



IA dans l'immobilier commercial : Qui est en tête, qui est à la traîne et quelle est la prochaine étape

Perspectives tirées du sondage 2025 de BOMA Canada
sur les tendances de l'immobilier commercial

Introduction :

Le secteur s'éveille... lentement

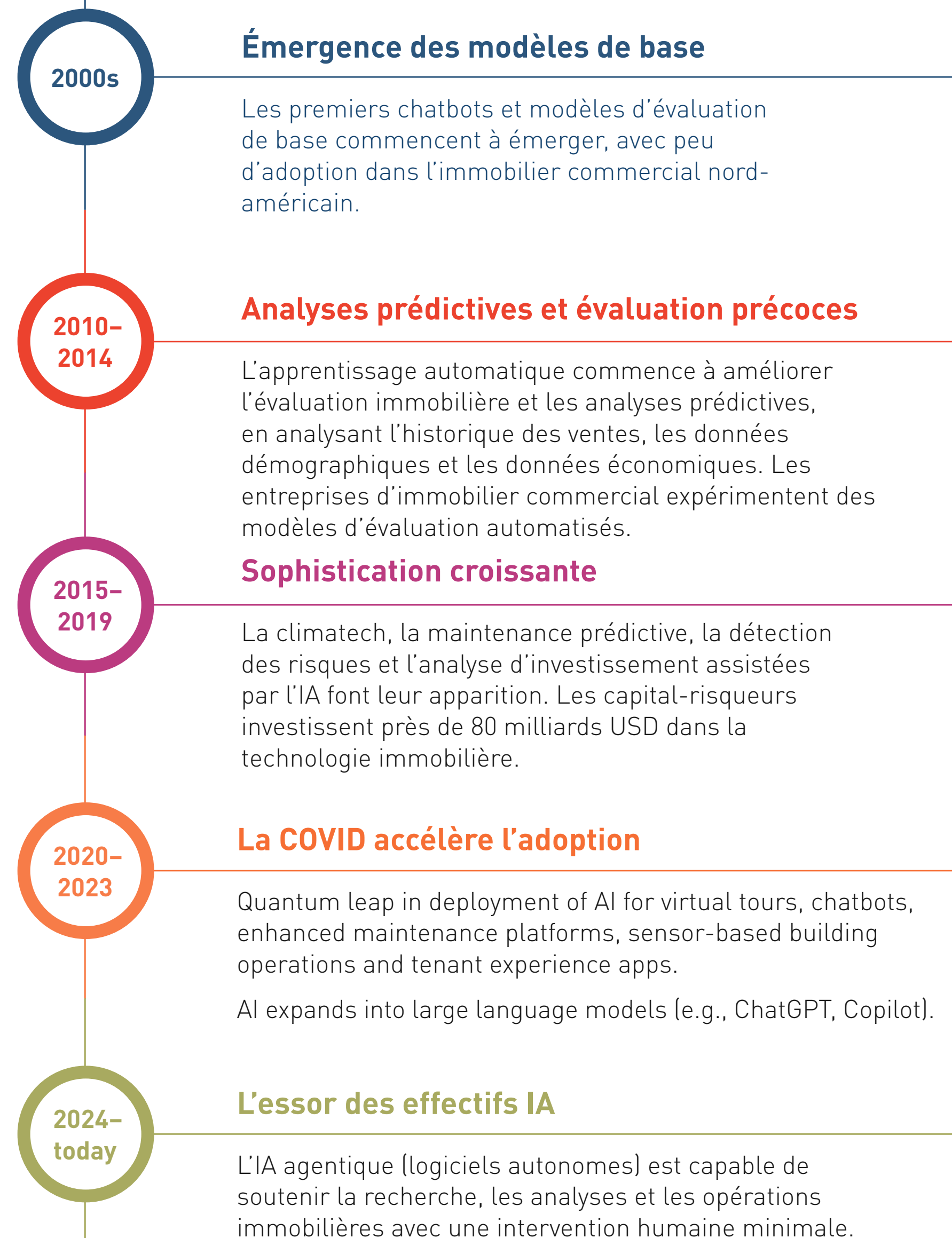
L'intelligence artificielle (IA) ne sert plus seulement à rédiger des courriels — elle est désormais intégrée en profondeur dans nos opérations, nos tableaux de bord et nos rapports de durabilité.

BOMA Canada, par l'entremise de son initiative IA4CRE, a lancé ce sondage exhaustif, Tendances de l'immobilier commercial, afin de recueillir des données essentielles et de prendre le pouls du secteur à ce moment charnière. Nous reconnaissons qu'à mesure que l'IA évolue rapidement, le secteur de l'immobilier commercial a besoin d'informations fondées sur des données pour orienter ses décisions stratégiques et favoriser un apprentissage collaboratif.

Mais comme le démontre clairement ce rapport de sondage, l'adoption de l'IA dans notre industrie demeure prudente, fragmentée et inégale.

En fait, les répondants étaient presque également répartis entre les utilisateurs actifs de l'IA dans leurs opérations et ceux qui connaissent peu ses applications en immobilier commercial. Autrement dit, certaines équipes mènent la course, tandis que d'autres hésitent encore à choisir leurs chaussures.

Chronologie de l'IA dans l'immobilier commercial (CRE)



1. Qui est dans la salle ?

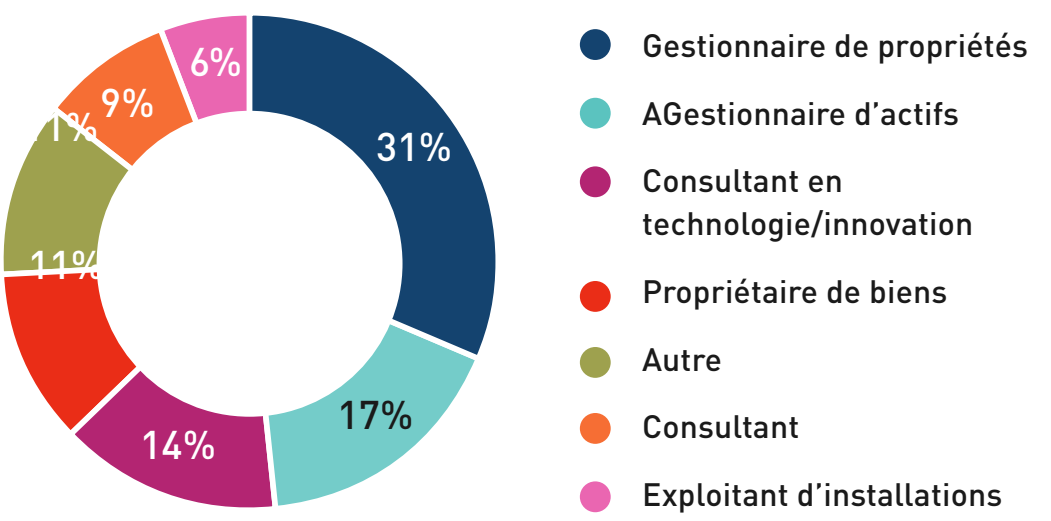
De nombreux rôles, de nombreuses voix

Notre base de répondants représente une diversité transversale du secteur de l'immobilier commercial.

Les gestionnaires de propriétés constituent le groupe le plus important, à 31 %, suivis des gestionnaires d'actifs (17 %) et des consultants en technologie/innovation (14 %). Cette répartition garantit des perspectives opérationnelles et stratégiques.

De plus, 100 % des répondants exercent leurs activités en Amérique du Nord, avec un très petit nombre exerçant également en Europe, en Asie-Pacifique, en Amérique latine, ainsi qu'au Moyen-Orient et en Afrique.

