors du sommet de l'IA et de dévoiler les projets concernés. Ainsi, Brookfield investira 10 Mds € via sa filiale Data4 dans un projet à Cambrai. Digital Realty a annoncé deux projets à Marseille et Dugny pour 2,3 Mds €. Le fonds émirati MGX, en association avec BPI France, Mistral AI et Nvidia développeront un projet de campus IA en Seine-et-Marne. Prologis prévoit la construction de 4 data centres en région parisienne (5,4 Mds €).

4

# Tendances du marché de l'investissement

## Stratégies en matière de déploiement du capital

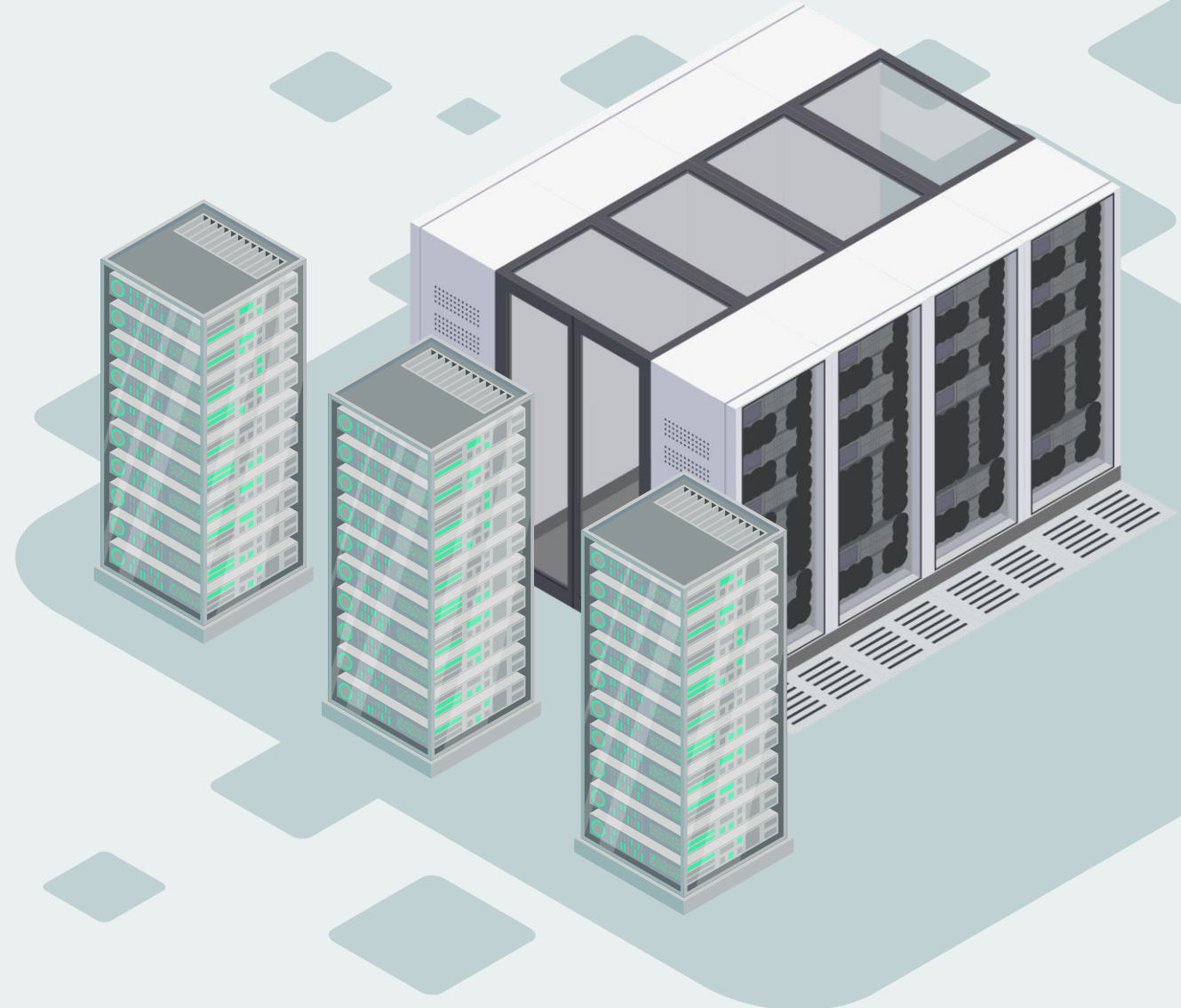
Longtemps dominé par les opérations de fusions-acquisitions, le marché s'ouvre désormais à de nouveaux acteurs et à de nouvelles stratégies d'investissement, plus variées, allant de l'acquisition de data centres existants à la participation au développement de nouveaux sites. CBRE a recensé 4 types de stratégies de déploiement du capital.

**01** Acquisitions (investissement immobilier)

**02** Acquisition ou participation financière dans des opérateurs existants (fusions-acquisitions)

**03** Joint ventures – active (participation significative des partenaires dans la gestion et les décisions opérationnelles) ou passive (investissement sans participation active)

**04** Investissement dans des friches industrielles ou des terrains



## Focus sur les atouts et inconvénients des types d'investissements immobiliers

### DATA CENTRE EXISTANT

#### Bâtiment connecté (Powered Shell)

L'investisseur acquiert un bien au sein duquel l'immobilier et les équipements sont dissociés. Le propriétaire met à disposition un espace physique brut avec les infrastructures de base telles que l'alimentation électrique et la connectivité réseau. L'intérieur est laissé nu, permettant ainsi aux clients de l'aménager et de l'équiper selon leurs besoins spécifiques. Ces actifs sont généralement sécurisés via des baux longue durée.

