

Novum

Biens immobiliers spéciaux. Diversifiés et lucratifs.

Biens immobiliers spéciaux divers.

Une approche d'un
segment immobilier
peu ordinaire.

[En savoir plus](#)

Le parking à étages: un bien de rendement.

La construction du
parking Kunstmuseum
Basel. Notre reportage.

[En savoir plus](#)

Conversion, utilisation intermédiaire, densification.

Les propriétés
optimisées brillent
d'un nouvel éclat.

[En savoir plus](#)

01/2020
credit-suisse.com/novum

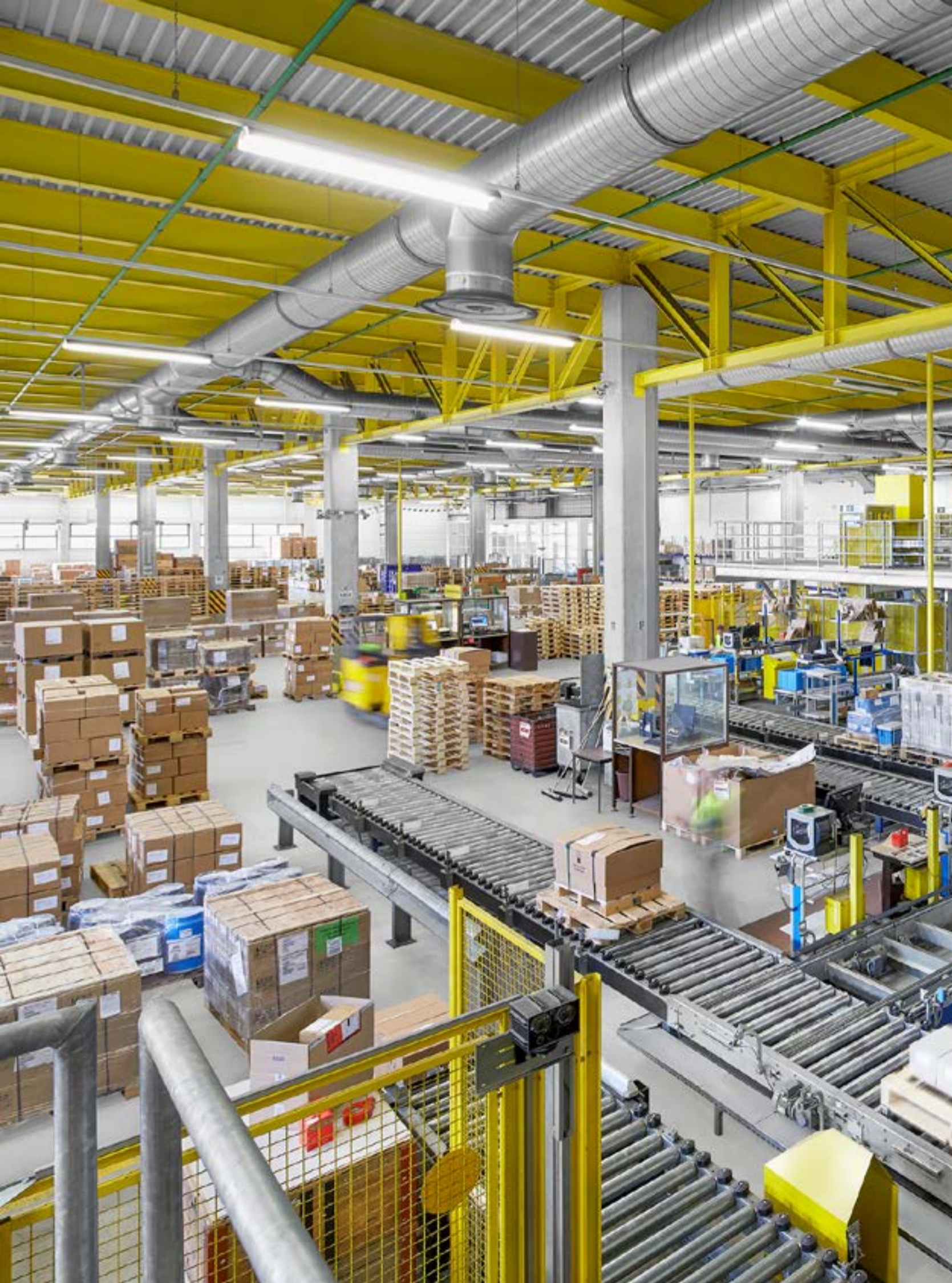


Illustration: Les biens immobiliers logistiques sont très demandés. Sous l'effet de la numérisation et de la forte croissance du commerce en ligne, la demande de capacités de stockage suffisantes reste élevée. En outre, les biens immobiliers logistiques profitent des changements structurels – c'est-à-dire le passage du commerce stationnaire au commerce électronique.

Un segment de niche attrayant.

Christoph Schumacher

Responsable de Global Real Estate



Chère lectrice, cher lecteur,

Notre portefeuille immobilier comprend 93 biens immobiliers dits spéciaux. Il s'agit d'objets conçus pour un usage précis. Par exemple, une maison de retraite ne présente pas les mêmes exigences en matière de bâtiment qu'un établissement de formation. Les biens immobiliers spéciaux se distinguent également des propriétés traditionnelles par leur type d'utilisation. Nos portefeuilles comprennent notamment des halls logistiques, des parkings à étages, des centres de données, des hôtels et des établissements de santé.

De nombreuses raisons font que ces biens immobiliers sont particulièrement attrayants pour les investisseurs. Outre l'effet de diversification par rapport aux propriétés commerciales et résidentielles traditionnelles, les locataires de biens immobiliers spéciaux sont généralement intéressés par des contrats à très long terme. C'est également un avantage pour les investisseurs. En même temps, ces biens immobiliers représentent un risque accru, car ils sont difficiles à relouer en raison de leurs caractéristiques particulières. En règle générale, les biens immobiliers spéciaux génèrent un rendement plus élevé.

Des connaissances spécialisées étendues sont nécessaires pour être en mesure de faire une évaluation fondée du potentiel des biens immobiliers spéciaux. Cela inclut des connaissances du secteur, la connaissance approfondie du locataire, le savoir-faire des évolutions respectives des marchés régionaux, mais aussi une sensibilité aux grandes tendances sociales telles que la démographie, la mobilité et la numérisation.

Dans l'édition actuelle de Novum, nous examinons le thème des biens immobiliers spéciaux sous différents angles tout en vous apportant des informations de fond et du contexte. Nous sommes convaincus que ce segment immobilier représente un complément intéressant aux portefeuilles immobiliers plus importants.

Je vous souhaite une passionnante lecture.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christoph Schumacher', written in a cursive style.

Christoph Schumacher



En visite sur le chantier.

Les parkings à étages comme biens de rendement.

[En savoir plus](#)

Biens immobiliers spéciaux.

La démographie et la mondialisation façonnent la demande de biens immobiliers pour personnes âgées et de santé.

[En savoir plus](#)



Le secteur de la logistique est en pleine croissance.

Les services et l'immobilier logistiques sont plus demandés que jamais. Deux exemples concrets – de Séoul et de Bülach.

[En savoir plus](#)



La tendance est à la densification ultérieure.

Les constructions densifiées offrent de nouvelles possibilités d'utilisation. Et sont économiquement attrayantes. Sept exemples d'objets.

[En savoir plus](#)



Biens immobiliers spéciaux.

Un secteur de niche avec du potentiel.

[En savoir plus](#)

Étude sur l'immobilier.

Faits, prévisions et estimations sur le marché de l'immobilier en 2020.

[En savoir plus](#)

Mandats immobiliers individuels.

Élargissement de l'offre.
En entretien avec Raymond Rüttimann.

[En savoir plus](#)

Conversion, utilisation intermédiaire, densification.

Nouvelle utilisation.
Nouvelles possibilités.

[En savoir plus](#)

Exigences spécifiques des locataires.

Trois exemples pour des locataires avec des besoins particuliers.

[En savoir plus](#)

Produits de placement immobilier

Pour investisseurs qualifiés*:

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Les parkings à étages sont un bon investissement.

[En savoir plus](#)

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus et Credit Suisse Real Estate Fund International

Profiter du boom logistique mondial avec des halls logistiques.

[En savoir plus](#)

CSF Real Estate Switzerland

Les tendances sociales favorisent les appartements avec services.

[En savoir plus](#)

Credit Suisse 1a Immo PK**

4VIERTEL: un accent urbanistique aux portes de Lucerne.

[En savoir plus](#)

Credit Suisse (Lux) Global Property Total Return Equity Fund et CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global

Les pylônes radio et les centres de données bénéficient de la numérisation.

[En savoir plus](#)

Pour investisseurs privés et qualifiés:

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

Comment l'architecture soutient la santé.

[En savoir plus](#)

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

Les investissements immobiliers dans l'éducation sont payants.

[En savoir plus](#)

Aperçu des produits

[Nos produits de placement](#)

Inside

[En savoir plus](#)

[Contact/Impressum](#)

[Disclaimer](#)

* Ces articles sont destinés uniquement à des investisseurs qualifiés au sens de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Les produits de placement mentionnés dans ces articles peuvent être acquis uniquement par des investisseurs qualifiés. Credit Suisse Asset Management n'a aucune intention de promouvoir ces produits auprès d'investisseurs non qualifiés. Les souscriptions par des investisseurs non qualifiés ne sont pas acceptées.

** Le cercle d'investisseurs est limité aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exemptées d'impôts ainsi qu'aux caisses suisses d'assurances sociales et de compensation exemptées d'impôts.

La clause de non-responsabilité en fin de magazine vaut pour toutes les pages du document.

Biens immobiliers spéciaux. Un secteur de niche avec du potentiel.

Les biens immobiliers spéciaux sont adaptés à un usage spécifique et ne conviennent donc à d'autres fins que de façon limitée. Cela comporte des risques, mais fait en même temps d'eux des objets de placement attrayants – à condition que les connaissances spécialisées nécessaires soient disponibles. Global Real Estate du Credit Suisse Asset Management détient un total de 93 biens immobiliers spéciaux dans ses portefeuilles.

Des évolutions telles que le vieillissement de la société, la numérisation ou le nombre croissant d'étudiants créent de nouveaux besoins. Le marché immobilier réagit à ces tendances avec des bâtiments spéciaux, également connus sous le nom de biens immobiliers avec gérance. Si l'on considère la Suisse dans son ensemble, les biens immobiliers spéciaux, avec un volume d'investissement de plus de 26 mrd de CHF, représentent une part importante du marché immobilier total.

La gamme des biens immobiliers spéciaux est large. Cela va de biens immobiliers de loisirs, en passant par les biens immobiliers de santé, de retraite et d'éducation, jusqu'aux gares, parkings à étages, halls logistiques, centres de données, hôtels et centres commerciaux. Ils ont tous une chose en commun: ils sont adaptés aux besoins individuels des locataires ou des gérants.

La conception structurelle de ces biens immobiliers est étroitement liée à leur utilisation. Cela nécessite une expertise spécialisée en matière d'exploitation et une gestion des risques accrue pour la gestion des actifs.

Contrôle exhaustif des biens immobiliers spéciaux

En raison de la finalité d'utilisation spécifique, la gestion des actifs doit pouvoir analyser et évaluer de manière fiable non seulement le bâtiment lui-même, mais aussi le plan d'activité des locataires ou des gérants. En raison de la gestion globale des risques, ces parties doivent répondre à des exigences accrues en matière d'information et, par exemple, fournir des chiffres d'occupation, des comptes annuels révisés et des certificats d'assurance. Une connaissance approfondie du secteur est essentielle pour évaluer la solvabilité et la rentabilité d'un bien immobilier spécial.

Un éventuel changement d'utilisation et l'augmentation de la viabilité commerciale qui en découle ne sont parfois possibles qu'à grands frais.

Développement pour répondre à la demande

Les biens immobiliers spéciaux sont conçus pour un usage spécifique. Cependant, ces concepts d'utilisation existants sont remis en question par les développements sociaux et technologiques actuels: par exemple, le besoin d'utilisations flexibles telles que les espaces de coworking augmente, la croissance générale du tourisme urbain exige davantage d'hébergements de courte durée et le commerce électronique pose de nouveaux défis à la logistique. Les parkings à étages continuent également à se développer et deviennent des points de services multifonctionnels qui combinent stationnement et achats. Ces tendances offrent des perspectives intéressantes dans le secteur des biens immobiliers spéciaux et continuent à stimuler la demande.

**Biens immobiliers
hôteliers**
(valeur vénale:
0,76 mrd de CHF)

17

**Biens
immobiliers spéciaux
dans le portefeuille**
(valeur vénale:
2,7 mrd de CHF)

93

**Biens immobiliers
de santé**
(valeur vénale:
0,67 mrd de CHF)

24

Diversification du portefeuille

Les biens immobiliers spéciaux diversifient le portefeuille immobilier. Global Real Estate est diversifié dans les secteurs traditionnels du logement, des bureaux et du commerce de détail et possède également dans son portefeuille 93 biens immobiliers spéciaux (hors commerce de détail) d'une valeur vénale d'environ 2,7 mrd de CHF. Les biens immobiliers hôteliers en représentent la plus grande part. Les 17 bâtiments ont une valeur vénale d'environ 0,76 mrd de CHF, suivis de près par un total de 24 maisons de retraite et de soins et de résidences pour personnes âgées d'une valeur vénale de 0,67 mrd de CHF. D'autres positions comprennent entre autres des biens immobiliers de logistique et d'éducation.

