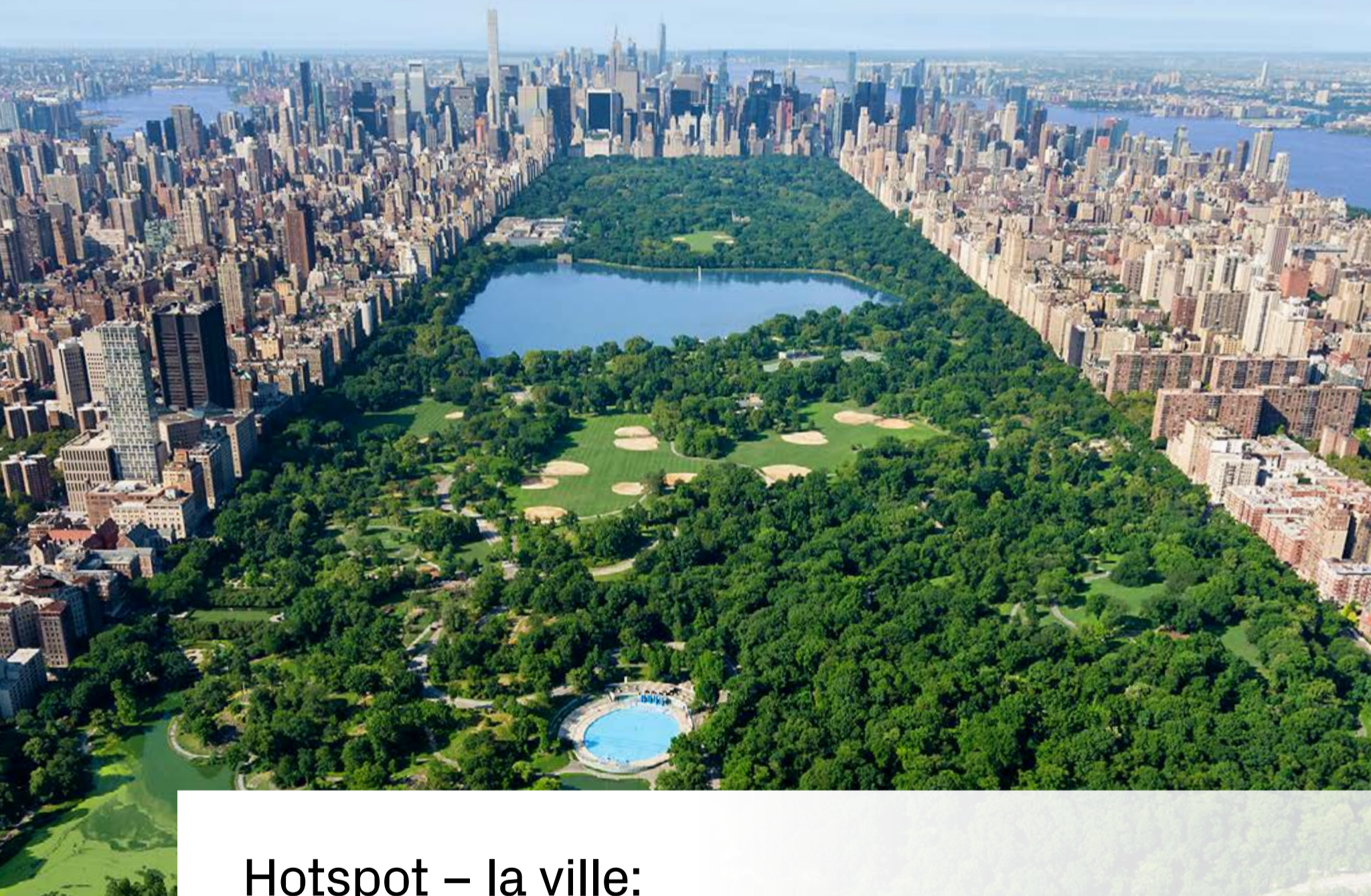


# Novum



## Hotspot – la ville: l'art de la densification urbaine

### Urbanisation

Opportunité et défi.

[En savoir plus](#)

### Construction densifiée

Les gens veulent vivre en ville. Ce qui importe, c'est dans quelle mesure et comment est effectuée la densification.

[En savoir plus](#)

### Immeuble de prestige à Munich

Elementum – l'avenir des bureaux dans le quartier de la gare.

[En savoir plus](#)

02/2020

[credit-suisse.com/novum](https://credit-suisse.com/novum)







*Illustration:* Image satellite de la ville de New York. Environ 8,4 millions de personnes vivent dans la plus grande ville des États-Unis. Central Park est bien visible au centre gauche de l'image. C'est une oasis de détente et le «poumon vert» de la mégapole. Avec une longueur de quatre kilomètres, c'est l'un des plus grands parcs urbains au monde.



# Sous le charme des villes – habitat, prospérité, lieu de bien-être

## Raymond Rüttimann

Responsable de Global Real Estate



Chère lectrice, cher lecteur,

Les gens ont toujours été attirés par les villes, qui promettent du travail, de la distraction et des échanges. 55% de la population mondiale vit dans des villes, et les Nations unies estiment que ce chiffre passera à 70% d'ici 2050.

À l'origine, les villes sont apparues parce que les habitants de la périphérie venaient y chercher du travail et une meilleure qualité de vie. Cependant, la croissance parfois rapide de la population pose des défis aux municipalités: les infrastructures atteignent leurs limites, la superficie disponible diminue et les espaces verts deviennent plus importants que jamais. Les villes doivent continuer à être vivables et attrayantes malgré ou à cause de la pression de l'urbanisation.

Une ville moderne offre des sites ouverts au public et des installations de loisirs accessibles à pied. L'urbanité englobe beaucoup plus d'aspects que la simple juxtaposition de lotissements pour les nomades modernes. Pour que les villes valent la peine d'être habitées, il est important de coordonner et de planifier activement l'espace de vie, les besoins sociaux et économiques, ainsi que la ville dans son ensemble. En sachant que chaque bâtiment constitue un élément de la ville. Et que des bâtiments durables doivent être flexibles et savoir s'adapter. Les exigences imposées à l'immobilier évoluent, que ce soit en raison des nouvelles formes d'habitat et de vie, du télétravail qui est désormais un mode de travail largement accepté ou du commerce de détail en pleine évolution suite à la numérisation. Alors que la pandémie de COVID-19 a un fort impact sur notre vie sociale, la société réclame des lieux de rencontre et des possibilités de loisirs.

