

Juin 2025

Exposé

Placements immobiliers Suisse



SwissLife
Asset Managers



Hinwilerstrasse, Wetzikon

Appartements pour seniors avec plus-value pour la région

Route de Saint-Légier, Vevey

Intégralement rénovés et idéalement situés

Rabinstrasse, Bonn

Transformation judicieuse avec agencement flexible

Contenu

3 **Conjoncture économique**
Marché immobilier avec
cadre stable

4 **Immeuble résidentiel,**
Zurich Oerlikon
Habitation urbaine dans le
quartier des expos

6 **Immeuble de bureaux,**
Le Grand-Saconnex
Résidence durable primée

8 **Ensemble résidentiel,**
Wetzikon
Logement pour seniors avec
commodités

10 **Immeuble commercial,**
Lugano
Bâtiment représentatif idéalement
situé

12 **Immeuble locatif, Vevey**
Bâtiment intemporel paré
pour l'avenir

14 **Bâtiment multiusage,**
Bonn
De bâtiment administratif à
Maison du savoir

16 **Croissance dans le**
portefeuille immobilier
Collaboration pragmatique



Editorial

Le marché immobilier suisse a besoin de solutions. La demande de logements augmente, les nouvelles surfaces se font rares, les marges de développement classiques se réduisent. La réhabilitation urbaine a le vent en poupe: les surfaces sont optimisées et les biens commerciaux, réaffectés. Ces tendances offrent des options intéressantes aux locataires, investisseurs, exploitants et autorités.

L'accent est aussi mis sur les logements adaptés aux seniors. L'évolution démographique exige des concepts intergénérationnels, à la fois compacts, adaptables et intégrés au paysage urbain. Les modèles de logement pour personnes âgées deviendront un thème central dans les années à venir et offriront des investissements durables.

Swiss Life Asset Managers exploite systématiquement ces évolutions par des investissements ciblés dans les biens existants, davantage axés sur l'optimisation et la réhabilitation des surfaces, et en favorisant des espaces résidentiels intergénérationnels. Notre approche allie valeur ajoutée, responsabilité sociale et perspective durable.

Les processus d'autorisation s'allongent, les risques de recours augmentent et les attentes des utilisateurs changent. Il faut de nouvelles stratégies et partenariats solides. En agissant avec détermination, nous pouvons façonner le paysage urbain de demain, de manière durable, tournée vers l'avenir, et apporter une vraie valeur ajoutée.

Nous vous souhaitons une agréable lecture!

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'F. Linke', written in a cursive style.

Fabian Linke
Co-Head Real Estate Business Development Switzerland

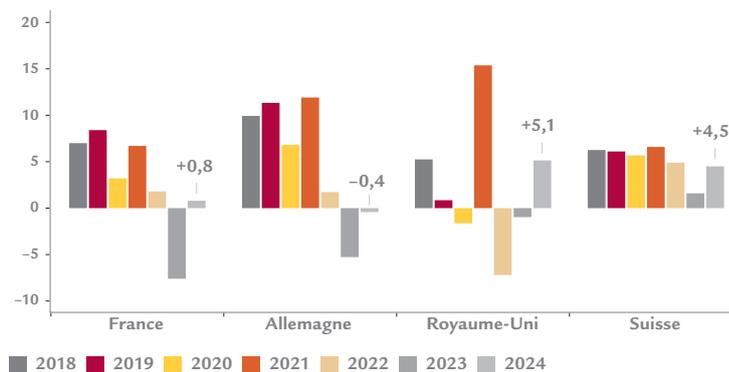
Le marché suisse de l'immobilier brille par sa stabilité

Contrairement à ailleurs en Europe, le marché immobilier suisse offre des rendements stables. Certes, d'autres marchés offrent des rendements plus élevés, mais ils sont souvent atténués par les fluctuations. Les personnes en quête de stabilité sont au bon endroit sur le marché suisse.

Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland

Les turbulences des années 2022 et 2023, symbolisées par une poussée de l'inflation et des taux, ont laissé la place à un environnement de marché confus, marqué par un conflit commercial et des incertitudes sur les marchés des obligations et des actions. On pourrait penser que cela n'a rien à voir avec l'immobilier. Pourtant, les placements immobiliers profitent indirectement de ces turbulences. Au cours des douze derniers mois, la valeur extérieure nominale effective du franc a augmenté de plus de 7%, entraînant des taux d'inflation nettement plus bas en Suisse. La BNS est donc contrainte de baisser encore les taux d'intérêt. Cela a deux conséquences: primo, la politique monétaire expansionniste stimule la conjoncture. Au premier trimestre 2025, l'indicateur immédiat de l'activité économique du SECO a atteint son plus haut niveau depuis près de quatre ans. Secundo, l'attractivité relative de l'immobilier se renforce, car les écarts par rapport aux charges financières et aux placements sans risque continuent de se creuser. On peut donc partir du principe que le marché immobilier suisse restera stable en 2025, et probablement au-delà. La tendance des années précédentes devrait se confirmer: la Suisse est stable par rapport à d'autres pays et affiche des rendements positifs

