

Novembre 2022

Exposé

Placements immobiliers Suisse



SwissLife
Asset Managers



« Triemliplatz » à Zurich
Grande qualité de vie en immeuble résidentiel

Marktgasse à Berne
Usage flexible à un excellent emplacement

Marktgasse à Winterthour
Façade Biedermeier dans la zone piétonne

Sommaire

3 Rendements
Les placements immobiliers restent stables

4 Birmensdorferstrasse, Zurich
Nouvel immeuble résidentiel au pied de l'Uetliberg

6 Marktgasse, Berne
Excellente zone commerçante, le charme de la vieille ville en plus

8 « Ahornpark », Wohlen
Logements, commerces et travail pour toutes les générations

10 Marktgasse, Winterthour
Utilisation polyvalente derrière une façade Biedermeier

12 Münchensteinerstrasse, Bâle
Bien immobilier de style Art nouveau avec vue

14 Nordmoslesfehner Strasse, Oldenburg
Proche de l'eau et parfaitement accessible

16 Centres urbains
Villes au fort pouvoir d'attraction



Editorial

Jusqu'à présent, l'année 2022 a été exigeante et dynamique. Si nous avons commencé janvier en toute confiance dans un environnement conjoncturel favorable, ce dernier s'est fait plus difficile depuis le printemps. Six mois plus tard, nous sommes en présence de taux directeurs positifs dans une nouvelle situation du marché.

La gestion d'actifs demande aujourd'hui bien plus d'agilité qu'il y a un an. Face à une inflation élevée et à un environnement de taux d'intérêt incertain, le monde de l'immobilier requiert une gestion active des biens. Plus que jamais, il s'agit d'acquérir des compétences étendues dans la conception, la construction et la gestion d'immeubles. Chez Swiss Life Asset Managers, nous réunissons ces aptitudes, en plus d'encourager vivement les échanges entre experts. Où nos portefeuilles recèlent-ils du potentiel? Où pouvons-nous accélérer la densification? Où associer un bâtiment ancien classé monument historique à un bâtiment moderne? Découvrez des exemples intéressants dans cette édition d'Exposé.

Faites une visite virtuelle de nos produits de placement immobilier en image et en vidéo. Nous vous emmènerons, par exemple, à travers le fonds immobilier suisse aux investissements européens, à Oldenburg en Allemagne.

Nous vous souhaitons une agréable lecture.

Marie Seiler
Responsable des placements immobiliers suisses pour clients tiers

Des rendements immobiliers stables en réalité

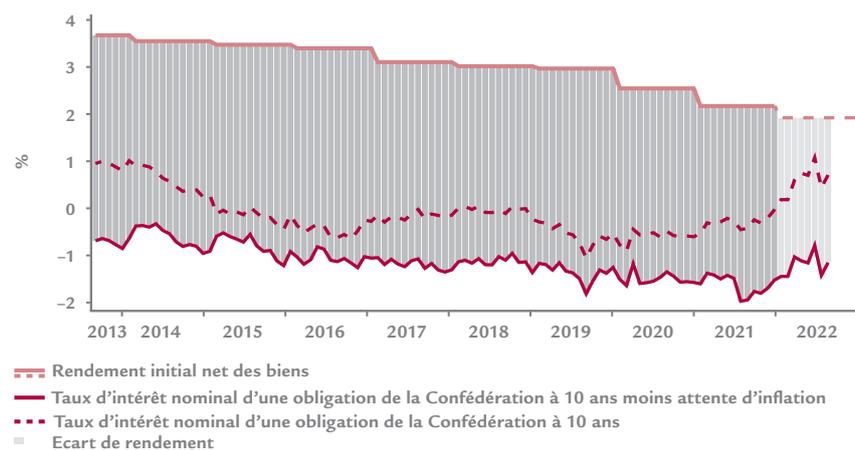
L'économie découvre des horizons toujours nouveaux. La hausse des taux d'inflation, du marché et directeurs exerce une pression sur les prix de l'immobilier. Au vu de la hausse des attentes d'inflation, les rendements de l'immobilier méritent pourtant considération, même en période d'incertitude.

Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland

L'éventuelle escalade de la guerre en Ukraine et la probabilité d'une pénurie d'électricité engendrent des incertitudes politico-économiques. Par ailleurs, la BCE resserre sa politique monétaire avec plus de détermination, notamment pour contrer les risques d'effets secondaires et les anticipations inflationnistes incontrôlées. La zone euro semble donc au bord de la récession. La conjoncture suisse suit ainsi elle aussi un nouveau cap. Au premier trimestre 2023, nous tablons sur une performance économique en léger repli, et la croissance prévue a été revue à la baisse à 2,2% cette année et à 0,9% en 2023. Mais contrairement à l'Allemagne, aucune récession n'est attendue en Suisse.