Quel est votre rôle principal dans le



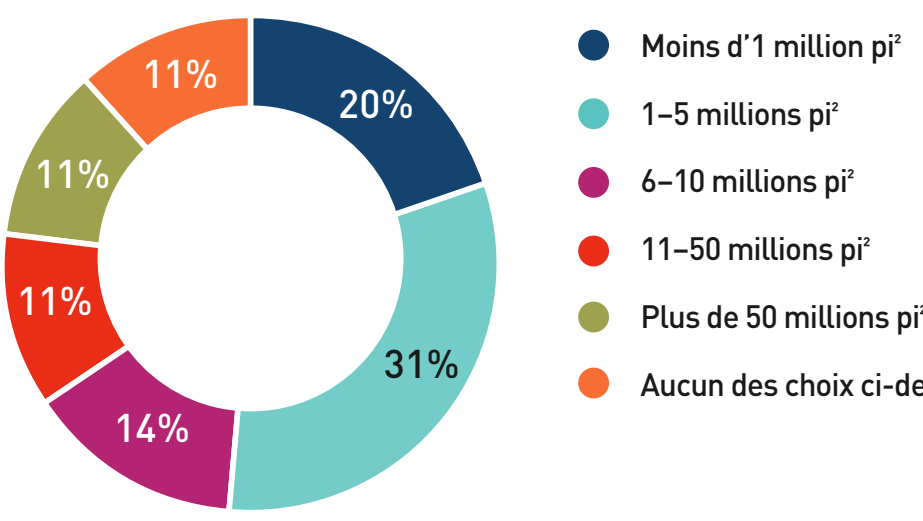
Remarque : Tous les chiffres des graphiques ont été arrondis au point de pourcentage le plus proche. Dans certains cas, cela peut entraîner un total légèrement supérieur ou inférieur à 100

Bigger portfolios = bigger curiosity

Portfolio sizes range significantly, from organizations managing under one million square feet (20%) to those overseeing portfolios exceeding 50 million square feet (11%). This range gives us insights into AI adoption across organizational scales.

However, the greatest participation in the survey (suggesting the greatest curiosity with the subject of AI) was seen in portfolios of more than a million square feet.

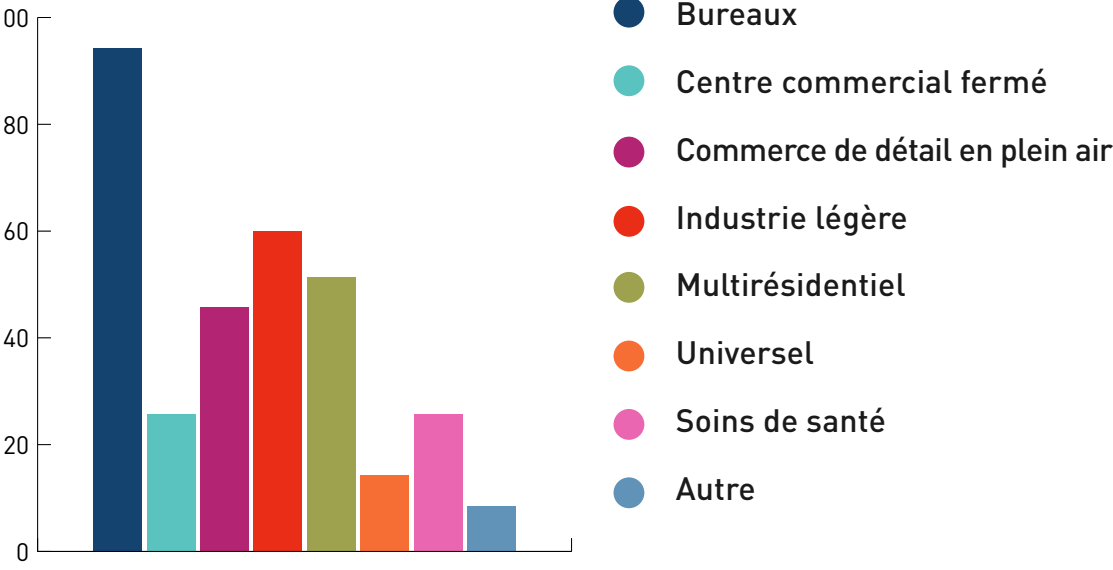
Quelle est la taille approximative du portefeuille immobilier de votre



Office is leading the pack

Finally, respondents were heavily represented by office portfolios (94%), followed by light industrial (60%), multi-residential (51%) and open-air retail (46%).

Quelles classes d'actifs figurent dans



2. Rumeurs et réalité

Tout le monde parle d'IA. Mais qui maîtrise vraiment le sujet ?

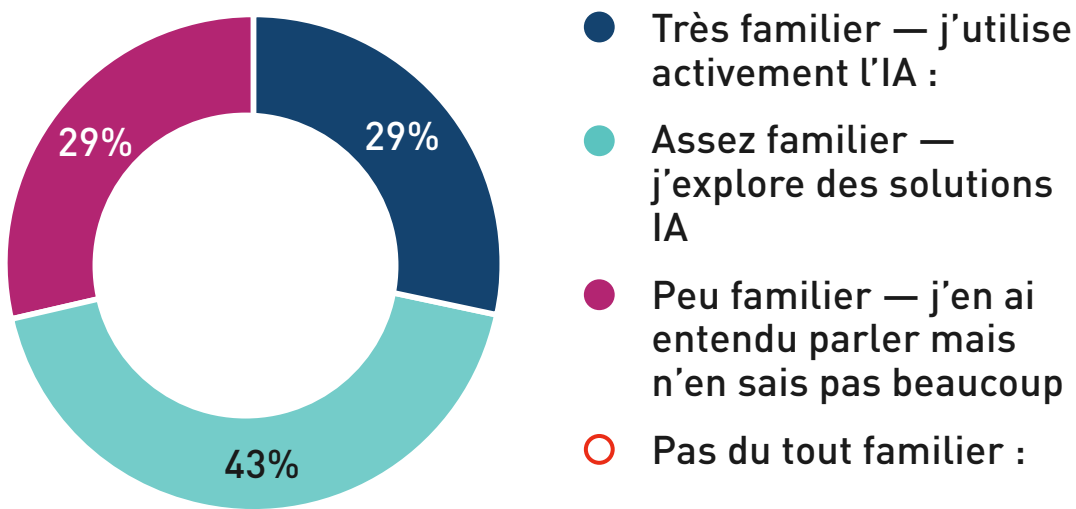
Quel est le niveau de compréhension de l'intelligence artificielle dans le secteur ? La réponse est mitigée, révélant à la fois des promesses et des axes d'amélioration.

