

Juin 2023

# Exposé

Placements immobiliers Suisse



**Rue Michel-Roset, Genève**

Surfaces de bureaux réaffectées avec succès

**Via Bernardino Luini, Locarno**

Immeuble commercial à l'architecture singulière

**John Dalton Street, Manchester**

Bureaux à un emplacement de choix

# Sommaire

**3 Surfaces commerciales**  
Taux élevés entravant les investissements dans les nouvelles constructions

**4 Immeuble résidentiel et de bureaux, Genève**  
Part d'habitation doublée grâce à une réaffectation

**6 Immeuble commercial, Saint-Gall**  
Mix de locataires intéressant grâce à la revitalisation

**8 EMS, Porza-Lugano**  
Vivre au soleil et en toute liberté de choix

**10 Immeuble commercial, Locarno**  
Structure en fer remarquable et bien en vue

**12 Immeuble résidentiel et commercial, Zurich**  
Solutions modulaires et service d'aménagement comme plus

**14 Bureaux, Manchester**  
Location réussie grâce à une surélévation

**16 Surfaces commerciales**  
Répondre aux besoins des groupes cibles



## Editorial

Durant l'année passée, les adaptations de taux ont rebattu les cartes du marché de l'immobilier. Dans la conjoncture actuelle avec ses coûts de financement élevés, le potentiel de rendement des biens compte plus que jamais. Les taux plus élevés font toutefois aussi office de soutien. Si les investissements dans les nouvelles constructions reculent, les portefeuilles bien positionnés profitent de loyers affichés en hausse. Il en va de même de nos produits immobiliers.

Dans ce numéro d'Exposé, nous nous intéressons aux surfaces commerciales. Comme l'indiquent aussi les perspectives économiques, l'activité de construction est en net recul dans le secteur commercial sur le marché suisse. Et ce, en une période de hausse de l'emploi. Comment saisir les opportunités qui se présentent pour nos biens, et comment réagir à ces évolutions? Une gestion d'actifs dynamique est primordiale. En repositionnant, assainissant et aménageant avec flexibilité les surfaces locatives de certains biens, nous tenons compte des exigences actuelles des locataires commerciaux. Nous misons ainsi sur nos compétences globales en construction et en gérance. Découvrez les succès de location que nous réalisons ainsi dans les pages qui suivent.

Nous vous souhaitons une lecture inspirante!

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marie Seiler'.

Marie Seiler  
Head Real Estate Products Switzerland

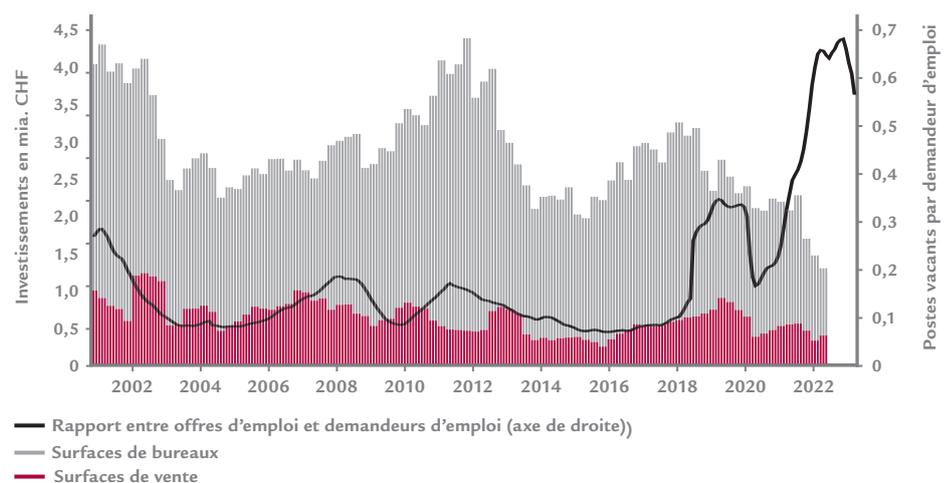
# Surfaces commerciales entre taux élevés et marché du travail en ébullition

La conjoncture actuelle change l'immobilier commercial. Les taux élevés entravent les investissements dans le neuf, les surfaces disponibles sont moins nombreuses, et le marché du travail en effervescence pourrait impacter la demande de surfaces, notamment dans le portefeuille.

Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland

Beaucoup de données conjoncturelles ne parlent pas un langage clair. Aucune grande impulsion de croissance ne se dégage, malgré la large résolution des problèmes d'approvisionnement. En Suisse, la pression inflationniste baisse et le dernier cycle de relèvement des taux est a priori achevé. La construction locale fait face à d'importants vents contraires via les coûts de financement en hausse. Globalement, les activités de construction, y compris de nouvelles surfaces commerciales, ont donc nettement reculé (voir graphique). Mi-2022, le volume d'investissement était d'environ 910 millions de francs pour les surfaces de bureaux, et de 380 millions de francs pour les surfaces de vente. Par rapport à la moyenne des dix dernières années, les montants approuvés ont chuté de 53% pour les surfaces de bureaux, et de 23% pour les surfaces de vente. Selon la société de conseil en immobilier Jones Lang LaSalle, un peu moins de 600 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux seront construits entre 2023 et 2025 dans les plus grandes régions de marché, soit bien moins qu'entre 2020 et 2022, quand plus de 900 000 m<sup>2</sup> avaient été mis sur le marché. Selon Wüest Partner, le recul des constructions impacte aussi les surfaces de vente: d'après ses analyses, l'offre a baissé de 12% l'année dernière. Sous pression, les loyers affichés ont moins baissé aux principaux emplacements commerciaux. Pour les prestataires de surfaces, le marché du travail est plutôt positif. Dans le

## Investissements en surfaces commerciales et rapport entre postes vacants et demandeurs d'emploi



Source: Macrobond, Wüest Partner AG, Swiss Life Asset Managers

secteur tertiaire, l'emploi a crû de 2,2% par rapport à l'exercice précédent (au T4 2022). Le nombre de postes vacants par rapport à celui des chômeurs est aussi particulièrement élevé (voir graphique). En avril, on comptait environ six postes vacants pour dix demandeurs d'emploi. Une nouvelle croissance de l'emploi est donc potentiellement importante, ce qui pourrait stimuler les besoins en surfaces commerciales. Vu la baisse des nouvelles surfaces sur le marché, une pénurie de surfaces modernes et haut de gamme pourrait bientôt survenir, alors qu'entreprises et travailleurs sont plus exigeants sur les normes d'aménagement et

les assainissements énergétiques. En réaction, les propriétaires doivent rechercher des possibilités d'optimisation ou d'autres utilisations. La baisse de la pression sur les prix et la résolution des problèmes logistiques devraient ici aider, tout comme les perspectives économiques: selon le scénario actuel, la Suisse ne connaîtra en effet pas de récession. Nous tablons sur une croissance de 0,7% en 2023, et de 1,5% en 2024%. ■

Clôture de la rédaction: 15 mai 2023

# Réaffectées: surfaces de bureaux sises Michel-Roset 2, Genève

L'immeuble Michel-Roset 2 est situé à la périphérie du quartier de Saint-Gervais et jouxte le quartier très animé des Pâquis. La rive droite du lac, avec le quai du Mont-Blanc, ses hôtels de luxe, restaurants et bars, ainsi que les parcs de la ville et les célèbres Bains des Pâquis, se trouvent à quelques minutes à pied.