Volume de placement
Part totale des biens immo-
biliers spéciaux en Suisse

26'685 mrd de CHF

Un cycle immobilier sans fin?



Étude sur l'immobilier 2020

Faits, prévisions et estimations – toutes les informations importantes sur le marché immobilier suisse se trouvent dans l'étude du Credit Suisse sur l'immobilier.
credit-suisse.com/immobilier

Les intérêts négatifs dominent le paysage des taux pour une durée imprévisible. De nombreuses banques centrales ont réagi de manière très agressive à la crise du coronavirus et ont baissé les taux d'intérêt. Elles ne semblent pas non plus pressées d'abandonner leur politique monétaire asymétrique. Les investisseurs doivent donc se préparer à voir perdurer les intérêts négatifs pendant des années. En parallèle, les seuils de fortune à partir desquels les épargnants doivent supporter des intérêts négatifs reculent. Les investisseurs sont donc en quête de stratégies et de moyens d'obtenir un rendement réellement positif avec des risques maîtrisables. Et ils trouvent leur bonheur sur le marché de l'immobilier, ce qui intensifie encore la pression sur les placements et prolonge le supercycle dans le domaine des biens immobiliers résidentiels.

Fredy Hasenmaile

Responsable Real Estate Economics, Credit Suisse

Les effets des intérêts négatifs sur le marché immobilier sont multiples. La pression sur les placements immobiliers ainsi que l'augmentation des prix de l'immobilier de grande envergure sont bien connues comme des conséquences directes des intérêts négatifs. De plus, l'acquisition d'un logement est devenue inabordable pour le citoyen moyen. Fait plus étonnant: en raison des faibles taux d'intérêt, de moins en moins de personnes deviennent propriétaires. Le peu qui est créé est aussi en partie racheté par des particuliers pour être loué à des tiers, car les investisseurs privés veulent aussi investir dans l'immobilier. Si les intérêts négatifs se maintiennent plus longtemps, il est probable qu'en dépit du COVID-19, les flux de pendulaires continueront à augmenter et qu'un nombre encore plus important de logements locatifs seront vacants.

Les logements en propriété se font de plus en plus rares

Depuis le début des mesures en 2002, jamais autant de maisons individuelles et d'appartements en propriété n'ont été construits qu'à l'heure actuelle. Dans le même temps, la baisse des intérêts hypothécaires rend l'envie d'être propriétaire plus attractive, c'est-à-dire moins chère, année après année. Alors pourquoi ne construit-on pas davantage de logements en propriété? De moins en moins de ménages disposent des revenus et des actifs nécessaires pour acheter un logement. Mais ce n'est qu'une partie de la réponse. Le facteur le plus limitant sur le marché de la propriété du logement n'est pas la demande, mais l'offre. En effet, la construction de logements locatifs est finalement plus facile et plus lucrative pour les promoteurs immobiliers, puisque les investisseurs institutionnels s'arrachent ces constructions, libérant ainsi les promoteurs

du processus laborieux de vente des unités de propriété par étage durant des mois voire des années. Nos analyses montrent que beaucoup moins de grands projets sont construits en unités de propriété par étage, tandis que les investisseurs privés réalisent des propriétés encore plus petites. Les projets de construction de logements locatifs évincent donc la production de logements en propriété, et des pénuries se font sentir ici et là. En conséquence, après une hausse des prix de plus de 2% l'année dernière, les prix de la propriété continueront à augmenter en 2020, année de l'épidémie de coronavirus.

Les investisseurs privés achètent des appartements pour les louer

Dans leur quête de placements sûrs, les investisseurs privés suivent l'exemple d'investisseurs financièrement solides et achètent des biens locatifs pour les louer. Les immeubles plurifamiliaux n'étant plus guère abordables dans l'environnement actuel, les investisseurs privés optent pour des appartements en propriété et, plus sporadiquement, des maisons individuelles. Ce modèle économique est connu sous le nom de «Buy-to-Let». Grâce aux intérêts hypothécaires bas, les investisseurs peuvent ainsi obtenir des rendements attrayants. Depuis le début de la crise financière, la part de ces financements Buy-to-Let dans les nouvelles conclusions d'hypothèques a augmenté pour atteindre 17%. En d'autres termes: aujourd'hui, un logement en propriété sur six est acheté par des investisseurs privés dans le but de le louer. Il est impossible de dire aujourd'hui si la crise du COVID-19 freinera cette tendance. L'environnement persistant de taux d'intérêt bas parle quant à lui pour une poursuite dans cette direction.

En général, ces objets sont bien situés. Plus de la moitié des biens Buy-to-Let sont situés dans des centres ou autour, où la demande de logements locatifs est forte. Malgré tout, le Buy-to-Let n'est pas forcément synonyme de rendement positif. À ce titre, le rapport entre les prix locaux des logements en propriété et les loyers qui peuvent être obtenus localement est décisif. Sur les très bons emplacements, la propriété du logement est si chère que le rendement est très faible. En outre, il faut tenir compte des risques de hausse des taux et de vacance, qui peuvent conduire à des situations problématiques dans certains cas isolés. Malgré tout, les conséquences des taux négatifs sur les clients privés qui se font davantage sentir devraient attirer encore plus d'investisseurs vers le Buy-to-Let à l'avenir. Toutefois, comme leurs propriétaires sont eux aussi soumis aux strictes directives de financement et que près de 90% des preneurs de crédit ne possèdent qu'un seul bien de ce type, les risques systémiques de cette évolution restent pour l'heure gérables.

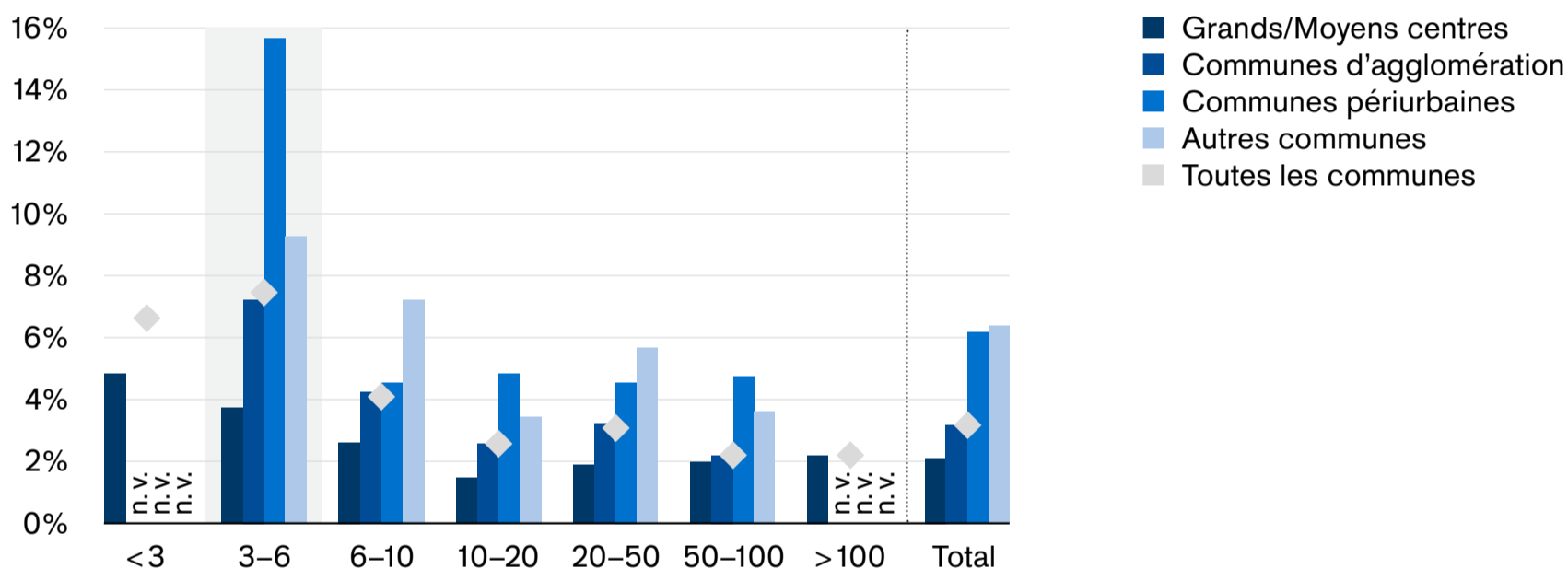
Les flux de pendulaires se renforceront encore malgré le COVID-19

Sogar die stark gestiegenen Pendlerströme lassen sich – zumindest teilweise – auf
Même les flux de pendulaires croissants peuvent être attribués – au moins partiellement – à la situation de taux d'intérêt très inhabituelle. Parce que construire dans les centres est un projet très complexe, coûteux et, qui plus est, de longue haleine, qui implique souvent de nombreuses objections et oppositions de la part des autorités, beaucoup d'espace de logement voit le jour en dehors des centres. L'offre abondante élargit l'écart de prix des loyers entre les centres et leurs alentours et veille à ce que les zones

résidentielles et de travail soient de plus en plus souvent éloignées les unes des autres. Avant l'apparition du COVID-19, plus de trois millions de pendulaires quittaient chaque jour leur lieu de résidence pour aller travailler ou pour se rendre à leur endroit de formation. En moyenne, les pendulaires sont en déplacement pendant plus d'une demi-heure. Les pendulaires mobiles soulagent ainsi la tension des marchés du logement dans les grands centres et favorisent l'absorption de logements dans l'agglomération.

Les appartements qui ne sont plus entièrement neufs sont les plus difficiles à louer

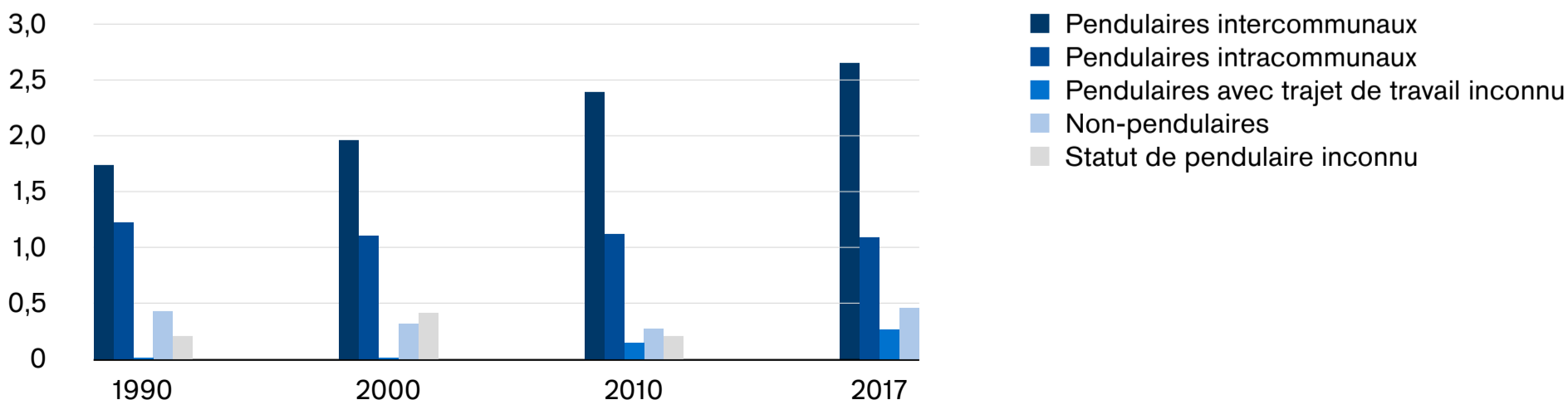
Perte de revenus locatifs en pourcentage des loyers cibles, par âge de l'immeuble en années et par type de commune; période: 3^e trimestre 2017–3^e trimestre 2019



Source: Real Estate Investment Data Association, Credit Suisse

Nombres croissants de pendulaires

Pendulaires par statut, chiffres absolus en millions depuis 1990



Source: Real Estate Investment Data Association, Credit Suisse

Pour les maîtres d'ouvrage, l'évaluation des données de pendulaires révèlent des indications précieuses sur la demande potentielle des personnes à la recherche d'un logement dans l'agglomération et des locataires potentiels de bureaux dans les petits et grands centres du marché du travail en Suisse.

Le taux de vacance frappe les logements locatifs qui ne sont plus très neufs

Ni l'immigration ni la conjoncture ne donneront d'impulsion à la croissance pour l'année en cours pour le marché des logements locatifs. Au contraire, la crise du COVID-19 va considérablement réduire la demande de logements loués. Nous nous attendons donc à une augmentation plus forte des logements vacants cette année que l'année dernière. La durée de commercialisation déjà relativement longue des nouveaux logements locatifs devrait donc encore s'allonger. On estime que 10% des logements nouvellement construits sont déjà vacants. Toutefois, avec un peu de patience, les nouveaux logements locatifs peuvent être vendus sur le marché. En revanche, les logements loués, qui ne sont plus très neufs, se révèlent être un véritable casse-tête. Dans un portefeuille de plus de 100'000 logements que nous avons analysés, les taux de vacance étaient les plus élevés dans les logements de trois à six ans. Ce segment problématique est constitué de logements locatifs qui sont chers pour le marché et dont les premiers locataires ont déjà déménagé parce que de nouveaux appartements sont proposés dans les environs – à des loyers parfois plus bas. Si les investisseurs veulent éviter ce risque, il vaut la peine de se concentrer sur les plans les plus efficaces. Nous avons pu observer que les logements aux pièces plutôt petites sont moins exposés à ce risque. Ils ont des taux de vacance nettement inférieurs jusqu'à un âge de construction de dix ans. Toutefois, les vacances ne peuvent être évitées que dans des cas individuels, mais pas sur le marché global. Par conséquent, les loyers devraient à nouveau subir une forte pression en raison de l'augmentation un peu plus rapide des surfaces vacantes que nous prévoyons. Seuls les cinq grands centres et quelques centres de taille moyenne verront les loyers augmenter encore légèrement.