Ce numéro de Novum aborde le thème de l'urbanisation sous différents angles, met en lumière les visions et les idées des urbanistes, des architectes et des sociologues, se penche sur les évolutions historiques et ose esquisser la ville de demain. Nous présentons également quelques projets de Global Real Estate qui tiennent déjà compte des exigences futures.

Je vous souhaite une passionnante lecture.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Rüttimann', written in a cursive style.

Raymond Rüttimann



## Urbanisation: opportunité et défi

Demeurer attrayante malgré la croissance démographique et la densification des constructions: une ville où il fait bon vivre est confrontée à de nombreuses exigences. Les urbanistes, les architectes, les sociologues et les constructeurs jouent tous un rôle dans la création de la ville optimale pour répondre aux besoins de la société et de l'économie.

[En savoir plus](#)



## L'urbanité peut être rendue attrayante

Les centres-villes denses offrent une qualité de vie élevée. Des places aménagées comme lieux de rencontre sont également intéressantes d'un point de vue économique, car elles valorisent considérablement le quartier, déclare le Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani, professeur émérite à l'ETH Zurich, en entretien.

[En savoir plus](#)

## Poumon vert dans la cour intérieure

Bien plus qu'un lieu de travail. Le nouveau complexe de bureaux Elementum établit de nouveaux standards et met durablement en valeur le centre-ville de Munich.

[En savoir plus](#)



## Responsabilité aux temps du COVID-19

Dans les situations extraordinaires, la responsabilité sociale et économique est demandée. Silvio Preisig, responsable Asset Management Global Real Estate, explique comment Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management a assumé sa responsabilité.

[En savoir plus](#)

## Urbanisation

La ville du futur: croissance et qualité de vie en harmonie.

[En savoir plus](#)

## Concepts urbains intelligents

Entretien avec Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani, professeur émérite à l'ETH Zurich.

[En savoir plus](#)

## Développement urbain 2.0

De nouvelles formes d'habitat pour les besoins de l'avenir.

[En savoir plus](#)

## Faits et chiffres

Le paysage urbain global dans l'infographie.

[En savoir plus](#)

## Science des données immobilières

Les données gagnent en importance.

[En savoir plus](#)

## Solidarité à l'époque du COVID-19

Entretien avec Silvio Preisig, responsable Asset Management Global Real Estate.

[En savoir plus](#)

## Produits de placement immobilier

### Pour investisseurs qualifiés\*:

#### Communauté de copropriétaires Sihlcity

Le développement de l'Urban Entertainment Center Sihlcity de Zurich en mode accéléré.

[En savoir plus](#)

#### Credit Suisse 1a Immo PK\*\*

Le site industriel historique à Zoug devient un quartier urbain tendance.

[En savoir plus](#)

#### CSF Real Estate Switzerland

Projet de construction certifié Minergie dans le nouveau centre-ville de Sion.

[En savoir plus](#)

#### Credit Suisse Real Estate Fund International

Une gestion immobilière couronnée de succès.

[En savoir plus](#)

#### CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global

Espagne: l'immobilier logistique à proximité des villes, pour le dernier kilomètre.

[En savoir plus](#)

#### Elementum

Le quartier de bureaux munichois comme lieu de rencontre urbain et attractif.

[En savoir plus](#)

### Pour investisseurs privés et qualifiés:

#### Communauté de copropriétaires Tivoli Garten

Tivoli Garten Spreitenbach – durabilité sans compromis et propre arrêt de tram.

[En savoir plus](#)

## Aperçu des produits

[Nos produits de placement](#)

## Inside

[En savoir plus](#)

[Contact/Impressum](#)

[Disclaimer](#)

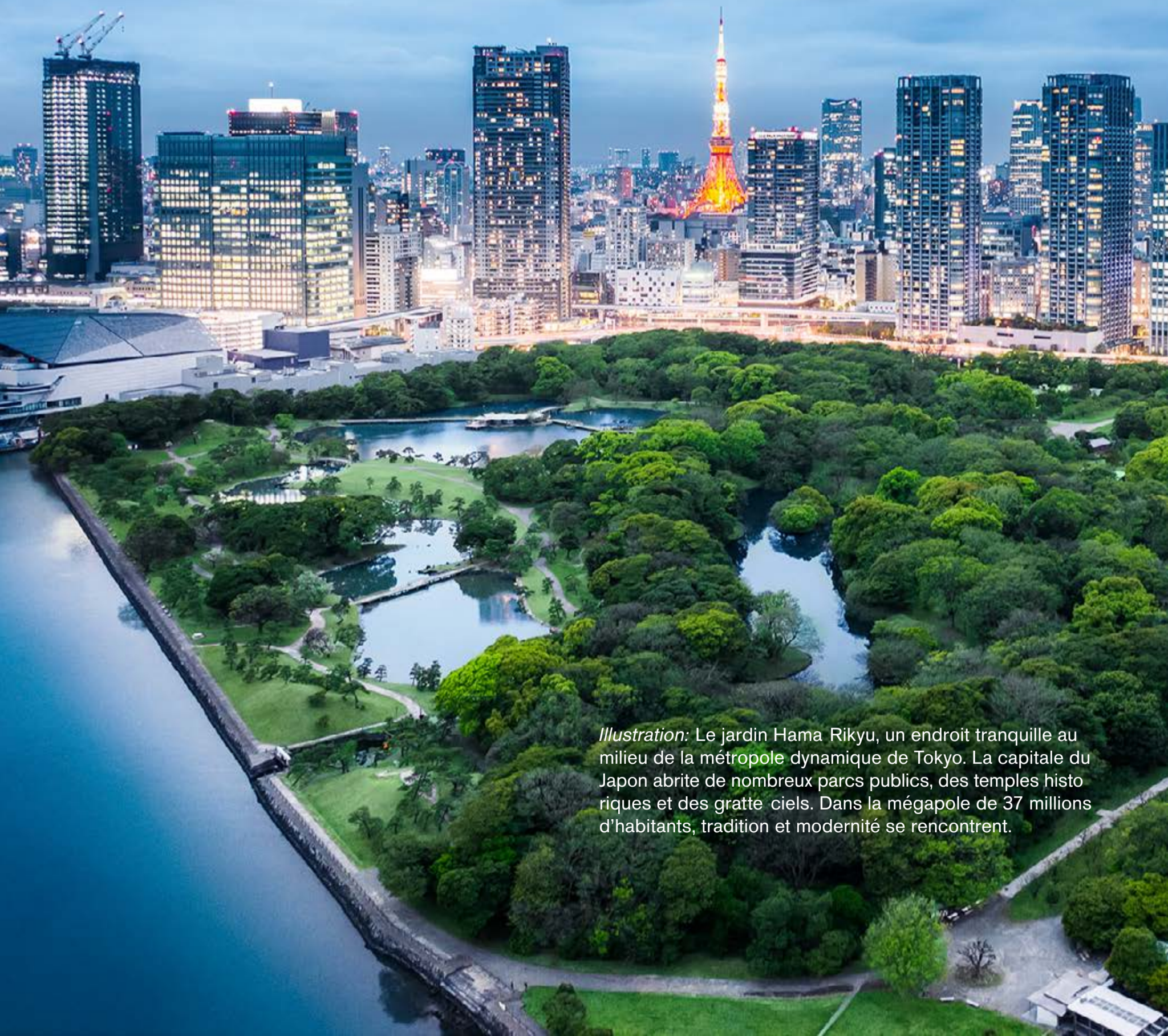
\* Ces articles sont destinés uniquement à des investisseurs qualifiés au sens de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Les produits de placement mentionnés dans ces articles peuvent être acquis uniquement par des investisseurs qualifiés. Credit Suisse Asset Management n'a 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.