«*La stratégie immobilière et le mix d'utilisation du bien ont été réévalués.*»

Cornavin, la gare centrale de Genève, se situe également à proximité. Avec une fréquentation de 112 000 personnes par jour, elle est la troisième gare de Suisse et l'une des principales plaques tournantes du réseau de transports urbains. Elle offre d'innombrables possibilités de shopping et de restauration.

Construit en 1893 et entièrement rénové en 1994, le bâtiment est l'aboutissement d'une rangée de maisons. Soulignons la belle maçonnerie monolithique en pierre calcaire jusqu'au premier étage, les bordures de fenêtres et corniches en grès ainsi que le toit en croupe isolé à l'intérieur avec une cour lumineuse qui donne une lumière naturelle à la cage d'escalier. Le rez-de-chaussée lumineux se distingue par sa grande hauteur sous plafond et ses baies vitrées qui offrent une excellente visibilité sur les surfaces.

Après le départ d'un locataire de longue date qui occupait 715 m<sup>2</sup> de bureaux au rez-de-chaussée ainsi que les deux premiers étages et au vu de la situation tendue sur le marché des surfaces de bureaux, il a fallu revoir la stratégie immobilière et le mix d'utilisation de l'immeuble.

Dans un premier temps, le rez-de-chaussée et le premier étage ont été assainis et modernisés. Le locataire des bureaux du troisième étage souhaitait louer des surfaces supplémentaires et s'est intéressé à une partie du rez-de-chaussée et à l'ensemble du premier étage. Il a conclu un bail à long terme pour ces surfaces. Au cours d'une deuxième étape, les deux bureaux des deuxième et troisième étages (au lieu du premier et du deuxième) ont été transformés en magnifiques appartements modernes de deux et trois pièces.

Grâce à ce repositionnement, la part d'habitation de ce bien est passée de 33% à 61%; elle a pu être alignée sur la valeur

de la part habitable du portefeuille du groupe de placement. Six nouveaux appartements très attrayants et modernes ont été créés en plein centre-ville et ont immédiatement trouvé preneur. Cette réaffectation a permis de réduire considérablement le risque de vacance. Dans le même temps, le niveau des revenus locatifs est resté stable grâce à une bonne location. ■

Les balustrades en fer rappellent 1893, l'année de construction.

Source: Backbone





Dans la cuisine moderne, la charmante fenêtre en bois attire tous les regards. Source: Backbone

### Fondation de placement Swiss Life: groupe de placement Immobilier Suisse ESG

ISIN CH0106150136

Date de lancement 30.11.2009

Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

### Chiffres clés au 31.03.2023

Valeur de marché des biens 4155,75 mio. CHF

Nombre de biens 269

Taux de location 98,06%

Taux de financement tiers 16,53%

Actifs nets (VNI) 3711,44 mio. CHF

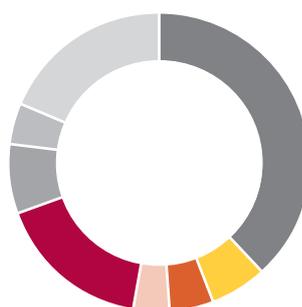
Performance en glissement annuel -0,13%

Performance 2022 4,95%

Performance 2021 5,87%

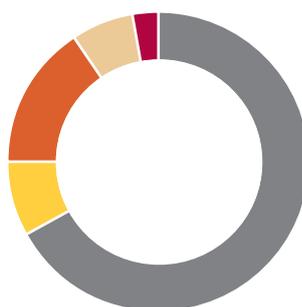
Performance 2020 4,94%

Performance depuis le lancement 5,45% p. a.



### Répartition géographique

Zurich	38,40%
Berne	5,99%
Suisse centrale	4,46%
Suisse romande	4,92%
Suisse du Nord-Ouest	16,86%
Suisse orientale	7,20%
Sud de la Suisse	4,41%
Région lémanique	17,76%



### Répartition par usage

Logements	68,79%
Bureaux	7,45%
Vente	14,94%
Parking	6,58%
Affectations secondaires	2,24%

# Rénovation: immeuble commercial Multergasse 11, Saint-Gall

L'immeuble est situé dans la Multergasse, la principale rue commerçante de la vieille ville de Saint-Gall. C'est l'une des rues les plus fréquentées de la ville. Avec ses nom-

«Un repositionnement optimal pour une relocation complète.»

breux commerces et restaurants, la zone piétonne offre une expérience de shopping idéale. La gare centrale de Saint-Gall, que desservent régulièrement les transports locaux et interurbains, se trouve à moins de dix minutes à pied.

Il y a deux ans, l'intérieur et l'extérieur du bien ont été minutieusement rénovés. Les combles, qui servaient auparavant d'entrepôt, ont été transformés en quatre petits appartements attrayants. Chaque appartement dispose d'un accès individuel à une terrasse séparée dans l'atrium. Depuis le toit-terrasse partagé, la vue s'étend sur les toits de Saint-Gall et jusqu'aux collines verdoyantes environnantes.

Durant l'assainissement, les éléments fondamentaux de l'aménagement de base ont été définis de manière à repositionner les surfaces de bureaux et de commerce de détail. La cage d'escalier et les entrées des surfaces locatives profitent d'une belle mise en scène. Chaque étage bénéficie d'installations sanitaires haut de gamme. Des douches installées à deux étages permettent de répondre aux

exigences actuelles des locataires. L'aménagement de base a également concerné l'aération et le système de refroidissement. Les conduites parcourent tous les étages, ce qui permet d'aérer et de climatiser les surfaces locatives de manière individuelle. Les surfaces du gros œuvre ont ainsi pu être louées.

Grâce à ce repositionnement habile, diverses négociations ont permis de louer les surfaces à des locataires de renom. Au rez-de-chaussée et au premier sous-sol, l'entreprise de vêtements et de mode PKZ propose désormais sa collection pour

hommes. Un cabinet ophtalmologique occupe deux autres étages. Une entreprise d'informatique utilise le troisième étage pour ses bureaux. ■

La collection hommes de PKZ se trouve au rez-de-chaussée et au premier sous-sol.