La phase avec des rendements d'investissement stables poursuit son cours

Pour les investisseurs, la poursuite du cycle pendant une période de temps inconnue signifie une nouvelle prolongation de la phase avec des rendements d'investissement stables. Les augmentations annuelles des valeurs de marché qui sont presque devenues une évidence ces dernières années devraient, dans un premier temps, appartenir au passé en raison de la pandémie de coronavirus. Pour les portefeuilles immobiliers bien diversifiés, nous prévoyons toutefois des rendements totaux* de 3 à 3,5% en 2020. Sur le marché des transactions, de nouvelles hausses de prix sont possibles, notamment dans les centres. Les investisseurs recherchent l'équilibre optimal entre la sécurité des centres et les rendements moyens plus élevés, mais plus incertains, des sites moins centraux. Une alternative possible aux grands centres coûteux est offerte par les centres des agglomérations de taille moyenne, comme nous l'avons décrit en détail dans notre étude sur l'immobilier.

**Les indications de performances historiques et les scénarios de marchés financiers ne constituent pas une garantie des résultats futurs.*

La gestion immobilière en tant que service. Forte demande de mandats individuels.

Une croissance en volume de plus de 20% en 2019 – voilà de quoi être fier. Global Real Estate du Credit Suisse Asset Management gère de plus en plus de portefeuilles immobiliers pour des clients tiers. En complément de l'équipe internationale des mandats établie de longue date, Real Estate Suisse a mis sur pied, depuis cette année, une équipe de spécialistes dédiée aux mandats suisses.

Il existe de nombreuses raisons d'accorder un large portefeuille immobilier sous forme de mandat. Les entreprises telles que les fonds de pension ou les compagnies d'assurance ont souvent de gros portefeuilles immobiliers, mais ne disposent pas toujours d'un savoir-faire spécialisé dans l'immobilier. Elles se concentrent principalement sur l'exploitation, c'est-à-dire la gestion des locataires et les éventuelles rénovations. Le potentiel du portefeuille immobilier n'est donc pas pleinement exploité. En effet, une gestion immobilière professionnelle et active va bien au-delà de la simple exploitation et comprend également des aspects tels que les stratégies d'investissement et de désinvestissement, la gestion des transactions pour l'acquisition de bâtiments ou la gestion de la durabilité.

De plus en plus de propriétaires de grands portefeuilles immobiliers apprécient la valeur ajoutée d'une gestion professionnelle et complète des propriétés. Pour répondre à cette demande croissante de mandats individuels, Global Real Estate a encore renforcé son équipe de conseillers.

Gestion immobilière globale pour les tiers: une large gamme de services



Gestion de portefeuille

Stratégie immobilière, analyse du marché, gestion financière et rapports



Gestion d'actifs

Analyse du potentiel des stratégies d'investissement et de désinvestissement, stratégies immobilières, budget et contrôle des biens immobiliers, fonction de maître d'ouvrage, soutien juridique, assurances et services, gestion de la durabilité



Gestion des transactions

Budgets d'acquisition et de vente, acquisition de biens immobiliers potentiels, inspection des biens immobiliers, contrôle de la diligence raisonnable, négociation des prix et des contrats, examen des contrats, préparation des demandes d'achat et de vente, signature et clôture



Gestion de la construction

Soutien aux acquisitions, études de faisabilité, analyses de l'état, examen préliminaire des bases de décision, gestion de projets de construction, conseil en construction

En entretien avec Raymond Rüttimann

Responsable Real Estate Suisse

De plus en plus d'entreprises font gérer leur portefeuille immobilier en externe. Raymond Rüttimann, responsable Real Estate Suisse au sein du Credit Suisse Asset Management, a pris davantage conscience de cette tendance au cours des douze derniers mois.



M. Rüttimann, un grand fonds de pension a récemment confié la gestion de l'ensemble de son portefeuille immobilier suisse à Real Estate Suisse. Quelles en sont les raisons?

Raymond Rüttimann: Les raisons d'attribuer un mandat sont multiples. Ces dernières années, de nombreux fonds de pension et entreprises ont investi dans l'immobilier. Toutefois, la gestion immobilière ne fait généralement pas partie de leurs compétences de base, ce qui les empêche de s'occuper de manière exhaustive des tâches exigeantes de la gestion professionnelle des biens immobiliers. Parfois, cependant, ils ne veulent pas prendre en charge la gestion opérationnelle du portefeuille pour d'autres raisons. C'est pourquoi les entreprises confient de plus en plus de mandats à des partenaires externes qui offrent une gamme complète de services, allant de la gestion de portefeuille et de la gestion d'actifs à la gestion des transactions et de la construction.

Dans quelle mesure les entreprises bénéficient-elles de l'attribution de mandats à Real Estate Suisse?

Nous sommes des leaders dans le domaine des mandats. Les clients bénéficient de notre expertise immobilière spécifique et de nos nombreuses années d'expérience. Par exemple, de nombreuses connaissances spécialisées sont nécessaires pour assurer une gestion fiscale optimale d'un portefeuille immobilier. Des ressources appropriées sont également nécessaires pour gérer un portefeuille immobilier plus important de manière cohérente et rentable. De nombreuses entreprises ne disposent que d'une ou deux personnes pour cela. Nous pouvons en revanche nous appuyer sur nos quelque 80 experts et les déployer de manière flexible en fonction des besoins. Depuis plus de 15 ans, nous nous penchons également sur les aspects de la durabilité dans le secteur de l'immobilier – un sujet qui est très central pour ce secteur.

Quels sont les clients qui attribuent des mandats?

La plupart d'entre eux sont des clients institutionnels tels que des fonds de pension ou des compagnies d'assurance. Toutefois, les autorités publiques et les family offices envisagent également de plus en plus souvent d'attribuer des mandats. Pour nous, la taille minimale de portefeuille est d'environ 500 mio de CHF. Des tailles de portefeuille inférieures sont également possibles au début, à condition qu'une expansion spécifique du portefeuille soit prévue. Pour qu'un mandat soit économiquement intéressant pour les deux parties, un certain volume est nécessaire.

Y a-t-il d'autres critères auxquels un portefeuille devrait répondre?

Les mandats sont en soi des solutions individuelles. Nous ne donnons pas de critères fixes, mais vérifions toutes les demandes individuellement. Nos mandats se concentrent actuellement sur des portefeuilles mixtes, c'est-à-dire une plus grande proportion d'immeubles résidentiels complétés par des propriétés commerciales. Le portefeuille de Central Real Estate Basel constitue une exception. Nous y soutenons un consortium de spécialistes expérimentés de l'immobilier dans le développement de la plus grande zone de développement de Suisse.

Comment évolue la demande pour de telles solutions de mandat?

Les entreprises envisagent de plus en plus souvent de confier des mandats en externe. Il y a quelques années, ce n'était pas encore le cas. Au cours des deux dernières années – et cela s'est manifesté clairement au cours des douze derniers mois – nous avons reçu de nombreuses demandes à cet égard. Notre portefeuille de mandats a augmenté de 20% rien qu'au cours des douze derniers mois. Dans toute la Suisse, nous sommes de loin le plus grand fournisseur dans le domaine des mandats. Nous avons l'intention d'étendre encore davantage cette position de leader dans les années à venir. Le volume total des biens immobiliers suisses gérés sur mandat s'élève actuellement à plus de 15 mrd de CHF.

Raymond Rüttimann

Raymond Rüttimann est responsable Real Estate Suisse au sein du Credit Suisse Asset Management depuis octobre 2016. Il dispose de plus de 30 ans d'expérience dans des postes de direction et de gestion dans le secteur immobilier – notamment pour des projets et des rénovations, le développement et la construction, ainsi que la gestion de portefeuille.

CS REF LogisticsPlus

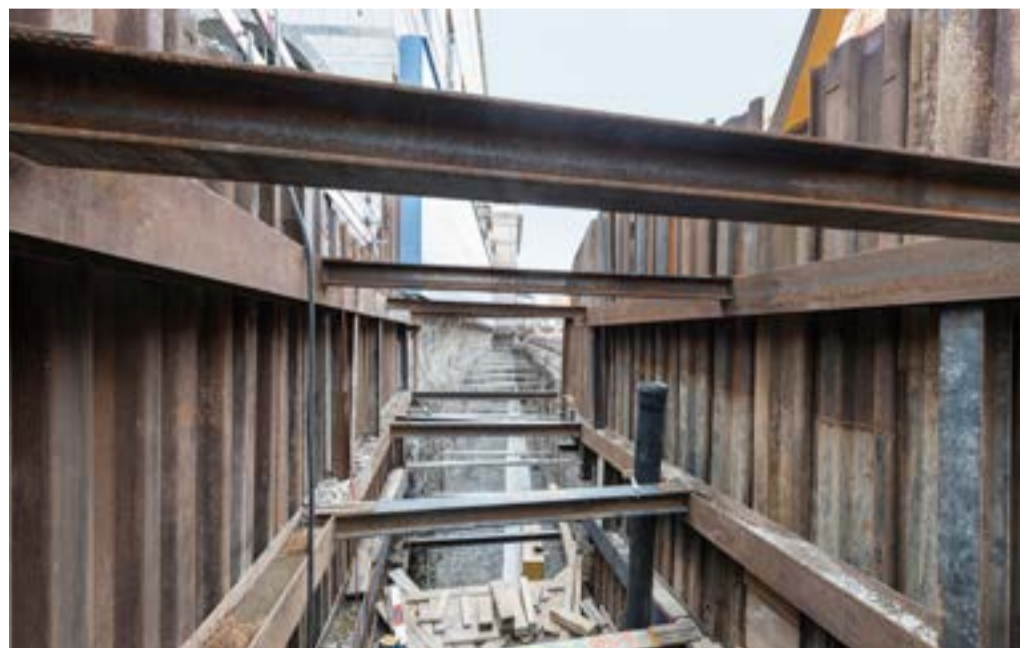
Construction du parking Kunstmuseum Basel.

Un parking souterrain est en cours de construction sous l'axe St. Alban-Graben à Bâle pour le compte du CS REF LogisticsPlus, tandis que le trafic en surface se poursuit. Impressions de ce grand chantier.

La première impression du chantier du St. Alban-Graben à Bâle est trompeuse. Les barrières de chantier, l'asphalte déchiré, les panneaux de déviation et l'indication que le Kunstmuseum (Musée d'art) reste ouvert malgré le chantier, tout indique une rénovation normale de la route, dans laquelle certaines anciennes conduites sont également remplacées. Mais le travail s'effectue plus en profondeur. À Bâle, un nouveau parking à étages souterrain est en cours de construction jusqu'en 2022 pour le compte du fonds immobilier CS REF LogisticsPlus, en collaboration avec l'entrepreneur général Implenia. La particularité: il est construit selon des méthodes minières. Au début, les murs extérieurs et intérieurs et le plafond en béton sont construits, et ce n'est qu'ensuite que les quatre étages inférieurs sont creusés. Ainsi, le parking à étages Kunstmuseum, avec ses 350 places, est construit exactement sous le St. Alban-Graben.

Bien que la construction se fasse sous terre, une attention particulière est accordée à ce qui se passe en surface. En effet, pendant la construction du parking à quatre étages, les tramways, les voitures, les cyclistes et les piétons doivent pouvoir se déplacer avec le moins de restrictions possibles. «Le fonctionnement du tramway doit être garanti pendant toute la durée des travaux afin d'assurer également le flux de trafic de la gare CFF à la gare badoise», explique Claudio Stern, responsable de projet de Dietziker Partner Baumanagement AG et représentant du maître d'ouvrage CS REF LogisticsPlus.

L'emplacement central du parking à étages est idéal pour une utilisation future, mais pendant la phase de construction, cela représente un défi supplémentaire. Situé à côté du Münsterhügel et de la zone piétonne et commerciale Freie Strasse, le St. Alban-Graben est entouré de sites touristiques bâlois tels que la cathédrale ou le Musée des antiquités. Le St. Alban-Graben est également la ligne de liaison qui traverse le pont Wettsteinbrücke pour rejoindre le Petit-Bâle de l'autre côté du Rhin. Il s'agit donc d'une artère principale de la ville. «Le trafic, l'espace disponible et la nécessité de garantir l'accès aux résidents, aux hommes et femmes d'affaires et aux visiteurs du musée déterminent les conditions de construction, nous posent des défis particuliers et rendent la construction unique», explique Fabian Heidolf, chef de projet chez Implenia.



Illustrations: Les travaux du parking Kunstmuseum à Bâle tournent à plein régime. La méthode de construction souterraine en fait un projet de construction particulier.

Le chemin le plus simple n'est pas toujours le meilleur

D'un point de vue technique, il aurait été plus facile de creuser la tranchée de 14 mètres de profondeur et de 166 mètres de largeur en une seule fois. Toutefois, cela aurait entraîné une fermeture totale plus longue de la section concernée du St. Alban-Graben. «Nous avons donc opté pour une construction sous dalle. Cela signifie que le parking à étages est construit de haut en bas», explique Sven Walter, chef de projet général chez Credit Suisse Asset Management, pour justifier les raisons de cette construction.

