

# L'immobilier au cœur de la révolution : pourquoi les centres de données méritent-ils un examen plus approfondi ?

Publié le 25 juin 2025

**Christopher Gannatti, CFA**

Global Head of Research

- Alors que les fournisseurs d'infrastructures de cloud public augmentent leurs dépenses d'investissement (prévoyant près de 400 milliards de dollars pour la seule année 2025), les infrastructures de centres de données apparaissent comme un pilier essentiel et sous-estimé de l'économie de l'IA.
- Face à l'incertitude macroéconomique et à la volatilité des grandes entreprises technologiques, les FPI spécialisés dans les centres de données, tels qu'Equinix et Digital Realty, offrent une exposition ciblée aux infrastructures physiques de calcul, soutenue par une demande croissante de la part des locataires natifs de l'IA.
- Produits associés WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF – USD Acc En savoir plus

Alors que des questions apparaissent concernant la durabilité de la mégatendance de l'intelligence artificielle (IA), et que les décideurs politiques de Washington et Pékin multiplient les menaces tarifaires menaçant de redessiner les chaînes technologiques mondiales, les investisseurs s'interrogent de plus en plus sur la pérennité de l'expansion des infrastructures qui a marqué les deux dernières années. Alors que l'enthousiasme se concentrait autrefois sur les semi-conducteurs, les modèles de base et les couches d'application, l'attention se déplace désormais vers d'autres domaines. En effet, au cœur de ces innovations se cache des éléments plus tangibles : le béton, le refroidissement et le câblage des centres de données modernes.

Bien qu'ils constituent la base physique de chaque cycle de formation en IA et de chaque inférence en temps réel, les fonds de placement immobilier (REIT) spécialisés dans les centres de données restent une priorité secondaire pour de nombreux investisseurs. Pourquoi envisager Digital Realty ou Equinix lorsque l'on peut investir dans Nvidia ou Microsoft ? Pourtant, cette manière de voir les choses pourrait manquer de perspective.

À l'approche du deuxième semestre 2025, les infrastructures de centres de données constituent non seulement un élément essentiel de l'économie numérique, mais également une opportunité potentiellement contracyclique. Alors que les hyperscalers<sup>1</sup> réajustent leurs stratégies, les installations qui hébergent leurs unités de calcul pourraient offrir une exposition à long terme à la demande en IA, sous-estimée par nombre d'investisseurs. Après les logiciels spéculatifs, la prochaine vague d'investissement en IA pourrait privilégier la sécurisation des capacités physiques, de la bande passante et de l'énergie.

## Le moteur invisible de l'IA

L'IA générative consomme des ressources informatiques à un rythme jamais vu auparavant. Azure de Microsoft, Google Cloud et Amazon Web Services projettent des dépenses d'investissement sans précédent pour soutenir les charges de travail de demain. Nous serons nombreux à suivre avec intérêt l'évolution éventuelle de ces chiffres face aux dynamiques économiques changeantes dans les différents pays :

- **Microsoft** prévoit de dépenser environ 80 milliards de dollars au cours de l'exercice 2025, contre 53 milliards de dollars deux ans auparavant, la plupart de ces investissements ciblant la capacité des centres de données et les infrastructures spécifiques à l'IA. Il est important de noter que Microsoft privilégie les dépenses d'investissement « fongibles » qui peuvent prendre en charge plusieurs cas d'utilisation, et que l'entreprise préfère posséder ses propres infrastructures, tout en ayant recours à la location de structures pré-équipées si nécessaire<sup>2</sup>.
- **Amazon** prévoit des dépenses d'investissement d'environ 100 milliards de dollars pour 2025, la majorité étant dirigée vers Amazon Web Services (AWS), qui a dépassé 100 milliards de dollars de chiffre d'affaires annuel en 2024<sup>3</sup>.
- **Alphabet** entend dépenser 75 milliards de dollars en 2025, citant comme raison principale la capacité limitée à court terme des centres de données d'IA<sup>4</sup>.

