



hazelview
INVESTMENTS

L'IMPACT DE L'IA SUR L'IMMOBILIER PUBLIC

www.hazelview.com



L'impact de l'IA sur l'immobilier public

À une époque où l'intelligence artificielle (IA) redéfinit les marchés boursiers, le secteur immobilier public — traditionnellement perçu comme éloigné de ces innovations — se trouve lui aussi à l'aube d'une transformation majeure. Bien qu'ils ne soient pas considérés comme des pionniers technologiques, les fonds de placement immobilier (REIT) subiront inévitablement les effets de l'essor de l'IA, qui redessine la valeur des actifs, les modèles opérationnels et les stratégies d'investissement.

Au cœur de cette évolution se trouve la croissance fulgurante du secteur des centres de données, stimulée par la demande insatiable de puissance de calcul générée par l'IA. Les REIT spécialisés dans les centres de données, véritables piliers de l'infrastructure numérique, sont clairement positionnés parmi les principaux bénéficiaires de cette tendance. Par ailleurs, l'essor des applications d'IA générative (GenAI) pourrait offrir un vent favorable aux REIT de tours de télécommunications, en raison des

besoins accrus en connectivité et en transmission de données.

Tout aussi déterminant, l'IA ouvre la voie à des gains d'efficacité considérables dans l'ensemble du secteur immobilier commercial. De l'automatisation des fonctions de gestion immobilière à l'optimisation avancée des ressources — et, à terme, à l'intégration de la robotique et de l'IA physique — ces technologies promettent des économies substantielles et une amélioration notable des performances opérationnelles.

Cet article explore les impacts potentiels de l'IA sur le secteur immobilier public ainsi que les opportunités émergentes à la croisée de l'innovation technologique et de l'investissement immobilier.



IA et centres de données

En matière d'intelligence artificielle (IA), l'attention des marchés publics s'est largement concentrée sur les « Magnificent Seven » (« MAG 7 ») et sur les entreprises de semi-conducteurs qui conçoivent les puces alimentant leurs modèles de pointe. Cette focalisation est compréhensible : la concurrence entre les géants technologiques dans le domaine de l'IA atteint un niveau sans précédent. La récente vague d'embauches de Meta dans ce secteur en témoigne, avec des rémunérations à neuf chiffres comparables à celles de grandes vedettes sportives, ainsi que des accords de « reverse acquihire » (acquisition de talents) se chiffrant en milliards de dollars pour attirer les experts les plus convoités (1).

Cependant, le talent humain n'est qu'un des leviers de la course à la superintelligence. L'autre pilier fondamental est l'infrastructure. La taille et l'échelle des centres de données atteignent désormais des sommets inédits, chaque entreprise cherchant à construire le modèle d'IA « le plus intelligent ». À titre d'exemple, le modèle Grok de xAI a été entraîné à l'aide d'un cluster de centres de données spécialisés comprenant 100 000 unités de traitement graphique (GPU), construit en un temps record de 122 jours — alors que ce projet devait initialement s'étendre sur près de deux ans (2). En à peine trois mois, l'entreprise a doublé la taille de ce cluster d'entraînement pour atteindre 200 000 GPU (2).

Les inquiétudes formulées plus tôt cette année à propos de concurrents plus efficaces, comme Deepseek, semblent aujourd'hui s'être révélées temporaires, alors que la taille et la capacité des clusters d'entraînement continuent de croître rapidement. Cette dynamique met en lumière un point essentiel : si les manchettes sur l'IA se concentrent souvent sur les algorithmes et les talents, le véritable socle du progrès technologique réside dans les centres de données qui hébergent, soutiennent et

entraînent ces modèles. En ce sens, ils constituent les véritables « pioches et pelles » du boom de l'IA.