Sur un total estimé à 42 mois de construction, plus des deux tiers sont souterrains. Les pieux forés, les supports et le plafond constituent la première étape, tandis qu'en surface, le tramway et les voitures peuvent encore circuler. Le Kunstmuseum et le Musée des antiquités restent ouverts pendant toute la période de construction. «Nous avons installé des sismographes aux points névralgiques. Ceux-ci nous informent si les valeurs limites définies sont dépassées en cas de vibrations», explique Claudio Stern, représentant du maître d'ouvrage, en soulignant l'une des mesures de sécurité. Dans un projet aussi complexe, une bonne préparation est particulièrement essentielle: «Les travaux ont déjà commencé avant la construction. Au cours de la phase de construction 0, nous avons déplacé les conduites d'eau, d'électricité et de gaz – lorsque cela était possible – et créé des dispositions provisoires. Cela facilite les travaux lors des prochaines phases», explique Fabian Heidolf.

Pendant les travaux d'excavation, des trésors cachés sont remontés à la surface: environ 90 pièces de monnaie romaines et des strates d'anciennes colonies ont été trouvées et sécurisées. Elles reflètent l'histoire de la ville, car le mur intérieur de la ville se situait autrefois le long du Graben. Une attention particulière est donc également requise à cet égard. Il existe une coopération étroite avec la recherche archéologique sur les sols de la ville de Bâle.

Le commerce des parkings

Le CS REF LogisticsPlus a investi pour la première fois dans un parking à étages. Les parkings à étages sont des biens immobiliers d'investissement intéressants. Ils ont des revenus locatifs stables et génèrent habituellement des rendements plus élevés que les investissements dans des biens immobiliers situés à des emplacements comparables.

De plus en plus de centres-villes sont piétons, ce qui augmente le besoin de parkings à étages centraux, comme le parking Kunstmuseum Basel.

En outre, les parkings à étages offrent un profil risque/rendement intéressant. Les revenus ne sont pas liés à la solvabilité d'un locataire ou d'un exploitant, mais sont déterminés par le taux d'occupation du parking à étages. L'intégration dans les systèmes de guidage de stationnement ou les évolutions vers une conduite et un stationnement autonomes conduisent à une meilleure utilisation de l'espace. Dans le meilleur des cas, cela se traduit par un plus grand chiffre d'affaires pour une même surface.

Une construction en trois phases

Phase 1

Les travaux ont commencé en mars 2019 sur le côté sud du Graben (côté Kunstmuseum) avec le perçage des murs extérieurs et des supports intérieurs. Deux, parfois trois, machines de forage de 30 mètres de haut ont été utilisées à cette fin. Une fois les murs extérieurs et les supports intérieurs érigés, la dalle est bétonnée par dessus. Les travaux de reconstruction de l'entrée et de la sortie du parking à étages ainsi que de l'accès piétonnier ont commencé par étapes.

Phase 2

Dans la deuxième phase de construction, qui a débuté en mai 2020, les mêmes travaux seront effectués sur le côté nord de la rue, en miroir, pour les échafaudages souterrains et la deuxième moitié du plafond du parking à étages. Les tramways circuleront alors du côté sud du St. Alban Graben.

À partir de l'été 2021, peu de choses devraient être visibles du chantier, car les travaux auront presque entièrement été déplacés sous terre. Seuls deux autres puits, une grue et du matériel d'installation indiqueront que les travaux d'excavation souterraine et de construction intérieure battent leur plein.

Phase 3

Au cours de la troisième et dernière phase de construction, les quatre niveaux de sous-sol du parking seront construits pas à pas, de haut en bas. Le sol sera creusé par étapes – deux étages à la fois pour assurer la stabilité de la structure de support. Les murs extérieurs et les supports intérieurs construits au cours des deux premières phases seront libérés. L'excavation et le bétonnage seront effectués simultanément. Tout le matériel doit être transporté dans les deux sens en utilisant les puits. L'espace est rare.

«Ici aussi, la méthode de construction suit la nécessité d'avoir le plus petit impact possible en surface», explique Sven Walter, chef de projet général. Par conséquent, les deux puits ne sont situés qu'à une extrémité du chantier.

Finition

Enfin, la touche finale sera apportée à l'intérieur du parking. Il s'agit notamment d'équiper les places de stations-services électriques, dont les lignes ont déjà été posées lors des étapes précédentes. Mais comme l'ouverture n'est prévue que dans deux ans et que le marché de l'électromobilité peut changer rapidement, il ne sera décidé du nombre de places de stationnement et du type de prises que peu de temps avant. «Le parking à étages est ainsi équipé pour la mobilité de demain», déclare Sven Walter.

Le nouveau parking à étages sera ouvert au printemps 2022, lorsque les dernières portes coulissantes et le système de guidage de stationnement avec connexion au système de circulation de la ville seront en place. Les visiteurs entreront ensuite dans le parking à étages par le parking existant du Credit Suisse dont l'entrée est située dans la Luftgässlein et le quitteront par la sortie de l'autre côté de la rue. Grâce à l'emplacement central du parking à étages, rien ne s'oppose à la découverte de la vieille ville de Bâle à pied.



CS REF LogisticsPlus
CS REF International

Un marché logistique dynamique

Les marchés logistiques mondiaux enregistrent une croissance constante, qui se poursuivra grâce au commerce électronique. La demande de capacité de stockage suffisante à des plaques tournantes pratiques est donc élevée. Global Real Estate du Credit Suisse Asset Management effectue actuellement un projet logistique en Suisse et a acquis des biens immobiliers logistiques prometteurs en Corée du Sud.

Le marché logistique mondial en plein essor

L'entreprise américaine de recherche et de conseil IMARC estime le volume du marché logistique mondial en 2019 à environ 4'900 mrd de USD. D'ici 2025, ce chiffre devrait augmenter de 4,7% par an, pour atteindre un montant estimé à 6'500 mrd de USD. Le volume du marché logistique est le plus élevé dans la région Asie-Pacifique, suivie par l'Europe, l'Amérique du Nord, le Moyen-Orient et l'Afrique.

Marché logistique Suisse

Le volume du marché logistique suisse est estimé à 40,3 mrd de CHF pour 2018 selon l'étude du marché logistique¹ réalisée par GS1, l'association professionnelle pour les réseaux durables de création de valeur. La croissance a été de 3,1% par rapport à l'année précédente. Une croissance d'environ 2% est prévue pour 2019, et de 1,7% pour 2020. Grâce à cette croissance continue, la demande de biens immobiliers logistiques restera également élevée.

Le hub logistique de Bülach en pleine croissance

Pour le compte de CS REF LogisticsPlus, un nouveau centre d'expédition de colis sera construit à Bülach d'ici fin 2020. L'emplacement de la ville de Bülach, avec sa proximité avec l'aéroport de Zurich et l'autoroute, est attrayant pour les entreprises logistiques. Un hub logistique s'est ainsi développé autour de Bülach et présente un potentiel de croissance supplémentaire.

Marché logistique Corée du Sud

Les chiffres d'affaires du commerce électronique constituent un bon indicateur des perspectives de croissance du marché logistique sud-coréen. Selon les estimations de la Japan Economic Foundation², ils passeront de 19 mrd de USD en 2016 à environ 32 mrd de USD en 2021. Une autre caractéristique est la forte augmentation de la part de marché des prestataires externes de services logistiques, qui est passée d'environ 60% en 2012 à plus de 70% en 2018. Dans ce contexte, les entreprises étrangères ont notamment investi en Corée du Sud. Tout cela entraîne une nouvelle augmentation de la demande de biens immobiliers logistiques et une hausse des loyers prévue de 2% par an.

¹ <https://zukunftsplattform.gs1.ch/logistikmarktstudie/logistikmarkt>.

² https://www.jef.or.jp/journal/pdf/223rd_Cover_Story_04.pdf.

Séoul – le centre logistique de la Corée du Sud

La région métropolitaine de Séoul est le plus important hub logistique de Corée du Sud et les deux propriétés logistiques appartenant à CS REF International sont situées à proximité immédiate des autoroutes principales et dans les environs de plusieurs propriétés utilisées de manière similaire. Les immeubles de logistique en Corée du Sud offrent un avantage de rendement attractif par rapport aux immeubles de bureaux, aujourd'hui difficile à trouver sur les marchés occidentaux. Les locataires actuels sont deux entreprises logistiques externes de premier plan qui bénéficient d'une excellente notation.

Ce qui façonnera le marché logistique à l'avenir

Les principaux moteurs de cette poussée de croissance continue sont sans aucun doute la forte augmentation du commerce en ligne et la répartition internationale du travail toujours plus accrue. Ces deux facteurs continueront à soutenir positivement le besoin en services de transport et en entrepôts à l'avenir.

Les tendances importantes du marché se poursuivent:

Des livraisons plus rapides

Les clients s'attendent à des livraisons encore plus rapides. Cela nécessite des processus plus efficaces et de nouvelles solutions pour gérer le dernier kilomètre. Les machines et les véhicules autonomes sont des solutions possibles pour cela.

Une logistique plus flexible

La diversité des canaux de vente ne cesse de s'accroître. Cela nécessite une logistique plus flexible.

Durabilité

La question de la durabilité pose des défis majeurs au secteur, car elle exige à la fois des performances de transport plus élevées et des émissions plus faibles.

Numérisation

La numérisation ouvre de nouvelles possibilités aux entreprises logistiques pour rendre le transport plus efficace, plus sûr et plus durable. L'intelligence artificielle permet notamment des prévisions de la demande plus précises et des offres spécifiquement adaptées aux clients. Cela permet également d'éviter les retours.

Utilisation des machines

Les machines sont de plus en plus utilisées pour l'intralogistique dans les entrepôts. Cela nécessite des investissements dans des bâtiments de stockage.

CSF RES

Appartements avec services. La vie privée et les services combinés.

Avec la mobilité croissante et l'évolution des modes de vie, les exigences en matière de logement changent. Les appartements dits avec services offrent aux locataires plus de flexibilité et en même temps une atmosphère personnelle avec des services supplémentaires. Le groupe de placement CSF RES complète spécifiquement son portefeuille résidentiel avec ce concept innovant.

Les mégatendances sociales de la mondialisation et de la numérisation ainsi que la mobilité croissante et le besoin accru d'individualité créent une multitude de styles de vie et de formes de travail différents. Ces derniers ont à leur tour une incidence sur les exigences en matière de logements disponibles. En Suisse, par exemple, il existe une demande croissante de modèles de vie innovants qui combinent vie privée et services.

Le groupe de placement CSF RES a loué à l'entreprise smart apartments 72 «appartements avec services» au Vulcano à Zurich-Altstetten, douze au Matteo à Kriens et quatre au RexMax à Thoun. D'autres sont en cours de planification à Zurich. Les appartements avec services offrent aux locataires un logement meublé avec goût pour des séjours de courte ou de longue durée. Les locataires bénéficient non seulement de conditions contractuelles souples, mais aussi d'un service personnalisé à des prix nettement inférieurs à ceux de l'hébergement en hôtel.

Loin d'une chambre d'hôtel anonyme

Les appartements avec services bien situés sont entièrement meublés et équipés du petit inventaire nécessaire. Chaque appartement dispose d'une cuisine équipée, d'une télévision à écran plat, d'une connexion Internet haut débit et d'un coin toilette. De plus, la domotique de l'appartement peut être contrôlée de manière pratique via le smartphone. Toutes les commodités sont comprises dans le prix de location.

Ce qui rend les appartements entièrement meublés uniques, ce sont les services complémentaires. Ceux-ci sont fournis par l'entreprise smart apartments. Les contrats de location peuvent être facilement conclus en ligne, et l'option d'auto-enregistrement peut être utilisée 24 heures sur 24, sept jours sur sept. Il existe également des services supplémentaires facultatifs tels qu'un service de nettoyage et de blanchisserie, des offres de bien-être et de sport, des draps et des serviettes de toilette propres ainsi que des possibilités de stationnement.

Une demande croissante

Avec la décision de louer une partie des surfaces à des fournisseurs d'appartements avec services, le groupe de placement CSF RES répond à un besoin croissant: les chiffres actuels en Allemagne montrent que les appartements avec services sont populaires non seulement auprès des voyageurs d'affaires, des personnes en début de carrière, des étudiants et des travailleurs pendulaires, mais aussi auprès des voyageurs de loisirs. Selon l'étude de marché sur les appartements avec services 2019 de la société allemande Apartmentservice, l'offre a augmenté de 60% en 2019 pour atteindre près de 30'000 unités d'habitation – et ce à un taux d'occupation constamment élevé d'environ 80%. Le cabinet de conseil Wüest Partner a estimé à environ 10'000 le nombre de ces possibilités de logement pour la Suisse en 2017. Là aussi, la tendance est à la hausse.



CS 1a Immo PK

Illustration: Deux complexes de bâtiments modernes, une propriété existante et son extension résidentielle forment ensemble le quartier urbain 4VIERTEL, qui intègre harmonieusement des places et ruelles entre les bâtiments marquants.

4VIERTEL – Nouveau quartier urbain de Lucerne Nord

Sur la nouvelle Seetalplatz d'Emmen, le quartier 4VIERTEL, en cours de création, met l'accent sur le développement urbain dans le quartier en plein essor de Lucerne Nord.