Jensen Huang, PDG de Nvidia, a souligné cette urgence lors de la conférence GTC 2025 : La demande en puissance de calcul pour l'IA a augmenté « 100 fois plus que prévu à cette époque l'année dernière », en raison de l'essor de l'IA agentique. À l'horizon 2028, il prévoit que les dépenses d'investissement annuelles en faveur des infrastructures de calcul d'IA pourraient dépasser 1 000 milliards de dollars, soulignant non seulement la rareté actuelle, mais également l'ampleur des investissements qui pourraient être nécessaires pour accompagner la complexité croissante des modèles ainsi que leur déploiement mondial<sup>5</sup>.

### Alors pourquoi ne pas se concentrer uniquement sur les hyperscalers ?

C'est une bonne question. Microsoft, Amazon et Alphabet dominent le secteur des infrastructures d'IA, et bénéficient d'une intégration verticale, d'une portée mondiale et d'une distribution intégrée. Pourtant, du point de vue de l'investissement, leur exposition aux centres de données est masquée par d'autres secteurs d'activité : technologies publicitaires, vente au détail, appareils et logiciels. À titre d'illustration, nous avons suivi les gros titres concernant le monopole d'Alphabet dans le secteur publicitaire, il s'agit de la deuxième décision de justice allant dans ce sens<sup>6</sup>. Bien qu'il s'agisse d'un dossier majeur pour Alphabet, cela fait obstacle à la dynamique de croissance des centres de données dans leur ensemble.

À l'inverse, les FPI spécialisés dans les centres de données et les développeurs d'infrastructures offrent une exposition pure play et mesurée à la couche de calcul.

### Les FPI spécialisés dans les centres de données s'adaptent à l'ère de l'IA

Bien loin du rôle de propriétaires passifs, les FPI tels qu'Equinix (EQIX) et Digital Realty (DLR) se repositionnent pour répondre aux charges de travail d'IA à haute densité :

- **Equinix** a enregistré 22 années consécutives de croissance de son chiffre d'affaires trimestriel et vise désormais un objectif annuel de 9 milliards de dollars. Grâce à sa coentreprise xScale, elle a loué plus de 400 MW de capacité hyperscale à des fournisseurs de cloud tout en maintenant sa franchise de colocation haut de gamme destinée au marché de détail<sup>7</sup>.
- **Digital Realty** s'est orientée vers un modèle à spectre complet, combinant campus hyperscale et colocation haute densité. Ses récentes acquisitions foncières au Texas et en Caroline du Nord sont destinées à des projets de plus de 100 MW. Rien qu'au quatrième trimestre 2024, DLR a signé avec 166 nouveaux clients<sup>8</sup>.
- **Iron Mountain** a connu une hausse de 25 % de son chiffre d'affaires généré par les centres de données en 2024. L'entreprise choisit également avec soin ses contrats hyperscale. Elle a refusé une offre de location de 130 MW ne respectant pas les seuils de retour sur investissement (ROI), mettant en lumière la discipline financière qui domine actuellement le marché<sup>9</sup>.

Ces FPI investissent désormais dans des systèmes de refroidissement liquide, des modules compatibles avec les unités de traitement graphique (GPU) et des extensions modulaires. Leur portefeuille de locataires comprend de plus en plus de laboratoires d'IA, de startups spécialisées dans les GPU et de projets d'inférence pour les entreprises.