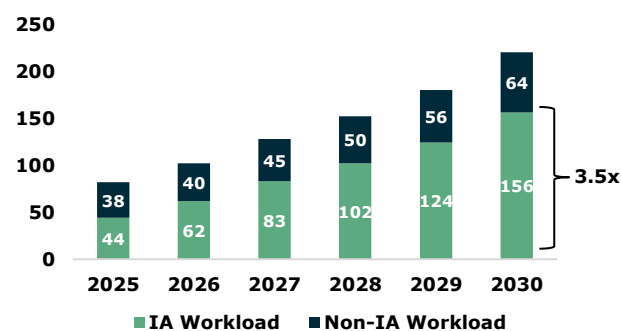
À mesure que les clusters de GPU gagnent en ampleur et que la course vers l'intelligence artificielle générale (AGI) et la superintelligence artificielle (ASI) s'intensifie, la demande en capacité de centres de données explose — précisément au moment où l'offre demeure contrainte. Ce déséquilibre historique entre l'offre et la demande crée un puissant vent favorable pour les REIT spécialisés dans les centres de données, les positionnant comme les grands bénéficiaires de la révolution de l'IA.

Quantifier l'impact

À plus long terme, on estime que les entreprises investiront près de 6 700 milliards de dollars américains (USD) en dépenses d'investissement dans les infrastructures de centres de données à l'échelle mondiale d'ici 2030. Sur cette période, la demande en capacité devrait croître à un taux annuel composé (TCAC) estimé entre 18 % et 27 % (3). Si les moteurs traditionnels — tels que les logiciels en tant que service (SaaS), les réseaux sociaux et le cloud computing — continuent de soutenir cette expansion, il est difficile de surestimer l'impact déterminant de l'intelligence artificielle.

La figure 1 ci-dessous illustre l'évolution prévue de la demande mondiale en capacité des centres de données, en distinguant les charges de travail liées à l'IA de celles qui ne le sont pas. Comme le montre le graphique, la demande en puissance de calcul dédiée à l'IA devrait être multipliée par 3,5 d'ici 2030, soulignant ainsi le rôle central que jouera cette technologie dans la prochaine phase d'expansion des infrastructures numériques.

Figure 1. Estimation de la demande mondiale en capacité des centres de données (GW)



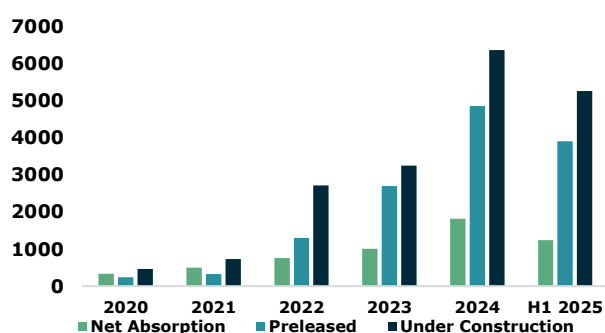
Source : McKinsey & Company, avril 2025.

Cette demande en forte croissance se heurte à d'importantes contraintes d'offre. Au premier semestre 2025, le taux de vacance des centres de données en Amérique du Nord a atteint un creux historique de seulement 1,6 %, illustrant l'ampleur de la demande non satisfaite (4). Ce taux exceptionnellement bas stimule une vague de nouvelles constructions — en hausse de 43,4 % en glissement annuel sur les principaux marchés nord-américains — alors que les promoteurs tentent de répondre à une demande record.

Malgré cette accélération des mises en chantier, les activités de prélocation demeurent très solides : au premier semestre 2025, près de 74,3 % de la capacité totale en construction était déjà pré-engagée (4). La figure 2 met en évidence cette dynamique, montrant que l'absorption nette et les taux de prélocation restent élevés, même dans un contexte d'offre nouvelle croissante sur les principaux marchés nord-américains.

Cette tendance soutenue devrait maintenir les taux d'inoccupation proches de leurs niveaux historiquement bas, entraînant ainsi une croissance des revenus à deux chiffres sur plusieurs années, de même qu'une progression notable des fonds provenant des opérations (FFO).

Figure 2. Absorption nette, pré-location et construction en cours sur les principaux marchés nord-américains



Source : CBRE Research, CBRE Data Center Solutions, 1er semestre 2025.