Les complexes de bâtiments actuellement en construction, d'une surface nette d'environ 38'000 m², font partie du développement global de la zone par CS 1a Immo PK. L'ensemble de haute qualité et attrayant, avec son mix d'utilisations équilibré de bureaux, d'appartements, de commerces et de loisirs, créera une offre diversifiée. Les zones commerciales de la propriété existante sur la Seetalplatz 1 sont également revitalisées et étendues par une extension résidentielle grâce à une redensification structurelle ciblée. Au total, 192 appartements modernes et de haute qualité sont en cours de construction.

Le quartier 4VIERTEL est basé sur un concept de développement urbain innovant visant à créer un nouveau centre d'attraction suprarégional. Le mix d'utilisations équilibré garantit un mélange polyvalent et un nouveau quartier animé. Le concept de durabilité sous-jacent comprend notamment une installation photovoltaïque, le raccordement aux transports publics et au réseau de chauffage urbain ainsi que l'utilisation des technologies Smart Home. Les bâtiments sont donc conformes aux normes les plus récentes en matière d'économie des ressources et respecteront les normes de durabilité greenproperty et Minergie®.

Les synergies dans le développement global de la zone améliorent également la durée de construction. La première occupation des propriétés et l'achèvement du quartier 4VIERTEL sont attendus dès 2023.

CS (Lux) Global Property Total Return Equity Fund
CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global

Biens immobiliers spéciaux. Une demande croissante.

Des tendances telles que la numérisation et le commerce électronique modifient de plus en plus les possibilités d'investissement dans l'immobilier à l'étranger. La croissance est la plus forte dans les biens immobiliers spéciaux. Les investisseurs peuvent participer à ce développement par le biais de placements immobiliers indirects.

Un placement immobilier indirect offre plusieurs avantages: d'une part, les investisseurs disposant de relativement peu de capitaux peuvent investir dans l'immobilier et, d'autre part, ils diversifient le risque grâce à une vaste répartition. En Suisse, le secteur du logement domine dans les fonds immobiliers – en particulier les fondations de placement – alors que les sociétés anonymes ont généralement une orientation commerciale. Cela ne changera pas pour l'instant. Au niveau international, les secteurs des bureaux, du logement et du commerce de détail sont dominants. Cependant, une tendance aux biens immobiliers spéciaux se dessine, et devrait également inclure la Suisse. Les biens immobiliers spéciaux sont spécifiquement adaptés à certains usages. Les changements technologiques, surtout la numérisation progressive et le commerce électronique, façonnent également cette évolution. En conséquence, les entreprises opérant dans ces secteurs comptent parmi les plus grands Real Estate Investment Trusts (REIT – sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC)).

Surfaces logistiques: le commerce en ligne comme moteur

Les avis divergent quant à savoir si aujourd'hui, l'immobilier logistique compte encore parmi les biens immobiliers spéciaux. Après tout, le secteur, bénéficiant fortement du

changement de consommation, qui s'éloigne du commerce fixe pour se rapprocher du commerce électronique, est depuis quelques années l'un des investissements les plus populaires auprès des investisseurs du monde entier. Les changements structurels rendent les investissements dans l'immobilier logistique attrayants – non seulement pour les SIIC, mais aussi pour les fonds immobiliers non cotés et les investissements directs.

Les grands détaillants en ligne de premier plan ont besoin de trois fois plus de surfaces logistiques que les détaillants traditionnels qui stockent physiquement de nombreux produits dans leurs magasins. L'offre limitée de surfaces logistiques modernes dans des endroits bien desservis par les transports offre un potentiel de croissance élevé, car le commerce électronique ne fait que commencer. Le commerce en ligne de biens de consommation a augmenté de 9% pour atteindre 63 mrd de EUR en 2019.¹ Sa part du commerce de détail mondial n'a cessé d'augmenter ces dernières années. En 2015, le commerce électronique mondial représentait encore 7,4% de l'ensemble du commerce de détail, en 2018 il en représentait déjà 11,8% – et la tendance est à la hausse. Le commerce électronique devrait représenter 17,5% du commerce de détail mondial d'ici 2021.² La pandémie du COVID-19 devrait encourager la diffusion du commerce électronique.

Tendance aux biens immobiliers spéciaux

En plus des biens immobiliers logistiques, les investisseurs découvrent de plus en plus d'autres biens immobiliers spéciaux. En raison de la numérisation et d'Internet, les pylônes radio et les centres de données sont très demandés. Les pylônes radio profitent de la forte croissance du volume de données transmises dans les réseaux mobiles et de la conversion de la technologie de transmission à la norme 5G. Dans les centres de données, la demande de solutions informatiques standardisées et évolutives dans le cloud devrait continuer à croître fortement. Le secteur des pylônes radio est le secteur le plus important du marché états-unien des actions immobilières (indice Dow Jones US Real Estate, part des SIIC 95%) avec 19,2%, devant le logement (14,5%) et les centres de données (11,3%) (voir tableau «Répartition par secteurs d'investissement»).

Le marché des actions immobilières peut être considéré comme un pionnier. Toutefois, si l'on examine le marché des transactions pour les investissements directs et les allocations aux fonds immobiliers non cotés, on constate que les secteurs classiques dominant encore. Récemment, Harrison Street a publié un rapport selon lequel le volume des transactions aux États-Unis dans les secteurs du logement pour personnes âgées et du logement pour étudiants s'élève respectivement à 11 mrd de USD et 4,8 mrd de USD (pour les onze premiers mois de 2019). En comparaison, le volume des transactions pour les bureaux et l'industrie en 2019 était d'environ 138 mrd de USD et 112 mrd de USD respectivement (*source: RCA*).

¹ Branchenreport Onlinehandel 2019, IFH Köln. <https://www.ifhkoeln.de/pressemitteilungen/details/ifh-koeln-prognostiziert-umsaetze-im-onlinehandel-steigen-2019-auf-68-milliarden-euro/>.

² Commerce mobile (m-commerce) en Suisse, en Europe et dans le monde (Aioma).

Ces tendances sont suivies par le CS (Lux) Global Property Total Return Equity Fund, qui investit dans des sociétés immobilières et des SIIC fermées, ainsi que le groupe de placement CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global, qui investit dans un portefeuille diversifié de fonds immobiliers non cotés à l'échelle mondiale et suit ainsi une stratégie core+.

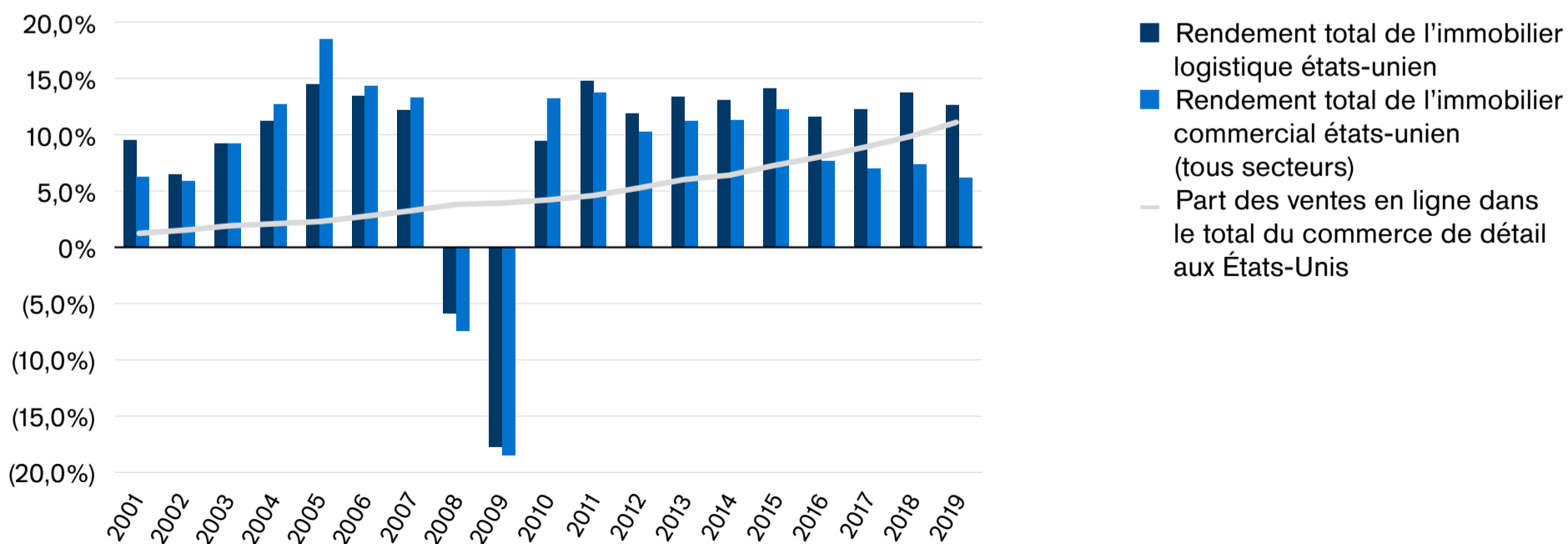
Répartition par secteurs d'investissement fin mars 2020

Actions immobilières états-uniennes

Pylônes radio	19,2%	Self-storage	5,8%
Logement	14,5%	Hôtellerie/Divertissement	4,1%
Centres de données	11,3%	Services immobiliers	4,0%
Commerce de détail	9,9%	Financement	2,6%
Industrie	9,6%	Bois/Terres arables	1,8%
Bureaux	8,8%	Médias	0,7%
Santé	7,5%		

Source: Dow Jones US Real Estate Index

Performances de l'immobilier logistique stimulées par la croissance du commerce électronique



Source: IPD MSCI, Census

Dernier recensement des points de données: 4^e trimestre 2019

Des biens immobiliers spéciaux tournés vers l'avenir

Les nouvelles technologies, les changements structurels économiques qui en découlent et l'évolution des habitudes de consommation façonnent le marché immobilier. Vous trouverez ci-dessous une sélection de biens immobiliers spéciaux prometteurs:



Centres de données

Les centres de données et de calcul offrent une sécurité pour le stockage des données et pour l'infrastructure informatique. Il s'agit notamment du refroidissement des serveurs, de l'alimentation électrique sans coupure, de la sécurité physique des dossiers, de la gestion des documents dans le cloud et des logiciels. La demande d'une infrastructure informatique moderne et de solutions de cloud par les entreprises est le moteur le plus important; les applications de cloud privées et publiques pour les utilisateurs finaux sont d'autres domaines de croissance.



Self-storage

Contrairement aux entrepôts traditionnels, le self-storage donne aux locataires un accès individuel à leurs biens – souvent 24 heures sur 24. Les unités de stockage sont souvent des boîtes, des conteneurs ou des espaces extérieurs verrouillables individuellement qui peuvent être loués à court terme (par mois). La tendance à la numérisation a également un impact dans ce secteur: de la réservation en ligne au système d'accès numérique qui garantit un accès 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 à l'entrepôt et simplifie les processus pour les clients et les fournisseurs de l'entrepôt.



Pylônes radio

Les antennes dans les pylônes radio permettent la radio mobile et la communication sans fil avec les largeurs de bande appropriées. Avec la croissance mondiale du secteur des télécommunications et les nouvelles normes de téléphonie mobile comme la 5G, la demande de biens immobiliers spéciaux pour les systèmes d'antennes est également en augmentation. Les États-Unis et l'Europe sont les marchés les plus importants, les pays en développement devenant de plus en plus importants, car la communication de données n'y est souvent possible que via la téléphonie mobile.

CS REF LivingPlus

Bâtiments et santé. Un jeu d'équipe.

La conception des pièces influence notre bien-être. Le concept d'architecture «guérissante», plus connu sous le nom de Healing Architecture, tient compte de cet aspect. Cette architecture conçoit les bâtiments en mettant l'accent sur le facteur bien-être, avec une influence positive correspondante sur la santé des patients et des résidents.

Illustration: La maison de retraite «Al Vigneto» se situe au milieu des vignobles tessinois. Ses logements pour personnes âgées et chambres de soins sont conçus pour répondre aux besoins spécifiques des seniors.

Pendant longtemps, l'architecture des immeubles de santé tels que les hôpitaux ou les maisons de retraite a constitué un marché de niche. Les bâtiments étaient conçus principalement selon les principes d'économie et de fonctionnalité.

Il est aujourd'hui prouvé que le design et l'architecture peuvent avoir une influence positive sur la santé mentale et physique et le rétablissement des résidents. La Healing Architecture (architecture «guérissante») se concentre sur le bien-être des personnes et prend en compte les possibilités de conception structurelle correspondantes. Des facteurs tels que le bruit, la disposition des pièces, les couleurs et la lumière sont pris en compte afin d'avoir une influence positive sur la santé des patients et de leurs proches.

Des études prouvent, par exemple, que le bien-être des patients se détériore si les salles de traitement sont situées au sous-sol. Une solution au niveau du sol permettrait de contrecarrer le sentiment de «descente». L'emplacement joue également un rôle important. Les bâtiments de santé deviennent une partie du tissu urbain et un espace d'échange et d'intégration.

La demande de biens immobiliers adaptés à l'âge augmente

Avec les progrès de la médecine, l'espérance de vie augmente. Notre société vieillit et la génération des baby-boomers prend sa retraite. Selon le Moniteur Suisse du Credit Suisse, environ 1,1 million de personnes prendront leur retraite au cours des dix prochaines années, la vague culminant en 2029 avec près de 125'000 nouveaux retraités. La tendance est claire, nous vieillissons de plus en plus. L'espérance de vie a presque doublé au cours des 100 dernières années. La Confédération prévoit que d'ici 2045, une personne sur dix en Suisse aura plus de 80 ans. Global Real Estate du Credit Suisse Asset Management investit depuis 2007 dans des maisons de retraite et de soins ainsi que dans des appartements et des résidences pour personnes âgées.

