

Juin 2024

Exposé

Placements immobiliers Suisse



SwissLife
Asset Managers



146

Via Cremignone, Sorengo

Vivre de manière durable à la Residenza Gea

Allmendstrasse, Zurich

Complexe de bureaux remarquable dans un nouveau quartier

Fritz-Remy-Strasse, Offenbach am Main

Une qualité de vie élevée grâce à des rénovations intelligentes

Sommaire

3 **Situation économique**
Des perspectives intactes pour le secteur immobilier

4 **Immeuble résidentiel, Sorengo**
Des logements attrayants dans une zone de détente

6 **Immeuble résidentiel, Zurich**
Un immeuble de bureaux transformé crée de nouveaux espaces de vie urbains

8 **Ensemble résidentiel, Obergösgen**
Des concepts d'habitation pour toutes les phases de la vie

10 **Complexe de bureaux, Zurich**
Une vue splendide dans une ancienne zone industrielle

12 **Immeuble résidentiel, Zurich**
Plus d'espace de vie grâce à une surélévation

14 **Ensemble résidentiel, Offenbach am Main**
Rénovation prudente et vacance réduite au minimum

16 **Pénurie de logements**
Swiss Life Asset Managers élabore des solutions



Editorial

Dans cette édition d'Exposé, nous avons le plaisir d'annoncer qu'après une déstabilisation du secteur due à la hausse des taux d'intérêt en 2022 et 2023, et le retour redouté par les plus pessimistes d'une crise immobilière semblable à celle des années 90, la conjoncture est redevenue nettement plus positive, notamment pour les placements immobiliers.

La présente édition s'intéresse plus particulièrement à la pénurie de logements, qui s'accroît surtout dans les villes suisses. La situation économique globalement stable a en effet aussi un revers: la demande de logements ne cesse d'augmenter, tandis que l'offre peine toujours plus à suivre.

Certains obstacles structurels à la construction de logements ne vont pas disparaître du jour au lendemain (p. ex. les conditions et processus d'autorisation toujours plus nombreux et complexes qui allongent les délais d'approbation). Il s'agit donc de trouver des solutions qui puissent être mises en œuvre assez rapidement. Selon nous, deux approches s'imposent: réaffecter ou surélever les bâtiments.

A l'aide d'exemples tirés du portefeuille immobilier de Swiss Life Asset Managers, nous vous montrons comment créer des logements à la fois durables, rentables et au service de toute la société via des réaffectations habiles ou des surélévations.

Nous vous souhaitons une agréable lecture!



Rossitza Tzvetkova
Head Sales Switzerland

Pourquoi un remake de la crise immobilière des années 1990 est improbable

En 2022 et 2023, la hausse des taux d'intérêt a inquiété le secteur immobilier. La correction de prix des années 1990 était dans bien des esprits, mais en 2024, la conjoncture a changé. L'inflation et les taux attendus sont plus bas, et les moteurs du marché immobilier restent solides.

Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland

Le marché immobilier a fortement progressé: entre 2004 et le premier trimestre 2024, les prix des immeubles de rendement ont gagné 107% (contre 129% pour l'indice SMI des actions). Mi-2022, l'inflation a dépassé les 2% maximaux fixés, et les taux ont brièvement grimpé de plus de 1,5 point de pourcentage. Les investisseurs ont craint que des corrections similaires à celles des années 1990 ne suivent.

A l'époque, on avait ainsi constaté combien les prix de l'immobilier pouvaient réagir à la hausse des taux d'intérêt. Les prix avaient alors beaucoup chuté durant sept ans. En cause: une économie en surchauffé et une politique monétaire dure, avec une inflation obstinément élevée de 5,8% et 4,0% en 1991 et 1992 (voir tableau). Les hypothèques à taux variable, alors privilégiées pour les placements immobiliers, étaient à plus de 7% par an. Les taux élevés avaient fini par causer une récession en Suisse: après un PIB en hausse de 3,7%, des baisses de 0,9 et 0,5% par an avaient suivi. L'immigration s'était effondrée, freinant la croissance démographique annuelle jusqu'à un plancher en 1997. Le taux de vacance des bureaux avait par moments dépassé 10%, et celui des logements avait bondi à 1,85% en 1998.

Aujourd'hui, la conjoncture est tout autre. A 1,4% en avril 2024, l'inflation est

	Taux d'intérêt/ Hypothèques	Croissance du PIB	Inflation
Actuellement	≈ 2% Plus d'hypothèques à taux fixe Taux d'avance moins élevé	2023: +0,7% 2024*: +1,2% 2025*: +1,0%	+2,1% +1,1% +0,7%
Années 1990	> 7% sur deux ans Hypothèques à taux variable	1991: -0,9% 1992: -0,5%	+5,8% +4,0%

*Prévision de Swiss Life Asset Managers dans le scénario de référence

à nouveau aussi basse qu'il y a deux ans. Contrairement aux années 1990, une marge de manœuvre existe pour que la politique monétaire baisse les taux directs en cas de ralentissement. Actuellement, la plupart des hypothèques sont conclues à des taux fixes parfois inférieurs à 2%. Avec des revenus locatifs stables ou en hausse, les risques de défaut sont faibles.

