

Vieillesse de la population et digitalisation : comment deux tendances transforment durablement les marchés immobiliers

Deux évolutions structurelles marquent particulièrement les marchés immobiliers mondiaux : le vieillissement de la population et la hausse rapide de l'utilisation des données. Ces deux tendances devraient générer une demande croissante à long terme face à une offre limitée et offrir aux caisses de pension des opportunités de rendements attractifs.



Les portefeuilles immobiliers alignés de manière ciblée sur des tendances et évolutions structurelles peuvent générer des rendements robustes à travers différents cycles économiques.

L'identification précoce et le suivi cohérent de telles tendances sont particulièrement essentiels pour les caisses de pension. Aussi différents que puissent paraître les logements pour seniors et les centres de données à première vue, ils suivent fondamentalement le même schéma : une demande structurellement croissante combinée à une offre limitée. Il en résulte des opportunités prometteuses pour les investisseurs.

Vieillesse de la société – flux de trésorerie stables

Le changement démographique compte parmi les facteurs d'influence les plus clairs et les plus durables sur les marchés immobiliers internationaux. Dans de nombreuses économies développées, la part des personnes âgées augmente nettement, avec des besoins de logement modifiés et une demande accrue de services de soins. Aux États-Unis, le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans devrait augmenter de plus de 40 % d'ici 2050¹. Dans les pays de l'OCDE, la part des populations âgées devrait passer de 18 % (2021) à 27 % (2050)². Cela entraîne une demande croissante de logements spécialisées pour seniors.

Les fondamentaux du marché des logements pour seniors se sont nettement améliorés depuis la baisse des taux d'occupation provoquée par COVID-19. Cela indique que la demande croît actuellement plus rapidement que l'offre disponible³. Parallèlement, les coûts de construction élevés et des politiques d'urbanisme plus restrictives freinent les nouvelles constructions. Cela soutient la dynamique offre-demande et des flux de trésorerie stables.

Centres de données : l'un des secteurs à la croissance la plus rapide du marché immobilier

La digitalisation agit également comme un puissant moteur structurel de la demande. La migration vers le cloud, la digitalisation, la robotique et l'automatisation, les services de streaming et de contenu, et surtout l'intelligence artificielle (IA), stimulent fortement la demande de biens immobiliers adaptés. Les applications d'IA représentaient déjà environ 25% de la demande mondiale en 2025⁴.

L'offre reste limitée en raison de contraintes structurelles telles que la disponibilité restreinte des capacités électriques ou la rareté des surfaces dans des zones critiques pour les activités. Aux États-Unis, les taux de vacance sont faibles et les nouveaux pro-

jets sont souvent pré-loués très tôt⁵. Les locataires demandent de plus en plus des installations plus grandes et plus denses en puissance et s'engagent sur des durées plus longues. Une situation similaire est observée en Europe, notamment dans les marchés dits FLAPD. L'offre y est fortement limitée en raison du manque de terrains adaptés et des résistances politiques⁶. Cela peut freiner l'expansion à court terme, mais devrait à long terme augmenter la valeur des centres de données bien positionnés en renforçant la rareté et le pouvoir de fixation des prix.

Les logements pour seniors et les centres de données illustrent comment la démographie et la digitalisation stimulent la croissance des loyers. Ces deux tendances créent une demande structurellement croissante combinée à une offre limitée – une combinaison favorable à des rendements durables et attractifs. La « Fondation de placement SFP Global Core Property Hedged CHF (GCP) », un multi-manager géré par Swiss Finance & Property SA dans le domaine immobilier, analyse systématiquement ces évolutions et les intègre de manière ciblée dans l'allocation de portefeuille. GCP permet aux caisses de pension d'accéder à ces thèmes de croissance structurelle grâce à son approche globale et diversifiée ainsi qu'à sa stratégie de gestion active.

Plus d'informations :



Benjamin Boakes



Benjamin Nauer



www.sfp.ch

Qui nous sommes :

Le Swiss Finance & Property Group SA (groupe SFP) est l'un des plus grands gestionnaires d'actifs immobiliers indépendants en Suisse et gère plus de CHF 14.4 milliards d'actifs sous gestion* (plus CHF 4.3 milliards d'actifs sous conseil*). Avec plus de 120 collaborateurs*, il combine une solide expertise immobilière et spécialisée et propose une large gamme de produits et services immobiliers, d'investissements en infrastructures et de transactions sur les marchés de capitaux.

Ce portefeuille comprend notamment le SFP AST Global Core Property Hedged CHF – un multi-manager qui investit à l'échelle mondiale dans des fonds immobiliers non cotés. La stratégie suit une approche core et vise une diversification stratégique par régions et types d'usage, avec un accent sur les tendances structurelles et les fondamentaux du marché.

* au 28 février 2026

Sources :

¹ Mather, Mark, & Paola Scommegna (2024). Fact Sheet: Aging in the United States. Population Reference Bureau

² OECD (2023). Health at a Glance 2023: Demographic Trends. OECD Publishing

³ National Investment Center for Seniors Housing & Care (NIC) (2023–2024). Senior Housing Market Fundamentals

⁴ JLL (2026). Global Data Center Outlook – AI Structural Transformation and Share of Capacity

⁵ CBRE (2025). Global Data Center Trends 2025

⁶ CBRE (2025). European Real Estate Market Outlook Mid-Year Review 2025: Data Centres



SFP Fondation de placement

SFP Fondation de placement

Seefeldstrasse 275, CH-8008 Zurich

+41 43 344 61 31, sfp.ch