Intégrer au lieu d'isoler

De nombreux seniors aimeraient pouvoir choisir de rester vivre chez eux le plus longtemps possible. Les solutions de logement adaptées à l'âge deviennent donc de plus en plus importantes, même pour les propriétés existantes. Des changements structurels sont nécessaires pour permettre la qualité de vie et la liberté de circulation.

En termes de Healing Architecture (architecture «guérissante»), cependant, les appartements accessibles aux personnes à mobilité réduite, sans escaliers, sans baignoires et sans portes étroites ne sont qu'une partie de la solution. L'approche holistique va au-delà et n'isole pas les résidents, mais les fait participer activement aux activités sociales. Les infrastructures sur place – telles que les salles communes – favorisent les rencontres et invitent les gens à rester à l'extérieur de leur domicile. Dans les maisons de soins également, la communauté et le partage d'expériences jouent un rôle important dans la santé mentale des résidents. Aujourd'hui déjà, 15% des personnes de plus de 80 ans ne vivent plus chez elles. Elles doivent pouvoir maintenir une vie sociale afin de ne pas passer la journée isolées dans leur chambre.

«Avec un investissement dans des biens immobiliers de retraite et de santé, les investisseurs participent non seulement à un marché en pleine croissance, mais apportent aussi indirectement une contribution à la société.»

Jessica Lindauer, gestionnaire du fonds CS REF LivingPlus

Le logement des personnes âgées n'est donc plus seulement une question de capacité à répondre aux besoins d'une société vieillissante en matière de maisons de soins et d'appartements pour personnes âgées avec un logement adapté, mais aussi d'architecture pour soutenir la santé. C'est précisément ce que prend en compte la maison de retraite tessinoise «Al Vigneto» à Tenero dans le portefeuille du CS REF LivingPlus, qui a été ouverte en 2017 et est exploitée par Tertianum.

Bien-être et services complets

La résidence pour personnes âgées abrite 69 appartements accessibles aux personnes à mobilité réduite ainsi que 38 chambres de soins simples et deux doubles au milieu des vignobles tessinois avec vue sur le lac Majeur. L'accent est mis sur l'échange social. L'espace vert avec jardin d'herbes aromatiques stimule non seulement les sens, mais invite également à se détendre avec sa palmeraie et sa pergola. Avec un arrêt de bus juste à côté de la propriété et un emplacement central à proximité de la gare et des commerces, la flexibilité et la liberté sont une priorité. Toute la zone est libre d'obstacles, les détails structurels ont été adaptés aux besoins des seniors: les interrupteurs ont une couleur différente des murs, les chambres sont conviviales et baignées de lumière, l'ameublement est adapté à l'âge des résidents et chaque appartement dispose d'un balcon avec vue sur la verdure. Des services internes tels qu'un salon de coiffure et un restaurant, mais aussi un centre médical, un système d'appel d'urgence 24 heures sur 24, du personnel de soins et un centre de physiothérapie répondent à tous les besoins. Ainsi, la résidence pour personnes âgées située au-dessus du lac Majeur est un domicile ensoleillé pour les seniors actifs. Outre sa fonctionnalité, elle offre également beaucoup de confort et de bien-être et donc un environnement favorable à la santé.

CS REF Hospitality

La pénurie de lits pour les étudiants offre un potentiel de placement

En Suisse, seul un(e) étudiant(e) sur dix trouve un logement sur le campus ou dans une résidence universitaire. Global Real Estate du Credit Suisse Asset Management a décelé ce potentiel il y a dix ans déjà.

La tendance à l'augmentation du nombre d'étudiants dans les universités suisses se poursuit. L'Office fédéral de la statistique suisse prévoit une croissance annuelle de 0,6 à 1% jusqu'en 2027. Par rapport à 2017, où il y avait environ 247'000 étudiants, une décennie plus tard, il y aura environ 267'000 étudiants inscrits dans les universités suisses. Ils ont besoin de logements abordables, qui sont déjà rares dans les centres-villes où se trouvent habituellement les établissements éducatifs.

L'offre augmente, mais ne suffit pas

Bien que l'offre de logements pour les étudiants augmente, elle est encore loin de couvrir la demande. La pénurie de lits disponibles offre donc des possibilités de placement intéressantes. Alors que de nombreux investisseurs institutionnels commencent à peine à reconnaître ce potentiel, Global Real Estate investit depuis dix ans de manière ciblée dans le domaine de l'éducation et, en particulier, dans l'immobilier résidentiel pour les étudiants. Les propriétés détenues par le CS REF Hospitality dans le secteur de l'éducation comprennent entre autres le Belvédère à Leysin et l'Europe à Montreux.

Les étudiants étrangers en Suisse représentent un segment particulier, notamment dans le domaine de la gestion de l'accueil, où les établissements éducatifs suisses jouissent d'une excellente réputation dans le monde entier. Global Real Estate collabore donc avec, entre autres, le Swiss Education Group (SEG), qui est l'un des dix plus grands exploitants de résidences universitaires en Suisse.

Aller à l'école dans un hôtel

Une propriété exceptionnelle détenue par le CS REF Hospitality est l'ancien hôtel Mont Blanc Palace à Leysin dans le canton de Vaud, qui abrite la Swiss Hotel Management School gérée par le SEG. Ce concept unique permet aux étudiants de travailler, d'apprendre, de manger et de dormir dans les pièces partiellement transformées de l'hôtel. Dans le cadre de leur formation, ils gèrent la cuisine, le service de restauration, les bureaux et la réception et exploitent l'hôtel pour leurs camarades d'études, qui en profitent en tant que clients. Cela comprend également l'utilisation du spa ou la dégustation dans le restaurant gastronomique. Les cours ont lieu dans l'ancienne salle de bal, les salles de conférence et les chambres d'hôtel transformées. La demande pour de telles places de formation est élevée – et le taux d'occupation l'est en conséquence aussi.

Illustration: Le Campus Leysin, dans le canton de Vaud en Suisse romande, convainc par ses bâtiments élégants, une vue impressionnante sur les Alpes et de nombreuses commodités. Il s'agit notamment de salles de classe modernes, de logements universitaires spacieux et confortables, d'un propre centre de bien-être et d'un large éventail d'offres sportives.



Optimisation par la conversion, l'utilisation intermédiaire, la densification

Les densifications ultérieures internes sont en plein essor. En effet, elles promettent non seulement un développement de la surface compatible avec le climat, mais aussi un rendement sûr. La conversion des bâtiments existants est également une tendance.

L'optimisation continue des propriétés existantes est l'une des pierres angulaires de toute gestion immobilière réussie. Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management soumet régulièrement ses propriétés à des examens stratégiques. Il s'agit notamment de sonder et d'identifier les options de rénovation possibles, les nouveaux bâtiments de remplacement éventuels – option utilisée avec retenue – ou les options prometteuses de conversion, d'utilisation intermédiaire ou de densification ultérieure. Ces changements structurels permettent une meilleure utilisation des locaux et minimisent tout risque de vacance.

En Suisse, ce sont surtout des propriétés commerciales qui sont transformées, car elles sont prédestinées, entre autres, à créer des espaces de logement supplémentaires. Selon la publication actuelle Immo-Monitoring de la société de conseil immobilier Wüest Partner, environ 20% de tous les nouveaux appartements seront créés via la conversion de surfaces existantes. Global Real Estate a réalisé 20 projets de conversion au cours des dernières années. Une petite sélection de projets en cours est présentée ci-après.

Dans le cas de propriétés existantes, l'utilisation intermédiaire peut également être examinée, ce qui signifie que les surfaces vacantes sont louées pour une période limitée. C'est doublement intéressant: outre l'aspect financier, une utilisation intermédiaire permet également de soutenir la commercialisation des biens immobiliers. Les locataires temporaires peuvent revitaliser un bâtiment et le rendre ainsi plus intéressant pour le marché. Une réussite à cet égard est le «Freiruum» à Zoug.

Si les spécifications légales le permettent, une densification est également possible. Les lotissements existants sont complétés par des espaces de logement supplémentaires. Le lotissement d'Agno en est un bon exemple. En général, la densification ultérieure contribue activement au développement durable des surfaces. En termes de coûts de mobilité et de flux de matériaux, les lotissements à forte densité sont plus efficaces sur le plan des ressources que ceux à faible densité.

Conversions

CS REF Interswiss Blumenbergstrasse, Berne

Dans le quartier résidentiel populaire du «Breitenrain», un ancien bâtiment administratif et de bureaux bernois est en train d'être transformé en immeuble d'habitation. Les 34 nouveaux appartements de ville à caractère urbain devraient être prêts à être occupés à l'été 2021. Les appartements ont une taille comprise entre 80 et 118 m² et sont de grande qualité. Le jardinage urbain sur le toit plat constitue un point fort particulier. En outre, l'espace situé sur le côté de la Blumenbergstrasse sera enrichi de jardins privés.



CS 1a Immo PK Octavo II, Zurich

Hier un bureau, aujourd'hui un appartement. Bien que la structure de base de la propriété, qui était auparavant utilisée comme immeuble de bureaux, reste inchangée, les pièces seront transformées en appartements modernes d'ici l'automne 2020. 82 appartements attrayants de 1,5 à 4,5 pièces verront le jour. Une installation photovoltaïque sur le toit convertit la lumière en électricité. En raison de son emplacement optimal et de la qualité de son aménagement, ce nouveau bâtiment suscite un très grand intérêt de la part des locataires potentiels. www.oerban.ch



CS 1a Immo PK Ruby, Genève

Un luxe discret. Au cœur de Genève, dans le prestigieux quartier commerçant situé entre la rue du Marché et la rue du Rhône, un immeuble commercial est en cours de transformation en hôtel. Trois bâtiments seront fusionnés à cette fin. Au septième étage, un toit-terrasse avec un puits de lumière au centre sera créé et sera également accessible via les espaces publics. À partir de 2021, la chaîne d'hôtels Ruby gèrera l'hôtel et ses 220 chambres. www.ruby-hotels.com

CSF RES

Largo, Berne

Vivre et travailler sous un même toit. Le «Largo», un bien immobilier situé dans la Schwarzenburgstrasse 73 à Berne, qui servait auparavant de propriété de bureaux et commerciale, combine différentes époques et différents styles architecturaux. Outre 54 appartements de location de 2,5 à 4,5 pièces, des ateliers et des locaux commerciaux à utilisation flexible y sont actuellement construits. Ils s'intègrent parfaitement dans le tissu immobilier existant et convainquent – tout comme les appartements – par leurs pièces hautes et lumineuses. La première location commencera à l'automne 2020. www.largobern.ch



CSF RES

Bâtiment de la poste, Coire

Des livres au lieu de lettres, du café au lieu de colis. L'ancien bâtiment de la poste de Coire a été rénové avec succès ces dernières années sans perdre son caractère historique. La propriété sert maintenant de café et de bibliothèque. Depuis août 2018, cette dernière inspire ses clients avec une offre de livres, magazines, films et jeux comprenant environ 50'000 titres. Le «Kaffee-Klatsch» a également ouvert ses portes fin 2019. Il invite à déguster son café dans une ambiance de salon cosy. www.biblio.ch

Utilisation intermédiaire

CS 1a Immo PK

Freiruum, Zoug

La créativité comme recette du succès. Un nouveau quartier tendance voit actuellement le jour dans la ville de Zoug. Avant que le concept révolutionnaire ne soit mis en œuvre, les surfaces existantes sont utilisées de manière innovante. Le «Freiruum» est l'une des plus grandes utilisations intermédiaires en Suisse. Depuis août 2019, il regroupe sur une surface d'environ 8'500 m², en plus de postes de coworking urbains, une offre complète de gastronomie, de sports et de loisirs. Les visiteurs du Freiruum sont ravis de la large gamme de mets culinaires proposés dans la halle du marché et des infrastructures populaires de parcours, d'escalade et de trampoline. www.freiruum.ch



Densification

CS 1a Immo PK

Via P. Vecchio, Agno

À Agno, la densification est en cours. Entre deux bâtiments existants de longue date, un parking souterrain ouvert de 82 places sera construit d'ici la fin 2020 tout comme douze nouveaux appartements de 2,5 pièces ainsi que huit nouveaux de 3,5 pièces d'ici 2021. La réserve de terrains à bâtir déjà existante au moment de l'acquisition est utilisée pour couvrir la demande de places de parking et d'appartements. L'extension de même hauteur et de même longueur relie les deux bâtiments résidentiels parallèles et forme un U. La densification séduit également en termes de durabilité, car le bâtiment est certifié Minergie-P.



Les biens immobiliers sur mesure.

Les locataires ayant des besoins spécifiques posent des exigences particulières aux propriétés. Vous trouverez ci-après trois exemples tirés du portefeuille immobilier de la division Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management.





CS 1a Immo PK

CH Media, Leonardo

L'entreprise suisse de médias CH Media a été créée en 2018 sous la forme d'une joint-venture entre le groupe de médias NZZ et AZ. Les quelque 2'000 employés produisent des contenus pour les médias en ligne et imprimés ainsi que pour la télévision, la radio et le cinéma.