Les répondants se répartissent de façon relativement égale en trois groupes : 29 % se déclarent « très familiers » et utilisent activement l'IA ; 43 % sont « assez familiers » et explorent des solutions ; et 29 % demeurent « peu familiers ». Fait notable, aucun répondant n'a affirmé être totalement non familier — ce qui laisse entendre que la **notoriété de l'IA est universelle, même si la**

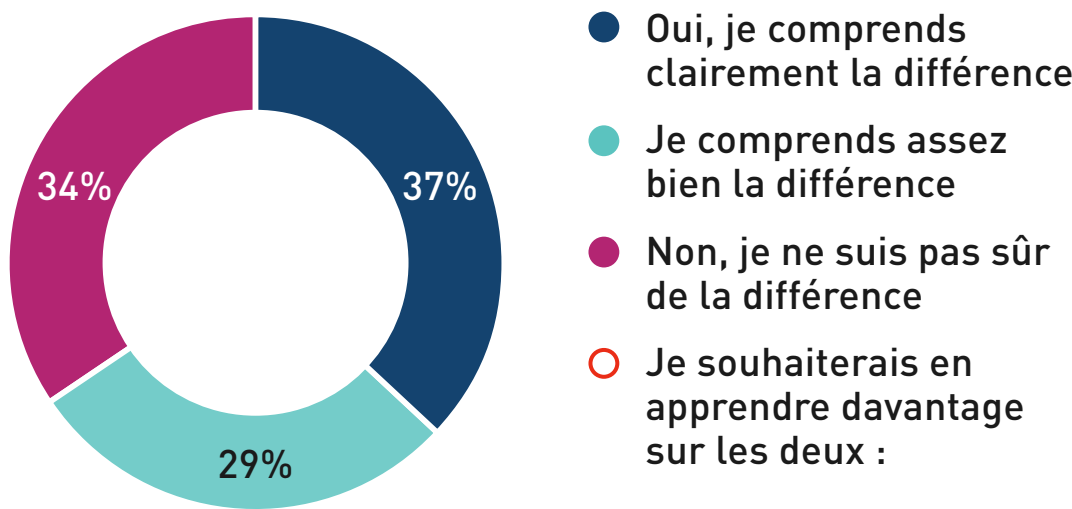
compréhension reste inégale.

La distinction entre IA générative et IA prédictive suit un schéma similaire, mais inversé. Seulement 37 % comprennent clairement la différence entre ces deux approches fondamentalement différentes de l'IA. 29 % la comprennent « assez bien », tandis que 34 % admettent une incertitude. Cet écart de connaissances est important car **l'IA générative et l'IA prédictive servent des objectifs très différents** dans la gestion des immeubles et des portefeuilles.

Êtes-vous familier avec l'IA et ses applications dans l'immobilier



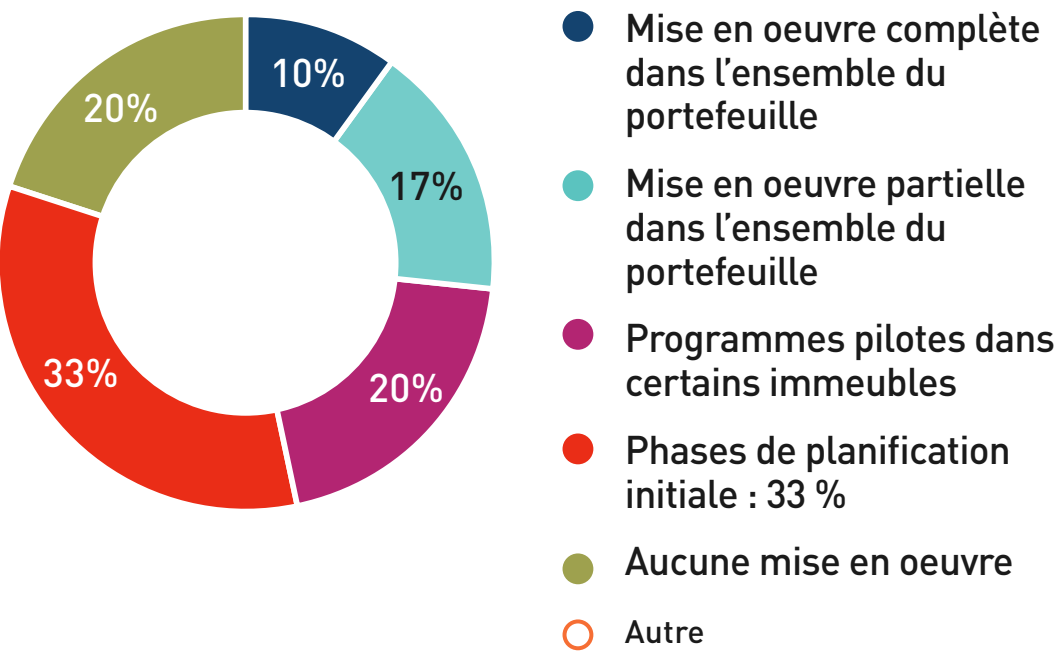
Comprenez-vous la différence entre l'IA générative et l'IA



La notoriété est universelle, mais la maîtrise est loin d'être uniforme

En examinant la mise en oeuvre concrète de l'IA, les chiffres brossent le tableau d'un secteur **largement en mode expérimental.**

Quel est le niveau actuel de mise en oeuvre de l'IA dans les opérations immobilières de votre organisation ?



Les entreprises de logiciels devront montrer la voie.

“Étant donné que la majorité des sociétés de gestion immobilière commerciale utilisent des logiciels propriétaires tiers, l'expansion de l'IA devra être portée par ces derniers.”

— Répondant au sondage

3. Le défi infrastructurel : technologies intelligentes,

Les équipes sont motivées, mais les immeubles sont ancrés dans le passé

Bien que l'IA promette de grands avantages en termes d'optimisation des performances des immeubles et de leur gestion, et que de nombreuses équipes soient ambitieuses quant à son utilisation, la réalité est que **de nombreux immeubles ne disposent tout simplement pas de l'infrastructure nécessaire.**

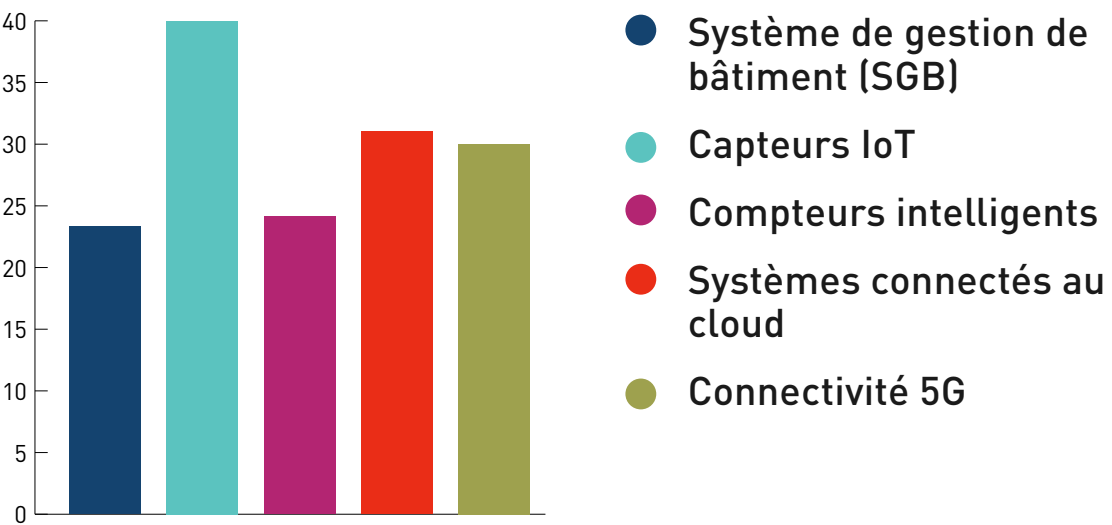
Lorsqu'on a demandé aux répondants de quantifier leur utilisation de l'IA, **le portefeuille moyen dispose de solutions alimentées par l'IA dans seulement 23 % des immeubles.** Les réponses individuelles variaient considérablement, de 0 % à 100 %, ce qui met en évidence l'énorme disparité des taux d'adoption dans le secteur.