Rendements totaux sur quelques marchés immobiliers européens



Sources: MSCI, Macrobond, Swiss Life Asset Managers. Dernier point de données disponible: 2024
Remarque: «all asset performance», rendement pour tous les investissements immobiliers directs (tous secteurs immobiliers, structures de propriété et participations).

sans interruption. Rétrospectivement, certains marchés, comme le Royaume-Uni avec 15,4% en 2021, ont offert des rendements plus élevés, mais avec de fortes fluctuations et un creux de -7,2% en 2022. Après une croissance remarquable en 2021 (11,9%), l'Allemagne a enregistré un net recul de -5,3% en 2023. En 2024, le marché allemand a connu un léger rebond de -0,4%. Comme en Allemagne, les rendements en France sont volatils, avec une baisse notable de -7,6% en 2023. Les années 2021 et 2022 affichent toutefois des rendements positifs. Cette constance du marché immobilier suisse se démarque

de la volatilité des autres marchés européens et se reflète également dans les perspectives économiques générales. Le pouvoir d'achat plus élevé du fait des taux d'inflation proches de zéro en Suisse, les patrimoines séparés et les programmes de dépenses en Allemagne et dans l'UE laissent entrevoir une croissance réelle de 1,0% en 2025 et de 1,9% en 2026. Grâce à ces conditions cadres stables, la Suisse reste un marché fiable pour les investissements immobiliers. ■

Clôture de la rédaction: 12.5.2025

Création d'un espace de vie: Siewerdstrasse 75, Zurich Oerlikon

Un immeuble résidentiel a vu le jour à Zurich Oerlikon, à la Siewerdstrasse 75. Situé à un emplacement central, il crée un espace de vie moderne. Achevé en février

«City Pop dans le quartier des expositions à Zurich: votre futur logement au centre de Zurich Oerlikon.»

2025, le bâtiment bénéficie du label SNBS Gold et du certificat Minergie-P-Eco. Il propose 124 appartements meublés et

offre le confort d'un bail traditionnel et la flexibilité d'une chambre d'hôtel.

Le bâtiment est situé dans le quartier des expositions de Zurich Oerlikon, une zone attrayante pour le travail et les loisirs. Avec des arrêts de tram et de bus, le Hallenstadion, la piscine couverte et l'Oerliker Park à proximité, les résidentes et résidents bénéficient d'une excellente desserte et d'une qualité de vie élevée. Situés à un emplacement très prisé, les micro-appartements garantissent une utilisation optimale des surfaces et permettent aux résidentes et résidents de rejoindre la ville rapidement.

Les appartements sont gérés par City Pop AG, qui incarne l'avenir de la

vie urbaine dans une société en constante évolution. City Pop propose des appartements meublés et faciles à réserver via une application. Les appartements disposent d'une cuisine équipée, d'une salle de bains, d'un salon et d'un coin nuit. L'espace de vie est ainsi optimisé, car les appartements peuvent être adaptés à une demande dynamique. Grâce à cette flexibilité, ils sont occupés en continu. ■

Les appartements sont meublés et disposent d'une cuisine entièrement équipée ainsi que d'un petit espace extérieur. Source: City Pop AG





Les appartements City Pop sont bien desservis, et de nombreux commerces et lieux de loisirs sont accessibles à pied. Source: City Pop AG (visualisation)

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 4938,66 mio. CHF

Nombre de biens 277

Taux de location 98,54%

Taux de financement tiers 15,00%

Actifs nets (VNI) 4057,11 mio. CHF

Performance en glissement annuel 2,39%

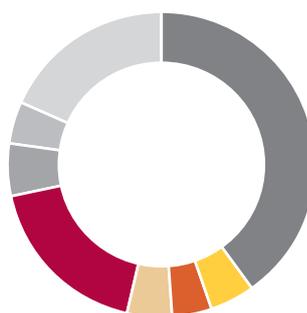
Performance 2024 4,00%

Performance 2023 1,88%

Performance 2022 4,95%

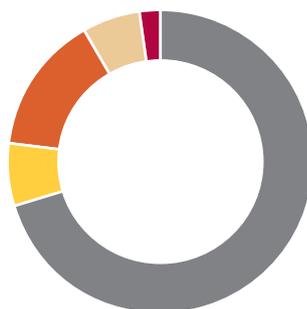
Performance depuis le lancement 5,29% p. a.

* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 31 mars 2025.



Répartition géographique

Zurich	40,08%
Berne	4,82%
Suisse centrale	4,23%
Suisse romande	4,69%
Suisse du Nord-Ouest	17,87%
Suisse orientale	5,65%
Sud de la Suisse	4,56%
Région lémanique	18,11%



Répartition par usage

Logements	70,51%
Bureaux	6,64%
Vente	14,59%
Parking	6,20%
Affectations secondaires	2,05%

Immeuble de bureaux de prestige: Chemin du Pommier 42, Le Grand-Saconnex

Situé près de Genève et de son aéroport, au cœur du quartier des Nations, le complexe Kyoto est à proximité immédiate d'importantes organisations et entreprises

«Récompensé par le Prix de l'immobilier romand en 2024, le bien est un précurseur de l'immobilier durable en Suisse.»

internationales. Le quartier est très bien desservi et facilement accessible pour les personnes salariées et la clientèle.