Le marché de l'immobilier se caractérise par deux évolutions principales. Primo, construire devient plus cher en raison de la hausse des coûts de construction et du financement. Les dépenses de construction stagnent depuis le début de l'année et devraient avoir un effet négatif sur la croissance du PIB au cours des prochains trimestres. Secundo, pour bon nombre d'investisseuses et investisseurs, les rendements ne semblent plus aussi attractifs. Les actrices et acteurs du marché se sont donc montrés plus réservés lors de l'acquisition de biens en portefeuille. L'inflation et les attentes quant à celle-ci ainsi que des taux d'intérêt élevés forment une configuration inédite. Etant donné que le rendement nominal traditionnel des

Écart de rendement net par rapport aux placements immobiliers



emprunts de la Confédération représente toujours un rendement à terme, il faut en déduire les prévisions d'inflation.

Même dans l'environnement de hausse des taux d'intérêt, l'écart de rendement peut donc osciller entre deux et trois points de pourcentage. L'effet de l'inflation sera dans une certaine mesure neutralisé, d'autant plus que les loyers des surfaces commerciales sont pour la plupart indexés et que les logements bénéficient d'une compensation partielle du renchérissement. En d'autres termes, les rendements immobiliers peuvent être considérés comme réels et devraient rester stables en cas de fortes tensions inflationnistes. Les évolutions positives de la valeur des biens devraient toutefois être

plus faibles, voire nulles. La hausse des taux devrait aussi agir comme stimulus. En raison des taux hypothécaires plus élevés, nous tablons sur une hausse du taux de référence pour les contrats de location de 1,25% à 1,50% avant fin 2023. En fonction du bail, il est possible d'augmenter les produits de 3%. Si l'on tient aussi compte des 40% admis provenant de l'inflation et de l'augmentation générale des coûts, ce pourcentage est encore plus élevé. En période de conjoncture défavorable, de dépréciation de la monnaie et de hausse des taux d'intérêt, cette perspective est intéressante. ■

Clôture de la rédaction : 30.09.2022

Nouvelle construction : qualité de vie dans le quartier Triemli à Zurich

Le nouvel immeuble « Triemliplatz » sera érigé au cœur du quartier zurichois très prisé de Triemli, à un emplacement idéal,

« *Les vastes jardins-terrasses permettent une transition fluide entre les espaces intérieurs et extérieurs.* »

juste en-dessous de l'hôpital Triemli. A proximité immédiate se trouvent des

commerces de première nécessité ainsi que des écoles et des jardins d'enfants. La gare centrale de Zurich se situe à 15 minutes en transports publics. L'Uetliberg, une zone de loisirs variés surplombant Zurich, n'est qu'à 500 mètres du futur immeuble.

L'architecture moderne et particulière de l'immeuble contribuera à l'image caractéristique du quartier. Le socle du nouveau bâtiment accueillera de vastes surfaces communes qui pourront être utilisées de manière flexible et permettront l'échange social des locataires au sein du bâtiment. Une surface commerciale sera

également aménagée, qui bénéficiera de la forte fréquentation de l'hôpital Triemli situé à proximité. Les étages supérieurs abriteront 70 appartements locatifs, qui seront disponibles dès décembre 2025. Ils seront aménagés selon des normes de location de standing certifiées Minergie et offriront un grand confort résidentiel et une qualité de vie élevée à un emplacement central. Cerise sur le gâteau : les vastes jardins-terrasses des étages en attique permettent une transition fluide entre les espaces intérieurs et extérieurs. ■

A la fois en pleine nature et parfaitement relié à toutes les commodités. Source : zuend images, Zurich





Réveil avec vue sur l'Uetliberg. Source : zuend images, Zurich



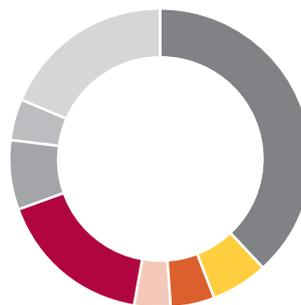
Manger, se récréer, admirer la vue. Source : zuend images, Zurich

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

ISIN	CH0106150136
Date de lancement	30.11.2009
Gestionnaire du portefeuille	Nils Linsi

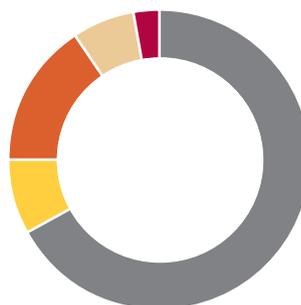
Chiffres clés au 30.09.2022

Valeur de marché des biens	3807,14 mio. CHF
Nombre de biens	236
Taux de location	97,86 %
Taux de financement tiers	10,58 %
Actifs nets (VNI)	3333,31 mio. CHF
Performance en glissement annuel	4,14 %
Performance 2021	5,87 %
Performance 2020	4,94 %
Performance 2019	5,37 %
Performance depuis le lancement	5,62 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	38,23 %
Berne	5,96 %
Suisse centrale	4,70 %
Suisse romande	4,04 %
Suisse du Nord-Ouest	16,68 %
Suisse orientale	7,52 %
Sud de la Suisse	4,48 %
Région lémanique	18,39 %



Répartition par usage

Logements	67,06 %
Bureaux	8,09 %
Vente	15,63 %
Parking	6,69 %
Affectations secondaires	2,52 %

Le charme de la vieille ville : bien commercial polyvalent au cœur de Berne

Située dans la partie haute de la vieille ville de Berne, dans la « ville neuve intérieure » construite au XIII^e siècle, la Marktgasse fait partie des artères com-

« *Les locaux permettent une utilisation flexible, en toute liberté de choix.* »

merçantes les plus prisées de la ville fédérale. Elle bénéficie donc d'une fréquentation supérieure à la moyenne et d'une atmosphère détendue. La gare centrale de Berne, avec ses connexions régulières

au réseau local et de longue distance, se trouve à deux pas.