Bien que les systèmes de gestion de bâtiment affichent le déploiement le plus solide — 50 % des

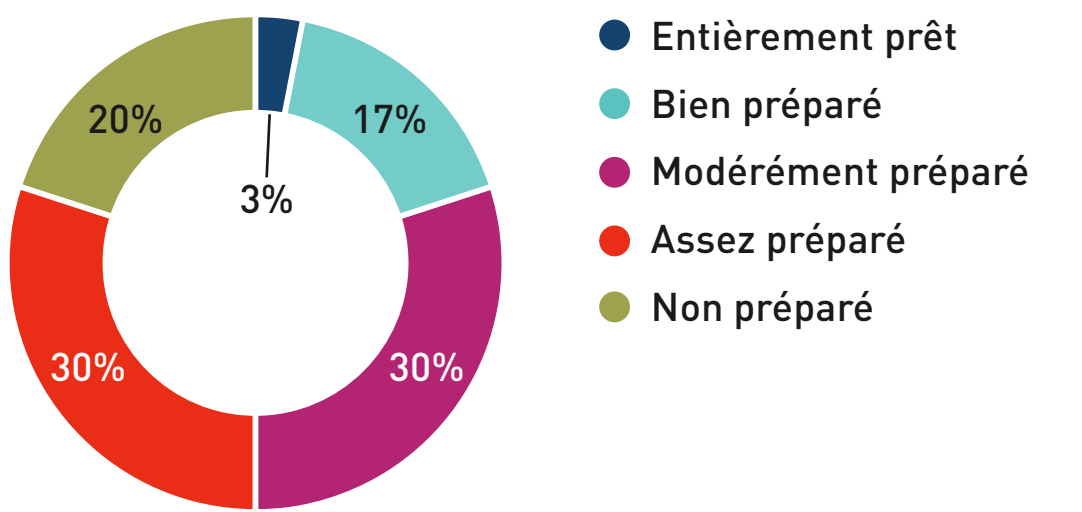
répondants signalant une mise en œuvre dans plus de la moitié de leurs immeubles — ils ne sont pas universellement adoptés. Lorsqu'on a examiné les technologies habilitantes spécifiques **qui rendent l'IA véritablement puissante, un nombre important de répondants a signalé les lacunes suivantes :**

Ce manque de technologie se répercute sur la confiance des répondants quant à l'infrastructure technologique de leur portefeuille pour soutenir l'IA : seulement 3 % se sentent « entièrement prêts », tandis que 20 % admettent « ne pas être prêts ». La majorité — 60 % — se situe dans les catégories « modérément » ou « assez » préparées, ce qui suggère que des investissements infrastructurels importants seront nécessaires avant que l'IA puisse atteindre son plein potentiel.

Pourcentage des immeubles qui n'ont PAS encore mis en oeuvre



Comment évaluez-vous l'infrastructure technologique actuelle de votre portefeuille immobilier pour soutenir la mise en oeuvre de



Les systèmes plus anciens ne peuvent pas suivre le rythme.

“L'impact est difficile à prévoir, compte tenu de la croissance exponentielle de l'IA et des défis liés à la modernisation des systèmes plus anciens.”

— Répondant au sondage

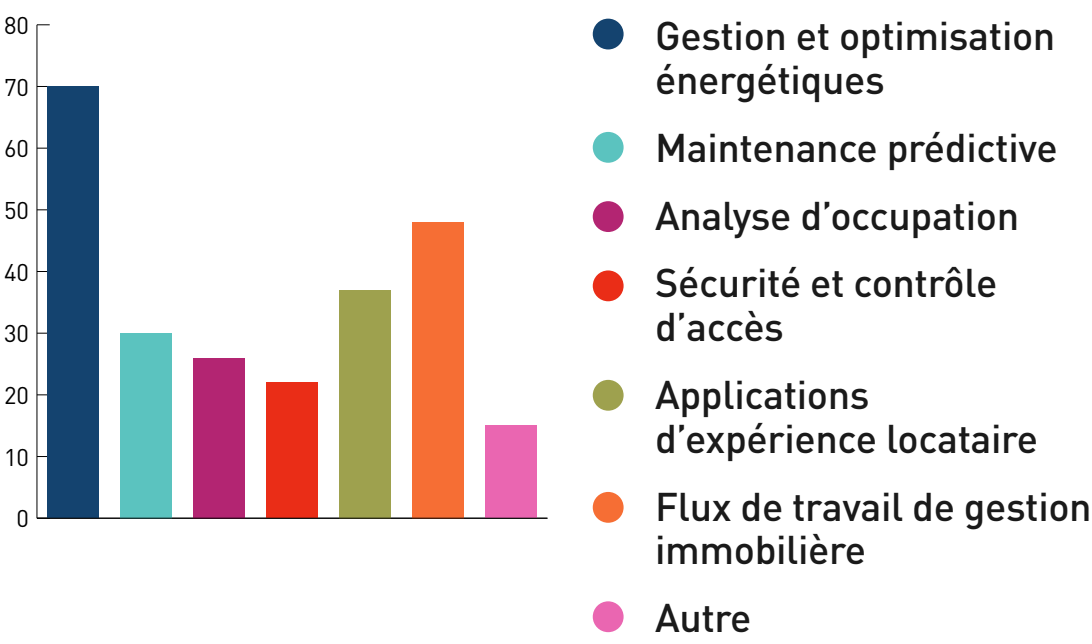
4. L'IA, au-delà de l'effet de mode

Malgré la faible mise en oeuvre des technologies habilitantes dépendantes de l'infrastructure, l'IA a gagné du terrain dans plusieurs domaines.

La gestion et l'optimisation énergétiques arrivent en tête à 70 % — sans surprise, compte tenu du retour sur investissement (ROI) clair et de l'application relativement courante des algorithmes d'IA aux schémas de consommation énergétique.

En revanche, un taux d'adoption plus faible pour la maintenance prédictive (30 %) — malgré sa valeur potentielle — laisse entrevoir **les défis d'intégration et les exigences en matière de données** qui rendent cette application plus complexe à mettre en oeuvre.

Votre entreprise utilise-t-elle l'IA dans les domaines



Cinq signes que votre immeuble

1. Sécurité : Des politiques de confidentialité des données et de cybersécurité sont en place ; idéalement, des alertes automatiques sur les anomalies sont également configurées.

2. Opérations et gestion : Un processus de gestion du changement est mis en oeuvre pour tous les projets de modernisation ou de maintenance affectant les données du bâtiment ; une analyse des lacunes annuelle est effectuée.

3. Réseau et intégration : Des plans de formation — incluant des mises à jour annuelles — sont en place pour l'utilisation de tous les systèmes du bâtiment et des progiciels intégrés.

4. Expérience des utilisateurs finaux : Des services et une assistance numériques pour les locataires sont en place (concierge numérique, enregistrement des visiteurs en ligne, applications de réservation d'espaces, clavardage en direct avec la direction, sondages de satisfaction, etc.).

5. Rapports et analyses : La documentation (plans as-built, opérations, maintenance, etc.) est collectée et stockée numériquement pour tous les systèmes du bâtiment et les progiciels intégrés.

Utiliser l'IA pour un avantage concurrentiel.

“Être reconnu par BOMA BEST Intelligent envoie un message indiquant que vous devez chercher à améliorer votre immeuble. Il ne s'agit pas seulement de dollars et de cents ; il s'agit de l'efficacité de l'immeuble et des avantages qu'il apporte non seulement au propriétaire et aux exploitants, mais aussi aux locataires eux-mêmes et à leur expérience globale.”
— Répondant au sondage

5. Aversion au risque ou prêt pour l'avenir ?

Rester sur la touche ?

Comprendre les obstacles à l'adoption de l'IA révèle de informations précieuses pour les parties prenantes du secteur, les fournisseurs de technologie et les équipes de direction qui planifient leurs stratégies d'IA.

Les trois principaux obstacles sont clairs et interdépendants :

1. Manque d'expertise interne (63 %) — Pas assez de personnes comprennent suffisamment l'IA pour en piloter la mise en oeuvre.