Lors de la construction, une importance particulière a été accordée à la durabilité et à la végétalisation. Le complexe mise sur une énergie 100% renouvelable produite par des pompes à chaleur à sondes géothermiques. Il est équipé de panneaux photovoltaïques pour la production d'énergie, d'une gestion optimisée de l'eau et d'un système énergétique connecté (micro-grid), ce qui en fait un bâtiment neutre en carbone.

Son architecture se caractérise par une façade modulaire qui allie esthétique et fonctionnalité et qui s'intègre à l'environnement. Le hall du rez-de-chaussée a été conçu avec le souci du détail, et le mobilier élégant confère une atmosphère d'hôtel-boutique. Les éléments de décoration soigneusement sélectionnés et les couleurs harmonieuses apportent une touche accueillante et luxueuse. La conception du bâtiment permet de diviser les bureaux en unités plus petites afin

de répondre aux différents besoins des entreprises. Lauréat du Prix de l'immobilier romand en 2024, ce bien est un précurseur de l'immobilier durable en Suisse. Premier immeuble de bureaux dans le complexe Green Village, ce projet représente un pas important vers une construction respectueuse de l'environnement.

Le jury du Prix de l'immobilier romand a salué l'immeuble Kyoto pour son aménagement haut de gamme et son esthétique raffinée. Avec ses lignes élégantes et sa modularité, il répond aux exigences d'un bâtiment moderne. Ce projet, qui a rapidement trouvé des locataires, se situe dans un quartier dynamique et tourné vers l'avenir.

Kyoto incarne une vision durable et équilibrée du développement immobilier à Genève, mettant l'accent sur l'efficacité énergétique, le confort de travail et la cohérence architecturale. Il pourrait inspirer d'autres projets de développement urbain durable dans la région. ■

Le hall du rez-de-chaussée dévoile une grande attention aux détails. Source: Voximo





Avec sa façade alliant esthétique et fonctionnalité, le bâtiment s'intègre parfaitement à l'environnement. Source: Voximo

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*

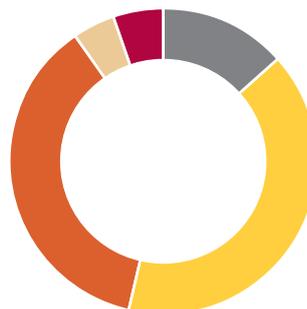
Valeur de marché des biens	2520,71 mio. CHF
Nombre de biens	105
Taux de location	95,70%
Taux de financement tiers	21,96%
Actifs nets (VNI)	1917,87 mio. CHF
Performance en glissement annuel	0,73%
Performance 2024	3,85%
Performance 2023	1,63%
Performance 2022	4,71%
Performance depuis le lancement	4,70% p. a.

* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 31 mars 2025.



Répartition géographique

Zurich	42,82%
Berne	5,16%
Suisse centrale	11,35%
Suisse romande	2,82%
Suisse du Nord-Ouest	8,12%
Suisse orientale	6,03%
Sud de la Suisse	1,62%
Région lémanique	22,07%



Répartition par usage

Logements	13,47%
Bureaux	40,22%
Vente	36,85%
Parking	4,43%
Affectations secondaires	5,03%

Un potentiel optimisé: Hinwilerstrasse 6/8, Wetzikon

Achevée en 2024, la résidence située à Wetzikon-Kempton montre comment il est possible de créer de manière ciblée des espaces de vie et optimiser le potentiel

«Ce projet montre de manière impressionnante comment il est possible de créer des espaces de vie adaptés aux besoins d'un groupe cible spécifique.»

d'une surface urbaine. La combinaison de logements adaptés aux seniors, de places de soins et d'équipements partagés crée une valeur ajoutée qui va bien au-delà de la construction résidentielle classique. Le complexe comprend trois bâtiments avec une remarquable façade en clinker, ce qui lui confère un style unique. Deux des bâtiments comportent au total 33 résidences confortables spécialement conçues pour répondre aux besoins des personnes âgées. Le troisième bâtiment abrite un centre de soins moderne avec 36 places de soins et trois studios de soins qui offrent une prise en charge complète. L'ensemble de l'immeuble est loué à long terme à Oase Service AG et exploité sous le nom d'Oase Lindenhof.

Au rez-de-chaussée, Oase gère un restaurant ouvert aux personnes résidentes et au public. La clientèle peut se restaurer dans une ambiance agréable. Les personnes résidentes et la clientèle externe disposent d'une salle de fitness et

d'un salon de coiffure, des prestations qui favorisent le bien-être et la santé. Le jardin pour les résidentes et résidents atteints de démence offre un confort supplémentaire et un environnement sécurisé dans lequel ils peuvent se déplacer librement.