# L'urbanisation



*Illustration:* Le jardin Hama Rikyu, un endroit tranquille au milieu de la métropole dynamique de Tokyo. La capitale du Japon abrite de nombreux parcs publics, des temples historiques et des gratte-ciels. Dans la mégapole de 37 millions d'habitants, tradition et modernité se rencontrent.



# Croissance et qualité de vie en harmonie

Dans les années à venir, la population mondiale dépassera la barre des huit milliards. La Suisse se développe également: on estime à dix millions le nombre de personnes qui y vivront dans 20 ans. Beaucoup d'entre elles emménageront en ville. Comment faire pour que les villes restent à l'avenir des lieux agréables pour vivre? Il existe de nombreuses visions d'urbanistes à cet égard.

Jusqu'à une époque avancée du XIX<sup>e</sup> siècle, le quartier Zurich-Ouest était dominé par l'agriculture et était presque inhabité. Avec son intégration à la ville de Zurich en 1893, la commune d'Aussersihl s'est transformée en un quartier industriel avec des cheminées fumantes et malodorantes. Cent ans plus tard, l'industrie a disparu et les gens sont venus. À partir des années 1980, la zone est devenue un quartier branché très développé, avec des tours d'habitation et de bureaux et une offre culturelle.

Le développement de l'actuel 5<sup>e</sup> arrondissement de Zurich est un exemple typique de développement urbain. L'urbanisation est le nom donné à ce type d'expansion et de changement des formes de vie urbaines. Cette tendance est également visible en Suisse. La population suisse est en constante augmentation. En 2040, les dix millions d'habitants devraient être une réalité.<sup>1</sup> Une grande partie d'entre eux vivra dans les villes ou en périphérie urbaine. En 2018 déjà, 84,8% de la population suisse vivait déjà dans des zones urbaines.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/710883/umfrage/bevoelkerungsprognose-fuer-die-schweiz>  
Toutes les autres sources textuelles sont mentionnées dans la liste des sources.

## **L'urbanisation ralentit dans les pays industrialisés**

Dans la plupart des pays développés, dont la Suisse, l'urbanisation est bien avancée. De ce fait et en raison des effets du COVID-19 sur les modes de vie et de travail, la fin de l'urbanisation est constamment postulée, mais les experts ne s'attendent pas à ce que ce soit le cas.<sup>3</sup>

Au contraire: à l'échelle mondiale, l'urbanisation continue de s'accroître. Alors que 56% de la population mondiale vivait dans les villes en 2019, la Banque mondiale<sup>4</sup> prévoit que ce chiffre atteindra près de 70% en 2050. Cela est particulièrement vrai dans de nombreux pays émergents et en développement, où l'urbanisation bat son plein. En Suisse et dans les pays industrialisés, l'urbanisation se poursuit également, mais à un rythme plus lent et avec des caractéristiques différentes.

Le principal moteur de l'urbanisation mondiale est la migration. Dans le monde globalisé, de nombreuses entreprises délocalisent leurs usines en Afrique et en Asie, en particulier en Chine. Dans l'espoir d'y trouver du travail et de la prospérité, des millions de personnes sont attirées chaque année par ces villes. Il n'est donc pas surprenant que la majorité des mégalo-poles mondiales de plus de dix millions d'habitants<sup>5</sup> soient situées dans ces pays.

Sous la pression de l'immigration, la croissance urbaine dans les pays en développement et émergents est le plus souvent incontrôlée. Cette tendance devrait se poursuivre pendant plusieurs décennies, à mesure que l'industrialisation progresse. Comme les infrastructures de ces pays ne parviennent pas à suivre le rythme de la croissance démographique, les conditions de vie restent précaires pour des centaines de millions de personnes.

En Europe, cette situation nous est familière du passé: à partir du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, les travailleurs ont afflué vers les villes où l'industrie promettait du travail. En conséquence, ces villes ont connu une poussée de croissance.

En réaction à la précarité des conditions de logement et de vie, le concept de la cité-jardin s'est développé vers la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, favorisant la séparation du travail d'une part, et de l'habitat et des loisirs d'autre part. En Suisse aussi, il existe de nombreux exemples de cités-jardins qui ont vu le jour suite à cette évolution. En 1911, la Schorensiedlung de Saint-Gall a été ainsi la première cité-jardin de Suisse. Et en 1925, la célèbre cité-jardin Friesenberg a été construite à la périphérie de Zurich.

Durant la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, à la suite du boom économique des années 1960, les villes et les agglomérations ont commencé à se développer. Cette évolution a posé des défis majeurs en matière d'aménagement du territoire et a conduit à la promulgation de la première loi sur l'aménagement du territoire en 1979. L'objectif était d'assurer à la fois une occupation ordonnée des terres et une utilisation économique de cette ressource.



Avec la désindustrialisation croissante des villes et la forte croissance démographique due à l'immigration depuis le début du millénaire, les nouvelles idées en matière de développement urbain rencontrent un terrain fertile. Les villes doivent changer pour que les gens s'y sentent à l'aise. Des urbanistes du monde entier ont relevé ces défis et développé de nouveaux concepts et visions pour la ville du futur. Celle-ci représente la compatibilité de l'homme avec la nature et vise à mettre en évidence la grande force de la vie urbaine – la proximité de l'habitat, du travail, de la culture et des rencontres.