2. Retour sur investissement incertain (52 %) — Sans études de cas convaincantes et indicateurs clairs, justifier les investissements dans l'IA reste difficile. (Un obstacle connexe est la perception d'un coût trop élevé pour mettre en oeuvre des systèmes d'IA, à 37 %.)

3. Défis d'intégration avec les systèmes existants (44 %) — Les systèmes d'immeubles existants n'ont pas été conçus en tenant compte de l'IA.

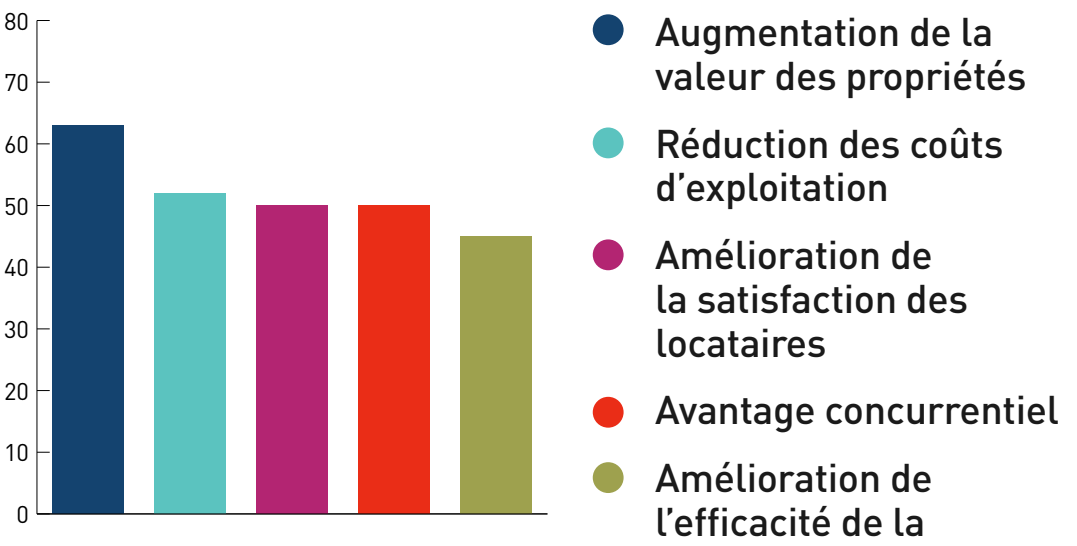
D'autres obstacles sont également perçus :

- Résistance au changement au sein des organisations (33 %)
- Manque de solutions d'IA spécifiques à l'IC convaincantes (33 %)
- Préoccupations liées à la sécurité des données et à la vie privée (26 %)

Ou déception des pionniers ?

Pour les organisations qui ont mis en oeuvre des solutions d'IA, quels résultats observent-elles réellement ? Les données présentent un tableau d'impact modeste plutôt que de changement transformationnel — pour l'instant.

La réponse dominante est que l'IA a un impact « nul » ou « minimal » sur les cinq domaines d'opérations suivants :



Les impacts les plus positifs ont été observés dans les améliorations de l'efficacité énergétique, avec 25 % signalant des niveaux d'impact de 4 ou 5 sur l'échelle — ce qui correspond au taux d'adoption élevé des solutions d'IA pour la gestion de l'énergie.

Ces résultats sobres suggèrent trois possibilités : les mises en oeuvre sont trop récentes pour montrer des résultats, les attentes étaient irréalistes ou les solutions d'IA actuelles n'ont pas encore tenu leurs promesses.

Quoi qu'il en soit, ces résultats soulignent pourquoi le « ROI incertain » est classé comme le deuxième obstacle à l'adoption. ROI incertain » est classé comme le deuxième



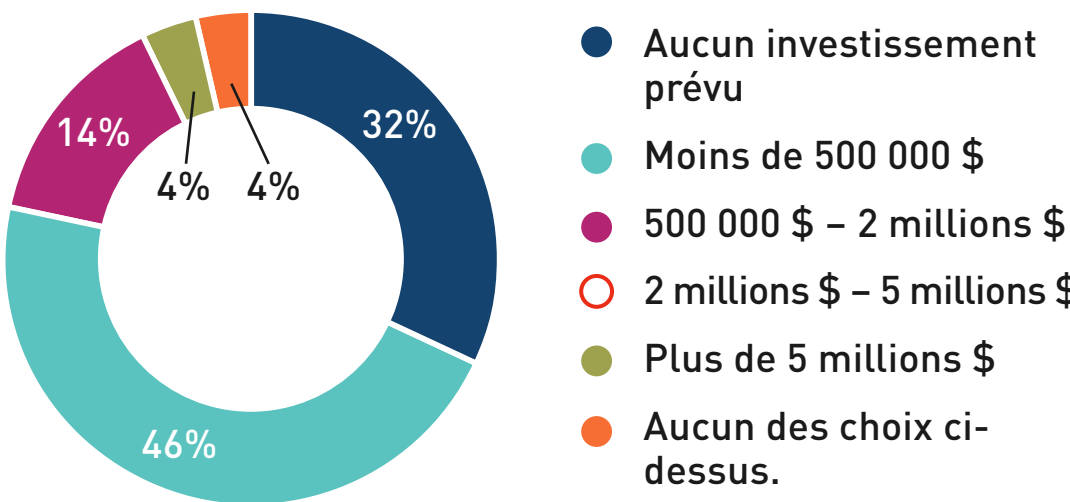
“Le plus grand obstacle est le manque de compréhension de ce qui existe, de son fonctionnement et de ce avec quoi il peut être mis en oeuvre.”
— Répondant au sondage

6. Investisseurs — prudents, oui. Optimistes, peut-être.

Commencer petit ou ne pas commencer du tout

Malgré ces résultats mitigés des mises en oeuvre actuelles, le secteur montre encore une certaine volonté d'investir dans les technologies d'IA au cours des deux prochaines années — quoique à des niveaux modestes. Les investissements prévus dans l'IA se répartissent comme suit :

Quel est l'investissement prévu de votre organisation dans les technologies d'IA au cours des 2 prochaines années ?



Cette concentration dans la fourchette inférieure à 500 000 \$ suggère que **les organisations adoptent des approches mesurées et expérimentales plutôt que de miser gros sur la transformation par l'IA**. Ce conservatisme est compréhensible, compte tenu du ROI incertain et des premières étapes de la plupart des mises en oeuvre.



“Les solutions de gestion des bâtiments qui se prétendaient IA ou apprentissage automatique ne l'étaient pas. Elles n'ont pas su apprendre des bâtiments.”

— Répondant au sondage

L'IA, la nouvelle durabilité

Pour les gestionnaires d'immeubles commerciaux, l'IA ressemble aujourd'hui beaucoup à la durabilité en 2010 : grandes attentes, budgets serrés et confiance croissante.

Malgré un départ lent, **62 % des décideurs dans le domaine immobilier prévoient d'investir dans l'IA au cours des deux prochaines années**. Pourtant, les budgets restent modestes, à l'image des premiers efforts de durabilité, où l'ambition dépassait le financement.

Malgré les contraintes financières, le secteur est confiant ; **plus de 70 % de nos répondants** sont intéressés à mettre en oeuvre l'automatisation des bâtiments intelligents, les analyses avancées, la maintenance prédictive, ainsi que le suivi et les rapports sur la durabilité.

Pour nos répondants, l'adoption de l'IA porte la promesse d'une valeur à long terme — réduction des coûts d'exploitation, amélioration des rapports, automatisation et rationalisation, et avantage concurrentiel.