La résidence tient compte des techniques de construction durables: la chaleur provient d'une pompe à chaleur air/eau efficace, tandis que l'électricité est produite dans le respect de l'environnement par une installation photovoltaïque sur le toit. Le complexe et les appartements ont obtenu le certificat Living Every Age (LEA) Platinum.

Ce projet montre comment il est possible de créer de manière ciblée des espaces de vie tout en optimisant le potentiel d'un bien immobilier grâce à une utilisation multifonctionnelle. La combinaison de logements pour seniors, de places de soins, d'équipements collectifs et d'une construction durable aboutit à une solution de logement moderne et tournée vers l'avenir, qui répond aux exigences d'une société vieillissante et qui optimise l'utilisation des surfaces. ■

La remarquable façade en clinker confère un style unique au complexe.

Source: Oase Service AG





Voir la vidéo



L'électricité est produite dans le respect de l'environnement par une installation photovoltaïque sur le toit. 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*

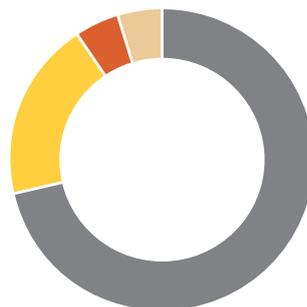
Valeur de marché des biens 726,03 mio. CHF
Nombre de biens 18
Taux de location 98,85%
Taux de financement tiers 21,20%
Actifs nets (VNI) 771,74 mio. CHF
Performance en glissement annuel 1,89%
Performance 2024 4,01%
Performance 2023 1,85%
Performance 2022 4,95%
Performance depuis le lancement 4,78% p. a.

* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 31 mars 2025.



Répartition géographique

Zurich	55,06%
Berne	16,53%
Suisse du Nord-Ouest	14,82%
Suisse orientale	7,90%
Sud de la Suisse	5,68%



Répartition par usage

Logements sans offre stationnaire	71,55%
Etablissements de soins et maisons de retraite	19,822%
Services et vente	4,64%
Affectations secondaires et parking	4,59%

Classique et représentatif: Via Nassa 5, Lugano

Depuis son lancement en 2012, le fonds Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland détient un bien re-

présentatif situé dans la vieille ville de Lugano. Ce bâtiment commercial, construit en 1907 dans un style classique, est situé sur la Via Nassa, l'artère commerçante historique aux nombreuses boutiques de luxe. Un flux constant de passants et de touristes parcourt cette rue de la vieille ville.

«Le toit, la façade et les fenêtres ont été rénovés, et les parties communes à l'intérieur ont été rafraîchies.»

présentatif situé dans la vieille ville de Lugano. Ce bâtiment commercial, construit

Le rez-de-chaussée abrite des surfaces de vente partiellement couvertes d'arcades. Des bureaux disposés en forme d'anneau autour d'une cour intérieure centrale se situent aux étages supérieurs. Les façades sont raffinées et richement décorées, notamment celle côté sud-est, qui offre une vue dégagée sur le lac de Lugano.

En 2022, les installations techniques et l'enveloppe du bâtiment (toit,

façade et fenêtres) ont été rénovées; les parties communes à l'intérieur ont été rafraîchies. L'immeuble a été raccordé au réseau de chauffage et de climatisation de la ville. Deux étages de bureaux vides ont été rénovés et équipés de plafonds refroidissants modernes. La relocation s'est effectuée à des loyers nettement optimisés. Grâce au caractère représentatif du bâtiment et à son excellent emplacement, les investissements effectués dans la rénovation ont été judicieux. ■

Les touristes et les habitants apprécient la promenade shopping sous les élégantes arcades. Source: Andrey Klimontov





Les façades sont raffinées; les bureaux situés côté sud-est bénéficient d'une vue dégagée sur le lac de Lugano. Source: Andrey Klimontov

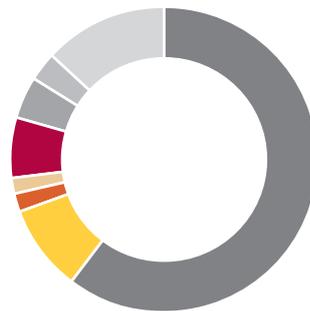
**Fonds immobilier Swiss Life:
Swiss Life REF (LUX) ESG
Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF**

ISIN LU0820924123
Date de lancement 31.10.2012
Gestionnaire du portefeuille Marcel Schmitt

Chiffres clés*

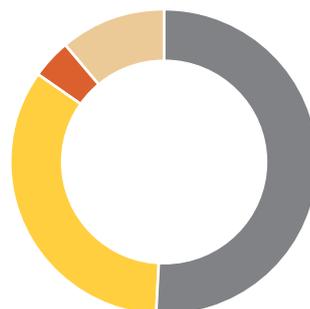
Valeur de marché des biens 1533,58 mio. CHF
Nombre de biens 40
Taux de location 96,92%
Taux de financement tiers 25,82%
Actifs nets (VNI) 1101,53 mio. CHF
Performance en glissement annuel 0,98%
Performance 2024 3,58%
Performance 2023 0,84%
Performance 2022 4,84%
Performance depuis le lancement 4,52% p. a.

* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 31 mars 2025.



Répartition géographique

Zurich	60,55%
Berne	8,93%
Suisse centrale	2,18%
Suisse romande	1,44%
Suisse du Nord-Ouest	6,39%
Suisse orientale	4,60%
Sud de la Suisse	2,89%
Région lémanique	13,03%



Répartition par usage

Bureaux	50,99%
Vente	33,90%
Parking	4,06%
Affectations secondaires	11,05%

Entièrement rénové: route de Saint-Légier 10/10a, Vevey

La construction de l'immeuble locatif situé route de Saint-Légier 10/10a a débuté en 1980. Les seize appartements de trois et quatre pièces ont un balcon orienté plein

«Avec son offre de logements attrayante, le bâtiment est prêt pour un nouveau cycle de vie de quarante ans.»

sud; les étages supérieurs bénéficient d'une vue sur le lac Léman et les Alpes françaises.

Appelée Résidence Les Erables, la propriété est idéalement située à Vevey, dans un environnement verdoyant.

Le bâtiment a été entièrement assaini en 2024. Les plans intemporels et fonctionnels ont pu être conservés. Lors des travaux, les cuisines et les salles de bains ont été intégralement rénovés, tout comme les conduites, les ascenseurs et l'installation électrique. Les sols, les murs, les portes et les plafonds des logements vides ont été remis à neuf. Les fenêtres ont été remplacées et une isolation moderne a été posée. Les couleurs de la façade et des stores s'inspirent de la période de construction des années 1980. Le toit également rénové abrite une installation photovoltaïque.

Avec sa construction intemporelle, son mix résidentiel et son emplacement avantageux, le bâtiment a passé ses 40 premières années d'existence sans taux de vacance majeur. Avec son offre de logements attrayante, il est prêt pour un nouveau cycle de vie de 40 ans. Grâce à une consommation d'énergie réduite et des charges moins élevées, il contribue à la stabilité des rendements du fonds Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties. ■

Les cuisines et les salles de bains ont été rénovées. De là aussi, la vue sur la nature est splendide. Source: Fotowerder





Récemment rénové et situé dans un écrin de verdure, l'immeuble bénéficie d'un emplacement idéal. 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

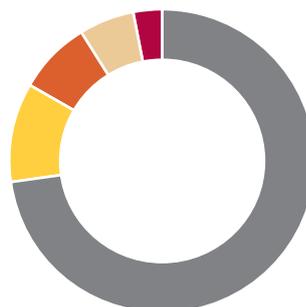
Chiffres clés*

Valeur de marché des biens	3206,04 mio. CHF
Nombre de biens	201
Taux de location	98,53%
Taux de financement tiers	22,11%
Actifs nets (VNI)	2456,5 mio. CHF
Performance en glissement annuel	1,13%
Performance 2024	5,73%
Performance 2023	3,58%
Performance 2022	-8,72%
Performance depuis le lancement	5,88% p. a.



Répartition géographique

Zurich	38,28%
Berne	5,66%
Suisse centrale	6,23%
Suisse romande	6,55%
Suisse du Nord-Ouest	16,55%
Suisse orientale	6,92%
Sud de la Suisse	2,19%
Région lémanique	17,61%



Répartition par usage

Logements	72,83%
Bureaux	10,50%
Vente	7,95%
Parking	5,81%
Affectations secondaires	2,90%

*Tous les chiffres au 30.09.2024, à l'exception de la performance (état au 31.03.2025).

Une transformation judicieuse: Rabinstrasse 8, Bonn

L'immeuble Rabinstrasse 8 à Bonn a intégré le portefeuille du fonds Swiss Life REF (CH) ESG European Properties en 2023. Bonn est le siège de sociétés du DAX et

«D'un bâtiment administratif à une Maison du savoir respectueuse de l'environnement.»

possède une université renommée avec plus de 31 000 étudiantes et étudiants. Le marché local des bureaux est peu volatil, les surfaces de bureaux sont négociées à des prix constants et le taux de vacance est très faible (2,75% en 2024).

Construit en 1997, le bien comprend deux parties pour une surface locative de 22 171 m² et 523 places de stationnement. Il abritait un centre administratif et de formation d'une compagnie d'assurance. Swiss Life Asset Managers en Allemagne l'a rénové et modernisé à partir de 2020.

Le bâtiment a été transformé en une Maison du savoir utilisée par l'université. Il est certifié «excellent» par la méthode BREEAM, qui évalue la durabilité des biens immobiliers. Les multiples exigences d'une université moderne ont été prises en compte. Des bureaux pour le personnel scientifique, des salles de séminaires, de réunions, de travaux de groupe et d'ateliers, des espaces de bibliothèque et de détente ainsi qu'un café et une cafétéria ont été créés. Le bâtiment se distingue par son atrium spacieux et son jardin-terrasse.