En 2021, le groupe de médias en pleine expansion emménagera dans l'immeuble de bureaux Leonardo à Zurich-Oerlikon. À l'avenir, ce site servira de nouveau siège social et de site de production central pour les chaînes de télévision et les stations de radio nationales et zurichoises. Plusieurs propriétés ont été envisagées pour le déménagement. Les locaux, l'infrastructure et la situation centrale du Leonardo ont su convaincre. Le nouveau site permettra à CH Media d'exploiter un site de production moderne et central entièrement selon le principe d'une salle de rédaction. Les travaux d'agrandissement des studios de télévision et de radio ont débuté au printemps, et l'emménagement est prévu pour le second semestre 2021.

CSF RES

Musée d'histoire naturelle, Spenglerpark

Le musée d'histoire naturelle de Bâle est l'un des 50 musées les plus importants du monde. Les collections contiennent environ douze millions d'objets – dont des mammifères, des oiseaux, des insectes, des poissons, des reptiles, mais aussi des fossiles et des minéraux. La collection a plus de 300 ans.

Ces archives donnent un aperçu du passé et apportent une contribution importante à la recherche mondiale sur la biodiversité et les anciens êtres vivants. Une partie de la collection est présentée au musée de la Münsterplatz sous la forme d'expositions permanentes et temporaires, à la fois passion-



CS 1a Immo PK

Humabs BioMed, Business Center Bellinzona

La société de biotechnologie Humabs BioMed, une filiale de Vir Biotechnology Inc., leader dans le domaine de l'immunothérapie, a inauguré un nouveau laboratoire de recherche dans le Business Center Bellinzona en 2019. Sur plus de 1'000 m², environ 30 collaborateurs effectuent des recherches et développent des principes actifs pour le traitement des maladies infectieuses. L'infrastructure moderne est adaptée aux besoins spécifiques du locataire et comprend des bureaux ainsi qu'un laboratoire de pointe qui répond aux normes technologiques les plus élevées.

Le propriétaire du Business Center Bellinzona est le CS 1a Immo PK. Grâce à un investissement continu dans le complexe immobilier de cinq étages à locataires multiples et à l'adaptation de l'agencement aux besoins des locataires, Humabs BioMed a trouvé les conditions optimales pour répondre à ses exigences complexes. Grâce à la coopération entre le propriétaire et le locataire, les bases d'une éventuelle expansion en un pôle de biotechnologies/technologies médicales innovant, avec l'attrait correspondant pour d'autres entreprises du secteur, ont été posées.

nantes et riches en événements. Cependant, une grande partie de la collection est conservée en toute sécurité dans le Spenglerpark de Münchenstein. La préservation de ces trésors nécessite non seulement beaucoup d'espace, mais aussi des conditions ambiantes idéales telles que la température et l'humidité. En outre, des précautions de sécurité élevées sont essentielles. Le groupe d'investissement CSF RES, propriétaire du Spenglerpark, offre les conditions appropriées pour la préservation de ces importants témoins de leur époque.

Nos produits de placement*

Des produits de placement immobilier directs pour investisseurs privés et qualifiés



CS REF Siat

Valeur n° 1291 370

Zone cible
Suisse

Gestionnaire du fonds
Samuel Egger
samuel.egger@credit-suisse.com

Placement cible

Le Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat) est un fonds d'immobilier résidentiel. Il investit essentiellement dans des immeubles d'habitation dans les grands centres et les centres moyens suisses ainsi que dans leurs agglomérations. En outre, le fonds détient des immeubles commerciaux de choix, qui sont loués à long terme à des locataires de premier ordre.



CS REF Interswiss

Valeur n° 276 935

Zone cible
Suisse

Gestionnaire du fonds
Samuel Egger
samuel.egger@credit-suisse.com

Placement cible

Le Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss) est un fonds en immeubles commerciaux qui investit principalement dans des immeubles à usage commercial, des biens à affectation mixte et des projets de construction. Il offre aux investisseurs institutionnels et privés l'accès à un portefeuille diversifié d'immeubles intéressants, situés en majorité dans des villes suisses ou leurs agglomérations.

* Les objectifs de placement, les risques, les coûts et les charges du produit ainsi que des informations complètes sur ce dernier se trouvent dans le prospectus du fonds (ou le document d'offre correspondant). Il faut lire attentivement ce prospectus ou ce document avant d'investir.

Des produits de placement immobilier directs pour investisseurs privés et qualifiés



CS REF Global

Valeur n° 13 985 167

Zone cible

International

Gestionnaire du fonds

Ruth Schmeing

ruth.schmeing@credit-suisse.com**Placement cible**

Le Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global) investit dans des immeubles commerciaux de qualité sur des sites attrayants en Amérique, en Asie-Pacifique et en Europe (hors de Suisse). Les monnaies sont majoritairement couvertes contre le franc suisse (CHF). Le fonds offre aux investisseurs institutionnels et privés un accès diversifié aux marchés immobiliers internationaux.



CS REF LivingPlus

Valeur n° 3 106 932

Zone cible

Suisse

Gestionnaire du fonds

Jessica Lindauer

jessica.lindauer@credit-suisse.com**Placement cible**

Le Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus) est un fonds immobilier orienté vers l'avenir, dont la stratégie de placement se concentre sur l'évolution démographique et le vieillissement croissant de la population suisse. Il investit principalement dans des immeubles pour seniors, des formes d'habitat modernes avec prestations de services intégrées et des immeubles de santé sur des sites attrayants en Suisse.



CS REF Green Property

Valeur n° 10 077 844

Zone cible

Suisse

Gestionnaire du fonds

Urs Frey

urs.frey@credit-suisse.com**Placement cible**

Le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property) se concentre sur l'immobilier durable. Il investit dans des projets durables et dans des objets situés dans des régions économiquement dynamiques de Suisse. L'objectif est d'assurer que les immeubles remplissent les exigences strictes de greenproperty. Ce label de qualité de l'immobilier durable de Credit Suisse Global Real Estate couvre des aspects écologiques, économiques et sociaux.



CS REF Hospitality

Valeur n° 11 876 805

Zone cible

Suisse

Gestionnaire du fonds

Jessica Lindauer

jessica.lindauer@credit-suisse.com**Placement cible**

Le Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality) investit principalement dans des biens immobiliers du secteur de l'hébergement et du tourisme, comme les centres de congrès, les immeubles d'habitation avec service hôtelier, les hôtels, les immeubles de campus, les immeubles de santé ainsi que l'immobilier résidentiel en Suisse.

Des produits de placement immobilier directs pour investisseurs qualifiés



CS 1a Immo PK

Valeur n° 844 303

Zone cible

Suisse

Gestionnaire du fonds

Marcel Denner

marcel.denner@credit-suisse.com**Placement cible**

Le Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK) investit dans des surfaces commerciales et des maisons d'habitation de qualité, des immeubles mixtes, des immeubles à usage commercial ainsi que des projets affichant un bon potentiel de rendement et de plus-value. Il est ouvert aux institutions de prévoyance professionnelle suisse exemptées d'impôts ainsi qu'aux caisses d'assurances sociales et de compensation nationales. Le négoce est assuré hors bourse.



CS REF International

Valeur n° 1 968 511

Zone cible

International

Gestionnaire du fonds

Marc-Oliver Tschabold

marc-oliver.tschabold@credit-suisse.com**Placement cible**

Le Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International) investit dans des immeubles de qualité à usage commercial dans des localisations attrayantes en Amérique, Asie-Pacifique ainsi qu'en Europe (sans la Suisse). Les monnaies sont majoritairement couvertes contre le franc suisse (CHF). Le négoce est assuré hors bourse.



CS REF LogisticsPlus

Valeur n° 24 563 395

Zone cible

Suisse

Gestionnaire du fonds

Sascha Paul

sascha.paul@credit-suisse.com**Placement cible**

Le Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus) investit dans des bâtiments logistiques et des immeubles liés à la logistique en Suisse. Les investisseurs qualifiés peuvent ainsi profiter d'une croissance supérieure à la moyenne des flux de marchandises. Le négoce est assuré hors bourse.

Des produits de placement immobilier directs pour investisseurs qualifiés



CSF RES

Valeur n° 1 312 300

Zone cible

Suisse

Gestionnaire de produitAndreas Roth
andreas.roth@credit-suisse.com**Placement cible**

Le CSF Real Estate Switzerland (CSF RES) est un groupe de placement de Credit Suisse Fondation de placement pour les institutions de prévoyance. Il investit majoritairement dans des immeubles locatifs bien situés dans des villes suisses et leurs agglomérations, rentables et faciles à louer. Il détient également des immeubles commerciaux idéalement localisés en Suisse.



CSF RES Commercial

Valeur n° 11 354 362

Zone cible

Suisse

Gestionnaire de produitMurat Saydam
murat.saydam@credit-suisse.com**Placement cible**

Le CSF Real Estate Switzerland Commercial (CSF RES Commercial) est un groupe de placement de Credit Suisse Fondation de placement pour institutions de prévoyance. Il investit directement dans un portefeuille équilibré d'immeubles commerciaux en Suisse, comprenant surtout des immeubles de bureaux et des surfaces de vente. Le portefeuille immobilier peut être complété par des placements dans des objets à affectation différente, telle que la logistique ou l'industrie.



CSF RES Residential

Valeur n° 2 522 609

Zone cible

Suisse

Gestionnaire de produitMurat Saydam
murat.saydam@credit-suisse.com**Placement cible**

Le CSF Real Estate Switzerland Residential (CSF RES Residential) est un groupe de placement de Credit Suisse Fondation de placement pour institutions de prévoyance. Il investit essentiellement dans des immeubles d'habitation possédant un potentiel de rendement et de développement intéressant. Les biens se caractérisent par des concepts d'utilisation judicieux et des loyers conformes au marché.



CSF RE Germany

Valeur n° 23 547 751

Zone cible

Allemagne

Gestionnaire de produitRafael Metternich
rafael.metternich@credit-suisse.com**Placement cible**

Le CSF Real Estate Germany (CSF RE Germany) est un groupe de placement de Credit Suisse Fondation de placement pour institutions de prévoyance. Il investit principalement dans des immeubles commerciaux en Allemagne en plaçant l'accent sur une répartition appropriée par région, par localisation et par affectation. Les investissements ciblent les immeubles de rendement, dans les domaines Core et Core Plus.

Les produits de placement mentionnés peuvent être acquis uniquement par des investisseurs qualifiés. Credit Suisse Asset Management n'a aucune intention de promouvoir ces produits auprès d'investisseurs non qualifiés. Les souscriptions par des investisseurs non qualifiés ne sont pas acceptées.

Des produits de placement immobilier indirects pour investisseurs qualifiés



CSF RES Pooled Investments

Valeur n° 3 108 145

Zone cible

Suisse

Gestionnaire de produit

Christoph Bieri
christoph.bieri@credit-suisse.com

Christoph Knecht
christoph.knecht@credit-suisse.com

Placement cible

Le CSF Real Estate Switzerland Pooled Investments est un groupe de placement de Credit Suisse Fondation de placement pour les institutions de prévoyance. Son portefeuille bien diversifié se compose de fonds de placement immobiliers suisses, de sociétés anonymes immobilières et de fondations de placement immobilières, avec une performance axée sur les indices SXI Real Estate Funds Broad et SXI Real Estate Shares Broad selon un ratio de 75/25.



CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global

Valeur n° 32 336 250 Classe A

Zone cible

Monde

Gestionnaire de produit

Sven Schaltegger
sven.schaltegger@credit-suisse.com

Placement cible

Le CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global est un groupe de placement de Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier pour les institutions de prévoyance. Le groupe de placement donne accès à des biens immobiliers étrangers. Il s'agit d'un produit multi-manager assorti d'une stratégie de placement Core Plus, qui investit dans des fonds immobiliers étrangers non cotés sélectionnés.

Les produits de placement mentionnés peuvent être acquis uniquement par des investisseurs qualifiés. Credit Suisse Asset Management n'a aucune intention de promouvoir ces produits auprès d'investisseurs non qualifiés. Les souscriptions par des investisseurs non qualifiés ne sont pas acceptées.

Des produits de placement immobilier indirects pour investisseurs privés et qualifiés



CS (CH) Swiss Real Estate Securities Fund

Valeur n° 11 017 741 Classe A

Zone cible

Suisse

Gestionnaires du fonds

Christoph Bieri
christoph.bieri@credit-suisse.com

Christoph Knecht
christoph.knecht@credit-suisse.com

Placement cible

Le portefeuille largement diversifié du CS (CH) Swiss Real Estate Securities Fund se compose de fonds immobiliers suisses et d'actions immobilières, avec une performance qui s'oriente sur l'indice SXI Swiss Real Estate® TR. Les fonds immobiliers sont négociés en bourse et investissent majoritairement dans des immeubles résidentiels en Suisse. Les actions immobilières sont également négociées en bourse et investissent presque exclusivement dans des immeubles de bureaux et des surfaces de vente en Suisse.



CS (Lux) Global Property Total Return Equity Fund

Valeur n° 23 263 583

Zone cible

Monde

Gestionnaires du fonds

Heinz Tschabold
heinz.tschabold@credit-suisse.com

Placement cible

Le Credit Suisse (Lux) Global Property Total Return Equity Fund investit, indépendamment d'un indice de référence, dans des sociétés immobilières cotées en bourse dans le monde entier, et surtout dans des REIT. Avec l'approche Total Return, le fond peut piloter activement, voire réduire, le risque de marché de manière dynamique et efficace en termes de coûts, surtout à l'aide de futures sur indices immobiliers.