En mars 2024, les loyers affichés des logements étaient de 5,5% supérieurs à ceux de mars 2023. Une tendance qui devrait perdurer, le nombre de permis de construire pour des logements étant 14% inférieur à la moyenne à long terme et le solde migratoire la dépassant de 45% (fin du T1 2024). Les loyers des surfaces de bureaux et de vente ont aussi crû dans le

segment «prime». Avec un record de près de quatre postes pour dix demandeurs d'emploi, la croissance de l'emploi et la demande de surfaces commerciales devraient se poursuivre. Nous restons prudemment optimistes sur la croissance du PIB pour 2024 et 2025, mais notre croissance plus élevée que celle de nos voisins laisse présager un solde migratoire positif. La situation globale est donc non seulement différente de celle des années 1990, mais elle est fondamentalement meilleure pour les placements immobiliers. ■

Achévé de rédiger le 16 mai 2024

Optimisation stratégique: Residenza Gea, Via Cremignone 6/6a, Sorengo

C'est dans la commune tessinoise de Sorengo que la Residenza Gea a vu le jour. Ce nouveau projet résidentiel de qualité se fonde parfaitement dans le paysage pit-

«Une culture résidentielle moderne au cœur du Tessin.»

toresque de cette région. L'emplacement calme et verdoyant crée une atmosphère où il fait bon vivre. La localité est parfaitement desservie par les transports: la gare de Lugano ne se situe qu'à une station de RER. Commerces, restaurants, écoles et jardins d'enfants se trouvent à proximité immédiate. La zone de détente entourant le lac de Muzzano est facilement accessible à pied.

La résidence s'étend sur environ 3057 m² de surface utile principale et compte 49 appartements de deux ou trois pièces et demie, tous spacieux et lumineux.achevés fin 2023, ils sont idéaux pour les personnes seules et les petites familles à la recherche de cocons de bien-être. L'équipement haut de gamme des appartements, associé à des plans flexibles, garantit une qualité résidentielle exceptionnelle. Chaque appartement dispose de grands espaces extérieurs offrant beaucoup d'intimité. Un espace extérieur partagé favorise les échanges au sein de la résidence. Le petit plus vert: le bien est situé dans un environnement aux allures de parc.

Disposant de stations de recharge électrique, d'une pompe à chaleur et d'une installation solaire sur le toit, il mise sur la

durabilité. Ces mesures respectueuses de l'environnement contribuent à réduire son empreinte carbone.

La Residenza Gea présente des logements attrayants situés dans l'agglomération de Lugano. La grande qualité des produits et une gestion de fortune active ont permis que le bien soit entièrement loué dès la fin des travaux. L'immeuble s'inscrit dans un échange d'objets patrimoniaux qui a été réalisé dans le cadre d'une optimisation de portefeuille au Tessin. Cette transaction a permis d'adapter le portefeuille immobilier de manière ciblée et contribue aux objectifs stratégiques du groupe de placement. La Residenza Gea s'intègre parfaitement dans cette stratégie et souligne son rôle dans une approche globale d'optimisation du parc immobilier. ■

La Residenza Gea se fonde dans le paysage pittoresque de la région. Source: Artisa





Installation solaire sur le toit, pompe à chaleur à la cave: ce projet résidentiel mise sur la durabilité. Source: Artisa

**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*

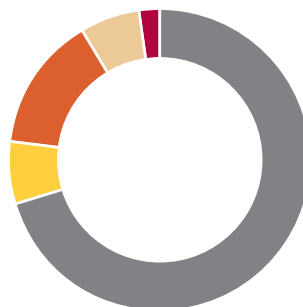
Valeur de marché des biens 4860,94 mio. CHF
Nombre de biens 300
Taux de location 98,38%
Taux de financement tiers 18,74%
Actifs nets (VNI) 3836,15 mio. CHF
Performance en glissement annuel 1,32%
Performance 2023 1,88%
Performance 2022 4,95%
Performance 2021 5,87%
Performance depuis le lancement 5,31% p. a.

* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 31 mars 2024.



Répartition géographique

Zurich	39,42%
Berne	5,56%
Suisse centrale	4,18%
Suisse romande	4,93%
Suisse du Nord-Ouest	17,12%
Suisse orientale	7,07%
Sud de la Suisse	3,73%
Région lémanique	17,99%



Répartition par usage

Logements	70,43%
Bureaux	6,69%
Vente	14,44%
Parking	6,39%
Affectations secondaires	2,05%

Transformation durable: Albisstrasse 152, Zurich

A l'adresse Albisstrasse 152 à Zurich-Wollishofen, un immeuble de bureaux isolé datant de 1964 s'est transformé en un nouvel espace résidentiel moderne. Le

«Une transformation intelligente permet de remédier à la pénurie de logements.»

bâtiment existant a été rénové avec soin et selon des règles énergétiques, donnant naissance à 18 appartements exclusifs, modernes et lumineux. D'une surface totale de 1210 m², le bâtiment comprend des appartements qui s'adressent aussi bien aux couples qu'aux personnes seules désirent vivre en toute liberté de choix dans un environnement haut de gamme.