Grâce à son emplacement central, la Maison du savoir est accessible par des

moyens de transport écologiques, ce qui participe à la réduction de l'empreinte carbone. Le jardin-terrasse végétalisé et les nichoirs pour oiseaux et chauves-souris s'inscrivent dans la stratégie en matière de biodiversité. L'immeuble est relié au chauffage urbain qui, à Bonn, est alimenté à plus de 50% de la chaleur ou chaleur résiduelle issue d'énergies renouvelables, ce qui en fait un bâtiment pionnier.

Après la conclusion de contrats de bail à long terme pour l'ensemble du bien avec l'université et un exploitant de parkings public, le fonds immobilier a acquis une participation majoritaire dans le bien en 2023 dans le cadre d'une coentreprise. Le bâtiment est loué à des locataires avec une excellente solvabilité, ce qui assure des flux de paiement stables et réduit du-

ramblement le taux de vacance dans le portefeuille.

La transformation d'un bâtiment administratif en une Maison du savoir avec un agencement flexible pour une formation moderne montre qu'une réaffectation est durable sur le plan écologique, judicieuse sur le plan économique et avantageuse à long terme en tant qu'investissement. La dernière réaffectation a montré à quel point la structure de base de ce bien pouvait être adaptée de manière flexible aux nouvelles exigences d'utilisation et continuer à offrir une qualité de vie élevée en centre-ville. ■

Lounge avec vue pour travailler au calme ou faire des pauses. Source: Martin Gaissert





Il suffit de faire quelques pas pour s'aérer dans l'atrium verdoyant de la Maison du savoir. Source: Martin Gaissert

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

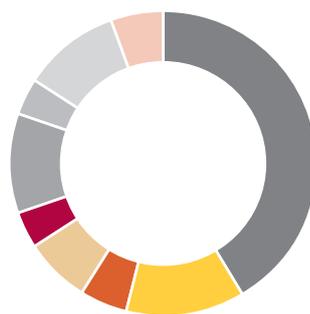
ISIN	CH0385415549
Date de lancement	30.11.2017
Gestionnaire du portefeuille	Adrian Bamert

Chiffres clés*

Valeur de marché des biens	668,2 mio. EUR**
Nombre de biens	20
Taux de location	92,50%
Taux de financement tiers	15,02%
Actifs nets (VNI)	563,6 mio. EUR
Performance en glissement annuel	0,80%
Performance 2024	-6,87%
Performance 2023	-1,77%
Performance 2022	7,52%
Performance depuis le lancement	1,66% p. a.

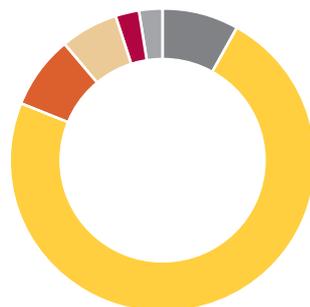
* Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 31 mars 2025.

** Au 31 mars 2024. Valeur de marché au 31 mars 2015 publiée après la clôture de la rédaction.



Répartition géographique

Allemagne	41,5%
France	12,5%
Pays-Bas	5,1%
Belgique	6,9%
Luxembourg	3,8%
Royaume-Uni	10,7%
Irlande	3,8%
Finlande	10,3%
Espagne	5,5%



Répartition par usage

Logements	8,01%
Bureaux	73,89%
Vente	7,22%
Parking	6,12%
Affectations secondaires	2,42%
Logistique/Light industrial	2,34%

Agrandissement et transformation: fort potentiel des villes suisses

Créer de nouveaux espaces de vie et réaffecter ceux existants peut être la clé pour remédier à la pénurie de logements. Réunis en janvier 2025, institutions, villes et investisseurs ont cherché des solutions communes pour une croissance durable et des logements diversifiés.

Reto Schleier, Business Development Real Estate Switzerland

En Suisse, la demande de logements surpasse l'offre depuis des années. La construction est insuffisante, en centre-ville notamment. Croissance du parc, réaffectations et constructions de remplacement sont des débuts de solution. Toutefois, obstacles réglementaires, longues procédures et hausse des coûts de construction freinent cette évolution. Un groupe d'experts s'est saisi du thème dans le cadre du salon Immo25 en janvier dernier: Paolo Di Stefano, Head Real Estate Switzerland de Swiss Life Asset Managers, Robert

Weinert, Partner et Head Research de Wüest Partner, Kilian Brühlmann, responsable Gestion du portefeuille immobilier de la caisse de pensions Migros, et Katrin Gügler, directrice de l'Office de l'urbanisme de Zurich.