Avantages : stabilité des revenus, investissement initial moindre, bail long

Inconvénients : expertise technique requise, revenus potentiellement inférieurs à ceux d'une exploitation complète

#### Data centre clé-en-main (Fully Fitted)

L'investisseur acquiert un data centre prêt à l'emploi. Le propriétaire occupe une position d'opérateur.

Avantages : revenus importants

Inconvénients : risque d'obsolescence et coûts d'exploitation élevés

### DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX PRODUITS

#### Terrain viabilisé (Powered Land)

L'investisseur acquiert un terrain, obtient les autorisations nécessaires, assure la fourniture d'électricité puis vend le site viabilisé et prêt à être développé

Avantages : moins de risques opérationnels

Inconvénients : pas de revenus futurs immédiats

#### Construction d'un data centre

Le développeur réalise un ouvrage pour accueillir un utilisateur ou un opérateur. Il s'agit très souvent de projets clés-en-main (en gris) sécurisés par un bail de longue durée (15 ans ou plus). Dans de rares cas, le projet peut être lancé en blanc.

Avantages : actif sécurisé par un bail long terme

Inconvénients : coûts de construction élevés et exigences spécifiques des locataires

## Volumes investis en immobilier

L'intérêt des investisseurs immobiliers pour cette typologie d'actif va croissant : le marché se structure et se consolide progressivement. Toutefois, les montants et le nombre de transactions restent encore limités, comparativement aux investissements *corporate*.

Les volumes d'investissement peuvent fortement varier en fonction de la taille des transactions. En Europe, les montants investis ont augmenté au fur et à mesure, passant d'environ 290 millions d'euros en 2016 à un pic de 1,2 milliard d'euros en 2021, en partie en raison d'une reprise des investissements dans l'infrastructure numérique après la crise du COVID.

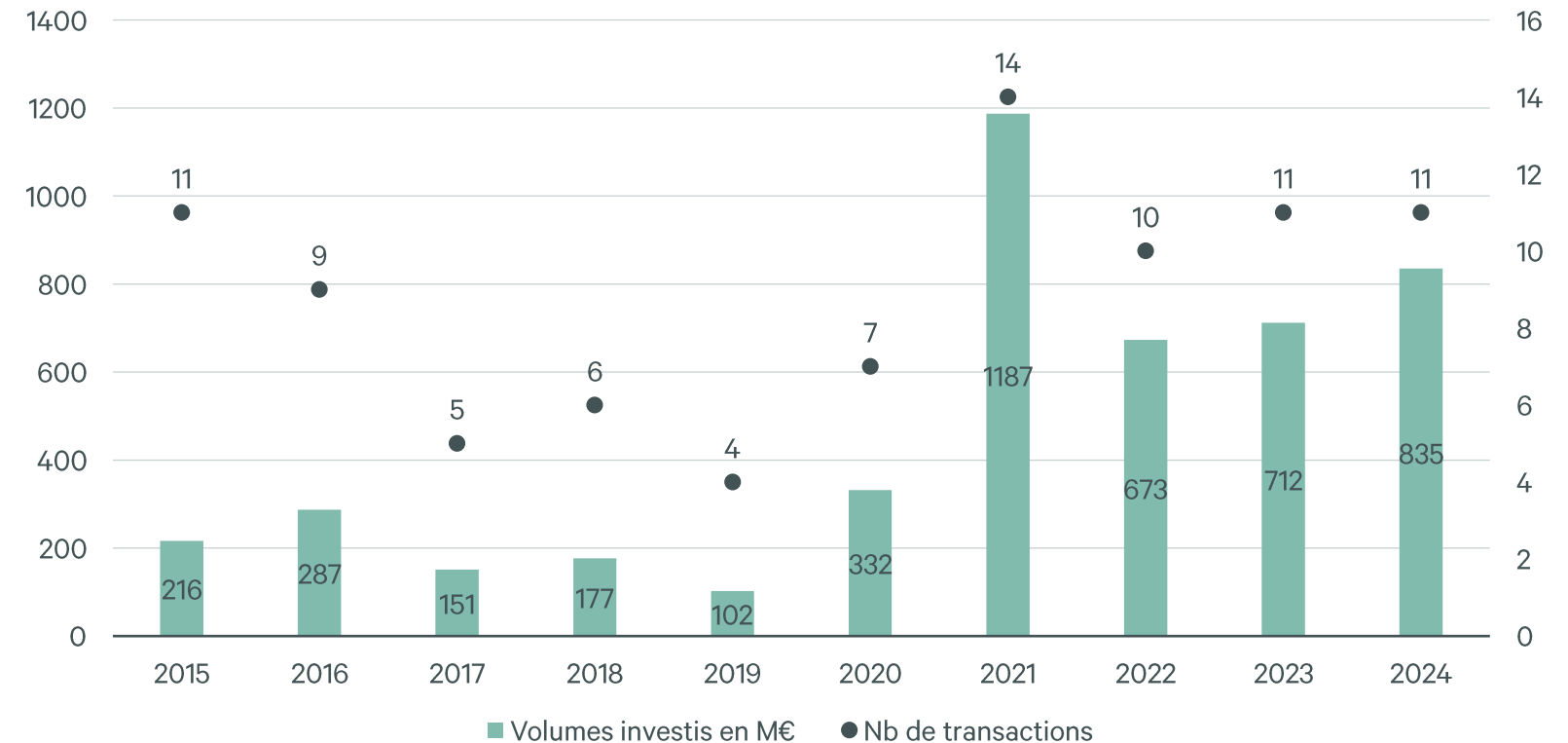
Malgré l'impact de la hausse des taux d'intérêt et d'une croissance économique relativement faible en Europe, le secteur des data centres s'est avéré être une classe d'actifs résiliente ces dernières années.