Le bien bénéficie d'un indice d'utilisation optimisé, ce qui permet un usage résidentiel généreux du terrain. La proximité de l'autoroute A3, des commerces et d'un centre de soins ainsi que l'arrêt de bus juste à côté soulignent la bonne mixité sur la rive gauche du lac.

Faisant la part belle au bois, cette nouvelle construction dispose d'une architecture attrayante et durable. Une installation solaire sur le toit et une pompe à chaleur air-eau contribuent à l'approvisionnement énergétique respectueux de l'environnement et soulignent l'utilisation durable du bâtiment certifié Minergie. Les appartements se distinguent par leur parquet à planches longues haut de gamme, leur propre colonne de lavage et

leur cuisine moderne. Les surfaces extérieures exclusives des différents appartements offrent des havres de paix intimes. L'appartement en attique dispose même d'un toit-terrasse.

Les appartements spacieux et lumineux forment le cœur de ce nouveau bâtiment. Avec un plan bien pensé qui utilise de manière optimale les espaces privés et communs, ces logements sont parfaits pour une vie urbaine moderne. La location complète du bien directement après la clôture du projet reflète la forte demande et l'attractivité de ce complexe résidentiel.

Le projet situé Albisstrasse 152 est synonyme de réaffectation durable et de

surélévation de la substance bâtie existante, mais répond aussi de manière visionnaire aux besoins en logement d'une société moderne. Avec des logements conçus à la fois pour les couples et les personnes vivant seules, un accès direct aux transports publics et individuels et la proximité de toutes les infrastructures importantes, le projet de réaffectation illustre comment la création de logements urbains durables peut pallier la pénurie de logements en ville. ■

L'ancien immeuble de bureaux est aujourd'hui un espace résidentiel spacieux et moderne.

Source: Fotowerder





Les nombreux éléments en bois créent également une atmosphère chaleureuse en extérieur. Source: Fotowerder

**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*

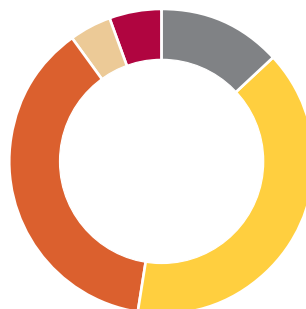
Valeur de marché des biens 2524,80 mio. CHF
Nombre de biens 110
Taux de location 96,42%
Taux de financement tiers 23,50%
Actifs nets (VNI) 1857,04 mio. CHF
Performance en glissement annuel 0,01%
Performance 2023 1,63%
Performance 2022 4,71%
Performance 2021 5,93%
Performance depuis le lancement 4,72% p. a.

* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 31 mars 2024.



Répartition géographique

Zurich	43,39%
Berne	5,21%
Suisse centrale	10,89%
Suisse romande	2,90%
Suisse du Nord-Ouest	8,03%
Suisse orientale	6,36%
Sud de la Suisse	1,64%
Région lémanique	21,59%



Répartition par usage

Logements	13,29%
Bureaux	39,37%
Vente	37,49%
Parking	4,52%
Affectations secondaires	5,33%

Avant-gardiste et accessible: Lostorferstrasse/Steinengasse, Obergösgen

Sorti de terre en 2020 au niveau de la Lostorferstrasse et de la Steinengasse à Obergösgen, un projet résidentiel avant-gardiste est non seulement durable,

«Un chez-soi pour toutes les phases de la vie.»

mais aussi adapté aux personnes âgées. Six immeubles locatifs de plus de 5000 m² de surface habitable ont été construits selon la norme Minergie. De construction massive, ils disposent de toits plats largement végétalisés et d'une installation solaire thermique. Le lotissement a reçu le label LEA (Living Every Age) Platinum pour son caractère adapté aux personnes à mobilité réduite.

Le quartier est très bien desservi par les transports en commun; l'arrêt de bus le plus proche se trouve à seulement 150 mètres. Les commerces de première nécessité sont également accessibles à pied. Avec leur beau parquet en chêne, les 71 appartements offrent une atmosphère chaleureuse et accueillante.

Ce bien se distingue également par le partenariat à long terme avec la société Oase Service AG à Obergösgen, qui gère des concepts d'habitation pour seniors. Cette coopération permet de proposer une large offre de prestations de soins et d'encadrement, allant d'appartements protégés à des soins palliatifs et de longue durée. Les habitantes et habitants doivent pouvoir vivre en toute liberté de choix, quel que soit leur état de santé. L'offre connaît donc une forte demande. Le lo-

tissement abrite également un cabinet de physiothérapie, une salle de fitness et un salon de coiffure.

En outre, Oase Service gère un restaurant qui sert les repas dans les appartements et est ouvert aux personnes externes. Les services facilitant le quotidien sont proposés de manière flexible, en fonction des besoins et des souhaits des habitantes et habitants.

Les personnes âgées ont la possibilité d'organiser leur vie et d'en profiter comme elles le désirent, tout en bénéficiant de la mixité sociale du quartier. Outre les nombreuses prestations de services, des activités, spectacles et manifes-

tations sont régulièrement proposés, ce qui favorise la vie en communauté et crée un quotidien varié et enrichissant.