### **Une ville post-industrielle pour les humains**

L'architecte danois Jan Gehl est un urbaniste maintes fois primé. Dans ses aménagements urbains, il tient particulièrement compte des besoins des piétons, des cyclistes, des personnes âgées et des familles. Son credo: la qualité de vie dans la ville doit être améliorée par une infrastructure urbaine optimisée. Il ne s'intéresse pas aux bâtiments en eux-mêmes, mais aux espaces intermédiaires. Les gens s'y déplacent et y trouvent une qualité de vie.

Gehl a reconstruit sa ville natale de Copenhague selon ce principe, qui depuis lors apparaît régulièrement en haut des classements des villes les plus populaires.

Selon Jan Gehl, la ville où il fait bon vivre se caractérise avant tout par des lieux de rencontre publics. Ce sont des places sans voitures avec des bancs, des fontaines et des cafés de rue. Ces sites doivent également offrir une protection contre la circulation, le vent et les intempéries. Une étude de Gehl Architects<sup>6</sup> montre que lors de la pandémie de COVID-19, ces villes ont eu un effet quasi magnétique sur les populations. La multiplication de ces oasis urbaines signifie inévitablement que les voitures devront céder la place aux vélos et qu'il faudra investir davantage dans les transports publics des centres urbains.

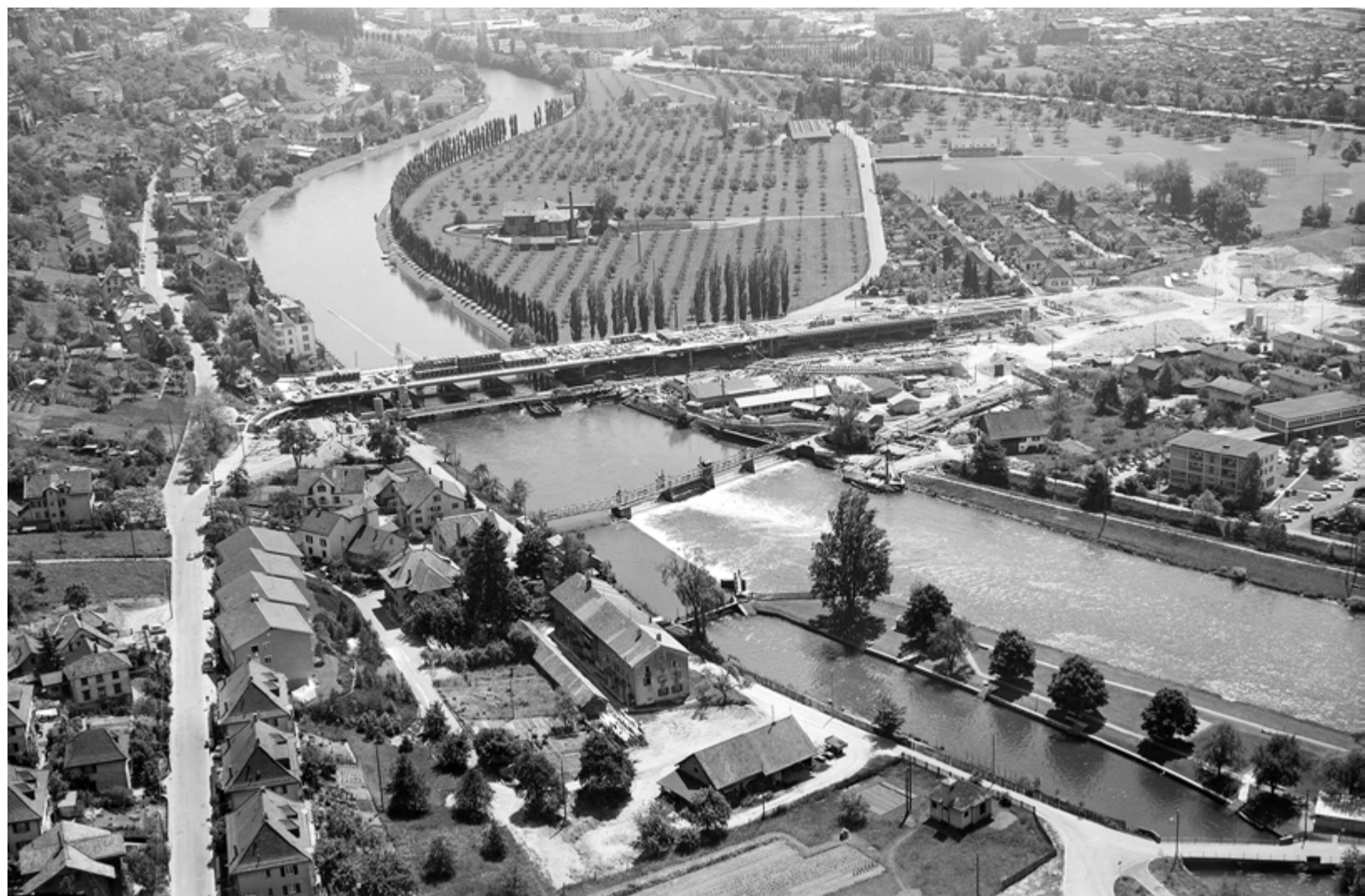
La transformation en ville du futur s'accompagne de nouvelles technologies et de conversions. Une étude du Centre Leibniz pour la recherche économique européenne<sup>7</sup> prévoit qu'à l'avenir, plus de 20% des personnes actives travailleront régulièrement à domicile. Si cette tendance se poursuit, les bâtiments hybrides pouvant servir de domicile, mais aussi de lieu de travail, pourraient connaître un essor. Il est également prévisible que des bureaux soient transformés en des espaces de vie ou autres espaces utiles. Enfin, la tendance à la réduction des transports privés motorisés est également évidente, créant plus d'espace dans les villes pour des zones piétonnes ou de vastes terrasses pour les restaurants et les bars.





*Illustrations:* Vue de la rue Sheikh Zayed: alors qu'en 1990, c'était surtout le désert qui façonnait le paysage urbain, aujourd'hui, des gratte-ciels modernes s'élèvent dans le ciel. En quelques décennies, Dubaï est passé du statut de village de pêcheurs à celui de métropole mondiale.





*Illustrations:* Idylle de banlieue des années 1960 à Zurich. L'urbanisation est annoncée à cette époque avec la construction de l'Europabrücke.





*Illustrations:* La principale rue commerçante du quartier de Ginza (Tokyo), lieu de shopping et de divertissements, en 1939 et aujourd'hui. La densification structurelle de la mégapole de Tokyo s'est faite principalement de manière verticale.