La demande croît plus vite que l'offre

«Depuis 2019, le nombre de nouveaux ménages est chaque année supérieur au rythme de construction», explique Robert Weinert. 40% seulement des constructions

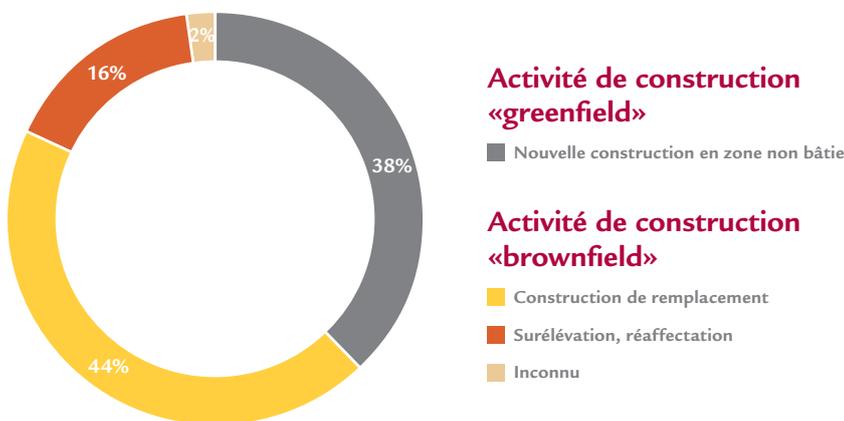
se font encore sur du non-bâti, alors que celles de remplacement et les réaffectations augmentent fortement, réduisant encore la croissance nette, car des biens existants sont démolis avant reconstruction. En outre, l'écart entre offre et demande se creuse encore. «Le problème est structurel: coûts de construction élevés, restrictions réglementaires et rareté du foncier à bâtir entravent l'activité.»

La croissance du parc immobilier comme stratégie de solution

Katrin Gügler: «Les surfaces libres diminuent, les prix augmentent, la ville de Zurich croît par sa population, mais aussi avec tous ses besoins.» Zurich a pour objectif de créer au moins 33% de logements abordables d'ici 2050. L'approche suivie est double: «Primo, acquérir nous-mêmes des terrains de façon ciblée pour construire. Secundo, accorder des droits de superficie à des coopératives pour relever la part de prestataires de logements sans but lucratif.» Il faut une vision holistique pour créer de nouveaux espaces de vie: plus de logements signifie plus d'infrastructures, d'espaces verts et d'équipements sociaux.

Activité de nouvelle construction par type de construction

Part d'unités d'habitation de nouvelles constructions autorisées par situation de construction en Suisse
Etat: 2015–2024, données provisoires



Activité de construction «greenfield»

■ Nouvelle construction en zone non bâtie

Activité de construction «brownfield»

■ Construction de remplacement
■ Surélévation, réaffectation
■ Inconnu

Source: Wüest Partner AG (2024), Gemeindefestgelegte Wohnbautätigkeit besser verstehen (en allemand uniquement); sur mandat de l'Office fédéral du développement territorial, Berne.

L'extension du portefeuille dans le viseur des investisseurs

Les investisseurs institutionnels réagissent aussi. Kilian Brühlmann, de la caisse de

pensions Migros, mise sur la croissance du parc immobilier par le biais d'élévations, de transformations et d'extensions. «Envisager les constructions de remplacement est la solution de dernier recours. Le souci? La densification requiert souvent des procédures d'autorisation spéciales et fastidieuses.» Vaut-il donc la peine de recourir à des procédés spéciaux ou opter plutôt pour un cadre réglementaire plus simple avec un plus faible potentiel de développement?

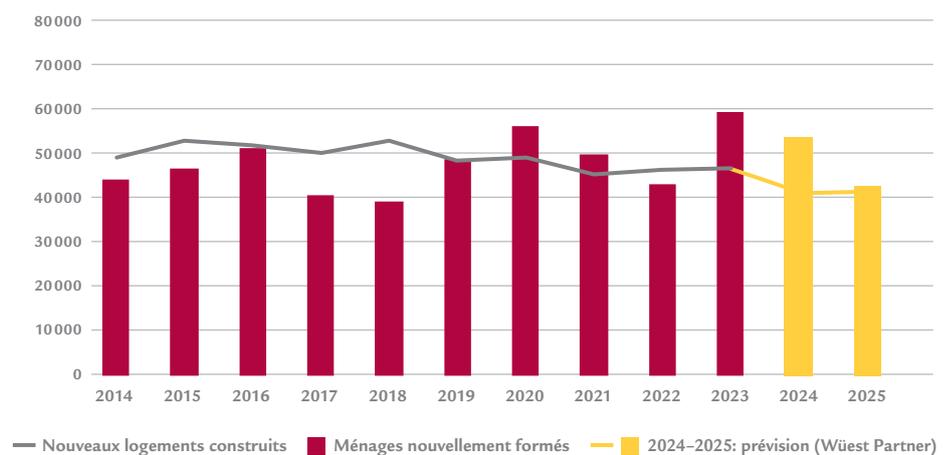
Swiss Life Asset Managers suit une approche similaire. La société gère environ 37 000 appartements en Suisse, soit la taille d'une ville comme Saint-Gall. «Nous rénovons environ 1 000 appartements par an et investissons de manière ciblée dans des projets durables et dans la décarbonation du portefeuille. Rien qu'en 2025, nous investirons environ 800 millions de francs dans notre portefeuille pour bâtir 3 000 nouveaux logements d'ici 2030», annonce Paolo Di Stefano. Investisseur à long terme, Swiss Life ne vise pas des gains à court terme, mais la création d'espaces de vie mixtes et variés.