Les différentes baisses des taux directeurs ont accru l'intérêt des investisseurs mais les opportunités restent rares car un certain nombre d'actifs sont détenus en propre par les opérateurs et des désaccords persistent sur les prix. Toutefois, si les *hyperscalers* affichent une préférence marquée pour les clés-en-main, de plus en plus de baux de type « *powered shell* » sont signés sur le marché européen : ils pourraient constituer des opportunités d'investissement à terme.

Au T1 2025, le volume de transactions a été anormalement faible : de nombreux investisseurs attendent des conditions économiques plus favorables avant d'engager des capitaux dans le secteur

Enfin, une attention accrue est portée aux enjeux ESG, qui deviennent des facteurs décisifs pour les comités d'investissement.

Marché de l'investissement immobilier dans les data centres en Europe



Source : CBRE, 2024 T4

## Différents types d'investisseurs immobiliers s'intéressent aux data centres

01

---

Fonds  
d'infrastructure

02

---

Investisseurs  
institutionnels

03

---

Fonds de  
private equity

04

---

Fonds  
souverains

## Qui sont les opérateurs de data centre ?

Les opérateurs de data centres *wholesale* ont moins de sites que leurs homologues d'entreprise, mais ils sont construits à plus grande échelle et disposent de plus d'énergie par installation.

Les data centres périphériques/régionaux sont axés sur le marché local des entreprises et sont généralement de taille plus réduite.

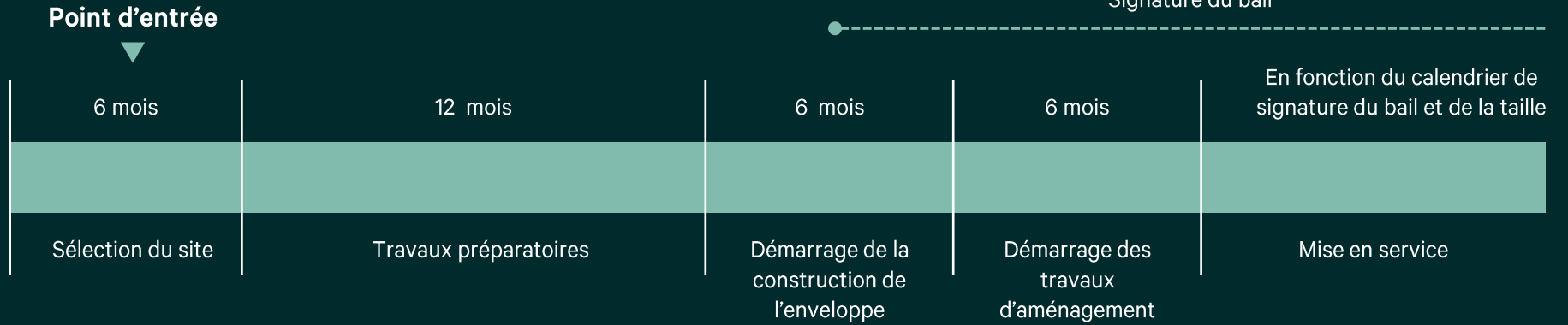
Il existe généralement une grande variété de fournisseurs de data centres dans les pays européens qui offrent de l'espace dans des installations *wholesale*, d'entreprise, edge et régionales.

Data centres Wholesale	
Opérateurs	Implantations
<b>Data4</b>	France, Italie, Luxembourg, Pologne et Espagne
<b>Global Switch</b>	France, Allemagne, Pays-Bas, Espagne et Royaume-Uni
<b>Stack Infrastructure</b>	Danemark, Italie, Norvège, Suède, et Pays-Bas
Data centres d'entreprise	
Opérateurs	Implantations
<b>Digital Realty</b>	Autriche, Belgique, Croatie, Danemark, France, Allemagne, Grèce, Irlande, Pays-Bas, Espagne, Suède, Suisse, Royaume-Uni
<b>Equinix</b>	Bulgarie, Finlande, France, Allemagne, Irlande, Italie, Pays-Bas, Pologne, Portugal, Espagne, Suède, Suisse, Royaume-Uni
Data centres régionaux (edge)	
Opérateurs	Implantations
<b>AtlasEdge</b>	Belgique, Danemark, France, Allemagne, Italie, Pays-Bas, Portugal, Suisse, Royaume-Uni
<b>Penta Infra</b>	Belgique, Danemark, France, Allemagne, Pays-Bas