À l'avenir, la croissance de l'offre sera confrontée à plusieurs goulets d'étranglement structurels, notamment en matière de capacité du réseau électrique, de disponibilité en eau et de main-d'œuvre qualifiée. Les centres de données requièrent d'immenses volumes d'électricité et d'eau : aux États-Unis, la demande énergétique devrait tripler d'ici 2030, nécessitant environ 460 térawattheures supplémentaires, tandis que la consommation d'eau devrait croître de 170 % (3). Ces

contraintes, combinées à la hausse des coûts de construction et du foncier, provoquent des retards de plusieurs années dans la mise en service de nouveaux centres de données. Le phénomène est particulièrement marqué sur les marchés primaires, où les terrains disposant d'un accès à l'électricité — même dans un horizon de 18 à 36 mois — sont devenus extrêmement prisés (4).

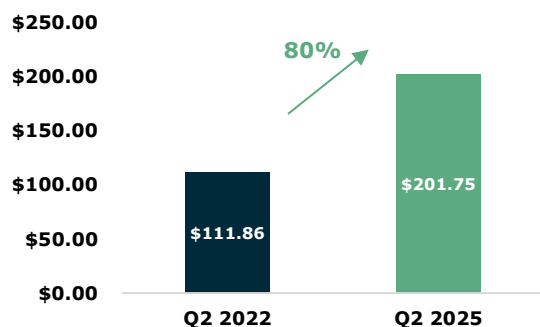
Bien que l'administration américaine ait annoncé son « Plan d'action pour l'IA », visant à atténuer ces limitations de capacité, l'efficacité réelle de ces mesures demeure incertaine (5). Les tensions sur le marché du travail ajoutent une pression supplémentaire : le Bureau of Labor Statistics prévoit qu'environ 80 000 postes d'électriciens seront à pourvoir chaque année au cours de la prochaine décennie, sous l'effet notamment de la demande croissante liée aux infrastructures d'IA(6).

Cette conjonction de facteurs fondamentaux — forte demande, rareté des ressources et contraintes structurelles — alimente une croissance disproportionnée des loyers et des bénéfices pour les exploitants de centres de données. Dans le segment des puissances supérieures à 10 MW, les prix moyens sur les principaux marchés nord-américains ont progressé de 19 % entre le second semestre 2024 et le premier semestre 2025(3). Ce pouvoir de fixation des prix exceptionnel s'est traduit par une forte hausse des revenus pour les REIT mondiaux spécialisés dans les centres de données, tels que Digital Realty Trust et Equinix.

Les analystes sell-side anticipent une croissance du chiffre d'affaires de 11,4 % pour Digital Realty Trust entre 2025 et 2026(7). Les perspectives à plus long terme demeurent encore plus prometteuses, certains de ses plus importants clients — comme Oracle — ayant conclu avec OpenAI des contrats pluriannuels d'une valeur supérieure à 300 milliards de dollars américains (8).

La croissance spectaculaire de l'IA a également entraîné une augmentation significative de la part de marché des REIT de centres de données dans l'univers mondial des REIT. La figure 3 illustre cette progression au sein de l'indice FTSE EPRA NAREIT Developed au cours des trois dernières années, soulignant la montée en puissance structurelle de cette catégorie d'actifs dans le paysage immobilier coté mondial.

Figure 3. Part de marché des REIT de centres de données dans l'indice mondial (en milliards de dollars américains)



Source : Bloomberg LP. Données au deuxième trimestre 2025.

Au cours de cette période, la pondération de l'indice attribuée au secteur des centres de données est passée d'environ 6,0 % à près de 10 %. Si la demande en IA continue de croître au rythme soutenu observé actuellement, il est probable que cette tendance haussière de la part de marché des REIT spécialisés dans les centres de données se poursuivra dans les années à venir.