Le lotissement offre de nouveaux espaces généreux pour toutes les phases de la vie et un concept de prise en charge global répondant aux besoins et aux attentes des personnes âgées. ■

Le projet résidentiel est parfaitement desservi par les transports en commun.

Source: Oase Service AG





Le complexe a été récompensé pour son accessibilité sans obstacles. Source: Oase Service AG

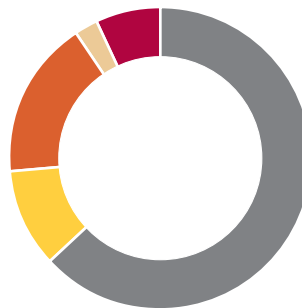
**Fondation de placement Swiss Life:
groupe de placement Immobilier Suisse
Age et Santé ESG**

ISIN CH0385556482
Date de lancement 30.11.2017
Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

Chiffres clés*

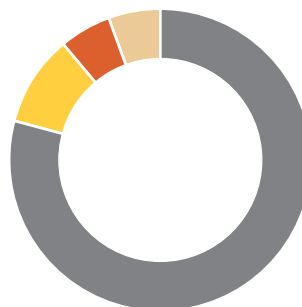
Valeur de marché des biens 605,35 mio. CHF
Nombre de biens 17
Taux de location 98,37%
Taux de financement tiers 10,29%
Actifs nets (VNI) 532,89 mio. CHF
Performance en glissement annuel 1,08%
Performance 2023 1,85%
Performance 2022 4,95%
Performance 2021 6,29%
Performance depuis le lancement 4,78% p. a.

* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 31 mars 2024.



Répartition géographique

Zurich	63,09%
Berne	10,56%
Suisse du Nord-Ouest	17,15%
Suisse orientale	2,31%
Sud de la Suisse	6,88%



Répartition par usage

Logements sans offre stationnaire	79,20%
Etablissements de soins et maisons de retraite	9,86%
Services et vente	5,39%
Affectations secondaires et parking	5,55%

Remanié en profondeur: immeuble de bureaux à Zurich Manegg

Le quartier de Manegg se trouve au sud de Zurich. Au XX^e siècle, il s'agissait surtout d'une zone industrielle, notamment avec la fabrique de papier Sihl, qui a fermé en 2007.

«Proche d'une zone de détente, aisément accessible depuis le centre-ville.»

Sa transformation en un quartier moderne et mixte a débuté en 2000 par une procédure de planification test et a décidément pris de l'élan en 2010 avec le plan d'aménagement privé Manegg.

Aujourd'hui, Manegg est dense et durable, à proximité d'espaces verts et de loisirs. Le train Sihltalbahnhof permet de rejoindre rapidement le centre-ville. Depuis l'ouverture du tunnel de l'Uetliberg en 2009, le quartier est facilement accessible par l'autoroute.

Inauguré en 2022, le complexe de bureaux Allmendstrasse 140 est emblématique de cette zone en plein essor. Situé directement sur le nouvel axe de transports, il est bien visible et offre près de 23 000 m² de bureaux répartis sur six étages. Le locataire principal est un fournisseur mondial de solutions logicielles destinées aux établissements financiers.

L'immeuble se compose d'une nouvelle construction et d'une construction

existante en retrait, qui a été réaménagée jusqu'au gros œuvre. Les deux parties du bâtiment sont reliées au rez-de-chaussée par un socle dont le hall surélevé abrite un restaurant.

Grâce à leurs grandes baies vitrées, les étages de bureaux aisément modulables sont baignés de lumière naturelle. La norme Minergie-P garantit une enveloppe du bâtiment hermétique de qualité ainsi qu'une protection optimale contre la chaleur en été. Une pompe à chaleur assure le chauffage et le refroidissement, des prestations énergétiques fournies par l'intermédiaire des Forces motrices de la ville de Zurich. ■

Au rez-de-chaussée, un socle relie les deux parties du bâtiment. Source: Fotowerder





L'enveloppe étanche et de haute qualité du bâtiment assure une protection optimale contre la chaleur en été. Source: Fotowerder

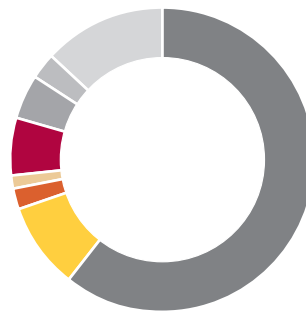
**Fonds immobilier Swiss Life:
Swiss Life REF (LUX) ESG
Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF**

ISIN LU0820924123
Date de lancement 31.10.2012
Gestionnaire du portefeuille Marcel Schmitt

Chiffres clés*

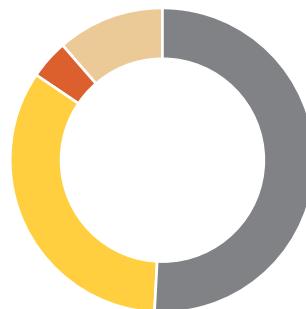
Valeur de marché des biens 1520,42 mio. CHF
Nombre de biens 42
Taux de location 96,98%
Taux de financement tiers 25,39%
Actifs nets (VNI) 1100,21 mio. CHF
Performance en glissement annuel -0,10%
Performance 2023 0,84%
Performance 2022 4,84%
Performance 2021 6,41%
Performance depuis le lancement 4,53% p. a.

* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 31 mars 2024.



Répartition géographique

Zurich	60,78%
Berne	9,07%
Suisse centrale	2,12%
Suisse romande	1,42%
Suisse du Nord-Ouest	6,23%
Suisse orientale	4,64%
Sud de la Suisse	2,86%
Région lémanique	12,88%



Répartition par usage

Bureaux	50,95%
Vente	33,62%
Parking	4,27%
Affectations secondaires	11,16%

Une surélévation visionnaire: Triemlistrasse 153/155, Zurich

En 1980, non loin de la place du Triemli, un immeuble à noyau central a vu le jour à l'adresse Triemlistrasse 153/155. A raison de trois par étage, ses cages d'escalier

«*Extension du portefeuille pour un logement durable.*»

desservent 18 appartements de une à trois pièces. Le rez-de-chaussée abrite trois locaux commerciaux. Les pièces sont réparties sur trois côtés; les toilettes et les salles

de bains sont séparées. Dès la construction, avec une conception intemporelle et claire, les appartements et l'agencement ont été pensés selon les besoins des futurs locataires. 40 ans plus tard, c'est une base idéale pour réorienter et agrandir le bien.

La rénovation totale a eu lieu en 2022. Grâce à un investissement d'environ 6,5 millions de francs, il est prêt pour les 40 ans à venir. Les cuisines, les salles de bains et les conduites sont désormais modernes. Les sols, les murs, les plafonds et l'électricité ont été renouvelés. La façade a été entièrement assainie sur le plan énergétique, avec une isolation thermique extérieure, de nouvelles fenêtres et de nou-

veaux volets roulants. Les cuisines auparavant séparées s'ouvrent sur le séjour; un comptoir partage les pièces.

Chaque bâtiment dispose d'un étage en attique et compte 22 appartements. Les quatre nouveaux appartements de deux pièces ont également été aménagés sur trois côtés. De par leur agencement, les espaces intérieurs sont faciles à meubler pour un confort maximal.

Avec cet investissement, les bâtiments retrouvent une orientation à long terme. Grâce à la bonne desserte à proximité de la ville, la base de futurs rendements stables à un niveau nettement plus élevé est également posée. ■

Les appartements séduisent par leur conception intemporelle et leurs lignes bien définies. Source: Fotowerder





Emplacement calme à proximité de la ville, au pied de la montagne emblématique de Zurich. Source: Fotowerder

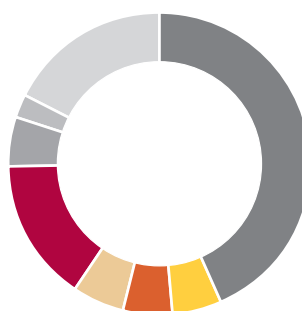
Fonds immobilier Swiss Life: Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties

ISIN	CH0293784861
Date de lancement	02.11.2015
Gestionnaire du portefeuille	Marcel Schmitt

Chiffres clés*

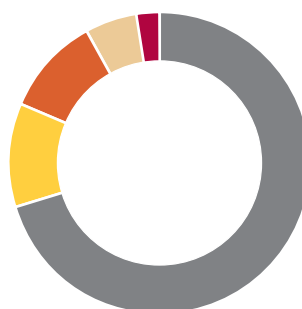
Valeur de marché des biens	2505,3 mio. CHF
Nombre de biens	157
Taux de location	98,68%
Taux de financement tiers	26,37%
Actifs nets (VNI)	1820,0 mio. CHF
Performance en glissement annuel	1,66%
Performance 2023	3,58%
Performance 2022	-8,72%
Performance 2021	6,83%
Performance depuis le lancement	5,92% p. a.

* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 31 mars 2024.



Répartition géographique

Zurich	43,56%
Berne	5,22%
Suisse centrale	5,16%
Suisse romande	5,59%
Suisse du Nord-Ouest	15,24%
Suisse orientale	5,28%
Sud de la Suisse	2,52%
Région lémanique	17,43%



Répartition par usage

Logements	70,43%
Bureaux	11,21%
Vente	10,54%
Parking	5,45%
Affectations secondaires	2,38%

La qualité à long terme: Fritz-Remy-Strasse 5–13, Offenbach am Main

L'immeuble résidentiel situé Fritz-Remy-Strasse 5–13 à Offenbach am Main fait partie du portefeuille du fonds immobilier depuis 2020. Offenbach am Main

«Protéger l'espace de vie et améliorer constamment la qualité de vie.»

fait partie de la région urbaine de Frankfurt-sur-le-Main, qui compte plus de 2,7 millions d'habitants. La ville est très bien desservie par les transports en commun et allie sa proximité avec sa grande voisine à des loyers intéressants.

Le bien se compose de cinq parties comprenant 317 appartements pour une surface habitable totale de 22 094 m². Les appartements de deux ou trois pièces sont entièrement loués, pour certains à des locataires de longue date. La taille des logements est très prisée et convient aux célibataires, aux couples et aux petites familles dont le budget locatif est limité.