## **Paris: la «ville du quart d'heure»**

Beaucoup de ces développements sont déjà visibles aujourd'hui dans de nombreuses villes occidentales. Mais il y a aussi des visions qui vont bien au-delà de cela. L'une d'entre elles est le principe de la «ville du quart d'heure». À l'avenir, les zones résidentielles, les bureaux, les centres commerciaux, les écoles, les cabinets médicaux et les théâtres doivent se rapprocher, car la ville doit répondre à tous les besoins urbains dont les solutions se trouvent à proximité les unes des autres. Derrière cette vision se cache Carlos Moreno, spécialiste des villes intelligentes à l'université de la Sorbonne à Paris.<sup>8</sup> Son approche vise à modifier les espaces urbains de manière à ce que chacun puisse accéder à tout ce dont il a besoin pour vivre dans son quartier en un quart d'heure à pied ou à vélo.

La «ville du quart d'heure» est un schéma directeur pour une organisation urbaine optimisée. Si les résidents peuvent atteindre tout ce dont ils ont besoin dans un rayon de 15 minutes, la circulation sera réduite. Et lorsque les gens redécouvrent leur ville à pied ou à vélo, le commerce et la gastronomie en profitent. Comme la «ville du quart d'heure» comprend également l'utilisation des bâtiments pour vivre et travailler, cela réduit le temps passé à se déplacer. Mais Carlos Moreno va encore plus loin: il s'imagine, par exemple, une utilisation multiple des bâtiments. À l'avenir, les écoles pourraient donc également servir de lieux pour d'autres activités le week-end.

Avec sa vision, Carlos Moreno a convaincu la maire de Paris, Anne Hidalgo, qui mise sur une concrétisation radicale de l'approche de la planification urbaine. Paris est en passe de devenir une ville de vélo. D'ici 2024, toutes les rues parisiennes devraient être adaptées aux vélos. 72% des places de stationnement public, soit environ 60'000, vont disparaître au motif que les deux tiers de la population n'ont aujourd'hui aucune voiture. La transformation dite écologique de Paris vise à améliorer la qualité de l'air et à accroître la qualité de vie des habitants.

## **Visions réalisables ou utopies?**

Il n'existe pas de recette brevetée pour réinventer et réorganiser la ville. De nombreuses visions de la ville du futur, qui sont accueillies avec euphorie par le public, attendent encore l'épreuve décisive. Les visions urbaines, en partie utopiques, doivent avant tout être comprises comme des éléments de réflexion, qui servent de direction à suivre. Car les transformations radicales des villes sont difficilement réalisables à court terme.

La sociologue suisse Dr. Joëlle Zimmerli, par exemple, doute que la «ville du quart d'heure» ne se réalise dans sa radicalité. Elle remet notamment en cause l'approche sans voiture. «La vitalité vient aussi de la mobilité. Tout le monde ne peut pas faire ses courses à vélo, et les magasins et les restaurants doivent être approvisionnés.»

Par conséquent, l'avenir des villes occidentales d'aujourd'hui réside avant tout dans leur renouvellement de l'intérieur. Cela implique l'optimisation continue des structures existantes. Nous ne savons pas à quoi ressembleront nos villes dans 50 ans. Mais après tout, au début du XX<sup>e</sup> siècle, qui aurait cru que notre monde actuel serait possible?



# «Les courtes distances rendent les villes attrayantes»

## Entretien avec Dr. Joëlle Zimmerli

Sociologue et planificatrice

Sur la base de ses enquêtes menées auprès de la population, la sociologue Dr. Joëlle Zimmerli connaît les besoins des citoyens suisses. Elle le sait: la proximité de la nature rend une ville attrayante.

### **Comment M. et Mme Suisse veulent-ils vivre?**

*Joëlle Zimmerli:* Les Suisses aiment l'agglomération. Ce ne sont pas de véritables citadins. Même parmi les citadins, seul un quart d'entre eux sont des citadins purs et durs qui veulent vivre au milieu de la ville. La moitié d'entre eux aime bien vivre en ville, mais préfèrent vivre là où c'est vert et calme.

### **Qu'est-ce qui fait l'attrait des villes suisses aujourd'hui?**

Les courtes distances rendent nos villes attrayantes. Nous atteignons la campagne en quelques minutes depuis le centre-ville. Une ville qui rend les possibilités de loisirs accessibles à ses habitants sur une courte distance est perçue comme méritant d'être habitée. C'est quelque chose que même les mégapoles devraient offrir – mais qui ne le peuvent souvent pas.



### **Où sont les «villes du futur» suisses?**

Il s'agit de villes moyennes, à taille humaine, telles que Baden, Aarau et Soleure. On y trouve toutes les qualités de la ville: culture, shopping, gastronomie. En outre, les distances à parcourir pour se rendre dans la nature sont courtes et les gens se connaissent souvent.

### **Comment le télétravail affecte-t-il l'emplacement des biens immobiliers?**

Le télétravail est intéressant pour les entreprises qui sont situées dans des endroits moins centraux. Si les employés peuvent s'épargner un long voyage deux jours par semaine grâce au télétravail, les entreprises deviennent alors plus attrayantes pour les travailleurs qualifiés qui, autrement, ne travailleraient pas dans de tels endroits.

### **Quel est le rôle de la mobilité pour l'emplacement des biens immobiliers?**

En Suisse, les gens aiment vivre dans des endroits centralisés et bien desservis – que ce soit par les transports publics ou les transports privés motorisés. La mobilité devient de plus en plus importante. Pour cela, ils renoncent de plus en plus à leur propre maison individuelle. C'est pourquoi les projets immobiliers situés dans des endroits bien desservis qui offrent des qualités de maison individuelle dans des zones densément bâties sont intéressants.

## **Dr. Joëlle Zimmerli**

Dr. Joëlle Zimmerli examine les exigences en matière de développement territorial, urbain et régional. Elle montre comment les espaces et les places doivent être conçus du point de vue de l'utilisateur. Dans son travail, la chercheuse s'appuie sur les méthodes de la recherche sociale empirique.



# «Nous ne pouvons pas planifier l'urbanité. Elle s'installe.»

Entretien avec  
**Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani**

Architecte et professeur émérite d'histoire de l'urbanisme,  
ETH Zurich





**Monsieur Lampugnani, depuis plus de dix ans, vous plaidez pour une densification de nos villes. Aujourd'hui, cette densification devient en effet réalité, également et surtout en Suisse dans le cadre de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire. En êtes-vous satisfait?**

*Vittorio Magnago Lampugnani:* Pas particulièrement. La densification est souvent utilisée à mauvais escient comme alibi pour construire sur des terrains résiduels inadaptés et contaminés. Il y a des excès, des bâtiments géants entassés aux tours urbaines construites sans motif sur le plan urbanistique. Et à quelques exceptions près, ce n'est pas dans la ville mais dans la périphérie que la densification a lieu, c'est-à-dire exactement là où elle est le moins nécessaire.