### **La nouvelle couche intermédiaire : CoreWeave et l'essor des spécialistes du cloud dédié à l'IA**

À mi-chemin entre les hyperscalers et les FPI, une nouvelle catégorie d'entreprises spécialisées dans les infrastructures cloud « natives de l'IA » fait son apparition. Parmi elles, **CoreWeave** est la plus emblématique<sup>10</sup> :

- Initialement spécialisés dans le minage de cryptomonnaies, CoreWeave loue désormais des infrastructures de GPU et exploite plus de 250 000 GPU NVIDIA dans 32 centres de données.
- Son chiffre d'affaires a augmenté de 737 % en glissement annuel en 2024, pour atteindre 1,9 milliard de dollars. Microsoft représentait à elle seule 62 % de son chiffre d'affaires.
- L'entreprise vise une introduction en bourse (IPO) comprise entre 32 à 35 milliards de dollars et a levé plus de 12 milliards de dollars en capitaux propres et en emprunts pour financer son expansion.

L'approche de CoreWeave symbolise une nouvelle niche de marché : les hyperscalers et les développeurs d'IA louent des capacités centrées sur les GPU à des fournisseurs spécialisés. Bien que l'économie du modèle soit risquée, dans la mesure où CoreWeave supporte une dette élevée et une forte concentration de clients, le modèle confirme la possibilité d'un développement vertical en dehors des grandes entreprises technologiques.

### **Un déploiement mondial : Segro, SoftBank et la nouvelle répartition géographique du calcul informatique**

- **Segro**, la FPI britannique connue pour ses activités logistiques, a pénétré le marché des centres de données via sa coentreprise de 1 milliard de livres sterling avec Pure Data Centers. Il s'agit de sa première installation « entièrement équipée », conçue pour héberger des charges de travail d'IA et conclure un bail préliminaire avec un hyperscaler<sup>1</sup>.
- **OpenAI** et **SoftBank** prévoient d'investir jusqu'à 500 milliards de dollars dans de nouveaux centres de données d'IA à l'échelle mondiale via le projet Stargate, en commençant au Texas, avec une possible extension au Royaume-Uni selon la réglementation et la disponibilité énergétique<sup>2</sup>.
- Le CloudMatrix 384 de **Huawei**, alimenté par ses puces Ascend 910C, est la réponse de la Chine à la plateforme Nvidia GB200. Malgré une moindre efficacité énergétique, cela témoigne que la course mondiale aux infrastructures d'IA ne se restreint pas à l'Occident<sup>3</sup>.

Quel est le résultat ? Les centres de données dépassent le cadre américain et les seuls hyperscalers. Ils constituent désormais une classe d'actifs compétitive à l'échelle mondiale.

### **Conclusion : Contrôler la couche de calcul**

L'avenir de l'IA passera par des structures en béton et un refroidissement à l'eau. Qu'il s'agisse des dépenses d'investissement des hyperscalers ou des expansions des FPI, les capitaux affluent vers la couche fondamentale du calcul.

Les FPI spécialisés dans les centres de données présentent un atout unique et sous-estimé : des flux de trésorerie fiables, des baux à long terme et un pouvoir de fixation des prix croissant grâce à une capacité optimisée pour l'IA. Pour ceux qui cherchent à investir dans l'infrastructure qui alimente l'économie de l'IA, sans les complications liées à la publicité en ligne ou à la vente au détail, ces actifs pourraient mériter une prime plutôt qu'une décote. Autrement dit, ne négligez pas l'immobilier qui soutient la révolution de l'IA. C'est là que l'avenir se construit.

### **Ce que propose WisdomTree**

Le fonds [WisdomTree New Economy Real Estate UCITS ETF \(WTRE\)](#) offre une exposition diversifiée à l'immobilier axé sur les technologies, dont les centres de données constituent un pilier majeur. Comme nous l'avons souligné dans cet article, l'essor de l'IA a conduit les investisseurs à se tourner vers les plus grandes entreprises mondiales, notamment dans les secteurs des semi-conducteurs et des logiciels. La plupart des investisseurs ne réalisent pas que l'essentiel de ce matériel est hébergé dans des centres de données.

<sup>1</sup> Terme utilisé pour désigner les plus grands fournisseurs d'infrastructures informatiques, notamment Microsoft, Amazon et Alphabet.