IA et antennes-relais

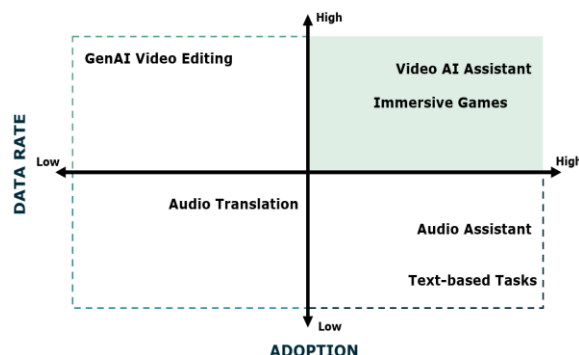
Au-delà des centres de données, l'essor de l'IA générative dans les applications mobiles pourrait entraîner une augmentation significative de la demande en réseaux, créant ainsi des conditions favorables pour les REIT de tours de téléphonie mobile. Ces REIT possèdent les infrastructures essentielles louées aux opérateurs mobiles et bénéficient directement de l'accroissement des mises à niveau des tours, de la demande de colocation et de la densification.

Le marché mondial des applications mobiles d'IA a atteint 115 millions de téléchargements rien qu'en décembre dernier, soit une hausse de 81 % par rapport à l'année précédente, avec ChatGPT en tête des applications les plus téléchargées(9). À mesure que le nombre de smartphones compatibles avec l'IA générative augmente et que les applications évoluent — passant d'outils purement textuels à des expériences multimodales intégrant la voix, la vidéo et la réalité augmentée (RA), via des appareils tels que les lunettes intelligentes — les besoins en trafic ascendant pourraient croître de manière significative d'ici 2030.

Il convient toutefois de souligner que toutes les applications GenAI n'auront pas le même impact sur le réseau. Les applications à bande

passante élevée mais à adoption limitée, comme le montage vidéo, sont utilisées de manière ponctuelle et peuvent être absorbées par l'infrastructure existante. En revanche, les chatbots textuels sont largement adoptés mais relativement peu gourmands en données. L'impact le plus transformateur proviendra des applications combinant adoption massive et besoins élevés en débit de données, comme les assistants IA basés sur la vidéo, à l'image de ce que montre la figure 4 ci-dessous.

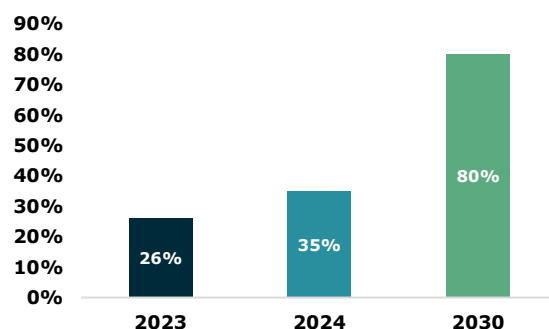
Figure 4. Applications GenAI, adoption vs débits de données



Source : Rapport sur la mobilité d'Ericsson, juin 2025.

À l'avenir, alors que le nombre d'abonnements 5G devrait atteindre 6,3 milliards dans le monde d'ici 2030 et que le trafic de données mobiles devrait croître à un taux annuel composé (TCAC) de 17 %, les opérateurs donneront la priorité aux réseaux 5G autonomes à faible latence pour répondre à cette augmentation de la demande (9). La figure 5 illustre la croissance mondiale de la 5G, exprimée en pourcentage du trafic mobile total, jusqu'en 2030.

Figure 5. Part de la 5G dans le trafic mondial de données mobiles



Source : Rapport sur la mobilité d'Ericsson, juin 2025.

Cette croissance de la 5G est essentielle pour

offrir une expérience GenAI fluide et soutenir une croissance régulière des revenus des REIT de tours de téléphonie mobile, grâce à une demande accrue de colocation et à l'expansion des locations. Dans le contexte des REIT nord-américains, tels que American Tower et Crown Castle, ou des sociétés européennes comme Cellnex, la colocation fait référence au besoin croissant des opérateurs mobiles — Verizon, AT&T, T-Mobile, entre autres — de partager ou de louer de l'espace sur une même tour.