Les deux bâtiments historiques aux numéros 6 et 8 de la Marktgasse ont été construits entre 1956 et 1960, puis regroupés dans les années 1960. Les deux bâtisses incarnent le charme unique de la vieille ville de Berne, avec ses ruelles et ses kilomètres d'arcades. Une particularité aux numéros 6 et 8 de la Marktgasse : au rez-de-chaussée, la vitrine s'étend sur les deux immeubles entiers et offre ainsi un merveilleux jeu de lumière dans les surfaces commerciales. Les bureaux et cabinets situés au-dessus profitent également de la fusion des deux biens et permettent

une utilisation flexible, en toute liberté de choix. Cet immeuble multilocataire dispose d'une surface locative d'environ 4200 m², entièrement louée à long terme grâce à l'excellente qualité et l'emplacement du bien. ■

A pied, en bus ou en tram : la Marktgasse se situe à proximité immédiate de la gare de Berne. Source : Fotowerder





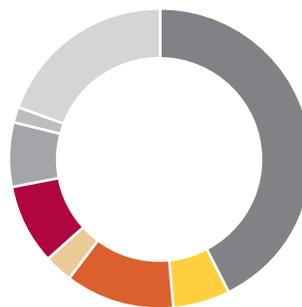
Shopping au cœur de la vieille ville le long des arcades. Source: Fotowerder

**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

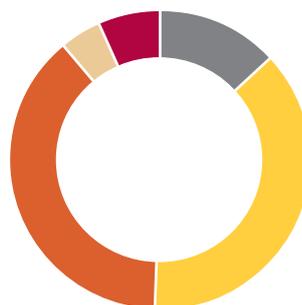
Chiffres clés au 30.09.2022

Valeur de marché des biens 2361,48 mio. CHF
Nombre de biens 111
Taux de location 96,86 %
Taux de financement tiers 17,35 %
Actifs nets (VNI) 1894,08 mio. CHF
Performance en glissement annuel 3,93 %
Performance 2021 5,93 %
Performance 2020 4,56 %
Performance 2019 4,90 %
Performance depuis le lancement 5,15 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	42,74 %
Berne	5,95 %
Suisse centrale	11,60 %
Suisse romande	3,17 %
Suisse du Nord-Ouest	8,56 %
Suisse orientale	6,93 %
Sud de la Suisse	1,89 %
Région lémanique	19,17 %



Répartition par usage

Logements	13,13 %
Bureaux	37,58 %
Vente	38,24 %
Parking	4,55 %
Affectations secondaires	6,50 %

Projet intergénérationnel: se loger et travailler à Wohlen

Au cours des deux dernières années, une nouvelle construction a vu le jour au cœur de Wohlen, comprenant 58 appartements aux étages supérieurs, des surfaces com-

« Les habitantes et habitants peuvent ainsi continuer à vivre selon leurs propres choix. »

merciales au rez-de-chaussée et un garage souterrain de trois étages. Le bâtiment est situé sur un terrain où se trouvait autrefois un parking pour le personnel et la

clientèle du Credit Suisse. Le parc devant le bâtiment de la banque a été préservé.