<sup>2</sup> Source : Rangan et al., « Investing aggressively ahead of AI opportunity while remaining prudent, focused on long-term ROI - MSFT NDR takeaways », Goldman Sachs Research, 24/03/2025

<sup>3</sup> Source : <https://www.aboutamazon.com/news/company-news/amazon-ceo-andy-jassy-2024-letter-to-shareholders>

<sup>4</sup> Source : Kendrick Cai, « Alphabet reaffirms \$75 billion capital spending plan in 2025 despite tariff turmoil

», Reuters, 09/04/25

5Source : Tae Kim, « Nvidia's Disconnect: An Improving Business With a Cheaper Stock », Barron's, 21/03/25

6Source : Tae Kim, « Google Is Ruled a Monopolist for Second Time in Latest Federal Trial », Barron's, 17/04/25

7Source : <https://www.equinix.com/newsroom/press-releases/2025/02/equinix-reports-strong-fourth-quarter-and-full-year-2024-results>

8Source : <https://www.digitalrealty.com/about/newsroom/press-releases/123308/digital-realty-reports-fourth-quarter-2024-results>

9Source : Dan Swinhoe, « Q4 2025 data center colocation results: Digital Realty, Equinix, and Iron Mountain », Data Center Dynamics, 27/02/25

10Source : Tabby Kinder & Robert Smith, « CoreWeave tests investor risk appetite with \$7.5bn in looming debt repayments », Financial Times, 21/03/25

11Source : Joshua Oliver, « Segro partners with Oaktree-owned Pure on 1 billion GBP data centre in London », Financial Times, 3/25/25

12Source : Hammond et al., « OpenAI and SoftBank weigh UK investment for Stargate AI project », Financial Times, 17/04/25

13Source : Patel et al., « Huawei AI CloudMatrix 384—China's Answer to Nvidia GB200 NVL72 », SemiAnalysis, 16/04/25

## Important Risks Related to this Article

### INFORMATIONS IMPORTANTES

**Communications commerciales publiées dans l'EEE** Ce document est publié et approuvé par WisdomTree Ireland Limited, une société autorisée et réglementée par la Central Bank of Ireland. **Communications commerciales émises dans des juridictions en dehors de l'EEE** Ce document est publié et approuvé par WisdomTree UK Limited, une société autorisée et réglementée par la Financial Conduct Authority du Royaume-Uni. WisdomTree Ireland Limited et WisdomTree UK Limited sont toutes les deux désignées comme « WisdomTree » (le cas échéant). Notre Politique sur les conflits d'intérêts et notre Inventaire sont disponibles sur demande. Réservé aux clients professionnels uniquement. La performance passée ne constitue pas une indication fiable des performances futures. Toute donnée de performance historique incluse dans ce document peut avoir été obtenue par calcul a posteriori (« back testing »). Le back testing est le processus qui consiste à évaluer une stratégie d'investissement en appliquant à des données historiques afin de simuler la performance que cette stratégie aurait produite. La performance ainsi obtenue est purement hypothétique et n'est fournie dans ce document qu'à des fins d'information. Les données obtenues par calcul a posteriori ne représentent pas une performance réelle et ne doivent pas être considérées comme indicatives d'une performance réelle ou future. La valeur de tout investissement peut être affectée par des fluctuations de taux de change. Toute décision d'investissement doit être fondée sur les informations figurant dans le prospectus approprié et sur des conseils indépendants en matière d'investissement, fiscaux et juridiques. Ces produits peuvent ne pas être disponibles sur votre marché ou ne pas vous convenir. Le contenu de ce document ne constitue ni un conseil en investissement, ni une offre de vente ni une sollicitation d'achat d'un produit ou d'investissement. Un investissement dans des produits cotés en bourse (ETP) dépend de la performance de l'indice sous-jacent, moins les coûts, mais ne doit pas égaler exactement cette performance. Les ETP présentent de nombreux risques, notamment les risques de marché généraux liés à l'indice sous-jacent concerné, les risques de crédit sur le fournisseur des swaps sur indice utilisés dans les ETP, les risques de change, les risques de taux d'intérêt, les risques d'inflation, les risques de liquidité, et les risques juridiques et réglementaires. Ce document n'est pas et ne doit en aucun cas être interprété comme, une publicité ou une offre publique de vente d'actions aux États-Unis ou dans toute province ou tout territoire des États-Unis, où ni les émetteurs ni leurs produits ne sont agréés ou inscrits, où la distribution des produits n'est pas autorisée et où aucun prospectus des émetteurs n'a été déposé auprès d'une quelconque commission des valeurs mobilières ou autorité de réglementation. L'introduction, la transmission et la distribution (directes ou indirectes) de ce document ou des informations qu'il contient sont interdites aux États-Unis. Ni les émetteurs ni aucun titre émis par eux n'a été ni ne sera enregistré en vertu de la Loi américaine de 1933 sur les valeurs mobilières (United States Securities Act of 1933) ou de la Loi américaine de 1940 sur les sociétés d'investissement (Investment Company Act of 1940) et aucun d'eux n'a été ni ne sera qualifié en vertu des dispositions légales applicables de tout État relatives aux valeurs mobilières. Ce document peut contenir des commentaires indépendants sur le marché rédigés par WisdomTree sur la base des informations publiques disponibles. Bien que WisdomTree s'efforce d'assurer l'exactitude du contenu de ce document, WisdomTree ne peut en garantir l'exactitude. Les fournisseurs