Mais ils ont besoin de connaissances. La compréhension des concepts fondamentaux, de l'ingénierie des invites et des outils d'IA disponibles, y compris les applications spécifiques à l'IC, ont tous été mentionnés comme des domaines où les répondants souhaitaient en apprendre davantage.

Ils ont également soulevé des préoccupations concernant les considérations de sécurité, l'exactitude des données, les problèmes d'évolutivité et le déplacement des emplois.

Pour les gestionnaires d'immeubles, le message est clair : **commencer modestement, suivre le ROI et prioriser les solutions pratiques**.

Comme aux premiers jours des efforts de durabilité, nous sommes maintenant à un point d'inflexion : pour l'immobilier commercial, l'IA est sur le point de devenir courante.

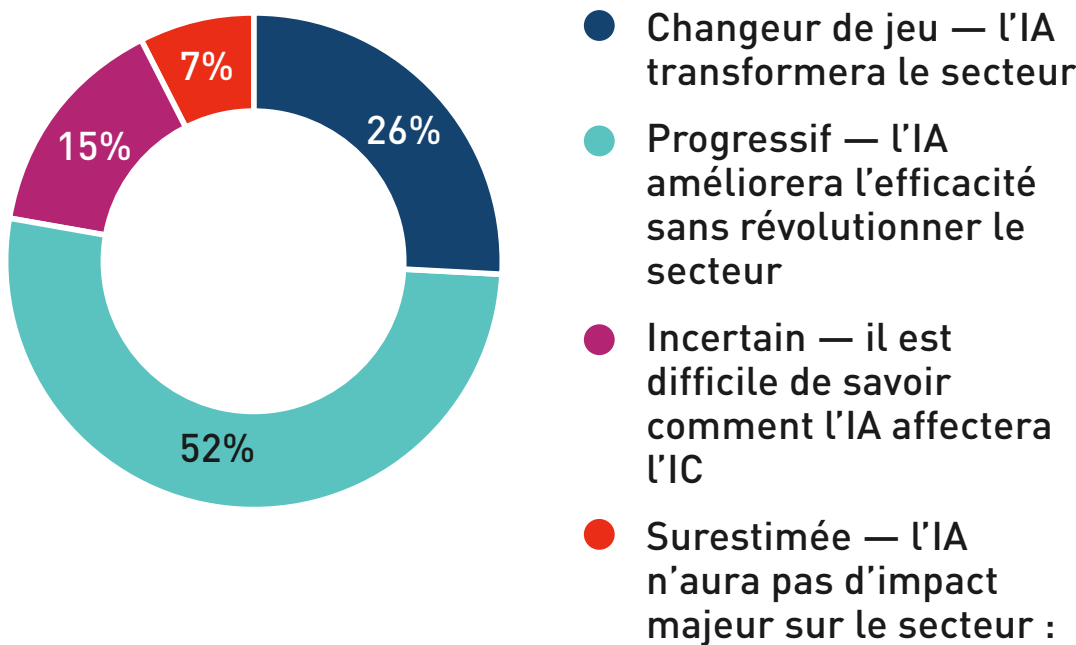
7. De la curiosité à la compétence — et

En attente d'impact

Quel sera l'impact transformationnel de l'IA sur l'immobilier commercial ? La perspective du secteur est prudemment optimiste, mais loin d'être révolutionnaire.

La majorité des répondants (52 %) s'attendent à ce que l'impact de l'IA soit « progressif » — améliorant l'efficacité sans transformer fondamentalement le secteur. 26 % pensent que l'IA sera un « changeur de jeu ». Seulement 15 % demeurent incertains, tandis que 7 % considèrent l'IA comme « surestimée »

Comment anticipez-vous l'impact de l'IA sur l'immobilier



Les 6 principaux domaines à surveiller

Malgré les résultats mitigés à ce jour, les répondants semblent prudemment optimistes ; un nombre significatif anticipe un impact transformationnel (notes de 4 à 5) de la part de l'IA dans :

- 48 % : Performance en matière de durabilité
- 48 % : Coûts d'exploitation
- 42 % : Évaluation immobilière
- 32 % : Satisfaction des locataires
- 28 % : Besoins en main-d'oeuvre
- 28 % : Concurrence sur le marché

Notamment, les répondants s'attendent à ce que l'IA ait l'impact le plus significatif sur la durabilité, les opérations et les évaluations — des domaines où l'optimisation basée sur les données offre une valeur claire. Les attentes plus faibles en matière de satisfaction des locataires et de transformation de la main-d'oeuvre peuvent refléter soit l'espoir que l'IA augmentera plutôt que remplacera les travailleurs, soit le scepticisme quant aux capacités à court terme de l'IA.

Il n'y a pas encore de département IA — pour l'instant.

“Les 10 prochaines années verront plus de changements que ce qui s'est produit au cours des 100 dernières années en termes de techniques de construction et de systèmes de gestion. La technologie sera là, mais la mise en oeuvre sera limitée par des facteurs économiques et d'évolutivité inhérents à tout secteur. Il y aura un énorme fossé entre la façon dont les bâtiments fonctionnent aujourd'hui et ceux qui seront construits dans 10 ans. La mise en oeuvre et l'apprentissage de l'IA seront le principal défi en chemin.”

— Répondant au sondage

7. De la curiosité à la compétence — et maintenant ? (suite)

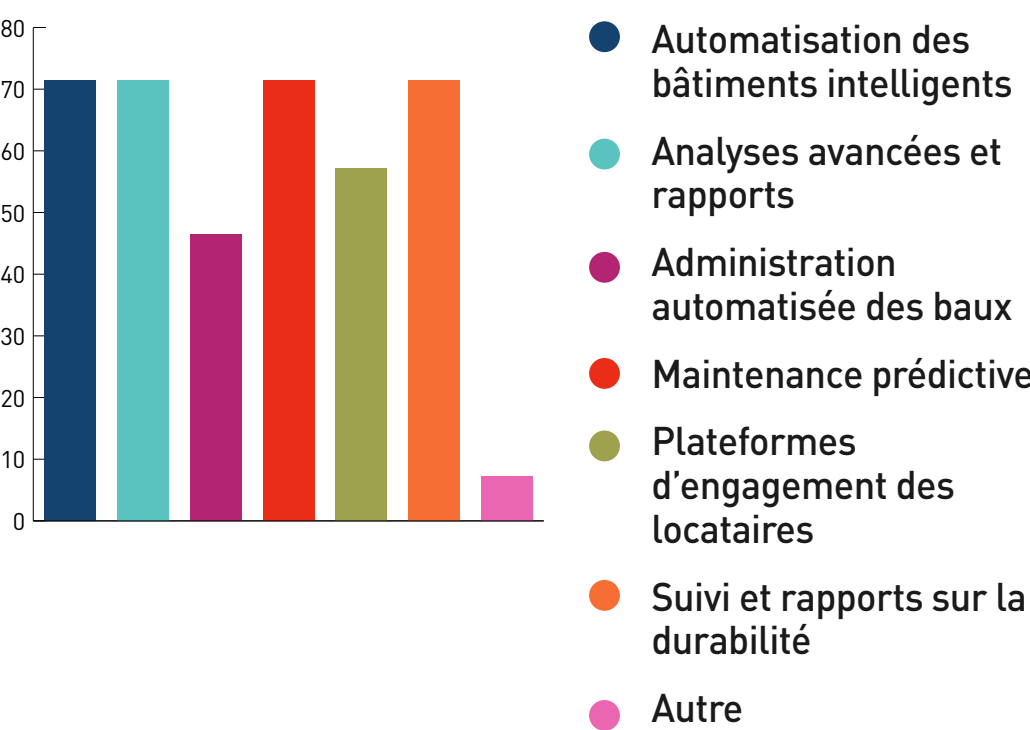
Les 4 principales priorités dont le secteur a besoin

Lorsqu'on leur a demandé quelles applications d'IA les intéressent le plus à mettre en oeuvre au cours des deux prochaines années, les quatre premières priorités sont toutes à égalité avec 71 % d'intérêt :

- 1. Automatisation des bâtiments intelligents
- 2. Analyses avancées et rapports
- 3. Maintenance prédictive
- 4. Suivi et rapports sur la durabilité

Cet intérêt large dans toutes les catégories suggère que le secteur reconnaît **le potentiel de l'IA pour transformer de multiples aspects des opérations**. Cependant, l'écart entre le fort intérêt (71 %) et le faible ROI perçu pour ceux qui ont mis en oeuvre des applications similaires reste marqué, renforçant les obstacles discutés précédemment.