Le bien date de 1970. C'est pourquoi diverses mesures de rénovation ont déjà été prévues lors de l'achat en 2020, notamment l'assainissement du béton, une nouvelle ventilation et la maintenance des ascenseurs. Les appartements seront en outre peu à peu rénovés. En 2023, près de deux millions d'euros ont été investis dans la technique de ventilation, en vue notamment de respecter les dispositions actuelles en matière de protection incendie.

Le bien a connu plusieurs rénovations au fil des ans, raison pour laquelle tous les appartements ne sont pas dans le

même état. Tout changement de locataire entraîne désormais une rénovation totale. Depuis l'acquisition, 43 appartements ont été entièrement rénovés; la part d'appartements rénovés s'élève à environ 56%.

Ces travaux permettent d'améliorer nettement la qualité des bâtiments sans que les habitants doivent déménager. Cette gestion active a permis de réduire le taux de vacance de 7,9% (2020) à 1,9% (2023). L'investissement dans la qualité des bâtiments améliore le niveau et la qualité de vie des habitants et contribue de manière considérable à la durabilité en évitant une démolition et nouvelle construction à long terme.

Dans l'ensemble, l'assainissement de biens existants représente une étape importante vers un avenir plus durable.

En améliorant l'efficacité énergétique, la qualité de vie des locataires et la durée de vie des bâtiments, nous contribuons aux objectifs climatiques de l'Accord de Paris, tout en créant et préservant des espaces de vie attrayants.

Grâce à des investissements constants, le bien restera attrayant à l'avenir, ce qui se reflète dans le faible taux de vacance et la rapidité des relocations. Il est donc essentiel d'investir dans la rénovation et la modernisation des bâtiments existants et de veiller à ce que les biens répondent aux exigences actuelles et futures pour un avenir durable. ■

Lors de changements de locataires, les appartements sont entièrement rénovés. Source: Capera





Les 317 appartements locatifs sont très prisés: la grande ville de Francfort est proche et les loyers sont attractifs. *Source: Capera*

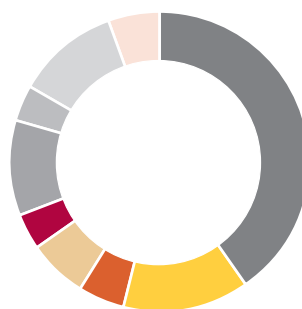
Fonds immobilier Swiss Life: Swiss Life REF (CH) ESG European Properties

ISIN CH0385415549
Date de lancement 30.11.2017
Gestionnaire du portefeuille Adrian Bamert

Chiffres clés*

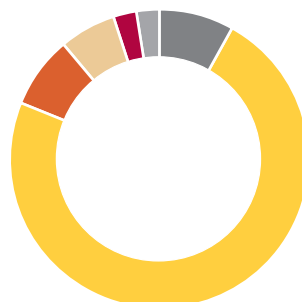
Valeur de marché des biens 730,19 mio. EUR
Nombre de biens 20
Taux de location 92,40%
Taux de financement tiers 13,62%
Actifs nets (VNI) 610,8 mio. EUR
Performance en glissement annuel -2,33%
Performance 2022 -8,72%
Performance 2021 6,83%
Performance 2020 3,61%
Performance depuis le lancement 5,49% p. a.

* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 30 septembre 2023.



Répartition géographique

Allemagne	40,3%
France	13,7%
Pays-Bas	4,9%
Belgique	6,6%
Luxembourg	3,7%
Royaume-Uni	10,5%
Irlande	3,7%
Finlande	11,2%
Espagne	5,4%



Répartition par usage

Logements	8,10%
Bureaux	73,10%
Vente	7,70%
Parking	6,10%
Affectations secondaires	2,60%
Logistique/Light industrial	2,40%

Densification et réaffectation comme solutions à la crise du logement

En Suisse, la croissance économique constante et le faible taux de chômage alimentent la demande de logements. Forte immigration et évolution des habitudes la mettent un peu plus sous pression. La demande soutenue s'accompagne d'une lente croissance de l'offre, surtout dans les centres urbains. Swiss Life Asset Managers élabore des solutions de densification et de réaffectation.

Andrin Hofstetter, Strategic Project Manager & Analyst Real Estate

L'économie suisse est stable, avec un taux de chômage faible et une croissance continue, qui stimulent la demande de logements. La solide conjoncture et la grande qualité de vie rendent le pays attrayant, entraînant en décembre 2023 un taux d'immigration supérieur de 52% à la moyenne à long terme. Un ménage suisse moyen compte de moins en moins de personnes, mais occupe de plus en plus de surface par habitant, ce qui aggrave encore la pénurie. Selon un avis du Conseil fédéral, la surface

occupée par personne est passée de 34 m² en 1980 à 46,5 m² en 2022, soit une hausse de 37%.¹ Sur la même période, la densité d'occupation du logement moyen a baissé de 12%, passant de 2,5 à 2,2. Après la pandémie, le besoin en espace résidentiel s'est encore accentué avec les possibilités de télétravail de plus en plus prisées.