# Cycle de développement d'un data centre

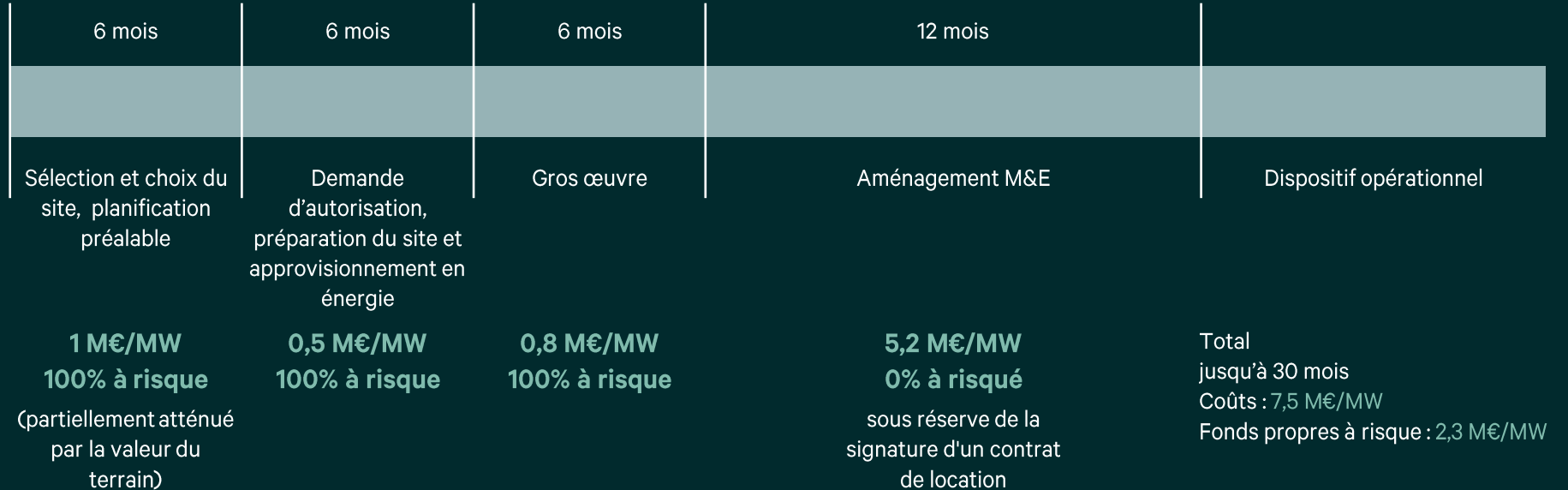
## CYCLE DE VIE DE L'INVESTISSEMENT

L'opération commence par une période de sélection du site, puis montre les différentes étapes du développement au cours des deux premières années, y compris l'aménagement M&E (infrastructures mécaniques et électriques) avant que le bâtiment ne devienne opérationnel et ne produise des revenus au cours de la troisième année.



## ANALYSE DE LA CHAÎNE DE VALEUR ET CALENDRIER D'INVESTISSEMENT

Le tableau résume les **ÉTAPES CRITIQUES** du développement d'un data centre et le **PROFIL RISQUE/RENDEMENT** correspondant. Les coûts d'acquisition du site varient d'un pays à l'autre, mais les informations sont applicables à toutes les régions d'Europe.



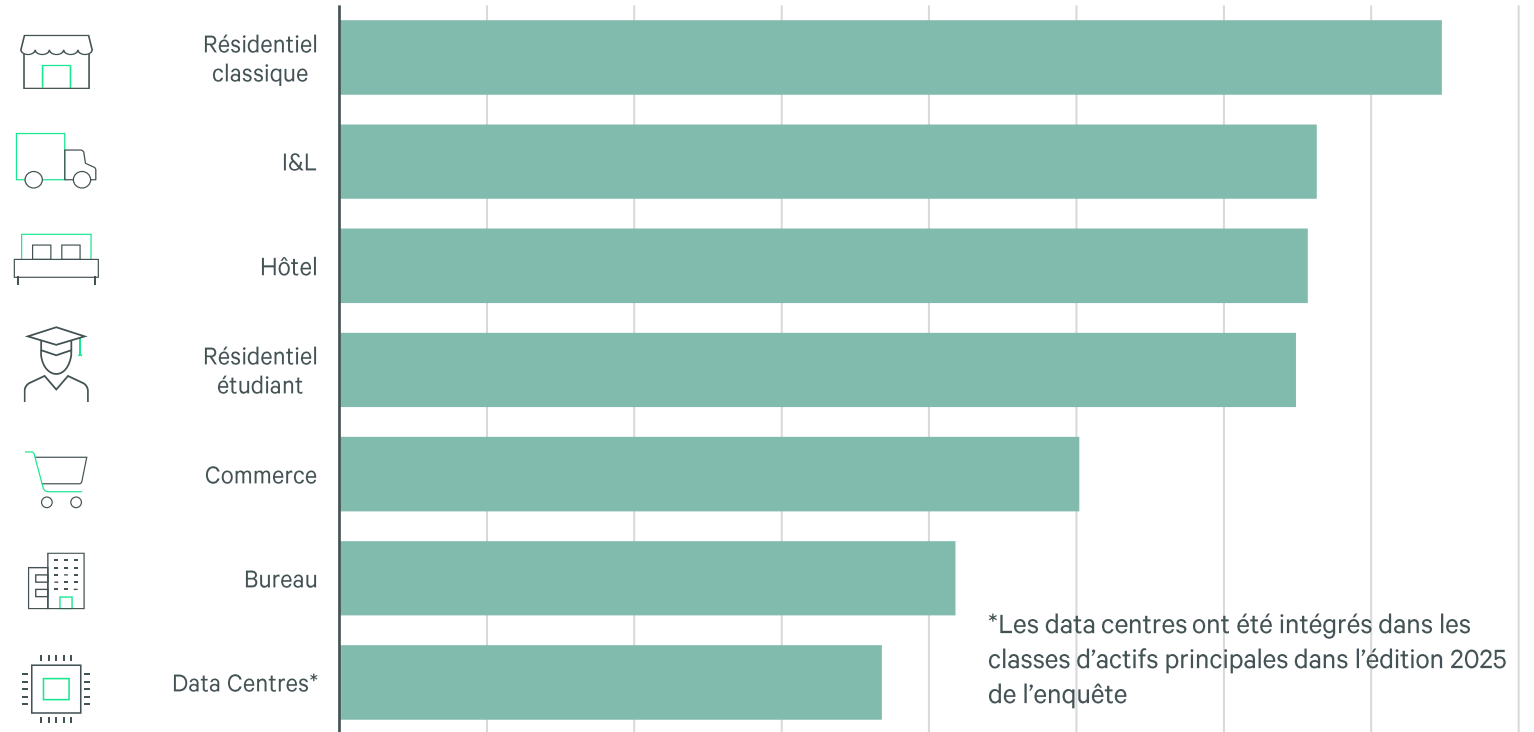
*NB : il s'agit ici d'une approche globale, au niveau européen, non spécifique à la France où les délais administratifs peuvent être augmentés du fait notamment des procédures réglementaires. Les demandes de raccordement au réseau haute tension peuvent aussi nécessiter un certain temps.*

## Environnement financier

Les résultats de notre enquête sur les intentions des prêteurs européens en 2024 montrent que les data centres deviennent un secteur attractif pour les prêteurs. L'édition de 2025 confirme cette tendance.

