

Real Estate to go

Les "Data Centers"



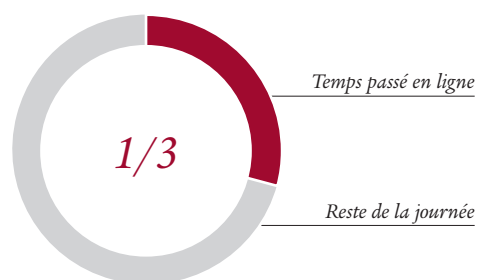
SwissLife
Asset Managers

Edition 4 – Avril 2021

Vivre sur le web

Selon une enquête menée à l'échelle mondiale en 2020, le temps moyen passé sur Internet dans le monde entier s'élève à près de sept heures par jour et par personne (6 heures 54 minutes). Les Suisses ont passé en moyenne 5 heures et 40 minutes sur Internet et les Allemands 5 heures 26 minutes. Chaque minute, nous dépensons 800 000 euros en ligne, postulons pour 70 000 emplois sur LinkedIn et envoyons 41,7 millions de messages sur WhatsApp. La vie sur le web nécessite une infrastructure numérique qui est fournie par les centres de données.

Temps moyen passé en ligne par jour et par personne

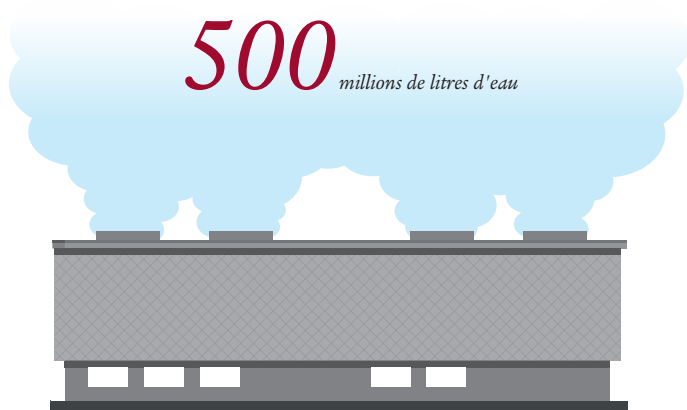


Sources: We Are Social Inc. (2021); Visual Capitalist/Domo

Un plongeon rafraîchissant

Les centres de données doivent être maintenus au frais. Pour éviter qu'ils ne surchauffent, des milliards de litres d'eau sont nécessaires. La consommation d'eau annuelle approximative d'un centre de données de 15 mégawatts est de près de 500 millions de litres. Cela équivaut à 200 piscines olympiques. Mais alors, comment fait un géant mondial des données comme Microsoft pour gérer le refroidissement de ses data centers ? Facile! L'entreprise les immerge dans la mer du Nord.

Un centre de données refroidit



Un marché en plein essor

Le marché mondial du «cloud computing» devrait connaître entre 2020 et 2025 un taux de croissance annuel composé (TCAC) de 17,5%, passant de 308 milliards d'euros en 2020 à 690 milliards d'euros en 2025. Les services liés au «cloud» sont alimentés par des centres de données qui abritent des serveurs ainsi que des équipements de stockage et de réseau nécessaires à la création et à l'exploitation dudit «cloud».

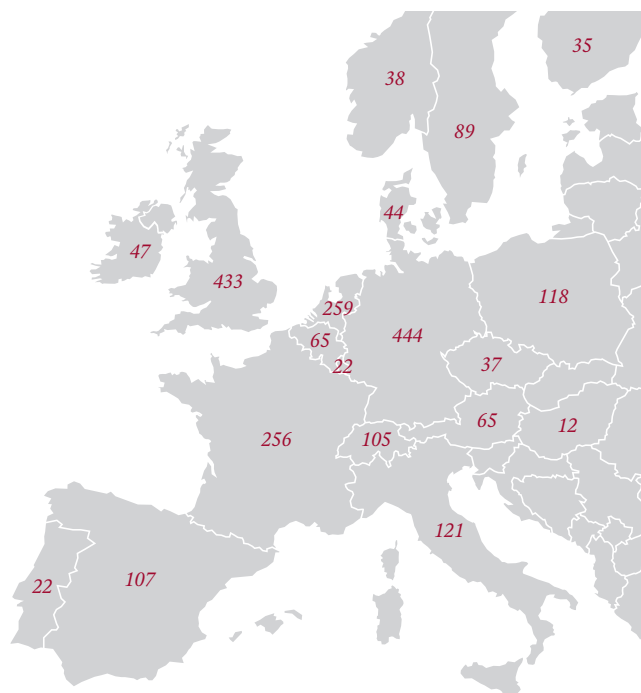
17,5%

Source: MarketsandMarkets Research Private Ltd.

Plus il y a de centres de données, mieux c'est !