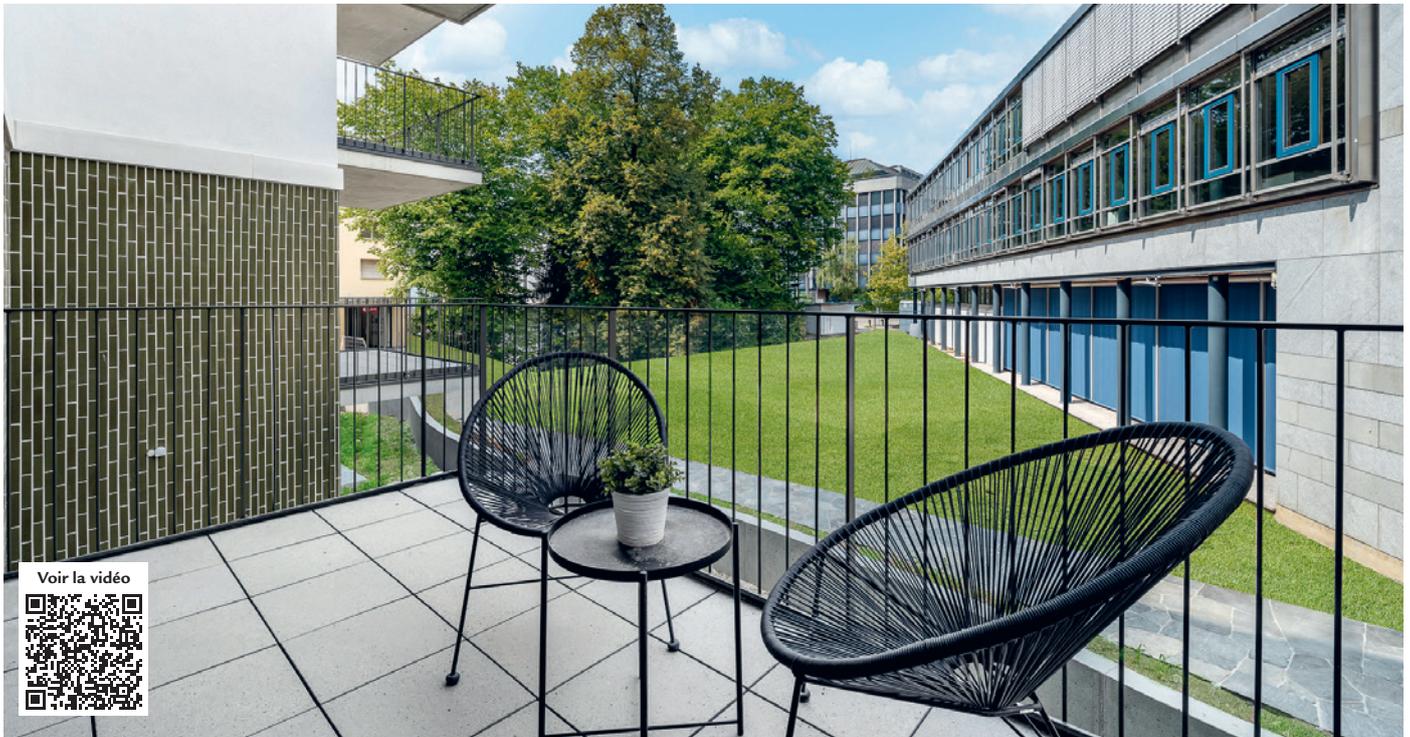
L'« Ahornpark » offre un foyer à toutes les générations. Le bien bénéficie de la certification LEA (Living Every Age) Gold, qui garantit des normes de construction de logements pour les personnes à mobilité réduite. De plus, il existe une étroite collaboration avec la bonacasa ag. Une hotline, une application et un service de conciergerie proposent notamment le nettoyage, le transport, la livraison de repas ou d'autres petits services. Les habitantes et habitants peuvent ainsi continuer à vivre selon leurs propres choix. La résidence offre aussi d'autres

avantages: un grand jardin-terrasse et une salle commune favorisent les relations humaines. La location complète des appartements dès la livraison début octobre 2022 témoigne du grand attrait de ce bien.

Ce dernier séduit également par son environnement attrayant: un centre commercial jouxte l'« Ahornpark ». La gare de Wohlen se trouve à quelques minutes à pied, garantissant la connexion à de nombreux postes de travail et activités de loisirs en dehors de la commune de Wohlen. ■

Ces logements bien aménagés conviennent également aux personnes à mobilité réduite. Source: Fotowerder





Voir la vidéo



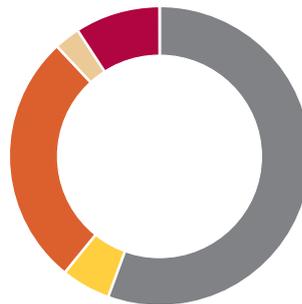
Faire une pause, discuter avec les voisins: l'« Ahornpark» invite aux rencontres. Source: Fotowerder

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 30.09.2022

Valeur de marché des biens 479,64 mio. CHF
Nombre de biens 14
Taux de location 98,57 %
Taux de financement tiers 13,72 %
Actifs nets (VNI) 399,11 mio. CHF
Performance en glissement annuel 4,17 %
Performance 2021 6,29 %
Performance 2020 5,61 %
Performance 2019 5,08 %
Performance depuis le lancement 5,50 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	55,70 %
Berne	5,34 %
Suisse du Nord-Ouest	27,11 %
Suisse orientale	2,94 %
Sud de la Suisse	8,92 %



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 %

Monument historique : usage flexible dans la Marktgasse de Winterthour

Le numéro 78 de la Marktgasse se trouve au cœur de Winterthour. Ce bâtiment historique, avec ses 700 m² de surface locative, se distingue par son emplacement dans la

« *La construction massive dispose d'un agencement intemporel.* »

zone piétonne animée et par sa proximité de la gare de Winterthour. Cela profite aux commerces du rez-de-chaussée, mais aussi aux cabinets médicaux des étages supérieurs, qui bénéficient aussi de la situation

et de la bonne desserte par les transports publics. La forte fréquentation rend les surfaces supérieures très attrayantes auprès des entreprises de services.

À l'intérieur, la bâtisse érigée en 1850 dispose d'une répartition intemporelle de l'espace qui répond encore aujourd'hui aux besoins des utilisateurs. Les étages, d'une surface d'environ 120 m² chacun et desservis par un ascenseur, conviennent en particulier aux petites entreprises de santé. Un appartement de trois pièces est en rénovation sous les combles; il constituera, au cours des prochaines années, une niche attrayante du marché résidentiel dynamique de Winterthour.

La façade, les fenêtres et le toit du bien classé monument historique ont été entièrement rénovés en 2021. Du côté de la Marktgasse, le bâtiment de quatre étages arbore un nouvel éclat avec une façade typique de style Biedermeier.