Source: René Niederer Fotografie





Les bureaux situés au troisième étage bénéficient de beaucoup de lumière naturelle. Source: René Niederer Fotografie

### Fondation de placement Swiss Life: groupe de placement Immeubles commerciaux Suisse ESG

ISIN	CH0136837587
Date de lancement	31.10.2011
Gestionnaire du portefeuille	Nils Linsi

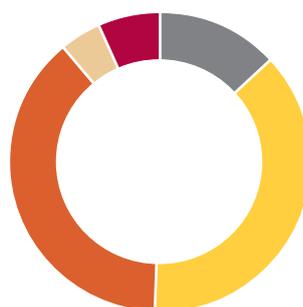
### Chiffres clés au 31.03.2023

Valeur de marché des biens	2536,96 mio. CHF
Nombre de biens	116
Taux de location	96,97%
Taux de financement tiers	23,77%
Actifs nets (VNI)	1887,36 mio. CHF
Performance en glissement annuel	-1,10%
Performance 2022	4,71%
Performance 2021	5,93%
Performance 2020	4,56%
Performance depuis le lancement	4,89% p. a.



### Répartition géographique

Zurich	42,70%
Berne	5,38%
Suisse centrale	10,60%
Suisse romande	2,83%
Suisse du Nord-Ouest	8,48%
Suisse orientale	6,99%
Sud de la Suisse	1,72%
Région lémanique	21,30%



### Répartition par usage

Logements	12,78%
Bureaux	38,98%
Vente	37,49%
Parking	4,64%
Affectations secondaires	6,11%

## Baigné de soleil: EMS à Porza-Lugano

Sur les hauteurs de Lugano, la commune de Porza est connue pour sa verdure et sa vue imprenable sur le lac et les montagnes environnantes. Les habitantes et habitants comme les touristes apprécient la région pour ses possibilités de randonnée, de baignade et d'excursions en bateau. Lugano, ses commerces, restaurants et autres commodités se trouvent à deux pas. Jusqu'à présent, seuls les fans de hockey connaissaient Porza; en effet, c'est ici que se trouve la Cornèr Arena (anciennement Resega), le stade du club de hockey de Lugano. Ces dernières années, un développement immobilier juste derrière ce stade a donné lieu à de nouvelles utilisations. De nombreux appartements en location, une école primaire et plusieurs surfaces commerciales ont ainsi vu le jour.

*«L'EMS Tertianum Porza répond à toutes les exigences pour une vie en toute liberté de choix.»*

Un nouvel établissement médico-social comprenant 54 chambres, 40 appartements pour personnes âgées et des surfaces commerciales est sorti de terre dans le quartier de Cornaredo. Le bâtiment comprend sept étages et est chauffé par une pompe à chaleur. Le centre de soins est géré par Tertianum. Les seniors bénéficient d'une offre de services sur mesure et de diverses possibilités de logement. Les chambres et les appartements sont dotés de balcons donnant sur un parc. De nombreuses possibilités de s'asseoir à l'extérieur invitent à la détente. La proximité de la forêt donne l'impression de se trouver dans une oasis de verdure. L'exploitant met à disposition une offre médicale de base. De plus, un hôpital se trouve à proximité. Tous les besoins en matière de santé sont ainsi couverts à tout moment. Un locataire travaillant également dans le secteur médical occupe les surfaces commerciales. Le sous-sol abrite un garage avec 69 places de stationnement.

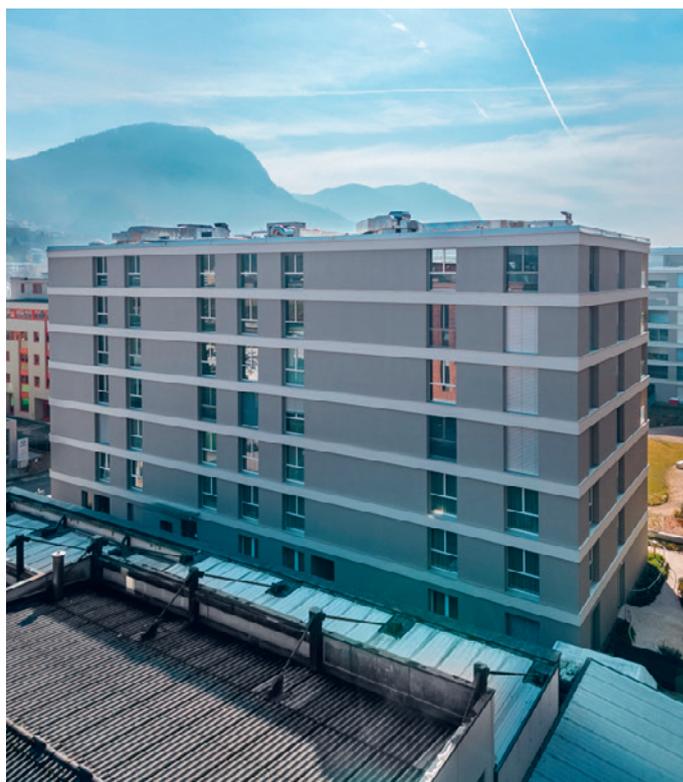
Avec ses différentes formes d'habitat, le bâtiment offre à ses occupants un logement avec des services sur mesure et un environnement attrayant, permettant ainsi une vie en toute liberté de choix jusqu'à un âge avancé. Les logements vont d'ap-

partements avec appel d'urgence à des chambres de soins dans un service pour personnes atteintes de démence.

L'investissement à Porza-Lugano a permis au groupe de placement Immobilier Suisse Age et Santé ESG de s'implanter en Suisse italophone. En outre, la collaboration avec Tertianum a pu être renforcée. ■

Sept étages pour vivre ses vieux jours en toute liberté de choix.

Source: Fotowerder





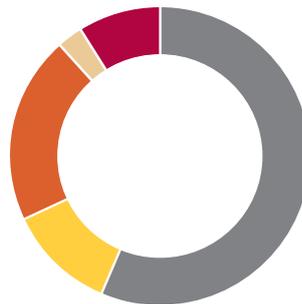
Les chambres et les appartements donnent sur un parc et la forêt voisine invite à la promenade. Source: Fotowerder

**Fondation de placement Swiss Life:  
groupe de placement Immobilier Suisse  
Age et Santé ESG**

ISIN CH0385556482  
Date de lancement 30.11.2017  
Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

**Chiffres clés au 31.03.2023**

Valeur de marché des biens 487,64 mio. CHF  
Nombre de biens 14  
Taux de location 98,52%  
Taux de financement tiers 6,93%  
Actifs nets (VNI) 442,63 mio. CHF  
Performance en glissement annuel 0,10%  
Performance 2022 4,95%  
Performance 2021 6,29%  
Performance 2020 5,61%  
Performance depuis le lancement 5,14% p. a.