Quelles applications d'IA souhaitez-vous le plus mettre en oeuvre dans les 12 à 24 prochains mois ?



Les 5 domaines où vous devez montrer la voie

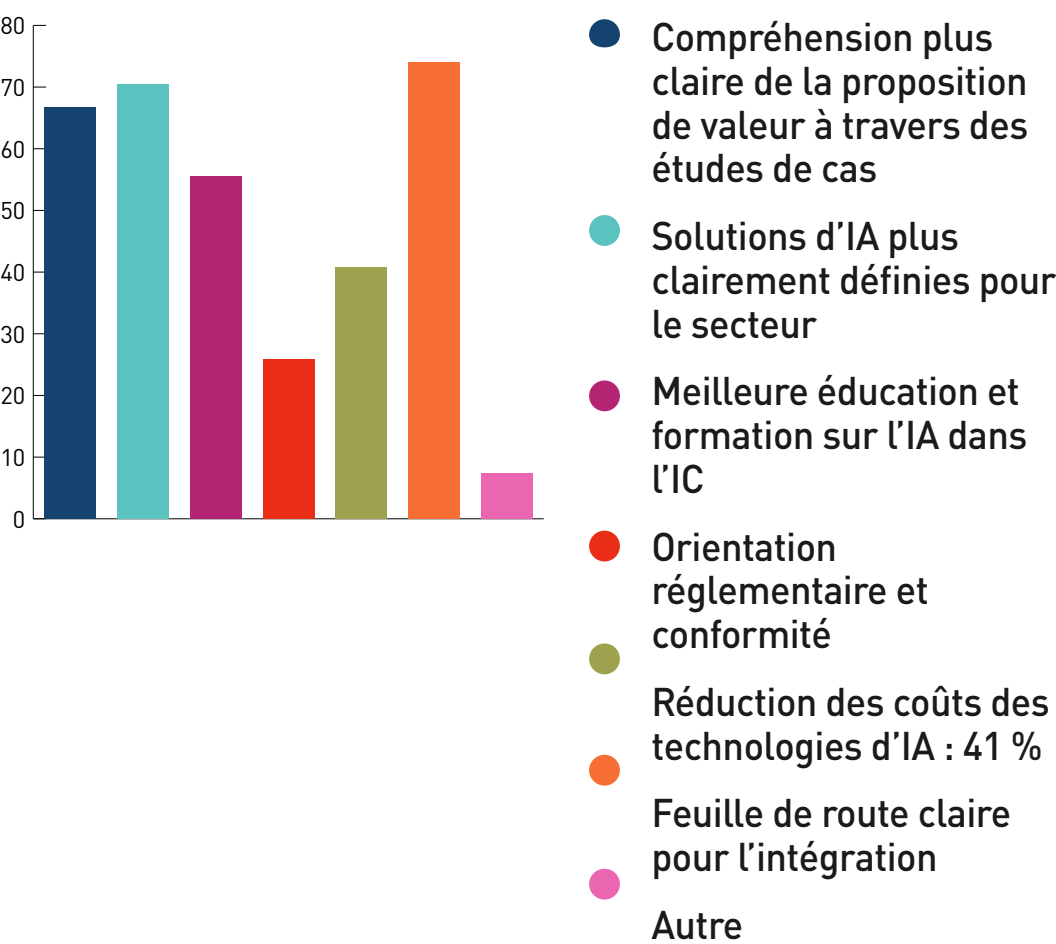
Lorsqu'on leur a demandé ce qui accélérerait l'adoption de l'IA, les répondants ont indiqué plusieurs facteurs clés :

- 1. Une feuille de route claire pou l'intégration avec les plateformes existantes (74 %)
- 2. Des solutions d'IA spécifiques au secteur mieux définies (70 %)
- 3. Une meilleure compréhension de l proposition de valeur à travers des études de cas (67 %)
- 4. Une meilleure éducation et formation sur l'IA dans l'IC (56 %)
- 5. Des réductions de coûts dans les technologies d'IA (41 %)

Ces priorités racontent une histoire convaincante : le secteur ne manque pas d'intérêt pour l'IA ni de volonté d'investir. Ce qui manque, c'est la clarté, l'éducation et des voies éprouvées à suivre. Qu'est-ce qui aiderait votre entreprise à accélérer l'adoption de l'IA ?

- Compréhension plus claire de la proposition de valeur à travers des études de cas : 67 %
- Solutions d'IA plus clairement définies pour le secteur : 70 %
- Meilleure éducation et formation sur l'IA dan l'IC : 56 %
- Orientation réglementaire et conformité : ~30%
- Réduction des coûts des technologies d'IA :41 %
- Feuille de route claire pour l'intégration : 74 %

Qu'est-ce qui aiderait votre entreprise à accélérer l'adoption de l'IA ?



8. Transformer les données en orientations — et les

La conversation est passée du « si » au « comment »

Les organisations ont besoin de voir comment d'autres ont mis en oeuvre avec succès l'IA, de comprendre comment les solutions s'intègrent dans leurs ensembles technologiques existants, et de recevoir une formation pour renforcer les capacités internes.

Comme l'a noté un répondant, nos collègues souhaitent « apprendre des connaissances fondamentales, l'ingénierie des invites et comment rechercher et utiliser les différents outils d'IA ».

Un autre cherche « des études de cas sur les résultats de l'IA par rapport à l'effet de mode » — pour distinguer le bruit marketing de la réalité des applications et des succès concrets.

Domaines clés à surveiller

- **L'écart connaissances-action** : Les organisations reconnaissent l'importance de l'IA, mais peinent à passer de l'intérêt à l'action.
- **Les défis infrastructurels** : Les investissements dans les capteurs IoT, la connectivité au cloud et les systèmes modernes de bâtiments doivent précéder ou accompagner la mise en oeuvre de l'IA.
- **La question du ROI** : Les premiers adoptants ont un rôle crucial à jouer dans le partage des apprentissages ; cela aidera d'autres organisations à surmonter leur hésitation à consacrer des ressources à l'adoption de l'IA. La gestion de l'énergie comme point d'entrée :
- **Les solutions d'IA pour la gestion de l'énergie peuvent servir de « porte d'entrée »** qui renforce la confiance organisationnelle pour une mise en oeuvre plus large de l'IA.
- **L'impératif éducatif** : Le manque d'expertise interne est le principal obstacle. Les programmes de formation, les initiatives d'éducation sectorielle et le partage des connaissances seront essentiels pour accélérer l'adoption.
- **Progressif, pas révolutionnaire** : Une attente mesurée — que l'IA améliorera les opérations plutôt que de transformer fondamentalement le secteur à court terme — peut aider à établir des objectifs réalistes et à prévenir les déceptions.