L'immeuble à usage mixte est la propriété du fonds Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF, qui offre aux investisseuses et investisseurs suisses qualifiés un accès à des biens commerciaux de grande qualité, caractérisés par des emplacements privilégiés dans les centres suisses de grande et moyenne taille. ■

Les locataires du bien situé dans la vieille ville bénéficient de la forte fréquentation. Source : Fotowerder





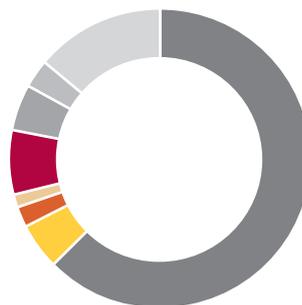
Très animée, la Marktgasse se trouve à quelques pas seulement de la gare de Winterthur. Source: Fotowerder

**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

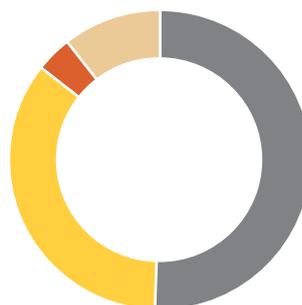
Chiffres clés au 30.09.2022

Valeur de marché des biens 1483,62 mio. CHF
Nombre de biens 41
Taux de location 97,30 %
Taux de financement tiers 22,76 %
Actifs nets (VNI) 1106,08 mio. CHF
Performance en glissement annuel 4,01 %
Performance 2021 6,41 %
Performance 2020 4,18 %
Performance 2019 4,17 %
Performance depuis le lancement 5,07 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	62,57 %
Berne	5,10 %
Suisse centrale	2,11 %
Suisse romande	1,51 %
Suisse du Nord-Ouest	7,00 %
Suisse orientale	4,93 %
Sud de la Suisse	3,13 %
Région lémanique	13,64 %



Répartition par usage

Bureaux	50,63 %
Vente	34,98 %
Parking	4,04 %
Affectations secondaires	10,35 %

Intemporel: quand l'Art nouveau rencontre le XXI^e siècle

Au croisement de la Thiersteinallee et de la Münchensteinerstrasse à Bâle, une maison d'angle de 17 appartements de style

« Deux toits-terrasses offrent une vue fantastique sur la ville et jusqu'aux pays limitrophes. »

Art nouveau a été construite en 1901. La façade, érigée avec des briques apparentes et des pierres en grès, toujours en bon état

après plus de 120 ans, reste d'une beauté intemporelle. L'intérieur a été entièrement modernisé en 2022. Les cuisines, les salles de bains et toutes les conduites ont été remplacées. Les surfaces ont été rafraîchies ou remplacées. Le charme de l'Art nouveau a été préservé en plusieurs endroits. L'empreinte carbone du bâtiment a également été améliorée en remplaçant le chauffage au gaz par un raccordement au chauffage urbain. L'ascenseur a été remplacé, et diverses mesures de protection contre les incendies ont fait partie de l'assainissement technique. Ce dernier était difficile du fait de l'espace restreint, mais il a pu être réalisé alors que les logements

étaient habités. Certains appartements vacants ont été utilisés comme surfaces de mutation afin de répondre aux besoins des locataires.

L'environnement a lui aussi été revalorisé: après sa rénovation, le bien séduit de nouveau par des espaces de vie attrayants et son emplacement idéal à proximité des transports publics, en périphérie du quartier prisé de Gundeldingen. Le tram s'arrête devant l'immeuble. La gare et le centre-ville, avec ses nombreuses attractions culturelles, sont accessibles en quelques minutes. Deux toits-terrasses offrent une vue fantastique sur la ville et jusqu'aux pays limitrophes. ■

De toute beauté: la façade en briques rougeâtre rayonne à un emplacement très bien desservi. Source: Fotowerder





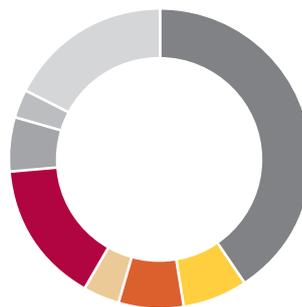
Chambre avec vue : rénovation minutieuse et vue imprenable sur les pays limitrophes. Source: Fotowerder

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

ISIN CH0293784861
Date de lancement 02.11.2015
Gestionnaire du portefeuille Marcel Schmitt

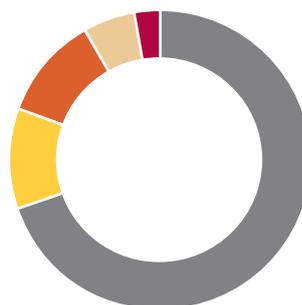
Chiffres clés au 31.03.2022

Valeur de marché des biens 2349,84 mio. CHF
Nombre de biens 153
Taux de location 97,43 %
Taux de financement tiers 21,40 %
Actifs nets (VNI) 1814,5 mio. CHF
Performance en glissement annuel -7,36 %
Performance 2021 6,83 %
Performance 2020 3,61 %
Performance 2019 20,87 %
Performance depuis le lancement 6,73 % p.a.