**Répartition géographique**

Zurich	56,62%
Berne	11,48%
Suisse du Nord-Ouest	20,39%
Suisse orientale	2,85%
Sud de la Suisse	8,66%



**Répartition par usage**

Logements sans offre stationnaire	76,86%
Etablissements de soins et maisons de retraite	10,47%
Services et vente	6,62%
Affectations secondaires et parking	6,05%

# Hors du commun: immeuble commercial «La Ferriera», Locarno

L'immeuble commercial «La Ferriera» se trouve entre la via Bernardino Luini et la via Antonio Ciseri, en plein centre de Locarno. Sur le plan urbain, l'environne-

*«Central, moderne et équipé de manière optimale pour une ambiance de travail positive.»*

ment se caractérise par un réseau routier en trame et des bâtiments de la fin du

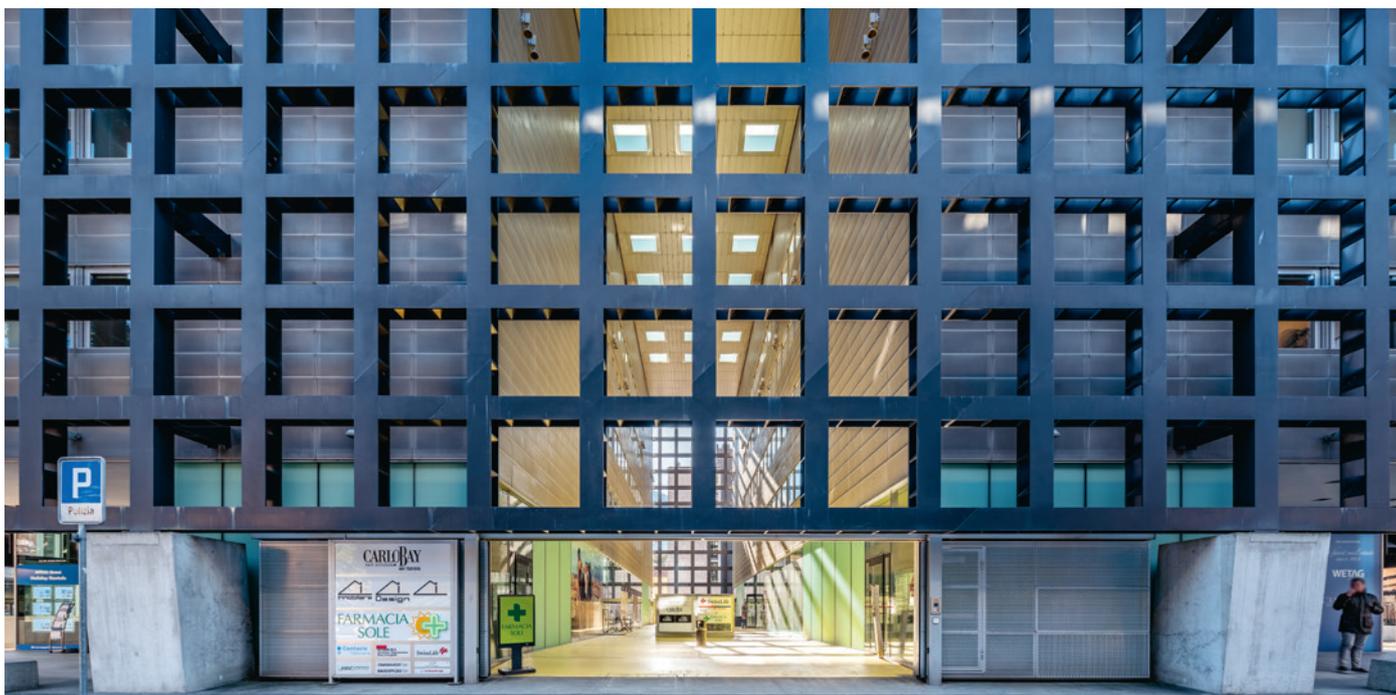
XIX<sup>e</sup> siècle. La gare de Locarno est à quelques minutes à pied.

Le bâtiment a été construit en 2003 par l'architecte tessinois Livio Vacchini. Il s'appelle tout simplement «La Ferriera», soit «la fonderie». La structure portante, située normalement à l'intérieur, se trouve à l'extérieur et apparaît sous forme de cube grillagé. Deux ailes identiques, mais indépendantes l'une de l'autre, se cachent derrière la structure en fer. Entre les deux, une galerie couverte à hauteur de bâtiment crée une atmosphère vivante. Une surface d'environ 6100 m<sup>2</sup> regroupe des locataires issus des pouvoirs publics, de la formation, de la vente, des finances

et de la santé. Le bâtiment bénéficie d'une belle lumière naturelle, de surfaces modulables et d'une accessibilité optimale pour le personnel et la clientèle.

Avec son architecture distinctive et ses équipements haut de gamme, combinés à l'emplacement central, ce bâtiment ne passe pas inaperçu. En 2022, un contrat de location à long terme a été conclu avec un cabinet médical tessinois réputé, permettant ainsi une location intégrale. ■

Les locataires des domaines de la formation, de la vente, de la finance et de la santé proposent leurs services sur 6100 m<sup>2</sup>. Source: Fotowerder





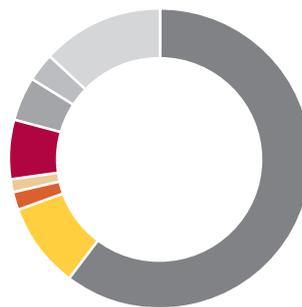
«La Ferreria», ou «la fonderie», séduit par son architecture remarquable. Source: Fotowerder

**Fonds immobilier Swiss Life:  
Swiss Life REF (LUX) ESG  
Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF**

ISIN LU0820924123  
Date de lancement 31.10.2012  
Gestionnaire du portefeuille Marcel Schmitt

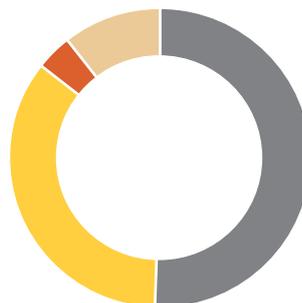
**Chiffres clés au 31.03.2023**

Valeur de marché des biens 1526,76 mio. CHF  
Nombre de biens 42  
Taux de location 97,47%  
Taux de financement tiers 25,05%  
Actifs nets (VNI) 1111,95 mio. CHF  
Performance en glissement annuel -1,14%  
Performance 2022 4,84%  
Performance 2021 6,41%  
Performance 2020 4,18%  
Performance depuis le lancement 4,78% p. a.