Cette tendance est directement liée à l'expansion du réseau 5G, qui entraîne une augmentation du trafic de données et exige des infrastructures plus denses avec des équipements supplémentaires, tels que des petites cellules, des antennes et des nœuds informatiques avancés. La colocation permet aux opérateurs d'utiliser l'espace existant des tours plutôt que de construire de nouvelles structures. Pour les REIT, cela se traduit par des revenus locatifs plus élevés par tour et par une réduction des coûts opérationnels, la maintenance étant partagée entre plusieurs locataires, ce qui améliore significativement les marges.

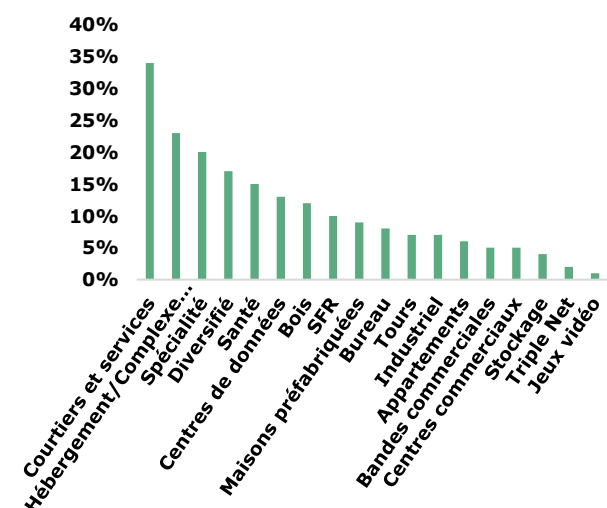
IA et implications plus larges pour les REIT

Si l'impact direct de l'adoption de l'intelligence artificielle (IA) se manifeste plus clairement dans certains segments des REIT, tels que les tours de téléphonie mobile et les centres de données, il est tout aussi pertinent d'examiner comment les applications de l'IA peuvent accroître l'efficacité et créer de la valeur à l'échelle de l'ensemble du marché immobilier coté. En particulier, l'IA générative et l'IA agentique offrent un fort potentiel d'amélioration des marges opérationnelles grâce à l'automatisation des tâches et à la réduction des coûts.

Une étude récente portant sur 23 catégories professionnelles a révélé qu'environ 37 % des tâches dans le secteur des services immobiliers commerciaux (CRE) peuvent être automatisées, ce qui représenterait une économie estimée à 34 milliards de dollars — soit près de 16 % du flux de trésorerie opérationnel du secteur. Ces gains d'efficacité pourraient favoriser une expansion des multiples de valorisation au fil du temps, à mesure que les investisseurs intégreront dans leurs modèles une rentabilité structurellement plus élevée. Les courtiers et les sociétés de services en immobilier commercial figurent parmi les plus susceptibles d'en bénéficier, avec une hausse potentielle de 34 % de leurs flux de trésorerie d'exploitation

grâce à l'automatisation de certaines fonctions. La figure 6 illustre la répartition de cette amélioration potentielle des flux de trésorerie selon les principaux sous-secteurs immobiliers.

Figure 6. Opportunité de réduction des coûts de main-d'œuvre grâce à l'IA en % du flux de trésorerie d'exploitation (avant intérêts et main-d'œuvre)



Source : Alphawise, Linkup, Anthropic Economic Index 27/03/2025, Samaya AI, Morgan Stanley Research.

Bien que cette automatisation puisse entraîner une certaine suppression d'emplois, les économistes soulignent que les gains de productivité et la création de nouvelles tâches pourraient se traduire par une croissance nette positive de l'emploi, même si cela nécessiterait une reconversion professionnelle importante. Il convient toutefois de noter que le calendrier et le succès de cette transformation du marché du travail restent largement incertains à ce stade.

Plusieurs sociétés d'investissement immobilier cotées (REIT) ont déjà intégré l'IA dans leurs activités. AvalonBay Communities, acteur majeur du secteur multifamilial américain, a utilisé l'IA pour rationaliser la location et les opérations, réduisant ses frais généraux de 15 % depuis 2021 tout en maintenant un haut niveau de satisfaction des locataires. De son côté, Public Storage, spécialisé dans le self-stockage, a intégré l'IA dans sa plateforme numérique, avec désormais 85 % des interactions clients gérées par des outils basés sur l'IA(10).