Répartition géographique

Zurich	40,80 %
Berne	6,76 %
Suisse centrale	7,14 %
Suisse romande	3,82 %
Suisse du Nord-Ouest	15,35 %
Suisse orientale	5,76 %
Sud de la Suisse	2,93 %
Région lémanique	17,43 %



Répartition par usage

Logements	69,99 %
Bureaux	10,66 %
Vente	11,14 %
Parking	5,68 %
Affectations secondaires	2,52 %

Proche de la nature : logements économes en énergie à Oldenburg (DE)

Fin 2021, le projet résidentiel aux numéros 1 à 9 de la Nordmoslesfehner Strasse, dans la ville allemande d'Oldenburg, a été

« *Le bien n'utilise que 55% de l'énergie primaire d'un bâtiment de référence.* »

achevé et transféré dans le fonds. Les 73 appartements sont répartis dans cinq bâtiments situés en pleine nature et à proximité d'un cours d'eau. Les appartements possèdent un agencement individuel et de hauts plafonds. Les baies vitrées à hauteur de plafond offrent une vue sur la nature, le bel aménagement du terrain ou les arbres et la rivière voisine. Baignés de lumière, les appartements disposent en outre d'un standard d'aménagement élevé et d'un grand balcon qui s'étend sur la moitié de la surface du séjour. Le mix d'appartements est équilibré, avec accent sur les appartements de deux à trois pièces.

Sur tous les chemins du terrain, les pavés rouges reflètent le style typique du nord-ouest de l'Allemagne. L'aménagement végétal des espaces extérieurs a récemment été achevé. Une attention particulière a été accordée à la flore locale: une prairie mellifère a été spécialement plantée pour promouvoir la biodiversité. Les toits sont végétalisés, ce qui assure une bonne température ambiante dans les étages supérieurs, même en été.

Le bien est parfaitement accessible: l'arrêt de bus se trouve sur le côté nord,

permettant de rejoindre le centre-ville ou la gare centrale en 15 à 20 minutes. Les appartements sont très attractifs, ce qui se traduit par le taux élevé de première mise en location; les loyers cibles sont atteints.

Les bâtiments ont été construits selon la norme de construction élevée «KfW-Effizienzhaus 55». Ce bien n'utilise donc que 55% de l'énergie primaire d'un bâtiment de référence. Le fonds Swiss Life REF (CH) European Properties vise en outre la certification «DGNB Platin» l'année prochaine. En tant que nouvelle acquisition qui tient compte des exigences des générations futures,

la résidence complète le portefeuille existant et répond aux attentes élevées en matière d'emplacement, de qualité et de rendement (performance solide et durable) du fonds Swiss Life REF (CH) European Properties. ■

A travers les baies vitrées à hauteur de plafond, la vue s'étend sur la rivière voisine.

Source: Bernd Westphal Photography





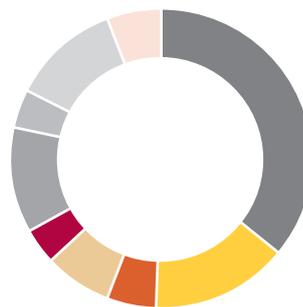
Aménagement individuel, équipement haut de gamme. Source: Bernd Westphal Photography

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

ISIN CH0385415549
Date de lancement 30.11.2017
Gestionnaire du portefeuille Adrian Bamert

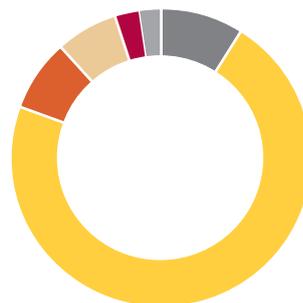
Chiffres clés au 30.09.2022

Valeur de marché des biens 708,77 mio. EUR
Nombre de biens 19
Taux de location 94,30 %
Taux de financement tiers 13,98 %
Actifs nets (VNI) 637,8 mio. EUR
Performance en glissement annuel 6,94 %
Performance 2021 2,55 %
Performance 2020 3,20 %
Performance 2019 4,37 %
Performance depuis le lancement 4,12 % p. a.



Répartition géographique

Allemagne	36,10 %
France	14,50 %
Pays-Bas	5,40 %
Belgique	7,10 %
Luxembourg	4,00 %
Royaume-Uni	11,50 %
Irlande	4,00 %
Finlande	11,70 %
Espagne	5,70 %



Répartition par usage

Logements	8,90 %
Bureaux	71,70 %
Vente	7,80 %
Parking	6,70 %
Affectations secondaires	2,60 %
Logistique/Light industrial	2,30 %

Croissance interne : les villes se réinventent

Vivre et travailler en ville atteint ses limites, et l'exode urbain s'amplifie. Mais les derniers taux de vacance le prouvent : la ville conserve son attraction. Avec ses espaces publics et le potentiel de densification, elle continue d'offrir les plus grandes opportunités de croissance.

Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland

Ces 30 dernières années, la population résidente de Suisse est passée de 6,9 à 8,7 millions de personnes. Sur la même période, le nombre d'actifs est passé de 4,2 à 5,2 millions. Dans ce contexte, le développement se concentre sur les centres urbains, dont le secteur des services est en constante expansion. De plus en plus d'emplois et de valeur ajoutée sont créés en ville, où 90% de la main-d'œuvre travaillent dans le tertiaire. La population résidente s'installe là où les postes de travail sont facilement accessibles. Pourtant, l'offre de logement est limitée, et les pré-

férences en la matière changent avec des modèles de travail hybrides. Le potentiel urbain est-il épuisé?