**Répartition géographique**

Zurich	60,37%
Berne	9,12%
Suisse centrale	2,02%
Suisse romande	1,41%
Suisse du Nord-Ouest	6,46%
Suisse orientale	4,66%
Sud de la Suisse	2,94%
Région lémanique	13,02%



**Répartition par usage**

Bureaux	50,77%
Vente	33,80%
Parking	4,28%
Affectations secondaires	11,16%

## Sur mesure: Wiesenstrasse 8/10, Zurich

Ce bien résidentiel et commercial est situé Wiesenstrasse, en plein quartier zurichois de Seefeld, avec ses nombreux commerces,

«Les solutions modulables se révèlent un avantage concurrentiel.»

cafés, restaurants, bars et services de plats à emporter. L'arrêt de tram Kreuzstrasse et le lac ne sont qu'à quelques minutes à pied.

Ce bâtiment en deux parties compte 14 appartements et environ 4000 m<sup>2</sup> de bureaux. Construction sur support éri-

gée en 1981, il est recouvert d'une façade métallique haut de gamme. Ses appartements et installations techniques ont été entièrement rénovés en 2020.

En 2021, le locataire principal a rendu quelque 1400 m<sup>2</sup> de surfaces au bailleur. Les nouvelles installations techniques durables ont permis d'équiper les bureaux désormais vides de ventilation, climatisation et refroidissement au plafond.

Des solutions modulables pour aménager les bureaux ont été proposées aux locataires potentiels, qui ont donc aménagé individuellement leurs espaces contre un supplément de loyer. Les loca-

taires obtiennent ainsi tout pour leurs locaux auprès d'un seul prestataire et se concentrent sur leur métier. Le bailleur dispose d'un avantage concurrentiel pour acquérir de nouveaux locataires. En outre, les installations techniques de plus en plus complexes restent la compétence du propriétaire et sont installées par des professionnels.

Les trois nouveaux locataires des surfaces libérées ont tous profité de ce service. ■

Avec sa façade métallique haut de gamme, l'immeuble résidentiel et commercial de la Wiesenstrasse, dans le quartier zurichois de Seefeld, ne laisse personne indifférent. Source: Fotowerder





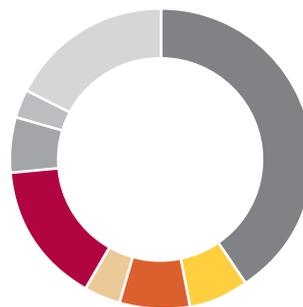
La Wiesenstrasse se trouve dans un quartier résidentiel calme, non loin de l'animation de la Seefeldstrasse. Source: Fotowerder

### Fonds immobilier Swiss Life: Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Date de lancement	02.11.2015
Gestionnaire du portefeuille	Marcel Schmitt

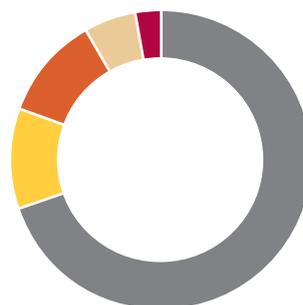
### Chiffres clés au 30.09.2022

Valeur de marché des biens	2344,87 mio. CHF
Nombre de biens	151
Taux de location	97,70%
Taux de financement tiers	20,37%
Actifs nets (VNI)	1872,7 mio. CHF
Performance en glissement annuel	-0,08%
Performance 2022	-8,72%
Performance 2021	6,83%
Performance 2020	3,61%
Performance depuis le lancement	6,04% p. a.



### Répartition géographique

Zurich	42,05%
Berne	5,73%
Suisse centrale	6,29%
Suisse romande	3,87%
Suisse du Nord-Ouest	15,53%
Suisse orientale	5,85%
Sud de la Suisse	2,97%
Région lémanique	17,71%



### Répartition par usage

Logements	69,25%
Bureaux	11,02%
Vente	11,62%
Parking	5,55%
Affectations secondaires	2,57%

# Manchester: location réussie après extension

En mai 2022, le fonds Swiss Life REF (CH) ESG European Properties a acquis l'immeuble de bureaux situé au numéro 16 de la John Dalton Street, au cœur de Manchester (Grande-Bretagne). Le taux de vacance du bien était d'environ 26%. Avec environ 0,5 million d'habitantes et habitants dans la ville et

*«Ce bien unique séduit par son emplacement central et son aménagement intérieur haut de gamme.»*

environ 3,4 millions dans l'agglomération, Manchester est la sixième métropole de Grande-Bretagne en termes de taille. C'est également un centre économique d'importance nationale comptant de nombreuses branches d'activité.

Construit dès 1865, le bâtiment abritait à l'origine un magasin de meubles. Lors de sa restructuration en 1991/92, une structure d'acier a été érigée derrière la façade historique en briques rouges et des étages supplémentaires ont été ajoutés. La vaste rénovation de 2020 a permis de moderniser certaines parties de la technique du bâtiment, les bureaux et le hall d'entrée. En parallèle, le bâtiment a été rehaussé d'un étage supplémentaire et des vestiaires, douches et de grands espaces de stationnement pour vélos ont été aménagés. Ces surélévations ont donné naissance à des terrasses privées aux cinquième et septième étages, un atout supplémentaire pour les locataires. Le hall généreux s'étend jusqu'à l'étage en mezzanine. Il permet aux locataires d'accéder directement au café public.

Depuis cette acquisition, la location des surfaces vacantes des deuxième et sixième étages ainsi que de l'étage mezzanine est une priorité absolue. La surface du deuxième étage est déjà entièrement aménagée. Après de nombreuses demandes et visites, le sixième étage, d'environ 246 m<sup>2</sup>, a pu être loué pour dix ans en janvier 2023 à un important promoteur immobilier.

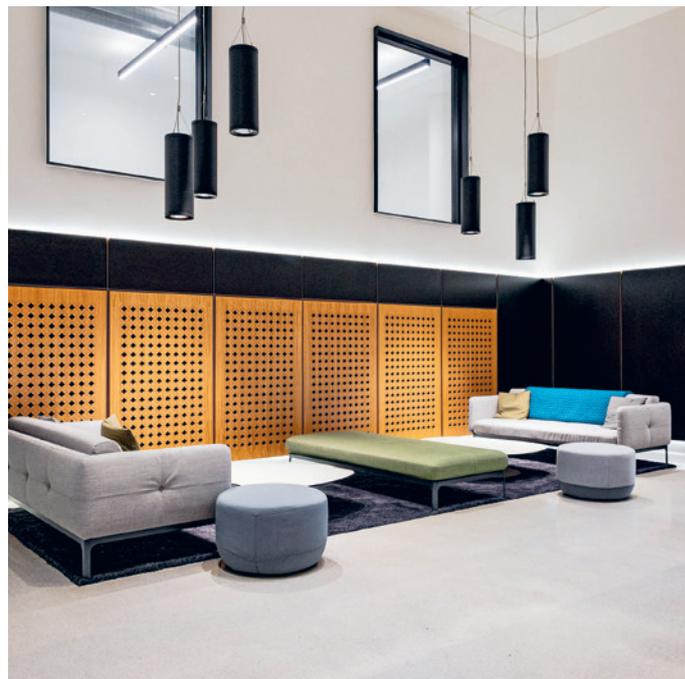
Le fonds Swiss Life REF (CH) ESG European Properties négocie actuellement un contrat de bail à long terme pour les

surfaces aménagées au deuxième étage, d'environ 734 m<sup>2</sup>. La surface en mezzanine d'environ 322 m<sup>2</sup> suscite l'intérêt de différentes parties.