Collaborer pour créer du logement

La ville de Zurich se heurte à des résistances croissantes concernant les constructions. Katrin Gügler précise: «Nous construisons généralement là où vivent déjà des personnes, avec des problèmes d'acceptation et des réactions politiques à la clé.» Le dialogue franc avec les riverains et une planification urbaine à long terme sont décisifs. «Il s'agit de trouver l'équilibre entre les résidents actuels et ceux à venir.» La réglementation joue un rôle essentiel à cet égard, ajoute-t-elle. «Notre révision du code des constructions et des zones aborde ces thèmes: comment définir les obligations des propriétaires pour garantir à long terme des logements abordables?»

Demande et production de logements

Croissance des ménages et activité de construction de logements



Source: Office fédéral du développement territorial, Rapport entre construction de logements et densification urbaine, conclusions; Robert Weinert, Head Research, Partner – Wüest Partner Group

Les investisseurs entre incitations et restrictions

Kilian Brühlmann souligne l'obligation du secteur immobilier de communiquer clairement sa position: «Nous nous engageons dans le dialogue, avec «Echoraum Wohnen Zürich» notamment, un espace d'échanges. La réglementation est importante, mais elle doit être bien équilibrée. Si elle est trop stricte, les incitations à investir baisseront.» Paolo Di Stefano a lui aussi appelé à la retenue en matière de réglementation: «Les impulsions et les incitations créent plus d'offre. Le marché doit fonctionner, faute de quoi le problème ne fera qu'empirer.»

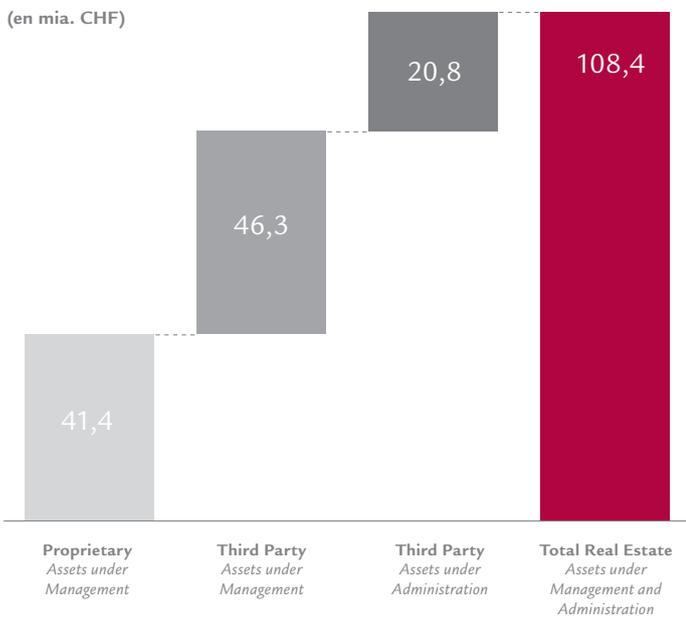
Conclusion: la coopération est la clé de la solution

La Suisse comptera bientôt 10 millions d'habitants, dont deux rien que dans le canton de Zurich. Pour Robert Weinert, le marché de l'immobilier peut théoriquement faire face. «Optimiser l'exploitation des surfaces existantes, c'est un potentiel

pour loger plus de 11 millions de personnes. Mais pour cela, investisseurs, acteurs politiques et riverains doivent aller dans le même sens.» Les participants au débat ont convenu de la nécessité d'une coopération étroite entre les autorités, les investisseurs et la société. Outre les adaptations réglementaires, concepts innovants et solutions pragmatiques sont donc nécessaires pour résoudre la pénurie de logements. ■

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 2022, 2023, 2024)

Collaborateurs



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



Interlocuteur

Swiss Life Asset Managers

Fabian Linke

Co-Head Real Estate Business Development Switzerland

Ligne directe: +41 43 547 70 60

fabian.linke@swisslife-am.com

Mentions légales:

Editeur: Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich • **Rédaction:** Swiss Life Asset Managers: Noemi Spescha, Robert Kuert, Karin Gadiant, Marcel Schmitt, Jochen Stiegeler, Alexandre Favre, Valentina Niccola, Evelyn Stettler, Tamara Blanc, Reto Schleier, Fabian Linke • **Révision:** Texthafen, hafen@texthafen.ch • **Mise en page/design:** n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • **Photos:** City Pop AG, Fotowerder, Martin Gaissert, Andrey Klimontov, Oase Service AG, Voximo •

© Swiss Life Asset Management SA, juin 2025

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. Le présent document a probablement été rédigé à l'aide de l'intelligence artificielle. «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 construire
son indépendance financière
pour vivre selon ses propres choix.*

Swiss Life Asset Management SA
General-Guisan-Quai 40
8002 Zurich
info@swisslife-am.com