Cependant, le succès du déploiement de l'IA dépend largement de la capacité à surmonter la résistance organisationnelle. Une étude du MIT estime qu'environ 95 % des projets pilotes d'IA

généraliste en entreprise échouent, souvent parce que les entreprises cherchent simplement à éliminer les frictions plutôt qu'à intégrer l'IA de manière stratégique dans les processus existants, soulignant la nécessité de repenser les flux de travail pour garantir une mise en œuvre efficace(11).

L'IA physique et la robotique commencent également à se déployer dans les opérations des REIT, offrant des gains d'efficacité et une meilleure expérience pour les locataires. Au Canada, Chartwell Retirement Residences a lancé un programme pilote de robotique dans l'un de ses établissements, axé sur la livraison de repas aux résidents et le nettoyage des logements(12). À l'avenir, les progrès continus de l'IA physique pourraient s'étendre à l'aide à la mobilité et aux soins personnels dans les résidences pour personnes âgées, permettant ainsi de réduire encore davantage les coûts tout en améliorant la qualité des services.

Récapitulatif

Alors que l'intelligence artificielle transforme les marchés mondiaux, le secteur immobilier public, souvent éclipsé par les tendances technologiques, s'apprête à connaître une transformation profonde. L'IA redéfinit la dynamique du marché, rationalise les opérations et ouvre de nouvelles sources de gains d'efficacité dans l'univers des REIT.

Les REIT de centres de données sont au cœur de cette évolution, la demande insatiable de puissance de calcul générant des vents favorables à une croissance séculaire sur plusieurs années. De même, les REIT de tours de téléphonie mobile pourraient tirer parti de l'essor des applications mobiles GenAI, qui stimulent l'usage des réseaux et encouragent la modernisation des infrastructures.

Au-delà des infrastructures, l'automatisation et la robotique basées sur l'IA commencent à transformer la gestion immobilière, à réduire les coûts et à améliorer l'expérience des locataires, notamment dans les secteurs à forte intensité de main-d'œuvre.

À ce tournant, les REIT sont particulièrement bien positionnés pour exploiter une valeur substantielle. Ceux qui adoptent l'IA de manière stratégique — à la fois comme moteur de la demande et comme outil d'efficacité opérationnelle — seront les mieux placés pour naviguer dans cette ère de transformation et assurer une croissance durable à long terme.

SOURCES ET AVERTISSEMENT

1. Wall Street Journal, 20 août 2025 : <https://www.wsj.com/tech/ai/meta-ai-hiring-freeze-fda6b3c4>
2. Site web xAI : <https://x.ai/colossus>
3. McKinsey & Company, L'équilibre des centres de données : comment les États américains peuvent naviguer entre les opportunités et les défis, 8 août 2025.
4. CBRE, Tendances des centres de données en Amérique du Nord au premier semestre 2025, 8 septembre 2025.
5. La Maison Blanche, Gagner la course à l'IA : le plan d'action américain en matière d'IA, 23 juillet 2025.
6. Barron's, 14 mars 2025 : Les dirigeants du secteur de l'énergie avertissent qu'il est difficile de trouver des électriciens. Cela pourrait ralentir l'essor des centres de données IA. - Barron's
7. Bloomberg LP. Données au 17 septembre 2025.
8. Wall Street Journal, 10 septembre 2025 : Exclusif | Oracle et OpenAI signent un accord de 300 milliards de dollars dans le domaine du cloud - WSJ
9. Rapport Ericsson Mobility, juin 2025.
10. Morgan Stanley, Comment l'IA générative pourrait transformer le secteur immobilier, 12 juin 2025.
11. Forbes, 26 août 2025 : <https://www.forbes.com/sites/jasonsnyder/2025/08/26/mit-finds-95-of-genai-pilots-fail-because-companies-avoid-friction/>
12. Équipe de direction de Chartwell Retirement Residences.