Une demande nettement supérieure à l'offre

Aujourd'hui, la demande dépasse large-

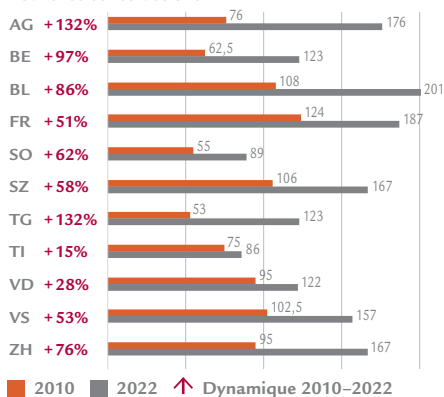
ment l'offre, notamment dans les centres urbains comme Zurich, Genève et Bâle. Dans ces zones, les taux de vacance sont nettement inférieurs à la moyenne nationale. Ce taux a baissé de 0,96 point de pourcentage dans l'ensemble de la Suisse au cours des deux dernières années.

Malgré la forte demande, l'offre est relativement peu élastique: le nombre de logements neufs pour 10000 habitants a baissé de 5% en 20 ans, et même de 23% au cours des 5 dernières années.

Procédure de permis de construire de plus en plus complexe

Les procédures s'allongent, le nombre d'oppositions et de recours augmente

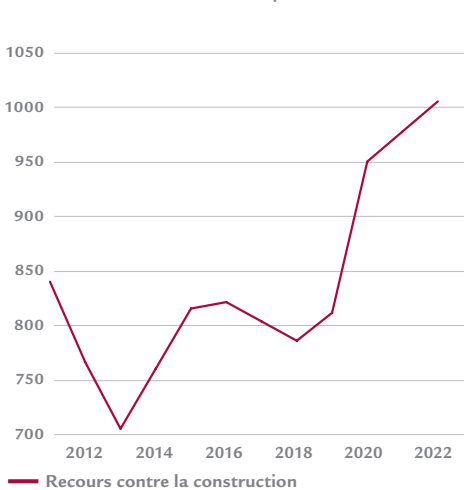
Nombre de jours (médiane) entre le dépôt de la demande et l'octroi de l'autorisation pour les nouvelles constructions*



* y compris les retards dus à des oppositions et à des modifications de projet; seuls les cantons avec au moins 50 autorisations de construire (nouvelle construction) en 2022 et en 2010 sont indiqués.

Source: Représentation de Swiss Life, collecte de données de la Banque Cantonale de Zurich

Nombre de nouveaux recours déposés



Source: Tribunal de recours du canton de Zurich en matière de construction. Dernier point de données disponible 2022

Processus d'autorisation: la course d'obstacles

Les défis liés à la construction de logements en Suisse sont variés. Les exigences réglementaires, notamment les processus d'autorisation, sont toujours plus nombreuses et complexes. Ainsi, entre 2010 et 2022, le délai entre le dépôt d'une demande de permis de construire et l'octroi du sésame a augmenté dans tous les cantons. Dans celui de Zurich, il a bondi de 76%, passant de 95 à 167 jours, en raison notamment d'objections et d'adaptations. Une évolution qui se reflète également dans l'augmentation des recours. Cette situation freine la construction et rend les investissements sur le marché de l'immobilier résidentiel moins attractifs.

La conjoncture et la récente hausse des taux hypothécaires font encore grimper les coûts de construction et entravent

la réalisation de nouveaux projets résidentiels. Cela se reflète concrètement dans la hausse des coûts de construction: depuis fin 2020, ils ont augmenté d'environ 16%, tandis que l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) a progressé de 7,1% sur la même période.

Peu de constructions en ville

Une enquête réalisée par le groupe de réflexion Avenir Suisse montre qu'il y a relativement peu de constructions dans les zones urbaines par rapport aux communes avoisinantes.² Compte tenu de la raréfaction des ressources foncières, la densification des zones urbaines pourrait soulager la tension. Selon une analyse de la société d'évaluation immobilière et de conseil Wüest Partner, l'exploitation théorique des réserves de densification pourrait créer des logements supplémentaires pour environ 1,1 million de personnes en Suisse, ce qui soulagerait beaucoup le marché.

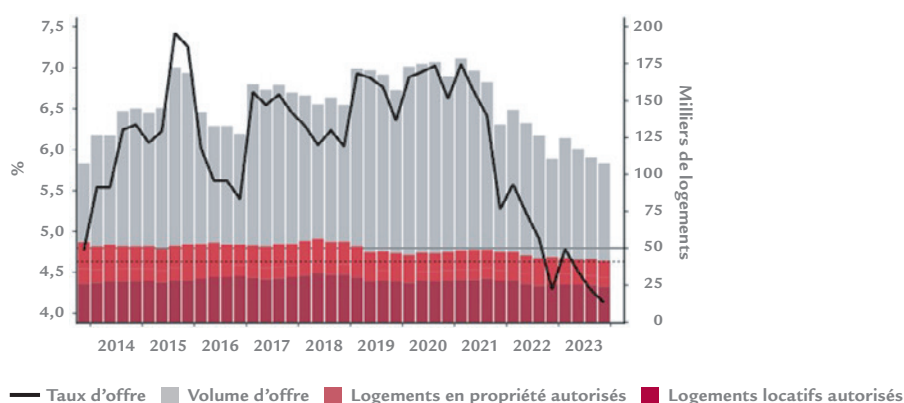
Les villes doivent réaffecter davantage...