Toutefois, si les data centres suscitent un intérêt croissant, certains prêteurs n'ont peut-être pas encore les capacités de prêter à cette catégorie d'actifs.

Classes d'actifs privilégiées par les prêteurs en 2025 (répondants européens)



Sur un classement de 1 à 7, 7 étant l'investissement privilégié

Source : European Lender Intentions Survey, CBRE Research, juin 2025

## Environnement financier

Alors que les prêteurs se détournent des classes d'actifs plus traditionnelles, les data centres commencent à bénéficier d'un environnement financier de plus en plus compétitif. Cependant, les prêteurs ayant une expertise du secteur sont limités. Le développement de l'*hyperscale* préloqué dispose d'une liquidité importante, en particulier sur les marchés clés des data centres.

### Banques locales

Les prêteurs locaux peuvent proposer des financements à des prix très compétitifs et ont souvent créé des *club-deals* dans le passé, ce qui a permis de réaliser des financements d'envergure.

Prix



Effet levier



Flexibilité



Liquidité



### Banques internationales (notamment spécialistes des TMT)

Les banques internationales ont une expérience mondiale dans le domaine des data centres et peuvent offrir des conditions très compétitives aux meilleurs sponsors et opérateurs. Nombre d'entre elles ont déjà participé à des transactions de grande envergure.

Prix



Effet levier



Flexibilité



Liquidité



### Fonds institutionnels

Les assureurs et les fonds d'infrastructure recherchent des sources de revenus à long terme et sont donc enclins à accorder des prêts de plus longue durée et à proposer des prix très compétitifs.

Prix



Effet levier



Flexibilité



Liquidité



Note : les prêteurs mentionnés ci-dessus sont donnés à titre d'exemple. Liste non exhaustive.

# Regards croisés de nos experts CBRE France sur l'investissement



**SÉRAPHIN BRAVARD**

Head of Data Centre Solutions

## Quel état des lieux du marché de l'investissement immobilier dans les data centres ?

Les investisseurs immobiliers s'intéressent de près aux data centres : dans l'édition 2025 du sondage que nous avons menée récemment auprès des investisseurs français, ils sont 39 % à déclarer cibler cet actif, ce qui le classe en 3<sup>e</sup> position dans les placements alternatifs.

Toutefois, s'il y a beaucoup de capital qui s'intéresse aux data centres, le marché à l'investissement est d'une taille encore très restreinte : on recensait l'an passé seulement 11 transactions investisseurs en Europe dont une seule localisée en France. Il s'agit de la vente par Argan à Invesco d'un data centre dit « *powered shell* » loué à CyrusOne situé à Wissous pour un montant de 59 M€.

## Le marché est-il appelé à croître dans les années qui viennent ?

On n'observe pas pour le moment de croissance majeure des volumes investis : on a même vu une légère régression en Europe depuis le pic de 2021 (1 187 M€ répartis sur 14 transactions). Le nombre de transactions se situe autour de 10 ces 3 dernières années. Les fondamentaux sont excellents mais les freins à l'entrée sont assez nombreux. Le premier frein que nous voyons c'est au niveau de l'offre : il n'y a pas beaucoup de vendeurs qui arbitrent des data centres.

Le second frein est la tendance marquée des occupants à acquérir des biens qui sont pour eux un outil stratégique dont ils veulent avoir la pleine maîtrise ; or ces transactions en tant que vente utilisateur ne sont pas comptabilisées dans les volumes investis.

Dans les dernières années, les différents appels d'offre menés sur ce marché ont souvent abouti à l'achat par l'utilisateur. Comme le coût de l'immobilier pèse assez peu au regard du coût des équipements, ils peuvent se permettre de mobiliser du capital pour sécuriser leur implantation.

Le marché est néanmoins de plus en plus ouvert et il est possible qu'à l'avenir, on assiste à davantage de rotation des actifs. Un nombre croissant de baux de type *powered shell* sont signés sur le marché européen et pourraient constituer des opportunités à terme. Un certain nombre de promoteurs immobiliers s'intéressent au sujet sous l'angle de la production et du développement de nouveaux produits, comme par exemple Icade, Prologis ou encore Segro.

Cependant, c'est surtout le marché *corporate* qui est en très forte croissance avec un important déploiement de *private equity* sur ce segment. Soit les investisseurs rachètent une structure d'exploitation (croissance externe par exemple) soit ils créent leurs propres structures. Certains acteurs immobiliers souhaitent même intégrer un volet exploitation à l'instar de Goodman qui envisage de devenir opérateur de data centre

## Comment *pricer* un marché de niche ?

La transaction Argan est intéressante car elle constitue une référence précieuse dans un marché étroit, et elle permet de *pricer* un data centre sur le plan strictement immobilier. On peut considérer que le taux de rendement est proche de celui de la logistique Classe A *ultra core* et qu'il est même légèrement inférieur de l'ordre de 20 pb.