AVERTISSEMENT

Certaines déclarations contenues dans cette présentation concernant Hazelview Securities Inc. (« Hazelview ») et ses activités commerciales, sa stratégie, ses résultats financiers et sa situation financière peuvent constituer des informations prospectives, des informations financières prospectives ou des perspectives financières (collectivement, les « informations prospectives »). Les informations prospectives sont présentées à la date de la présente présentation et sont fondées sur des estimations et des hypothèses formulées par Hazelview à la lumière de son expérience et de sa perception des tendances historiques, des conditions actuelles et des développements futurs prévus, ainsi que d'autres facteurs que Hazelview estime appropriés et raisonnables dans les circonstances. Rien ne garantit que ces informations prospectives se révéleront exactes, car les résultats, les rendements, les niveaux d'activité, les performances ou les réalisations réels, ou les événements ou développements futurs pourraient différer sensiblement de ceux exprimés ou sous-entendus dans les informations prospectives.

Le présent document est fourni à titre informatif uniquement et ne constitue ni une offre ni une sollicitation d'achat ou de vente de titres. Les opinions ou estimations contenues dans le présent document sont formulées à titre général et ne doivent pas être utilisées pour prendre des décisions d'investissement. Les déclarations contenues dans le présent document peuvent contenir des prévisions, des projections ou d'autres informations prospectives concernant la probabilité d'événements ou de résultats futurs liés aux marchés financiers ou aux titres. Ces déclarations ne sont que des prévisions. Les événements ou résultats réels peuvent différer sensiblement, car les performances passées ou prévues ne sont pas indicatives des résultats futurs. Les lecteurs doivent évaluer eux-mêmes la pertinence, l'exactitude et l'adéquation des informations contenues dans le présent document et mener les enquêtes indépendantes qu'ils jugent nécessaires ou appropriées aux fins de cette évaluation. Le présent document ne constitue pas une recherche en matière d'investissement. Par conséquent, ce document n'a pas été préparé conformément aux exigences d'une juridiction quelconque en matière d'indépendance de la recherche en matière d'investissement ou d'interdiction de négocier avant la diffusion de la recherche en matière d'investissement. Toute recherche ou analyse utilisée dans la préparation de ce document a été obtenue par Hazelview pour son propre usage. L'exactitude de ces informations n'est pas garantie.

Les informations fournies sont de nature générale et ne peuvent être considérées comme des conseils fiscaux, juridiques, comptables ou professionnels. Les lecteurs doivent consulter leurs propres comptables, avocats et/ou autres professionnels pour obtenir des conseils sur leur situation particulière avant de prendre toute mesure. Les informations contenues dans le présent document proviennent de sources considérées comme fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie. Hazelview Securities Inc. est actuellement enregistrée auprès de la Commission des valeurs mobilières de l'Ontario en tant que gestionnaire de portefeuille, gestionnaire de fonds d'investissement et courtier sur le marché dispensé. Hazelview Securities Inc. est une filiale en propriété exclusive de Hazelview Investments Inc.