de données tiers sollicités pour obtenir les informations contenues dans le présent document ne donnent aucune garantie ou représentation de quelque sorte en rapport avec ces données. Lorsque WisdomTree exprime ses propres opinions concernant le produit ou l'activité du marché, ces opinions sont susceptibles de changer. WisdomTree, ses alliés et leurs dirigeants, directeurs, partenaires ou employés respectifs déclinent toute responsabilité pour toute perte directe ou indirecte découlant de l'utilisation de ce document ou de son contenu. Ce document peut contenir des déclarations prospectives, y compris notre opinion ou nos attentes actuelles concernant la performance de certains secteurs et/ou catégories d'actions. Les déclarations prospectives sont sujettes à certains risques, incertitudes et hypothèses. Il n'existe aucune garantie quant à l'exactitude de ces déclarations et les résultats réels peuvent différer sensiblement des résultats prévus dans ces déclarations. WisdomTree recommande fortement de prendre ces déclarations prospectives avec la plus grande précaution. WisdomTree Issuer ICAV Les produits pris en considération dans le présent document sont émis par WisdomTree Issuer ICAV (« Émetteur WT »). L'Émetteur WT est une société d'investissement à compartiments multiples, à capital variable et à responsabilité séparée entre ses fonds, structurée sous forme de Véhicule de gestion collective d'actifs de droit irlandais en vertu de la législation irlandaise et agréée par la Banque Centrale d'Irlande (« BCI »). L'Émetteur WT est structuré sous forme d'Organisme de placement collectif en valeurs mobilières (« OPCVM ») en vertu de la législation irlandaise et procédera à l'émission d'une catégorie d'actions distincte (« Actions ») représentative de chaque fonds.