En effet, ce différentiel se justifie par la faiblesse du risque de vacance, les locataires étant en quelque sorte captifs. Toutefois, avec un taux de ~4,70 %, les marges sont réduites.

Le secteur reste attractif car l'intérêt des data centre est de capter la croissance du marché utilisateurs les exploitants présentant d'excellentes perspectives de croissance et s'engageant sur des baux très longs.

**GUILLAUME BERTIN**

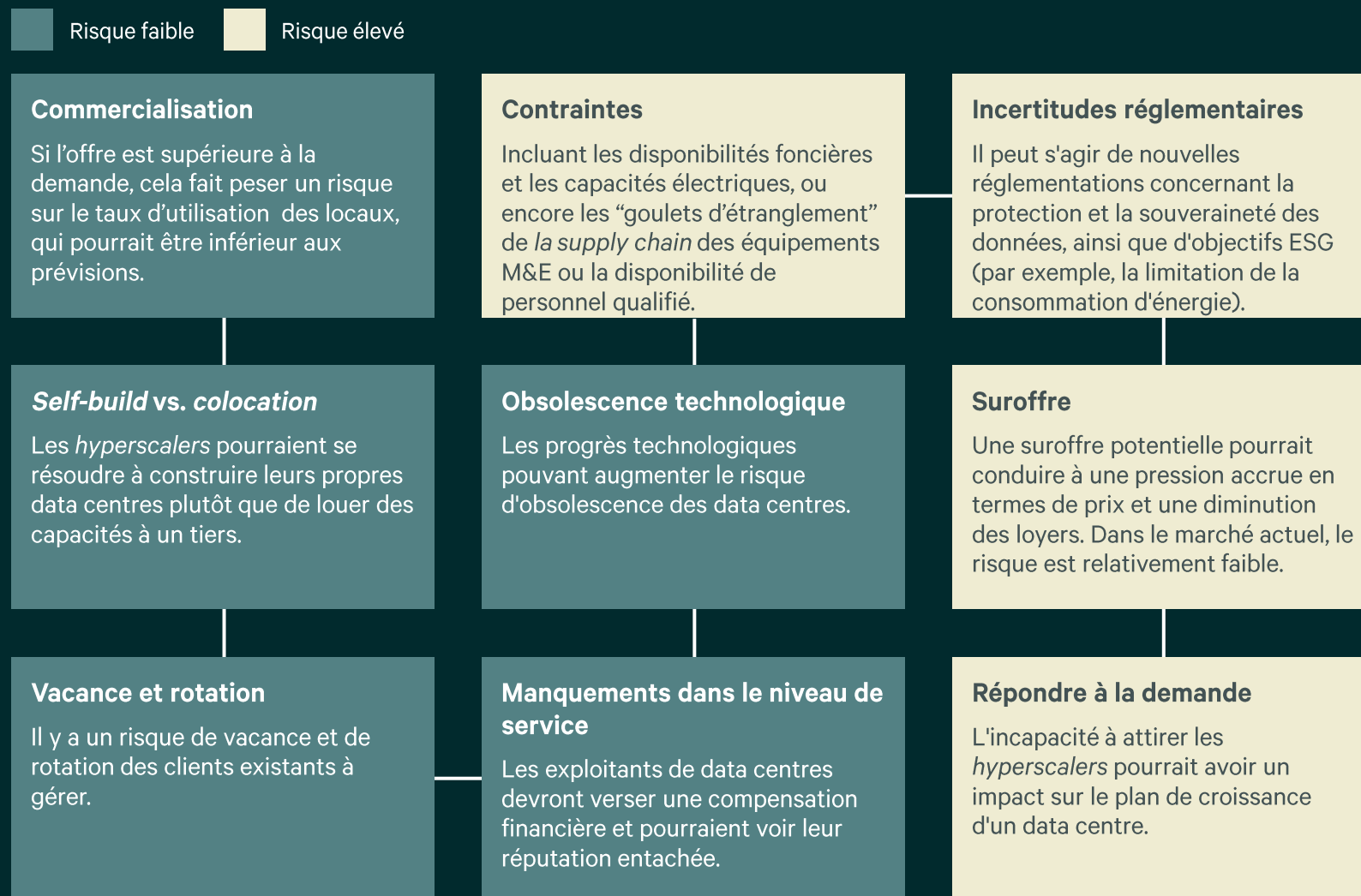
Consultant  
Investissement I&L

5

Considérations relatives au  
développement et à  
l'investissement dans le  
secteur

## Principaux facteurs de risque

Bien que le marché des data centres soit attractif, les opérateurs de data centres doivent prendre en compte et gérer les risques potentiels lors de la construction de leurs installations, comme le montre le schéma des facteurs de risque.



## Contraintes pesant sur les marchés européens

# Alimentation électrique

Les plans de croissance des fournisseurs de data centres ont été freinés en raison du manque d'énergie disponible sur les principaux marchés.

### 01

Schiphol, Amsterdam - Les autorités ont temporairement interdit l'octroi de permis pour de nouveaux data centres dans deux municipalités.

### 02

Slough, West London - L'introduction d'une nouvelle capacité de sous-station a été reportée à plusieurs reprises jusqu'au début des années 2030.

### 03

Eirgrid - L'opérateur de transport d'électricité en Irlande n'accepte plus les demandes des fournisseurs de data centres pour l'alimentation en électricité à Dublin.

### 04

Les développeurs/opérateurs commencent à envisager de nouveaux emplacements où l'électricité est plus facilement disponible pour leurs futurs data centres.



## Contraintes pesant sur les marchés européens

# Terrains

### 01

De nouveaux *clusters* de data centres commencent à voir le jour.