Comme espéré lors de l'acquisition, la location est un vrai succès grâce à l'emplacement central, aux surfaces attrayantes bénéficiant d'un très bon ensoleillement et au café du rez-de-chaussée. La distribution annuelle du fonds aux investisseurs profite du succès de location de ce bien.

Le bâtiment présente en outre le certificat de durabilité «Very Good» du label BREEAM In-Use. Le bien immobilier complète ainsi notre portefeuille et répond pleinement aux exigences élevées du fonds Swiss Life REF (CH) ESG European Properties en termes d'emplacement, de qualité et de rendement. ■

Des pièces hautes et une bonne luminosité. Source: Solid Ground





La façade historique en briques rouges dissimule une technique du bâtiment ultramoderne. Source: Solid Ground

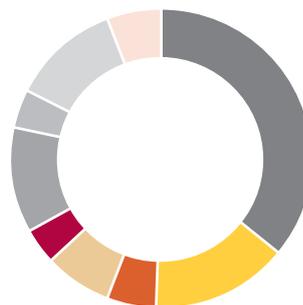
**Fonds immobilier Swiss Life:  
Swiss Life REF (CH) ESG European Properties**

ISIN CH0385415549  
Date de lancement 30.11.2017  
Gestionnaire du portefeuille Adrian Bamert

**Chiffres clés au 31.03.2023**

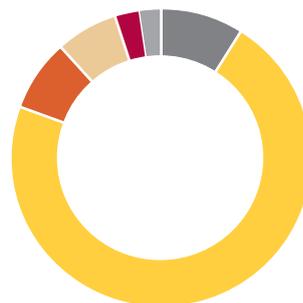
Valeur de marché des biens 752,32 mio. EUR  
Nombre de biens 20  
Taux de location 93,70%  
Taux de financement tiers 13,17%  
Actifs nets (VNI) 644,8 mio. EUR  
Performance en glissement annuel (Jan-Mar 23) 0,55%  
Performance 2022\* 7,67%  
Performance 2021\* 2,55%  
Performance 2020\* 3,20%  
Performance depuis le lancement 3,94% p. a.

\* Rendement des placements pour l'exercice au 31 mars



**Répartition géographique**

Allemagne	39,70%
France	13,70%
Pays-Bas	5,10%
Belgique	6,70%
Luxembourg	3,80%
Royaume-Uni	10,80%
Irlande	3,80%
Finlande	11,00%
Espagne	5,40%



**Répartition par usage**

Logements	8,40%
Bureaux	72,70%
Vente	7,40%
Parking	6,90%
Affectations secondaires	2,40%
Logistique/Light industrial	2,20%

# Ce qui compte pour la location et la réaffectation de surfaces commerciales

Aujourd'hui, les propriétaires et les bailleurs de surfaces commerciales doivent offrir davantage s'ils veulent trouver preneur. Depuis longtemps, une bonne situation ne suffit plus. Un aménagement intelligent et une gestion globale des biens s'avèrent eux aussi cruciaux.

Fabian Meier, Real Estate Asset Manager Suisse

La demande de surfaces commerciales évolue. Le commerce de détail réagit à la concurrence en ligne croissante et les locataires de bureaux s'adaptent au travail hybride. Les propriétaires et les bailleurs se voient obligés de répondre aux nouveaux besoins et de les intégrer à leur stratégie immobilière. Pour louer les surfaces, il devient de plus en plus important de connaître les groupes cibles et leurs exigences. En ce qui concerne les surfaces commerciales, l'emplacement continue de jouer un rôle essentiel. Pour la vente, une fréquentation élevée et une bonne accessibilité représentent les conditions de base. Les bureaux nécessitent un emplacement

central et un accès aux transports en commun et individuels.

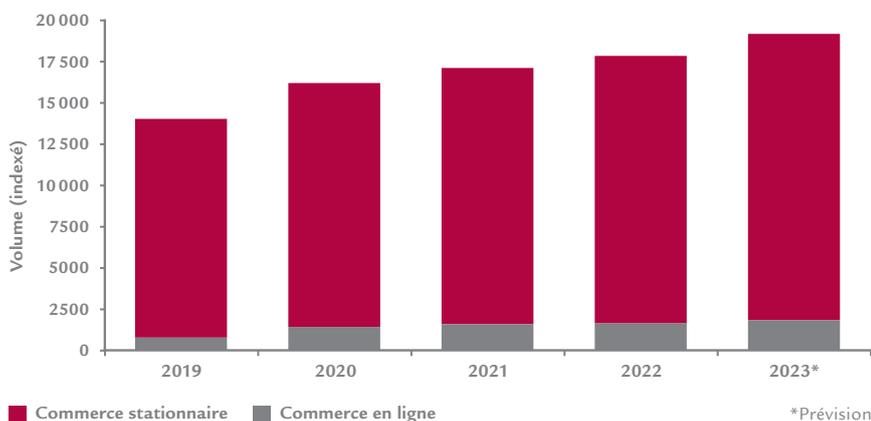
## A quoi le bien est-il adapté?

Les caractéristiques du bien et un bon positionnement peuvent compenser ou optimiser les facteurs liés à l'emplacement. Le propriétaire doit identifier les utilisations qui présentent un plus grand potentiel et adapter les surfaces en conséquence. Lors de réaffectations, les prescriptions en matière de construction doivent être respectées, ce qui entraîne souvent un niveau d'intervention élevé et affecte la rentabilité du bien. Les bureaux ont besoin de surfaces modulables avec ventilation et

climatisation. Le secteur de la santé apprécie les surfaces disposant d'une bonne répartition des pièces, d'une ventilation mécanique et de locaux suffisamment hauts, par exemple pour les salles d'opération. Pour les surfaces de vente, la visibilité, de larges vitrines et de hauts plafonds représentent les conditions de base.

Or, les biens existants ne répondent souvent pas à ces exigences. Il est essentiel de planifier à temps d'éventuels changements de locataires et les mesures y afférentes, mais aussi de bien positionner les surfaces. En cas de rénovations complètes et de nouvelles constructions, les utilisations possibles doivent être définies suffisamment tôt dans la phase de planification et intégrées au projet et à la conception.