Le Fonds est décrit dans un Document d'informations clés (DIC) ou Document d'informations clés pour l'investisseur (DICI) à l'intention des investisseurs britanniques, et dans le prospectus de l'Émetteur WT (« Prospectus WT »). Un exemplaire du Prospectus WT et du DIC / DICI est mis à disposition, pour l'Espace Économique Européen («EEE »)/le Royaume-Uni uniquement, en anglais, sur le [site www.wisdomtree.eu](http://www.wisdomtree.eu). Lorsque les réglementations nationales l'exigent, le DIC sera également disponible dans la langue locale de l'État membre de l'EEE concerné. Les investisseurs sont invités à lire le Prospectus WT avant d'investir et à consulter la section du Prospectus WT intitulée « Risk Factors » pour plus de détails sur les risques associés à un investissement dans les Actions. La synthèse des [droits de l'investisseur](#) associés à un placement dans le fonds est disponible en anglais sur le site Internet de WisdomTree Europe. WisdomTree Management Limited peut décider de résilier les accords portant sur la commercialisation de ses organismes de placement collectif. Dans ces circonstances, les actionnaires sujets de l'État membre de l'EEE concerné seront informés de cette décision et se verront offrir la possibilité de racheter leur participation dans le fonds, sans frais ni retenues durant une période minimum de 30 jours ouvrables à compter de la date de notification en question. Avis aux Investisseurs en Suisse – Investisseurs Qualifiés Le présent document constitue un document promotionnel relatif au(x) produit(s) financier(s) y mentionné(s). Le prospectus et le Document d'informations clés aux Investisseurs (DICI) sont disponibles sur le site Internet de WisdomTree: <https://www.wisdomtree.eu/fr-ch/resource-library/prospectus-and-regulatory-reports> Certains des compartiments figurant sur le présent document pourraient ne pas avoir été enregistrés auprès de l'Autorité fédérale suisse de surveillance des marchés financiers (« FINMA »). En Suisse, les compartiments en question, qui n'ont pas été enregistrés auprès de la FINMA, seront exclusivement distribués à des investisseurs qualifiés, au sens établi par la Loi fédérale suisse sur les placements collectifs de capitaux ou son ordonnance d'application (chacune pouvant être amendée,

le cas échéant). Le représentant et agent payeur des compartiments en Suisse est Société Générale Paris, Zurich Branch, Talacker 50, PO Box 5070, 8021 Zurich, Suisse. Le prospectus, les documents d'informations clés pour l'investisseur (DICI), les statuts ainsi que les rapports annuels et semestriels des compartiments sont disponibles gratuitement auprès du représentant et agent payeur. Concernant la distribution en Suisse, le lieu d'exécution et la juridiction compétente correspondront au siège du représentant et agent payeur. À l'intention des investisseurs en France: Les informations présentées dans le présent document sont préparées à la seule intention des investisseurs professionnels (au sens de la directive MiFID) qui investissent pour leur propre compte. Par ailleurs, ce document ne saurait aucunement être distribué auprès du public. La distribution du Prospectus et l'ore, la vente ou remise d'Actions dans d'autres juridictions peuvent être restreintes ou interdites par la loi. WT Issuer est un OPCVM régi par la législation irlandaise et agréé par la Financial Regulatory (autorité de réglementation financière) en tant qu'OPCVM conforme à la réglementation européenne, mais n'est pas tenu néanmoins de respecter les mêmes règles que celles qui s'appliquent pour un produit similaire agréé en France. Le Fonds a été enregistré à des fins de commercialisation en France par la Financial Markets Authority (Autorité des marchés financiers) et peut être distribué auprès des investisseurs situés en France. Des copies de tous les documents (c'est-à-d. le Prospectus, le Document d'informations clés pour l'investisseur, tout supplément ou addenda y aèrent, les derniers rapports annuels ainsi que l'Acte et les statuts constitutifs) sont disponibles en France, gratuitement auprès de l'agent centralisateur français, Societe Generale au 29, Boulevard Haussmann, 75009, Paris, France. Toute souscription d'Actions du Fonds s'effectuera selon les conditions prévues dans le prospectus et tout supplément ou addenda y aèrent. **For Investors in Monaco:** Ce document est destiné spécifiquement et uniquement aux banques dûment enregistrées et / ou les sociétés de gestion de portefeuille autorisées à Monaco. Ce document ne doit pas être envoyée au public à Monaco.