**Pourquoi n'y a-t-on pas besoin de densification?**

Parce que nous ne devons pas étendre encore plus l'espace suburbain déjà trop vaste. Et parce que les gens ne devraient plus être forcés de vivre là où ils ne veulent pas vraiment vivre.

**Où veulent-ils vivre alors?**

Dans la ville. Là où il y a les meilleures infrastructures, les meilleurs magasins, les meilleures offres culturelles. Et les meilleurs emplois. Où ils peuvent se rendre à pied ou en vélo ou en trottinette, afin de ne pas être contraints de mener une vie de banlieusard.

**Est-ce que c'est vraiment ce que tout le monde veut?**

Non, bien sûr que non. Il y a certainement des gens qui préfèrent avoir une maison à la campagne et qui sont prêts pour cela à passer une heure et demie par jour dans le train de banlieue ou dans la voiture. Mais nombreux sont ceux, et je suppose qu'ils sont majoritaires, qui le font parce qu'ils n'ont pas le choix. Parce qu'ils ne parviennent pas à trouver un appartement dans le centre-ville ou parce qu'ils n'ont pas les moyens de payer les logements qui sont disponibles.

**Mais si les villes se densifient, ne deviendront-elles pas inhospitalières et peu attrayantes?**

Vous trouvez le centre historique de Rome inhospitalier et peu attrayant? Il est deux à trois fois plus dense que Zurich dans les 5<sup>e</sup> ou 6<sup>e</sup> arrondissements relativement denses. Et ce, malgré le fait qu'il possède un réseau de rues et de places étonnamment finement tissé qui compense la masse compacte des maisons. Zurich n'est pas Rome et ne doit pas le devenir, pas plus que Genève et Bâle. Mais ce que je veux dire, c'est que la densification en soi n'est pas négative. Tout dépend du degré et de la façon dont on densifie.



«La densification en soi n'est pas négative.  
Tout dépend du degré et de la façon dont on densifie.»

**Selon vous, comment devrait-on densifier?**

Il n'y a pas de recette miracle. Mais il y a des exemples. Au cours de nos recherches et analyses, nous avons constaté que les quartiers de Zurich, comme celui autour de l'Idaplatz, mais aussi celui de la première partie de la Scheuchzerstrasse, sont très densément bâtis. Cette découverte nous a surpris, car il y a dans ces endroits de belles cours vertes, de grands balcons et des loggias, des jardins avant luxuriants et des espaces verts. Mais les immeubles sont si habilement conçus et assemblés qu'il en résulte dans l'ensemble une forte densité. Et, attention, à la fois une forte densité de construction et un taux d'occupation élevé.

**Quelle est la différence?**

La densité de construction fait référence à la surface bâtie, le taux d'occupation fait référence aux personnes qui vivent ou travaillent sur cette surface. Le taux d'occupation, qui présuppose naturellement une densité de construction, est déterminante. Car un grand nombre d'appartements et de bureaux sont superflus si ceux-ci ne sont que partiellement occupés ou carrément vides. Seul un grand nombre de personnes fait qu'une ville est urbaine.

**Tout le monde parle de l'urbanité. Et vous, qu'entendez-vous par là?**

Les villes ont été créées pour que les gens puissent vivre ensemble de manière productive et agréable autant que possible. Dans la ville, nous voulons échanger avec d'autres personnes, en profiter, se réjouir grâce à elles, former une communauté avec elles. Peut-être même, comme l'avait dit le philosophe David Hume en 1752, affiner notre caractère et notre comportement. Si nous faisons tout cela, l'urbanité fait son apparition.

**Comment réussir à obtenir une densification qui fait émerger l'urbanité?**

Nous ne pouvons pas planifier l'urbanité. Elle s'installe si nous créons les bonnes conditions. Par exemple: si nous ne construisons pas des lotissements, mais des quartiers urbains. Donc pas de systèmes de dortoir monofonctionnels, mais des ensembles mixtes.



Pas de rangées d'appartements sans visage, sans âme, alignés les uns à côté des autres, mais des maisons qui se dressent de telle manière qu'elles créent de beaux espaces utiles.

**Tout cela semble plausible, presque évident.**

**Pourquoi cela ne se produit-il pas?**

Les réglementations en matière de construction auxquelles nous avons affaire datent de la période de croissance illimitée et sont dépassées à bien des égards. Il suffit de penser à l'ordonnance sur la protection contre le bruit, qui fixe des normes pour les appartements en ville qui sont appropriées à la campagne. Ces réglementations imposent que les appartements ne soient pas tournés vers la rue, ce qui est en contradiction avec toute architecture urbaine. Nous sommes également démunis sur le plan juridique lorsqu'il s'agit de la transformation et du réaménagement de maisons existantes, qui constituent désormais l'une de nos tâches principales. De plus, les procédures coopératives et participatives qui sont maintenant populaires comme base de planification urbaine peuvent facilement mener à des solutions «diluées». Tout comme une bonne architecture, un bon urbanisme nécessite une personnalité qui soutient le projet avec ses compétences, son expertise et sa passion.

**Vous plaidez pour des rues et surtout pour des places ayant une bonne qualité d'accueil. Pourquoi un investisseur devrait-il donner du terrain coûteux pour des espaces qui ne génèrent pas de rendement?**

Parce que penser qu'ils ne sont pas économiquement viables est faux. Bien au contraire. Une place n'est pas seulement un cadeau pour la ville et le public. Si elle est attrayante, elle met énormément en valeur les propriétés environnantes. Les aristocrates britanniques qui embellissaient leurs domaines privés avec des squares, en fait des projets purement spéculatifs, l'avaient déjà compris. Leurs jardins sont encore aujourd'hui largement privés, seuls les résidents en ont la clé. Leurs appartements donnent sur la place verdoyante et ils paient pour cela des loyers astronomiques.

**Pensez-vous qu'il est possible de persuader les investisseurs d'agir de la même manière aujourd'hui?**

Je n'y crois pas, je le sais par mon travail d'architecte. Cela fait longtemps qu'il n'est plus nécessaire de persuader les investisseurs intelligents de faire du bon développement urbain: ils l'exigent. Ils demandent avec la même évidence des bâtiments optimisés sur le plan énergétique et depuis peu de plus en plus de qualité.