Dans les villes, la réaffectation des surfaces existantes devient de plus en plus importante. A Zurich par exemple, le taux de vacance des logements est de 0,06% (T3 2023), celui des surfaces de bureaux de 3,5% (T4 2023). Si pour des raisons d'aménagement et d'économie, cela ne signifie pas que les surfaces vacantes peuvent être réaffectées, c'est un indice de potentiel résidentiel supplémentaire. Dans son vaste portefeuille immobilier, Swiss Life Asset Managers accorde donc toujours une attention particulière à l'augmentation du potentiel résidentiel des biens existants, que ce soit par la réaffectation de bureaux en logements ou par des surélévations, notamment dans l'environnement urbain. En banlieue, la différence est encore plus marquée, avec un taux de vacance de bureaux de 14,6% (T4 2023). L'AI-

Nouveaux logements autorisés au plus bas

L'offre de logements et les nouvelles constructions restent timides

Logements proposés et autorisés en Suisse



Source: Wüest Partner AG. Dernier point de données disponible T4 2023

bisstrasse 152 à Zurich-Wollishofen (p. 6) illustre la transformation de bureaux en espaces d'habitation.

... ou s'élever

De plus, comme on peut le voir à la Triemlistrasse 153/155 à Zurich (p. 12), la possibilité de surélever des bâtiments existants est de plus en plus utilisée. Des augmentations du degré d'affectation possibles et des plans d'affectation adaptés complètent ces approches, qui pourraient être encouragées par des procédures de planification spéciale pour des utilisations spécifiques.

Dans son étude, le groupe de recherche en aménagement du territoire et politique d'urbanisme (SPUR) de l'EPF de Zurich souligne que des mesures d'accompagnement écologiques et sociales sont des clés pour réussir la densification et la faire accepter à la population. Le renouvellement du parc immobilier existant par le développement des centres-villes et des investissements permet non seulement d'économiser de l'énergie grise, mais aussi

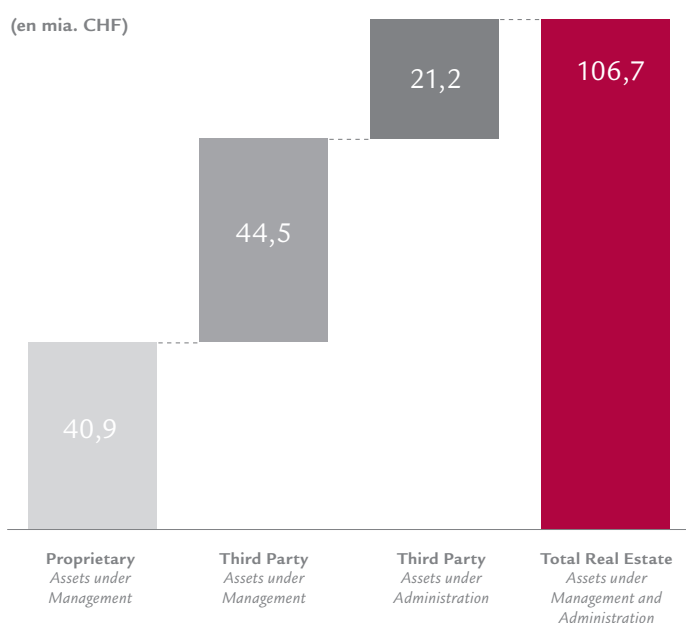
de préserver la substance historique et le caractère des quartiers. Réaffectation et surélévation peuvent donc être considérées comme des formes de production de logements particulièrement durables et intéressantes sur le plan économique dans des emplacements prisés. Swiss Life Asset Managers travaille d'arrache-pied à l'élaboration d'une série de solutions destinées à répondre aux exigences tant économiques que sociétales dans le contexte d'une offre de logements toujours plus tendue. ■

1) Surface par habitant | Office fédéral de la statistique (admin.ch)

2) La construction de logements urbains est à la traîne – Avenir Suisse (avenir-suisse.ch, en allemand)

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 République tchèque.

Volume de transactions immobilières



(en mia. CHF)
(moyenne 2021, 2022, 2023)

Collaborateurs



Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 31 décembre 2023.



Interlocuteur

Swiss Life Asset Managers

Rossitza Tzvetkova

Head Sales Switzerland

Ligne directe: +41 43 547 70 01

rossitza.tzvetkova@swisslife-am.com

Mentions légales:

Editeur: Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich • **Rédaction:** Rossitza Tzvetkova / 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 • **Révision:** Texthafen, hafen@texthafen.ch • **Mise en page/design:** n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • **Photos:** Artisa, Capera, Fotowerder, Oase Service AG • © Swiss Life Asset Management SA, juin 2024

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

www.swisslife-am.com

Suivez-nous sur   

Swiss Life Asset Management SA: General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich, 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^e 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.

Le fonds Swiss Life REF (CH) ESG European Properties s'adresse exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC).

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. 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 ces 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. Source: Swiss Life Asset Managers (sauf mention contraire). Tous droits réservés. **Contact:** 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