CONTACT

Toronto

1133 Yonge Street,
4th Floor,
Toronto, Ontario, M4T 2Y7
1.888.949.8439

New York

535 Fifth Avenue,
4th Floor
New York, NY
United States 10017
1.888.949.8439

Hamburg

Hohe Bleichen 8,
6th Floor
20354 Hamburg
Germany
+49.40.55.55.36-0

Hong Kong

19/F, KONNECT
303 Jaffe Road
Wan Chai, Hong Kong
+852.2973.1221



Corrado Russo
MBA, CFA

Managing Partner &
CIO Public Real Estate
25+ years experience
Toronto



Sam Sahn
MBA

Managing Partner
Portfolio Manager
20+ years experience
New York



Claudia Reich Floyd
MBA

Managing Partner
Portfolio Manager
20+ years experience
Hamburg



Darren Murray
CFA, CAIA

Managing Partner
Client Portfolio
Management
10+ years experience
Vancouver



Dario Maric

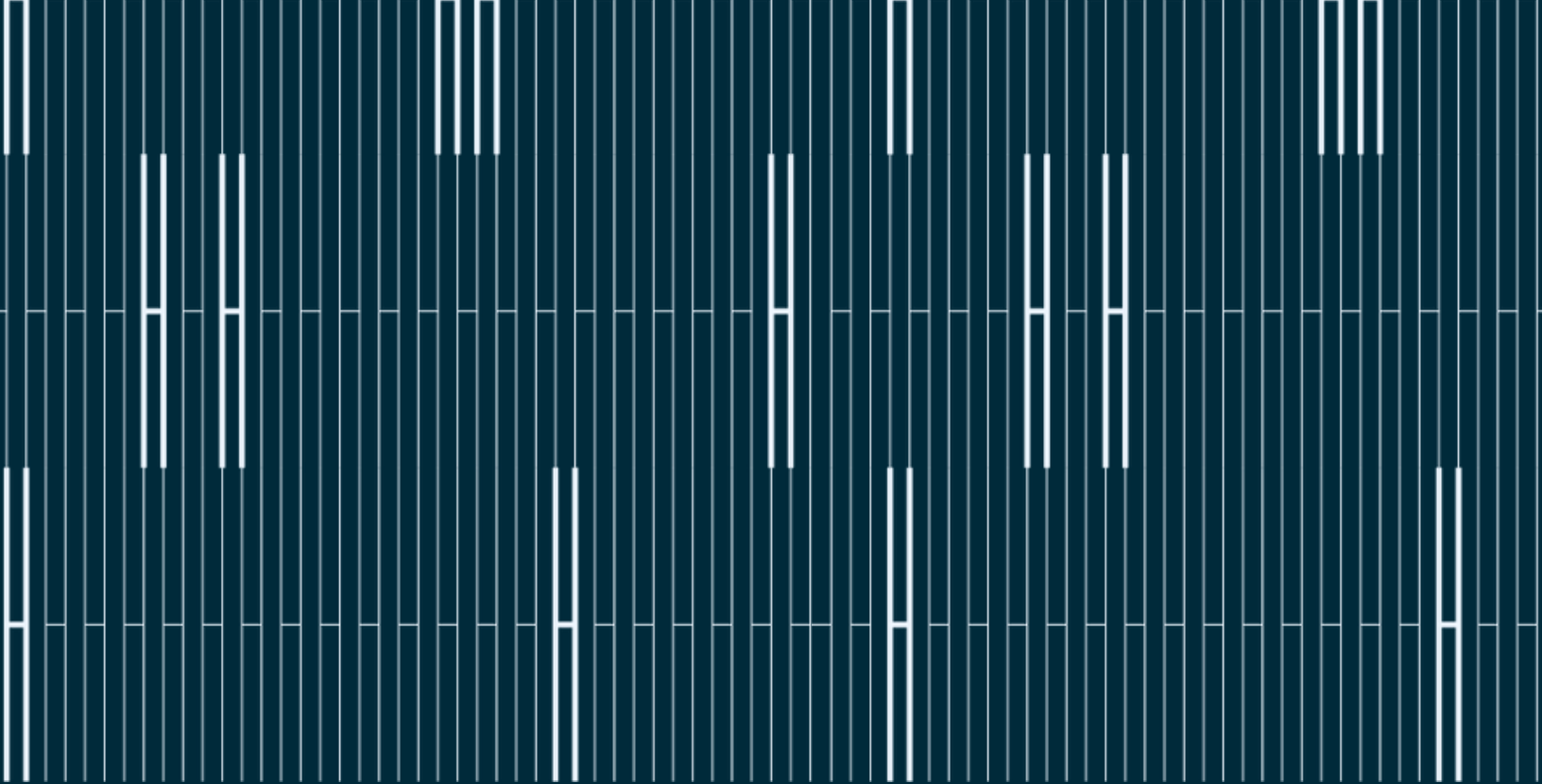
Associate
5+ years experience
Toronto



Sarah Ekho

Associate
2+ years experience
Hamburg

hazelview.com



hazelview
INVESTMENTS