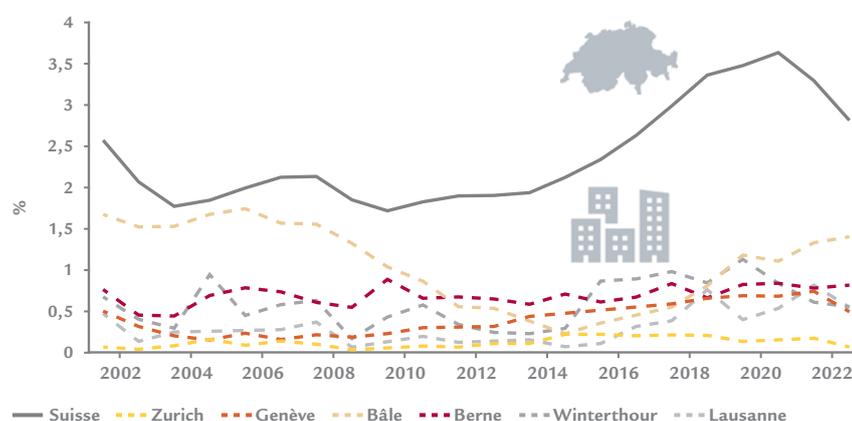
Une croissance portée par l'offre

L'accroissement de la population suisse est inégalement réparti. Relativement faible en ville (0,7% par an), il est de 0,8% dans les zones rurales et de 0,9% pour les grands gagnants, à savoir les périphéries et les agglomérations. Mais cette évolution à long terme reflète surtout une chose : il n'y a pas assez de logements. Selon Wüest Partner et les données de Bau-

blatt, bien plus de 80% des biens locatifs étaient construits en ville il y a 20 ans. Les zones suburbaines et rurales ont alors rattrapé leur retard. Actuellement, près d'un tiers des appartements à louer voient le jour en dehors des villes, la plupart du temps dans les agglomérations. En 2022, la construction de logements s'est même effondrée dans les villes, probablement en raison de la hausse des coûts de construction, de la rareté des terrains et d'obstacles réglementaires. C'est dans les zones périurbaines que le volume annuel glissant de permis de construire accordés pour des logements a connu la plus forte hausse, avec 6%. En parallèle, il a diminué de 19% dans les villes par rapport à l'année précédente. Les ménages ont réagi en innovant en matière de déménagement, accentuant l'effet de la pandémie.

Une demande supérieure à la moyenne

Taux de vacance des logements locatifs



Remarque : taux de vacance = logements locatifs vacants / estimation du parc d'appartements locatifs au 1^{er} juin 2022

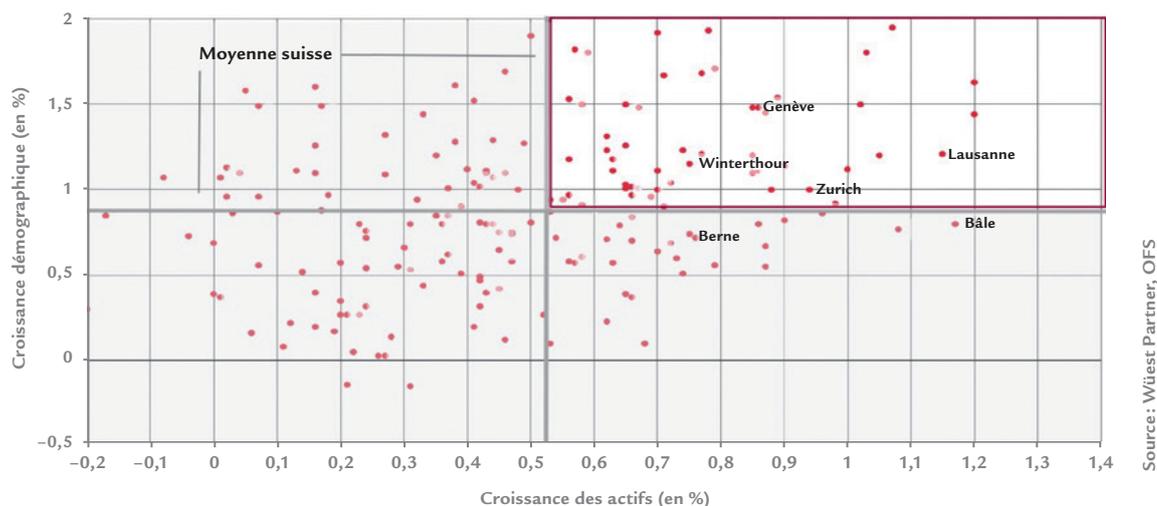
Source : Macrobond, dénombrement des logements vacants, OFS