### 02

Il existe toutefois des risques liés au développement dans de nouvelles zones géographiques où la connectivité n'est pas aussi dense.

### 03

Dans certains environnements, les terrains en friche autorisés à accueillir des data centres se négocient à un prix plus de deux fois supérieur à celui des terrains autorisés à accueillir des habitations.

### 04

En raison de l'important développement récent des data centres, les marchés européens les plus matures manquent de sites appropriés et disponibles. Cette situation a entraîné une hausse des prix des terrains dans ces régions.



Contraintes pesant sur les marchés européens

# RH /Supply Chain

01

La demande de talents de la part des fournisseurs de *cloud* affecte la rétention et le recrutement des talents dans les entreprises.

03

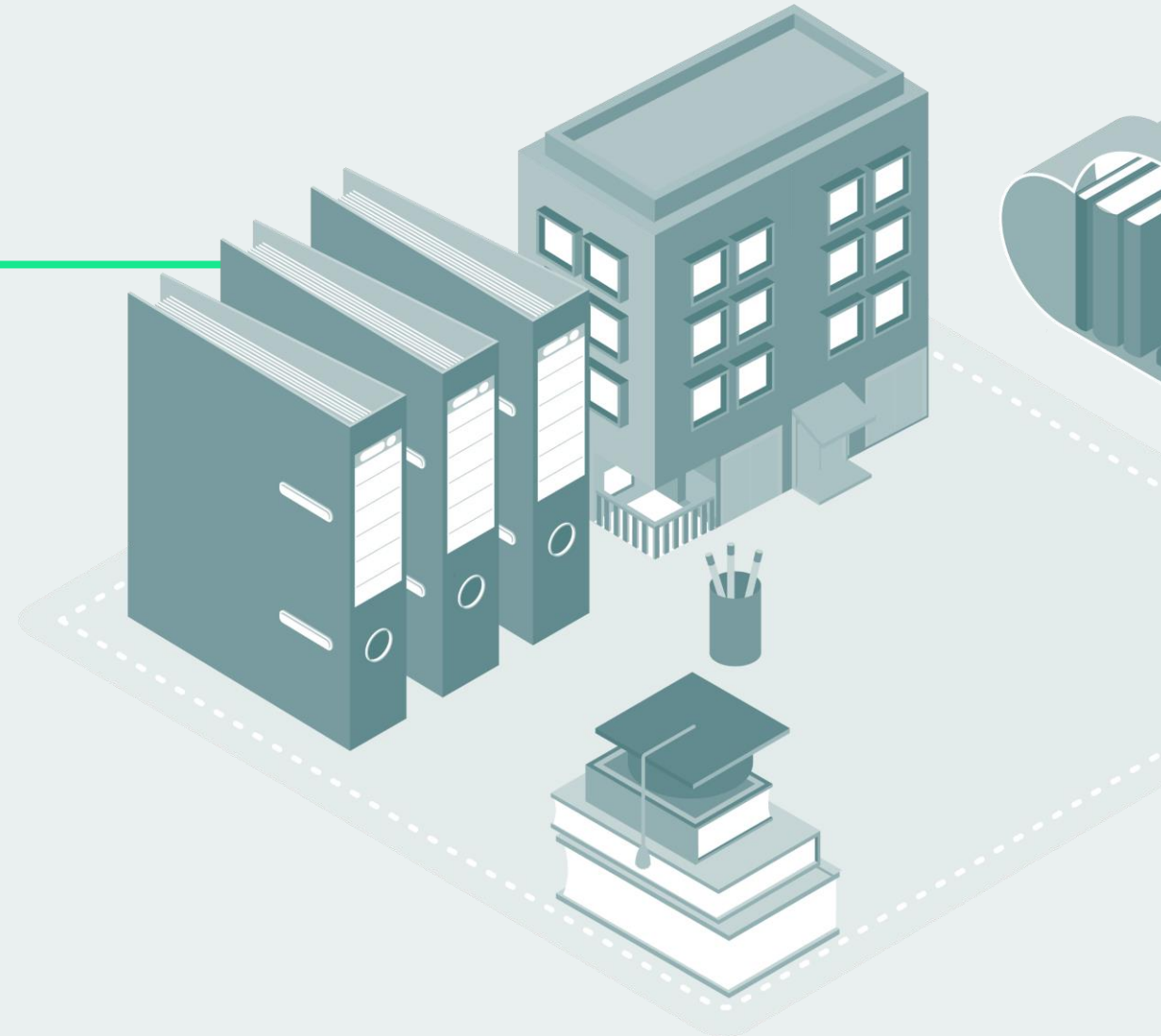
Le secteur connaît actuellement une pénurie de main-d'œuvre qualifiée, en particulier pour les métiers de la construction/contractants généraux. Cette situation résulte de la forte croissance que nous avons connue récemment.

02

Dans le secteur, il n'est pas rare que les meilleurs talents soient recrutés par des concurrents, tandis que certaines organisations s'efforcent de mettre en place des *graduate programmes* afin de former le personnel en interne.

04

Les goulets d'étranglement au niveau de la fabrication ont entraîné un allongement des délais de livraison des principaux composants et équipements nécessaires au fonctionnement des data centres.



# Définitions



## Offre

L'offre *retail colocation* comprend uniquement les espaces aménagés du data centre - les phases non construites de la coque du sont exclues.

L'offre de colocation *wholesale* comprend à la fois l'espace aménagé et l'enveloppe des data centres. En général, les opérateurs *wholesale* vendent l'enveloppe qui est ensuite aménagée en fonction des besoins des clients.



## Taux de vacance

Le taux de vacance reflète la disponibilité en pourcentage de l'offre totale.