## Evolution du commerce en ligne et stationnaire (Suisse)

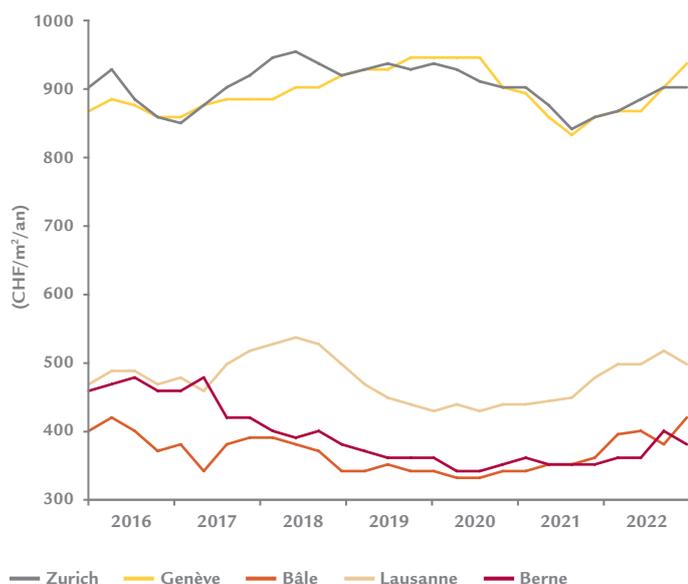


Source: Macrobond, Worldline, Swiss Life Asset Managers

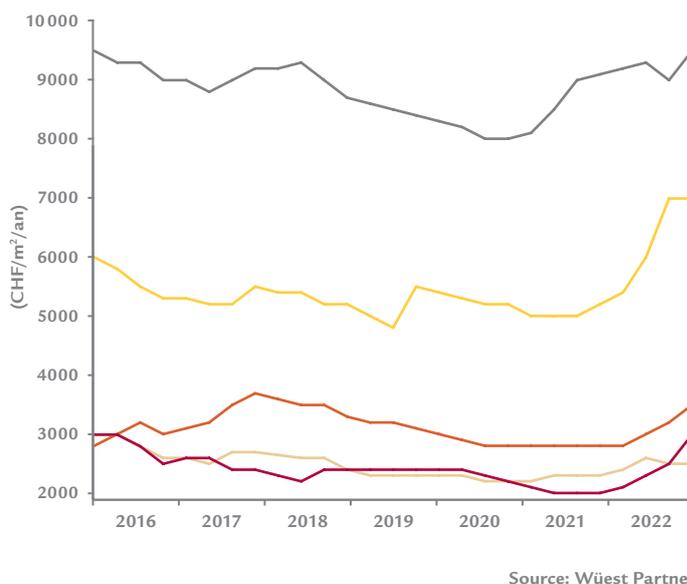
## Les aménagements locatifs, un plus

Un autre facteur lié à la location de surfaces à des PME est le besoin croissant de solutions tout-en-un. Les PME souhaitent de moins en moins financer et réaliser elles-mêmes les aménagements locatifs. En collaboration avec Livit SA, Swiss Life Asset Managers propose aux locataires une équipe spécialisée qui les conseille dans l'aménagement des bureaux et peut prendre en charge l'ensemble de l'organisation. Durant l'utilisation des biens, Livit SA assure le suivi et l'assistance complets des locataires via un portail dédié. Un propriétaire qui peut proposer une

## Loyers «prime» de bureaux



## Loyers «prime» de surfaces de vente



Source: Wüest Partner

surface avec aménagements locatifs et un suivi aussi étroit part clairement gagnant sur le marché de la location.

Faire preuve de souplesse dans la conception et la mise à disposition des surfaces et proposer et réaliser des aménagements locatifs permettent de se distinguer de la concurrence. L'expérience montre que les locataires dont les besoins individuels sont pris en compte sont disposés à accepter des frais d'amortissement plus élevés dans leurs loyers. Le graphique ci-dessus montre l'évolution des loyers «prime» des surfaces de bureaux et de vente dans les grandes villes suisses à partir de 2016. La demande toujours élevée de surfaces commerciales à des emplacements centraux explique l'évolution stable des coûts de location par an.

### Aménagement flexible des surfaces de vente

Il est possible de louer les surfaces de vente à long terme, à condition de planifier et

de positionner les biens avec soin. Outre la fréquentation, les surfaces modulables sont déterminantes. Pour les détaillants, il est essentiel de pouvoir utiliser efficacement les surfaces et d'adapter les locaux de vente à leurs processus de manutention. L'utilisation opérationnelle comprend également la planification de la distribution des marchandises dans le bâtiment. Il faut donc tenir compte de la logistique avant la commercialisation et le positionnement des surfaces. Il s'agit notamment des possibilités de livraison telles que des rampes de chargement, un accès aux surfaces de vente depuis les stocks, des monte-charge et des couloirs suffisamment larges pour la manutention des marchandises dans la surface de vente.

En outre, le propriétaire doit connaître et prendre en compte les critères de présentation en usage dans le secteur. Pour les surfaces de vente, les détaillants ont besoin d'une grande visibilité. Des vitrines d'au moins quatre mètres de large

sont idéales pour présenter les produits et placer des publicités. Les entrées publiques doivent être aussi accueillantes que possible. Au sein de ces surfaces, les détaillants exigent une hauteur sous plafond d'environ 3,5 mètres et une charge utile d'au moins 500 kg/m<sup>2</sup>.

### Croissance du commerce stationnaire

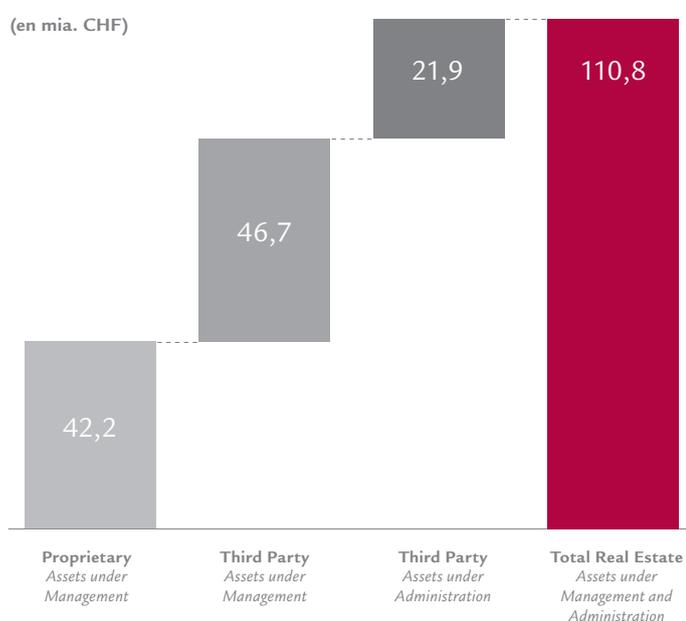
On parle souvent de la mort du commerce stationnaire et des centres-villes. Mais l'évolution des chiffres d'affaires la dément. Le graphique en page 16 indique que le commerce stationnaire (en rouge) représente environ 85% de la croissance du chiffre d'affaires total prévu. Le commerce en ligne (en gris) n'y contribue qu'à hauteur de 15%.