**Ne l'ont-ils pas toujours fait?**

Non. Pendant longtemps, les courtes périodes d'amortissement et les bâtiments bon marché correspondants avec une date d'expiration rapide ont été considérés comme de bonnes affaires. Heureusement, il est de plus en plus reconnu que les bâtiments pérennes offrent plus d'avantages, notamment en tant qu'investissement à long terme. Leur entretien est facile et plus économique. Ils sont appréciés par les résidents et favorisent la stabilité des locations. Ils sont durables au sens le plus large du terme, car ils réduisent la consommation d'énergie grise. Et contrairement à l'architecture spéculative jetable, ils conviennent comme éléments constitutifs d'une ville qui perdure et qui peut donc créer une identité.

**Défendez-vous toujours la densification alors qu'aujourd'hui le COVID-19 suggère une distance sociale?**

Absolument. Si nous abandonnons l'idée de rapprochement urbain, nous poursuivrons la destruction du paysage dans la zone suburbaine, à laquelle nous devons la pandémie actuelle, en plus de nombreuses autres catastrophes écologiques. Et si nous renonçons à vivre ensemble, nous perdrons la proximité humaine et, par conséquent, les fondements de notre société et de notre culture. Et une grande partie de ce qui nous réchauffe le cœur et fait que notre vie vaut la peine d'être vécue.

**Vous êtes donc optimiste?**

La construction est toujours optimiste lorsqu'elle va au-delà de la simple satisfaction des besoins. Nous ne devons pas construire pour une vie que nous pouvons supporter, mais pour une vie que nous désirons.

## Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani

Le professeur Vittorio Magnago Lampugnani, né à Rome, est architecte et professeur émérite d'histoire de l'urbanisme à l'École polytechnique fédérale de Zurich (ETH Zurich). Il dirige un bureau d'architectes à Milan et, avec son associé Jens Bohm, un autre à Zurich (Baukontor Architekten). Il était en charge du Campus Novartis à Bâle et du quartier Richti à Wallisellen. Il est auteur de nombreuses publications. En 1995 déjà, avec son livre controversé «Die Modernität des Dauerhaften» (La modernité du durable), il a défendu le type de durabilité architecturale qui est devenu aujourd'hui une exigence évidente de tout projet de construction.



# Les nouveaux besoins façonnent les méthodes de construction et les modes de vie

Ceux qui veulent construire dans les villes sont mis au défi: les terrains à bâtir disponibles sont rares, mais en même temps, les besoins et les exigences des personnes et de l'économie sont en constante évolution. Le secteur immobilier répond aux tendances de l'avenir avec des offres innovantes pour vivre et travailler.

La demande d'espaces résidentiels et de bureaux dans des endroits centraux est ininterrompue en raison de la migration continue vers les villes, mais les terrains disponibles pour cela sont limités. C'est l'une des raisons pour laquelle la densification urbaine est en plein essor. Souvent, les dents creuses sont comblées ou les bâtiments existants sont complétés par des espaces de vie supplémentaires.

L'une des options permettant d'économiser de l'espace consiste à construire en hauteur. Il n'est donc pas surprenant que les tours soient en vogue, surtout dans les grandes villes. En effet, la construction en hauteur laisse plus de place pour des espaces extérieurs attrayants au sol.

## **Le mode de vie en solo conquiert le grand public**

En raison de l'évolution démographique et de l'urbanisation croissante, la demande de formes flexibles de logement augmente. Elles doivent offrir un degré élevé d'individualité, des possibilités de retraite et, selon le type de logement, également un espace de vie commun pour le dialogue et l'échange.



Fin 2019, la Suisse comptait environ 1,37 millions de ménages à personne seule<sup>9</sup>. Cela correspond à plus d'un tiers des 3,8 millions de ménages privés. Les personnes vivant seules ne sont pas seulement des jeunes hommes et des femmes d'un certain âge, comme c'était le cas dans le passé. En raison de l'évolution des modes de vie, des personnes de tous âges vivent aujourd'hui seules, souvent par choix.

En outre, les besoins en matière de logement évoluent avec l'âge. En Suisse, la génération dite des «baby boomers» atteindra bientôt l'âge de la retraite. Leur part de la population augmente également de manière disproportionnée dans les villes. Les retraités veulent vivre de manière indépendante le plus longtemps possible. Comme il est souvent hors de question pour les personnes âgées en bonne santé de déménager dans une maison de retraite, elles recherchent des formes de logement appropriées.

Les centres urbains exercent également une forte attraction sur les jeunes et les personnes à éducation élevée. Ils attachent souvent une grande importance à vivre dans les quartiers branchés des villes et changent d'appartement plus souvent que les personnes âgées.

En Suisse, les gens déménagent en moyenne presque tous les quatre ans – chaque année, cela correspond à environ un million de personnes<sup>10</sup>. Et ceux qui déménagent ne veulent pas acheter tout le temps de nouveaux meubles compatibles avec le plan du logement.

### **Nouveau plan de logement en quelques clics**

Les promoteurs immobiliers proposent des concepts de pièces intelligentes où les murs peuvent être déplacés en appuyant sur un bouton. L'espace restreint peut ainsi être utilisé de manière optimale et le loyer est abordable, même pour une clientèle jeune. Ces appartements offrent le même confort que les appartements conventionnels, mais permettent également des aménagements différents en fonction des besoins. Pour ces appartements, les concepteurs optent pour un mobilier multifonctionnel et peu encombrant.

Les autres offres de logement adaptées aux besoins actuels sont:

- **Des lotissements mixtes** – des personnes âgées et jeunes vivent ici dans des appartements de différentes tailles dans un même lotissement. Un lotissement multi-générationnel comprend souvent un service de soins à domicile, une crèche et une aire de jeux.
- **Le luxe en groupe** – Wen vivant en groupe, vous combinez les avantages d'un petit appartement luxueux avec ceux d'un appartement partagé. Outre un grand espace de vie et une cuisine ouverte, ces appartements comprennent une pièce verrouillable avec salle de bain et une petite cuisine comme lieu de retraite.



- **Appartement d'étudiant** – il s'agit de la version peu coûteuse du logement de groupe. L'appartement d'étudiant est une colocation utilitaire classique et permet d'alléger les frais fixes individuels. Il y a peu de confort, la majorité des espaces – que ce soit en ville ou sur le campus universitaire – sont partagés par tous.

### **Normes d'aménagement du XXI<sup>e</sup> siècle**

Aujourd'hui, l'immobilier marque des points avec des normes d'aménagement innovantes et une contribution à la réduction de l'empreinte écologique. Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management, l'un des principaux maîtres d'ouvrages et gestionnaires d'investissements immobiliers, fixe depuis 2009 des normes élevées en matière de gestion durable des biens immobiliers avec greenproperty, le premier label écologique suisse complet.