En 2019, l'Europe comptait plus de 2300 centres de données. Les pays européens comptant le plus grand nombre de centres de données sont l'Allemagne (444), le Royaume-Uni (433) et les Pays-Bas (259). Le plus grand centre de données d'Europe se trouve toutefois au Portugal avec un complexe de télécommunications qui s'étend sur quelques 74 000 mètres carrés, soit l'équivalent de 17 terrains de football. Le plus grand centre de données du monde est situé en Chine et occupe quelques 585 000 de mètres carrés d'espace, soit l'équivalent de 130 terrains de football.

Environnement des centres de données européens

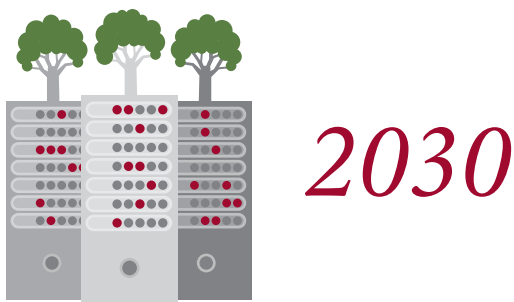


Sources: Statista Research Department (2020); World's Top Data Centers; Datacenters.com

Données vertes

Les données consomment beaucoup d'énergie. D'ici 2025, les centres de données devraient représenter 5,5% dans les émissions mondiales de carbone. En 2017, cette part était encore de 0,3%. Les données peuvent être peu intensives en carbone à condition que les centres de données évoluent dans cette direction. Les fournisseurs européens de données et de cloud se sont engagés en faveur de la neutralité climatique d'ici 2030. Les centres de données immergés dans l'océan peuvent être un pas dans la bonne direction.

Les centres de données se mettent au vert

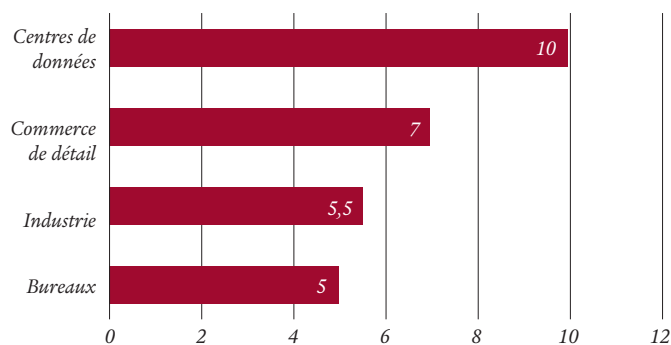


Sources: Nature; Conférence "Global Forecasting of ICT footprints" (2017); Microsoft

Immeubles avec revenus à long terme

Les centres de données constituent une classe d'actifs complexe, tout comme leur migration. Par conséquent, les fournisseurs de centres de données ont tendance à occuper les biens immobiliers pendant une longue période, au moins dix ans. La durée moyenne de location des centres de données est donc nettement plus longue que celle d'autres immeubles commerciaux. Ils génèrent des revenus à long terme et prévisibles.

Durée moyenne de bail au Royaume-Uni par secteur en 2020



Sources: CoStar; Savills

Coordonnées



Gudrun Rolle

gudrun.rolle@swisslife-am.com



Francesca Boucard

francesca.boucard@swisslife.ch

Avez-vous des questions ou souhaitez-vous vous abonner à nos publications ?

Envoyez un e-mail à info@swisslife-am.com

Pour plus d'informations, rendez-vous www.swisslife-am.com/research



Impressum: Editeur : publié et approuvé par le Département économique, Swiss Life Asset Management SA, Zurich • Comité de rédaction : Gudrun Rolle
Traductions : Swiss Life Language Services • Mise en page / design : Thomas Grommes

Clause de non-responsabilité: Swiss Life Asset Managers est susceptible d'avoir suivi ou utilisé des recommandations de recherche présentées avant leur publication. Bien que nos prévisions soient basées sur des sources considérées comme fiables, aucune garantie ne saurait être donnée quant à l'exactitude et à l'exhaustivité des informations utilisées. Le présent document contient des prévisions portant sur des évolutions futures. Nous ne nous engageons ni à les réviser, ni à les actualiser. Les évolutions effectives peuvent fortement différer de celles anticipées dans nos prévisions. **France:** la présente publication est distribuée par Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint Honoré, F-75001 Paris. **Allemagne:** la présente publication est distribuée en Allemagne par Corpus Sireo Real Estate GmbH, Aachenerstrasse 186, D-50931 Köln et Swiss Life Invest GmbH, Zeppelinstrasse 1, D-85748 Garching bei München et BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. **Royaume-Uni:** la présente publication est distribuée au Royaume-Uni par Mayfair Capital Investment Management Ltd., 55 Wells Street, London W1T 3PT. **Suisse:** la présente publication est distribuée en Suisse par Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zurich.