Malgré les turbulences sur le marché et le renchérissement, 45%<sup>1)</sup> des Suisses ne souhaitent pas restreindre leur consommation et continuent d'accorder de l'importance au commerce stationnaire. ■

<sup>1)</sup> Swiss Retail Federation. Sparen und Konsumieren in der Schweiz, novembre 2022

# Real Estate – faits et chiffres

## Actifs gérés et administrés



## Notre univers d'investissement



*Swiss Life Asset Managers ne détient actuellement aucun bien immobilier en Pologne, Hongrie, Slovaquie et Slovaquie.*

## Volume de transactions immobilières



(en mia. CHF)  
(moyenne 2020, 2021, 2022)

## Collaborateurs



Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 31 décembre 2022.



## Interlocuteur

### Swiss Life Asset Managers

Marie Seiler

Head Real Estate Products Switzerland

Ligne directe: +41 43 547 71 39

marie.seiler@swisslife-am.com

**Mentions légales:** *Editeur:* Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich • *Rédaction:* Marie Seiler / Swiss Life Asset Managers, Noemi Spescha / Swiss Life Asset Managers, Robert Kuert / Swiss Life Asset Managers, Andrin Hofstetter / Swiss Life Asset Managers, Karin Gadiet / Swiss Life Asset Managers, Fabian Meier / Swiss Life Asset Managers • *Coordination et révision:* Texthafen, hafen@texthafen.ch • *Mise en page / design:* n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • *Photos:* Backbone, Fotowerder, René Niederer Fotografie, Solid Ground • Parution: semestrielle

Pour plus d'informations, consultez également notre site web:

[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)

Suivez-nous sur   

Swiss Life Asset Management SA: General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich, [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com)

**Clause de non-responsabilité:** *La présente publication a un contenu publicitaire.* Le cercle des investisseurs de la Fondation de placement Swiss Life est limité aux institutions du 2<sup>e</sup> pilier et du pilier 3a, aux autres institutions exonérées d'impôt sises en Suisse dont la finalité sert la prévoyance professionnelle ainsi qu'aux personnes qui gèrent des placements collectifs pour ces institutions, qui sont contrôlées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et qui investissent auprès de la fondation exclusivement des avoirs pour ces institutions.

Tous les documents relatifs aux groupes de placement et qui servent de base juridique à un investissement potentiel peuvent être obtenus gratuitement auprès de la Fondation de placement Swiss Life, case postale, 8022 Zurich, tél. 043 547 71 11. Depuis sa cotation à la bourse SIX Swiss Exchange le 11 juin 2019, le fonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties est également ouvert aux investisseurs non qualifiés au sens de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Le présent document s'adresse toutefois exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC).

Le fonds Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF s'adresse non seulement aux investisseurs qualifiés en Suisse au sens de la LPCC, mais aussi aux investisseurs ayant leur domicile (I) dans l'UE ou l'EEE et qui répondent aux critères de définition des investisseurs avertis au sens de l'article 2 de la loi relative aux fonds d'investissement spécialisés («loi de 2007») ainsi qu'à ceux d'investisseurs professionnels, ou ayant leur domicile (II) en-dehors de l'UE ou de l'EEE et répondant aux critères d'investisseurs avertis au sens de l'article 2. Ceux-ci sont à qualifier d'investisseurs professionnels et institutionnels selon la loi de 2007 et l'annexe II à la directive 2014/65/UE («MiFID II»).

Le présent document a été établi avec tout le soin et la diligence requis. Aucune garantie ne peut toutefois être donnée quant à son contenu ou à son exhaustivité, ni aucune responsabilité endossée pour d'éventuelles pertes résultant de l'utilisation de ces informations. Le présent document contient des informations prospectives qui reflètent notre évaluation et nos attentes à un moment donné, différents risques, incertitudes et autres facteurs d'influence pouvant toutefois mener à des écarts notables entre les évolutions et résultats effectifs et nos prévisions. Les informations contenues dans le présent document ont un but uniquement informatif et ne doivent pas être considérées comme des documents contractuels ou des conseils en placement. Avant toute souscription, les investisseurs sont invités à se procurer et lire attentivement les informations détaillées sur le fonds concerné dans les documents réglementaires (prospectus, contrat de fonds, informations clés pour l'investisseur [DICI] et dernier rapport annuel/semestriel) qui constituent la seule base juridique pour l'achat de parts de fonds. Ceux-ci sont disponibles gratuitement sous forme imprimée ou électronique auprès de la direction du fonds ou du représentant de placements collectifs étrangers en Suisse, Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich et sur [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com). Les fonds mentionnés dans cette documentation sont domiciliés en Suisse et dans le Grand-Duché de Luxembourg.

Les revenus et la valeur des parts ou des droits peuvent diminuer ou augmenter et une perte totale du capital investi dans lesdites parts ou lesdits droits n'est pas à exclure. Les performances historiques ne constituent pas une base suffisante pour prévoir l'évolution future des valeurs et des prix. Elles ne présument en rien des performances actuelles ou futures. Elles ne constituent en aucun cas une garantie pour la performance future ou le capital. La performance tient compte de l'ensemble des commissions et frais générés au niveau du fonds (p. ex. commission de gestion). Elle ne tient en revanche pas compte des frais encourus par les clients (frais et commissions d'émission et de rachat, commission de garde de titres, etc.). Tant Swiss Life SA que les autres membres du groupe Swiss Life sont autorisés à détenir des positions dans ce fonds ainsi qu'à les acheter et à les vendre. Les fonds de Swiss Life Asset Managers ne peuvent être proposés à la vente ou vendus aux Etats-Unis ou au nom de citoyens américains ou d'«US persons» résidant aux Etats-Unis. «Swiss Life Asset Managers» est le nom de marque des activités de gestion de fortune du groupe Swiss Life.

Plus d'informations sur [www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com). Source: Swiss Life Asset Managers (sauf mention contraire). Tous droits réservés. *Contact:* [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com)



**SwissLife**  
Asset Managers

*Nous permettons à chacun  
de vivre selon ses propres choix.*

**Swiss Life Asset Management SA**  
General-Guisan-Quai 40  
8002 Zurich  
[info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com)