## FLAPD et marchés secondaires

FLAPD est un acronyme utilisé pour représenter collectivement Francfort, Londres, Amsterdam, Paris et Dublin, qui sont les cinq plus grands marchés de la colocation en Europe. Les marchés secondaires suivis et étudiés par CBRE dans ce rapport sont Berlin, Madrid, Milan, Munich, Stockholm, Varsovie, Vienne et Zurich.



## Disponibilité

La disponibilité de l'espace pour les *retailers* est basée sur un espace entièrement aménagé, vacants et disponibles à la vente.

La disponibilité des *wholesalers* est basée sur l'ensemble des espaces vacants.



## Demande placée

La demande placée comprend les capacités des data centres vendue aux *retailers* et *wholesalers* au cours du trimestre concerné, lorsque cette capacité figure dans nos chiffres d'offre. Pour l'offre future, les capacités vendues seront comptabilisées comme "pré-louées".



## Capacités d'absorption du marché

La capacité d'absorption du marché se calcule en nombre d'années qu'il faudrait pour que l'offre vacante actuelle soit entièrement louée, en se basant sur la moyenne des cinq années précédant l'année en cours.



## Types d'espaces

**Enveloppe :** l'enveloppe et le noyau d'un data centre sont une structure étanche au vent et à l'eau, avec des dalles de plancher et de plafond apparentes et des finitions apparentes sur les murs. Le propriétaire obtient les autorisations nécessaires à l'utilisation du data centre et prend des dispositions pour que les locataires installent leurs propres refroidisseurs et équipements de production d'électricité de secours, ou le propriétaire les fournit sur une base de construction sur mesure.

En outre, une alimentation électrique brute (haute tension) est généralement fournie.

**Aménagé :** un espace entièrement aménagé est prêt à recevoir l'équipement informatique du locataire, qui peut être installé presque immédiatement ou après des travaux mineurs pour tenir compte de l'équipement et de l'agencement sur mesure.

## CBRE's Premier Colocation Report

**CBRE publie des rapports sur les 15 plus grands marchés européens de data centres de colocation sous la bannière Premier Colocation Report afin de fournir à l'industrie l'analyse de marché la plus approfondie. Le rapport donne accès aux mesures clés spécifiques à chaque marché FLAPD sur une base trimestrielle.**

Le rapport comprend des données sur l'utilisation, l'offre, la disponibilité et l'absorption (avec des prévisions), ainsi que des cartes du marché, de nouveaux projets en cours d'élaboration, la tarification de la colocation (fourchettes de loyers), et des commentaires sur les occupants et les investisseurs.

Contents		Publication "Figures"	Publication "PCR"
Supply	Aggregated, annual and YTD – chart	✓	✓
Let and available capacity	Aggregated, annual and YTD – chart	✓	✓
Take-up	Aggregated, annual and YTD – chart	✓	✓
High-level market commentary and quarterly highlights		✓	✓
Key metrics	by market, current quarter – table		✓
Supply	by market, annual and YTD – chart		✓
Let and available capacity	by market, annual and YTD – chart		✓
Take-up	by market, annual and YTD – chart		✓
Net absorption	by market, annual and YTD – chart		✓
Supply projection, 2 years	by market, annual – chart		✓
Vacancy projection, 2 years	by market, annual – chart		✓
Take-up projection, 2 years	by market, annual – chart		✓
Market balance analysis	by market, annual and YTD – chart		✓
Supply pipeline, 2 years	by market – table		✓
Market map: key colocation hot spots in the market	by market – map		✓
Colocation pricing	by market, annual and YTD – table		✓
Detailed market commentary and quarterly highlights			✓
<b>Occupier focus</b>			
Occupier take-up review and trends			✓
Colocation pricing analysis			✓
Leading market focus			✓
<b>Investment focus</b>			
Corporate M&A tracker			✓
M&A market commentary			✓
Investment market commentary			✓
+ All charts and data available by individual market			✓
+ Data table with time series available for all charts			✓
+ Wholesaler and retailer split where appropriate			✓
+ Data tables available in Excel for in-house design and analysis			✓



Pour plus de détails sur le PCR service, cliquez [ici](#)

# Contacts

## Research France

**Marion Vion-Dury**  
Associate Director  
Thought Leadership  
[marion.viondury@cbre.fr](mailto:marion.viondury@cbre.fr)

**Pierre-Edouard Boudot**  
Executive Director  
Head of France Research  
[pe.boudot@cbre.fr](mailto:pe.boudot@cbre.fr)

## Research Europe

**Kevin Restivo**  
Head of Data Centre Research  
Advisory & Transaction Services  
Europe  
[kevin.restivo@cbre.com](mailto:kevin.restivo@cbre.com)

**Tasos Vezyridis**  
Executive Director  
Head of Thought Leadership  
for Europe  
[tasos.vezyridis@cbre.com](mailto:tasos.vezyridis@cbre.com)

## Business

**S raphin Bravard**  
Directeur Data Centre Solutions France  
Conseil et Transactions  
[seraphin.bravard@cbre.fr](mailto:seraphin.bravard@cbre.fr)

**Guillaume Bertin**  
Consultant Investissement  
I&L  
[guillaume.bertin@cbre.fr](mailto:guillaume.bertin@cbre.fr)

**Andrew Jay**  
Head of Data Centre Solutions Europe  
Advisory & Transaction Services  
[andrew.jay@cbre.com](mailto:andrew.jay@cbre.com)

**Stephen Barr**  
Senior Director  
Debt and Structured Finance Europe  
[stephen.barr@cbre.com](mailto:stephen.barr@cbre.com)

  Copyright 2025. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.

**CBRE**