Investir avec perspective –
n'hésitez pas à nous contacter

Ulrich Braun

Responsable Real Estate Strategies and Advisory
 +41 44 332 58 08*
ulrich.braun@credit-suisse.com

Christian Braun

Product Specialist, CH, Real Estate
 +41 44 333 44 00*
christian.braun@credit-suisse.com

Fabian Linke

Product Specialist, International, Real Estate
 +41 44 334 25 74*
fabian.linke@credit-suisse.com

Informations détaillées
et newsletter

Pour en savoir plus sur les fonds et groupes de placement:

[En savoir plus](#)

Nos newsletters électroniques vous informent sur l'actualité, les offres et les services de Credit Suisse Asset Management. Abonnez-vous dès à présent:

[Abonnez-vous ici](#)

* Nous attirons votre attention sur le fait que toutes les communications téléphoniques peuvent être enregistrées. Lors de votre appel, nous partons du principe que vous acceptez cette pratique commerciale.

Inside



Illustrations: Le High5ive à Cracovie, Pologne, est situé au cœur de la ville, juste à côté de la gare principale et du centre historique. Les façades rappellent les couleurs de la vieille ville.

High5ive à Cracovie. Encore plus de diversification.

Le CS REF International est propriétaire de trois bâtiments en Pologne. Après l'acquisition des deux propriétés Ethos et Astoria à Varsovie l'année dernière, le fonds a récemment acheté le High5ive à Cracovie. L'ancienne capitale de la Pologne est le centre artistique et scientifique du pays, et avec ses nombreux bâtiments historiques, elle est une destination touristique populaire.

Le nouvel édifice High5ive se compose de deux bâtiments. Il est situé juste à côté de la gare principale, à proximité immédiate de l'université et de la vieille ville. La propriété offre plus de 37'500 m² d'espace pour des bureaux et des commerces.

Cracovie est le marché de bureaux le plus mature de Pologne après Varsovie. Après son achèvement fin mars 2020, le High5ive a déjà été entièrement loué à des entreprises florissantes.

La certification LEED Platine est visée pour la propriété et s'inscrit donc parfaitement dans la stratégie de durabilité du CS REF International.

Hambourg: faible surface disponible, demande élevée

Illustration: Dans la métropole économique dynamique de Hambourg, les immeubles de bureaux sont très demandés. En général, le marché de l'immobilier dans les lieux centraux offre beaucoup de potentiel et se caractérise par un faible taux de vacance.

La deuxième plus grande ville d'Allemagne est une métropole attrayante pour l'économie et le quotidien. Le marché de l'immobilier y offre donc un grand potentiel. Le groupe de placement CSF RE Germany a récemment acquis trois propriétés dans des emplacements de premier choix. Ceci est associé à un potentiel considérable de valorisation par de nouvelles locations.

Hambourg est une ville tendance très prisée, et l'était même avant l'ouverture de la Philharmonie de l'Elbe. 1,8 million d'habitants bénéficient de la qualité de vie élevée de la ville; l'agglomération compte même plus de 5 millions de personnes. Économiquement parlant, Hambourg est l'une des régions les plus compétitives d'Europe. Outre les services et le commerce, la logistique, la technologie, les médias, l'aviation et le tourisme façonnent son économie. En 2019, la métropole a réalisé un produit intérieur brut de plus de 123 mrd de EUR.

Étant donné sa force économique, le marché immobilier de Hambourg se caractérise par un faible taux de vacance. Les immeubles de bureaux, en particulier, sont très demandés. Le marché global affiche un taux de vacance de seulement 3,1% à la fin de 2019. À l'heure actuelle, les locataires ont du mal à trouver des locaux de qualité, et les loyers ont augmenté de 7,3% rien qu'en 2019.

Un emplacement de premier choix au cœur de la vieille ville

Les trois propriétés acquises par le groupe de placement CSF RE Germany sont situées dans la vieille ville de Hambourg, entre la gare centrale, la Mönckebergstrasse et le Binnenalster. Ce quartier est l'un des endroits les plus chers et les plus recherchés de Hambourg. Le voisinage immédiat des immeubles de bureaux se caractérise par un mélange de vieux bâtiments historiques, d'immeubles de bureaux modernes et d'hôtels de chaînes renommées. La qualité de la construction est toujours élevée et la surface de bureaux à louer des trois bâtiments représente un total d'environ 14'000 m². Le bâtiment de la Rosenstrasse 9–11 a été construit

en 1993 et présente une architecture représentative avec une façade en pierre naturelle minutieusement reconstruite. La deuxième propriété, un complexe de bureaux moderne construit en 2000 à la Ferdinandstrasse 18–24, se compose de deux sections de bâtiments. Il séduit par son architecture attrayante et intemporelle et par la grande diversité de ses utilisations grâce à la divisibilité flexible des surfaces au sol. La propriété commerciale de la Ferdinandstrasse 28–30 est un immeuble de bureaux historique et classé, à l'architecture très représentative, construit en 1866.

Valorisation par le repositionnement et les nouvelles locations

Le taux de vacance dans ce quartier est particulièrement faible, la demande de bureaux est élevée et les espaces en construction sont généralement déjà pré-loués. La tendance à la raréfaction des surfaces de bureaux va se poursuivre dans les meilleurs emplacements de Hambourg – d'excellentes conditions pour la nouvelle location des trois propriétés acquises. Le vendeur les utilisait auparavant lui-même et a récemment déménagé. Ainsi, trois immeubles de bureaux présentant un potentiel de valorisation considérable ont été libérés en même temps et peuvent être loués au prix du marché. De plus, le Ballindamm situé à proximité va être transformé en une promenade avec de nombreux espaces extérieurs pour la restauration. Cela va encore améliorer l'emplacement, dont bénéficieront également les trois propriétés nouvellement acquises.

Ouverture trimestrielle, nouvelle devise

Le groupe de placement CSF RE Germany est ouvert à de nouvelles souscriptions sur une base trimestrielle. Afin d'éviter les fluctuations des devises étrangères, la devise de référence du groupe de placement CSF RE Germany est passée du franc suisse à l'euro fin 2019.

Suivez-nous



twitter.com/creditsuisse

linkedin.com/company/credit-suisse

Abonnements

credit-suisse.com/publications

Si vous souhaitez en savoir plus sur la manière dont le Credit Suisse traite vos données personnelles, prenez connaissance des [Principes relatifs au traitement des données \(PDF\)](https://www.credit-suisse.com/media/assets/legal/principes-relatifs-au-traitement-des-donnees.pdf):

<https://www.credit-suisse.com/media/assets/legal/principes-relatifs-au-traitement-des-donnees.pdf>

Inscription à la newsletter

credit-suisse.com/am/subscribe

Notre newsletter électronique vous informe, périodiquement ou en fonction de la situation, sur l'actualité, les offres et les services de Credit Suisse Asset Management. Inscrivez-vous sans attendre et recevez-la gratuitement par courriel.

Contact

Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Sihlcity – Kalandergasse 4, 8045 Zurich, Suisse
info.realestate@credit-suisse.com

Impressum

Éditeur: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Kalandergasse 4, 8045 Zurich, Suisse ■ *Responsable:* Daniela Zulauf Brülhart, Responsable Marketing & Communication Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA ■ *Chef de projet:* Melanie Gerteis, Caroline Stössel, Marketing & Communication Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA ■ *Conception et réalisation:* advertising, art & ideas ltd., adart.ch ■ *Impression:* Multicolor Print AG, multicolorprint.ch ■ *Rédaction:* open up AG, open-up.ch ■ *Relecture allemand:* Credit Suisse Language Services ■ *Traduction et relecture français:* Text Control AG, textcontrol.ch ■ *Année de parution:* 8^e année ■ *Fréquence de parution:* deux fois par an

Sources

Sources: sauf indication contraire, les données et informations utilisées dans cette publication reposent sur des sources de Credit Suisse SA. ■ *Source des illustrations:* page de couverture: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; page 2, Éditorial, Mandates, CS REF Hospitality: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Article introductif, Étude sur l'immobilier, CS REF LogisticsPlus/CS REF International: iStockphoto LP; CS REF LivingPlus: Tertianum; Exigences spécifiques des locataires (Humabs BioMed): Marian Duven



Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA
Global Real Estate
Sihlcity – Kalandergasse 4
8045 Zurich
credit-suisse.com/ch/realestate

Disclaimer Suisse

Les informations fournies constituent un support marketing. Elles ne doivent pas être interprétées comme un conseil financier ou autre fondé sur la situation personnelle du destinataire ni comme le résultat d'une analyse indépendante et objective. Les informations fournies dans le présent document ne sont pas juridiquement contraignantes et ne constituent ni une offre ni une incitation visant à la conclusion de quelque transaction financière que ce soit.

Les informations fournies dans le présent document ont été élaborées par Credit Suisse Group AG et/ou ses filiales (ci-après «CS») avec le plus grand soin et en toute bonne foi.

Les informations et les opinions exprimées dans le présent document reflètent celles du Credit Suisse au moment de la rédaction et sont sujettes à modification à tout moment sans préavis. Elles proviennent de sources considérées comme fiables.

Le CS ne fournit aucune garantie quant au contenu et à l'exhaustivité de ces informations et, dans la mesure où la loi le permet, il décline toute responsabilité pour les pertes qui pourraient résulter de l'utilisation de ces informations. Sauf mention contraire, les chiffres n'ont pas été vérifiés. Les informations fournies dans le présent document sont réservées au seul usage de son destinataire.

Il est interdit d'envoyer, d'introduire ou de distribuer ces informations ou une copie de celles-ci aux Etats-Unis ou de les remettre à une personne US (au sens de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933, dans sa version amendée).

La reproduction intégrale ou partielle du présent document sans l'accord écrit du CS est interdite.

Les principaux risques associés aux placements immobiliers incluent la liquidité limitée du marché immobilier, l'évolution des taux d'intérêt hypothécaires, l'évaluation subjective des immeubles, les risques intrinsèques liés à la construction d'immeubles et les risques environnementaux (p. ex. terrains contaminés).

En outre, les monnaies étrangères sont exposées au risque de dépréciation par rapport à la monnaie de référence de l'investisseur. Les fonds immobiliers Credit Suisse Real Estate Fund Siat, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality sont des fonds de placement de droit suisse relevant de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). La direction du fonds est assurée par Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich.

Les fonds immobiliers Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus sont des fonds de placement de droit suisse de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) destiné aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 à 4 LPCC en relation avec les art. 6 et 6a OPCC. La direction du fonds est assurée par Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich.

Le Credit Suisse 1a Immo PK est un fonds de placement contractuel relevant de la catégorie «Fonds immobiliers» au sens de l'art. 25 ss en relation avec l'art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC) destiné aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 let. b et c LPCC. Le cercle des investisseurs est limité aux institutions de prévoyance professionnelle suisses exonérées d'impôts ainsi qu'aux caisses des assurances sociales et aux caisses de compensation suisses exonérées d'impôts au sens du § 5 du présent contrat de fonds. Le prospectus, le prospectus simplifié et/ou les informations clés pour l'investisseur et les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds ou de toute succursale de la Credit Suisse (Suisse) SA en Suisse.

CSF RES, CSF RES Commercial, CSF RES Residential, CSF RE Germany, CSF RES Pooled Investments: Credit Suisse Fondation de placement, Zurich, est l'émetteur et le gestionnaire des produits CSF. Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, est la banque dépositaire. Les statuts, les réglementations et les directives de placement ainsi que les derniers rapports annuels et fact sheets peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seuls les fonds de pension domiciliés en Suisse qui ne sont pas soumis à l'impôt sont autorisés comme investisseurs directs.

CS (Lux) Global Property Total Return Equity Fund: Ce fonds est domicilié au Luxembourg. Le représentant en Suisse est Credit Suisse Funds AG, Zurich. Le service de paiement en Suisse est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. Le prospectus, le prospectus simplifié et/ou les informations clés pour l'investisseur et les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès du représentant en Suisse ou de toute succursale de CS en Suisse.

CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global: L'émetteur et le gestionnaire des produits CSF 2 est Credit Suisse Fondation de placement, 2^e pilier, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. Les statuts, les réglementations et les directives de placement ainsi que les derniers rapports annuels et fact sheets peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement, 2^e pilier. Cette fondation n'est ouverte qu'à un groupe restreint d'institutions de prévoyance exonérées d'impôt domiciliées en Suisse (article 3 des statuts).

CS (CH) Swiss Real Estate Securities Fund A: Ce fonds est domicilié et enregistré en Suisse. La direction du fonds est assurée par Credit Suisse Funds AG, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich. Le prospectus, le prospectus



simplifié et/ou les informations clés pour l'investisseur et les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de la direction du fonds ou de toute succursale de la Credit Suisse (Suisse) SA en Suisse.

Vos données à caractère personnel seront traitées conformément à la déclaration de confidentialité du Credit Suisse accessible à votre domicile via le site Internet officiel du Credit Suisse <https://www.credit-suisse.com>. Afin de vous fournir des supports marketing concernant nos produits et services, Credit Suisse Group AG et ses sociétés affiliées peuvent traiter vos données à caractère personnel de base (c'est-à-dire les coordonnées personnelles telles que le nom et l'adresse e-mail) jusqu'à ce que vous nous informiez que vous ne souhaitez plus les recevoir. Vous pouvez décider de ne plus recevoir ces documents à tout moment en informant votre conseiller clientèle.

Copyright © 2020 CREDIT SUISSE GROUP AG et/ou ses filiales. Tous droits réservés.

S'abonner à de nouvelles perspectives.



Découvrez des sujets passionnants sur l'immobilier avec Novum et élargissez votre connaissance des thèmes d'investissement actuels de l'Asset Management avec Scope. credit-suisse.com/publications