Evolution des schémas migratoires

Lors des deux ans de pandémie, la plupart des salariés ont passé le plus clair de leur temps de travail chez eux, bon gré mal gré. La navette quotidienne n'avait plus lieu d'être, et de nombreuses personnes cherchaient un logement plus éloigné de leur lieu de travail. Une évolution qui a aussi modifié le schéma de la migration interne. Elle s'est déplacée dans les zones suburbaines et rurales, où, avant 2020, on comptait encore entre 3 et 5 nouveaux résidents pour 1000 habitants. Ces deux dernières années, ce chiffre oscillait entre

Croissance plus marquée dans les villes

Croissance attendue de la population et des actifs par commune, moyenne du taux de croissance annuel sur les 10 prochaines années



8 et 9. Auparavant, une personne pour 1000 habitants quittait une zone urbaine, contre deux aujourd'hui. L'immigration en provenance de l'étranger a globalement été plus élevée au cours des deux années de pandémie, les villes se classant en tête, avec entre 7 et 8 immigrants pour 1000 habitants. Par conséquent, elles continuent de croître, bien qu'à un niveau inférieur à celui pré-covid. Les nouveaux résidents vivent toujours principalement à proximité immédiate de leur lieu de travail.

Le taux de vacance reste faible

Outre le marché du travail, la forte densité des villes contribue également à leur attrait. Obtenir plus d'espace sur une superficie réduite et profiter directement des infrastructures et des places publiques créent une valeur ajoutée évidente. D'après une étude de Wüest Partner portant sur 260 000 contrats de location entre 2005 et 2021, les espaces publics et les places prestigieuses ont un effet de prix de plus de 10% sur les appartements en location. La qualité a de l'attrait, et il n'est pas étonnant que le taux de vacance d'appartements

locatifs soit, dans la plupart des villes, 2% inférieur à la moyenne suisse (voir graphique à gauche).

L'interne avant l'externe

La concentration des villes est aussi due à des raisons politico-juridiques. En 2013, le peuple a dit oui à la loi sur l'aménagement du territoire. Désormais, l'urbanisation suit une évolution interne: les espaces existants sont renforcés grâce au développement ciblé des biens. Le but est de construire et de développer les pôles d'attraction de la population et là où les infrastructures sociales et de transport existent déjà. Les possibilités sont vastes: les réserves internes recèlent le même potentiel que les terrains à bâtir. Une étude de l'EPF de Zurich estime qu'il est possible, sur la base des réserves d'utilisation internes estimées, de créer de la place pour 1,4 million de personnes au maximum, soit plus de la population des six plus grandes villes réunies.

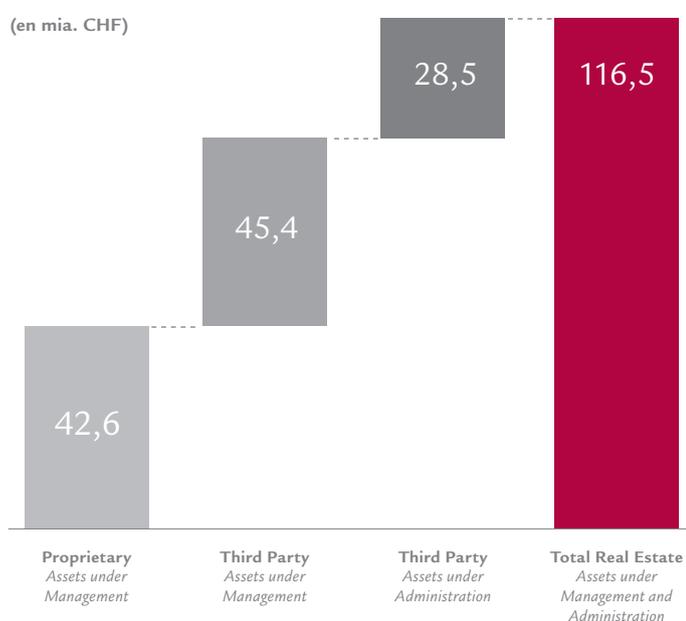
Selon l'Office fédéral de la statistique (OFS), l'allongement de l'espérance de vie et la nouvelle hausse de l'immigra-

tion nette feront passer la population à 10,4 millions d'habitants d'ici 2050 (+1,8 million). Parmi les grandes communes, ce sont les villes qui fleuriront (cf. graphique à droite). Cette tendance devrait se poursuivre, comme le montrent les prévisions relatives à la population et à l'emploi. Ces dix prochaines années, dans des villes comme Zurich, Genève, Winterthour ou Lausanne, la croissance annuelle des actifs et de la population sera probablement supérieure à la moyenne suisse.

Les investisseurs à long terme ont tout intérêt à tenir compte du potentiel de densification et à investir près des espaces publics et des infrastructures. Même si la croissance urbaine devrait être plus modérée qu'auparavant, une grande partie des réserves internes est loin d'être épuisée. Le développement interne des villes suisses ne fait que commencer, ouvrant ainsi la voie à la croissance future. ■

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 2019, 2020, 2021)

Collaborateurs



Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 30 juin 2022.



Interlocuteur

Swiss Life Asset Managers

Marie Seiler

Responsable des placements immobiliers suisses pour clients tiers

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 • *Coordination et révision:* Texthafen, hafen@texthafen.ch • *Mise en page / design:* n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • *Photos:* Bernd Westphal Photography, Fotowerder, zuend images • Parution: semestrielle

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. 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 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. 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