Comment rester dans la course — ou la devancer

Suivez le Centre de connaissances AI4CRE de BOMA Canada ; ce centre de ressources sur l'IA est conçu pour aider les propriétaires et gestionnaires d'immeubles à comprendre, adopter et bénéficier des solutions alimentées par l'IA. Il offre un **accès gratuit à des rapports, études, vidéos et lignes directrices couvrant un large éventail de sujets**. En rassemblant les dernière informations, nous visons à encourager la collaboration et l'innovation dans le secteur de l'immobilier commercial.



9. Annexes

Abréviations

IA : Intelligence artificielle

API : Interface de programmation d'application

IoT : Internet des objets

LLM : Grand modèle de langage

ML : Apprentissage automatique

NLP : Traitement neuronal du langage

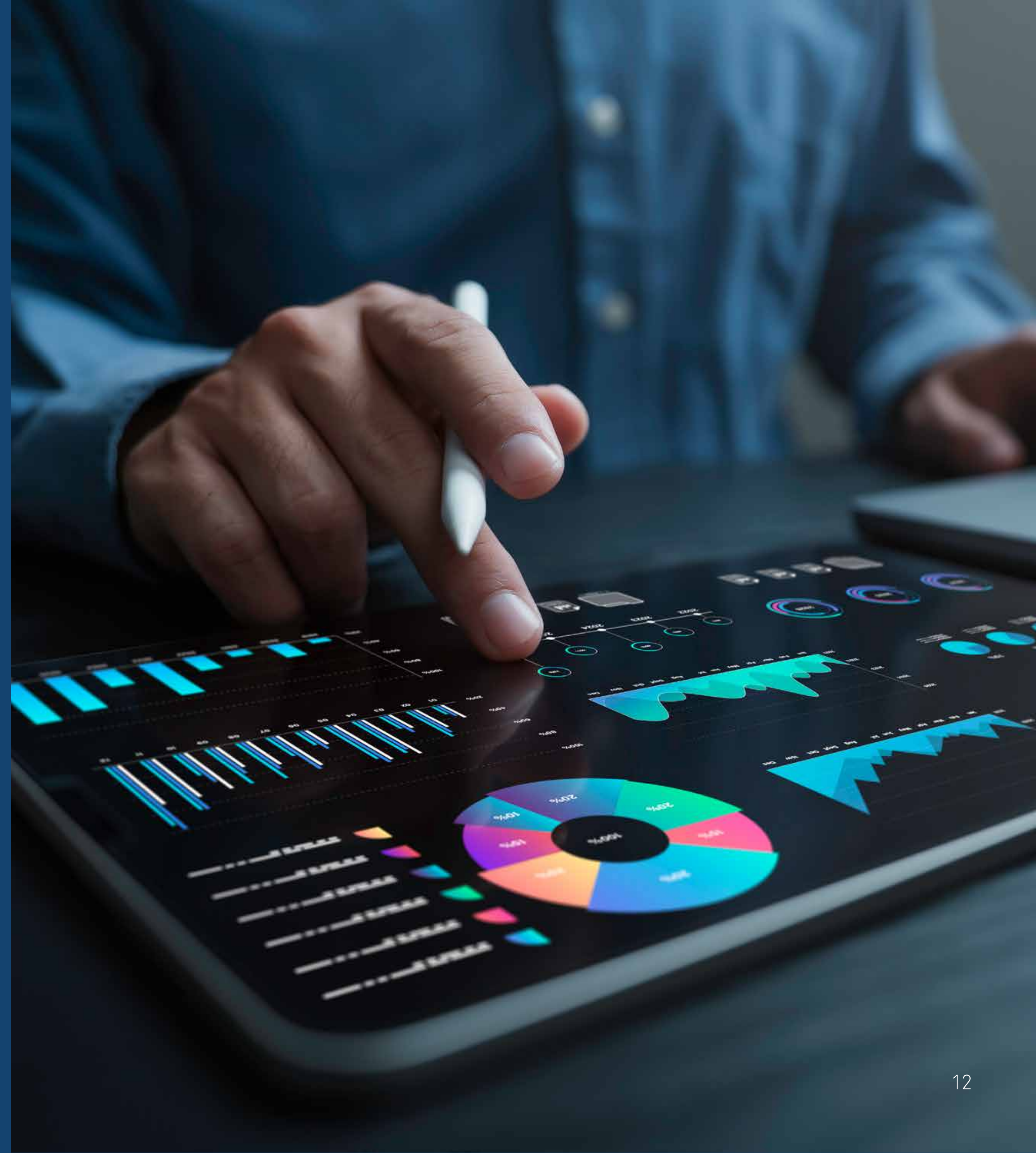
ROI : Retour sur investissement

RV : Réalité virtuelle

Méthodologie du sondage

Le sondage a été administré du 3 au 17 septembre 2025, par invitation par courriel. Un total de 35 répondants comprenait une représentation des rôles suivants :

- Gestionnaire de propriétés (11)
- Gestionnaire d'actifs (6)
- Consultant en technologie/innovation (5)
- Propriétaire de biens (4)
- Consultant (3)
- Exploitant d'installations (2)
- Location pour propriétaires (1)
- Directeur, services techniques (1)
- Durabilité/ESG (1)
- Agent de référence en immobilier (1)



9. Annexes (suite)

Questions du sondage ::

1. *Quel est votre rôle principal dans le secteur de l'immobilier commercial ?*
2. *Quelle est la taille approximative du portefeuille immobilier commercial de votre organisation ?*
3. *Quelles classes d'actifs figurent dans votre portefeuille ?*
4. *Dans quelles régions géographiques votre organisation exerce-t-elle ses activités ?*
5. *Êtes-vous familier avec l'IA et ses applications dans l'immobilier commercial ?*
6. *Comprenez-vous la différence entre l'IA générative et l'IA prédictive ?*
7. *Quel est le niveau actuel de mise en oeuvre de l'IA dans les opérations immobilières de votre organisation ?*
8. *Quel pourcentage de vos immeubles disposent des éléments suivants ?*
9. *Comment évaluez-vous l'infrastructure technologique actuelle de votre portefeuille immobilier pour soutenir la mise en oeuvre de l'IA ?*
10. *Quel pourcentage de votre portefeuille immobilier utilise actuellement des solutions alimentées par l'IA ?*
11. *Votre entreprise utilise-t-elle l'IA dans les domaines suivants ? (Sélectionnez tout ce qui s'applique)*
12. *Quels sont les plus grands obstacles qui vous empêchent d'adopter l'IA ?*
13. *Quels avantages avez-vous observés suite à la mise en oeuvre de solutions d'IA ? (Évaluez sur une échelle de 1 à 5)*
14. *Quel est l'investissement prévu de votre organisation dans les technologies d'IA au cours des 2 prochaines années ?*
15. *Quelles applications d'IA souhaitez-vous le plus mettre en oeuvre dans les 12 à 24 prochains mois ? (Sélectionnez tout ce qui s'applique)*
16. *Comment anticipez-vous l'impact de l'IA sur l'immobilier commercial au cours des cinq prochaines années ?*
17. *Sur quels sujets liés à l'IA souhaiteriez-vous en apprendre davantage ?*
18. *Selon vous, quel sera l'impact le plus significatif de l'IA sur le secteur de l'immobilier commercial au cours de la prochaine décennie ?*
19. *Qu'est-ce qui aiderait votre entreprise à accélérer l'adoption de l'IA ?*
20. *Comment anticipez-vous l'impact de l'IA sur les aspects suivants de l'immobilier*



141 Adelaide Street West, Suite 1002
Toronto, Ontario, Canada
M5H 3L5

Téléphone : (416) 214-1912
info@bomacanada.ca
bomacanada.ca