Outre les aspects écologiques, d'autres services, souvent numériques, augmentent l'attrait d'une propriété. Voici quelques exemples:

- **Partage intelligent** – Cette philosophie contribue à la réduction de la consommation en CO<sub>2</sub>, par exemple en partageant les voitures. De cette manière, les habitants soutiennent les objectifs de la société à 2'000 watts et apportent une contribution positive à l'environnement.
- **Infrastructure pour les véhicules électriques** – Global Real Estate met à disposition des stations de recharge pour les véhicules électriques dans ses bâtiments.
- **Dépôts de colis à verrouillage électronique** – les fournisseurs déposent leurs colis en toute sécurité et à sec dans les dépôts prévus à cet effet. Il n'est pas nécessaire d'aller à la poste.
- **Smart Lock** – le système de verrouillage électronique permet de contrôler et de surveiller numériquement un bâtiment résidentiel ou commercial. L'administration peut, par exemple, délivrer ou retirer des autorisations d'accès de manière flexible et à court terme.

### **Nouvelles exigences pour les bureaux**

Il n'y a pas que la société qui change. L'économie s'adapte également en permanence aux évolutions mentionnées au début. C'est précisément la demande croissante d'emplois flexibles dans les centres-villes qui conduit à la reconversion des bâtiments existants. Un exemple est le Baslerpark à Zurich-Altstetten, qui a été construit en 1991. Il y a une vingtaine d'années, cet endroit offrait plus de 1'000 emplois. Au cours du changement structurel dans le secteur informatique, les locataires ont déménagé; un concept moderne doit maintenant faire revivre l'immeuble. Le groupe de placement CSF RES a acquis le Baslerpark en 2009 et l'a transformé en un centre d'affaires attractif avec une conciergerie, des salles de réunion et une cafétéria.



L'intérieur a été renouvelé, mais l'extérieur, lui aussi, a été modernisé. Depuis lors, le Baslerpark a retrouvé une nouvelle vie, est entièrement loué, offre un environnement de travail innovant et des espaces de co-working et abrite des start-ups.

Aujourd'hui, les locataires de bureaux attachent de l'importance aux aspects de durabilité et à l'équipement numérique moderne. L'urbanisation entraîne une demande accrue d'immeubles de bureaux à usage mixte qui intègrent également des salles de fitness, des jardins sur les toits ou des salles de conférence.

L'époque où les employés se retiraient dans des bureaux individuels est révolue. Des bureaux flexibles sont demandés au lieu de structures rigides. À l'époque du COVID-19, les conditions spatiales ainsi que la disposition des pièces et le climat gagnent en importance. Étant donné que la présence au bureau continuera à l'avenir de bénéficier d'une qualité supérieure par rapport à celle des réunions virtuelles, la demande d'espaces de bureaux dans des lieux centraux se maintiendra même pendant les périodes de télétravail. Ce qui change, cependant, c'est la demande d'une utilisation flexible des espaces de bureaux.

Les promoteurs immobiliers y répondent en proposant, par exemple, des espaces de bureaux en «pay per use». Selon les besoins, il est possible d'y louer des postes de travail, des salles de réunion ou du matériel technique et des services informatiques. L'équipement permet de créer des environnements de travail qui prennent en charge les différentes formes de communication.

### **Les villes se réinventent**

La tendance à l'urbanisation va se poursuivre dans les prochaines décennies. Mais à quoi ressemblera la vie urbaine à l'avenir? C'est certain, les pièces dans lesquelles nous vivons et travaillons sont soumises à des changements constants. L'espace de vie est orienté vers les modes de vie des personnes, l'espace de travail vers les besoins de l'économie. Dans les biens immobiliers existants, ces développements ne se manifestent que très tardivement. Avec de nouveaux concepts innovants, dont certains ont déjà été mis en œuvre, l'industrie prouve qu'elle a des réponses aux défis de l'avenir.

L'espace dans les centres urbains est limité. L'objectif est de tirer le meilleur parti des villes historiquement développées, tant en termes de qualité et de confort de vie qu'en termes d'exigences de la société et de l'économie. Les rénovations durables, la re-densification, ainsi que la conversion et l'utilisation provisoire du parc immobilier existant sont actuellement à l'ordre du jour. La prise en compte des intérêts socio-économiques et la mise en place d'une infrastructure durable garantissent que les villes restent des centres attrayants de la vie culturelle, sociale et économique.

# Tours

## Les tours très tendance

La ville de Zurich répond à la croissance continue par, entre autres, une densification des bâtiments: depuis 2001, 89 bâtiments de plus de 25 mètres de haut y ont été construits. Les appartements dans les tours sont chers, mais tout de même très demandés.

### Avantages

- Les appartements sont lumineux et offrent une vue sur la ville.
- En tant que nouvelles «cathédrales» des villes, les tours ont un caractère représentatif et sont des adresses recherchées. Un siège d'entreprise dans une tour est un facteur d'image positif.
- Densification: de nombreuses personnes peuvent vivre et travailler dans un espace restreint.

### Exigences en matière d'urbanisme

- Les tours sont des «micro villes» dans les villes et façonnent la skyline. Le bâtiment et ses environs doivent répondre à des exigences accrues en matière de planification et de conception.

### Défis

- Pour que la tour puisse fonctionner comme une «micro ville», le rez de chaussée doit offrir des offres commerciales, culturelles et gastronomiques pour répondre aux besoins des résidents.
- La densification au moyen de tours a aussi bien des partisans que des détracteurs. Il n'est pas rare que les riverains épuisent les moyens politiques pour empêcher la densification structurelle en hauteur.



## Mini-maison (tiny house)<sup>11</sup>

Le mouvement tiny house est né aux États Unis. Les mini maisons ont une faible empreinte écologique et s'inscrivent dans la tendance au minimalisme. Elles présentent des surfaces habitables de 8 à 40 m<sup>2</sup>. Les villes suisses examinent la possibilité d'utiliser des logements à petite échelle pour le développement de lotissements<sup>11</sup>.

### Avantages

- Les mini maisons comblent les dents creuses de taille réduite entre les bâtiments.
- En raison de la petite superficie, les coûts de construction et d'entretien sont beaucoup moins élevés que pour les appartements et maisons conventionnels. Grâce à leur conception peu encombrante, elles offrent suffisamment de place pour vivre.
- Les tiny houses sont mobiles. Lorsque l'on déménage dans une nouvelle ville, on emmène simplement votre maison avec vous.

### Exigences en matière d'urbanisme

- Les mini maisons mobiles nécessitent un emplacement relié à l'infrastructure urbaine.

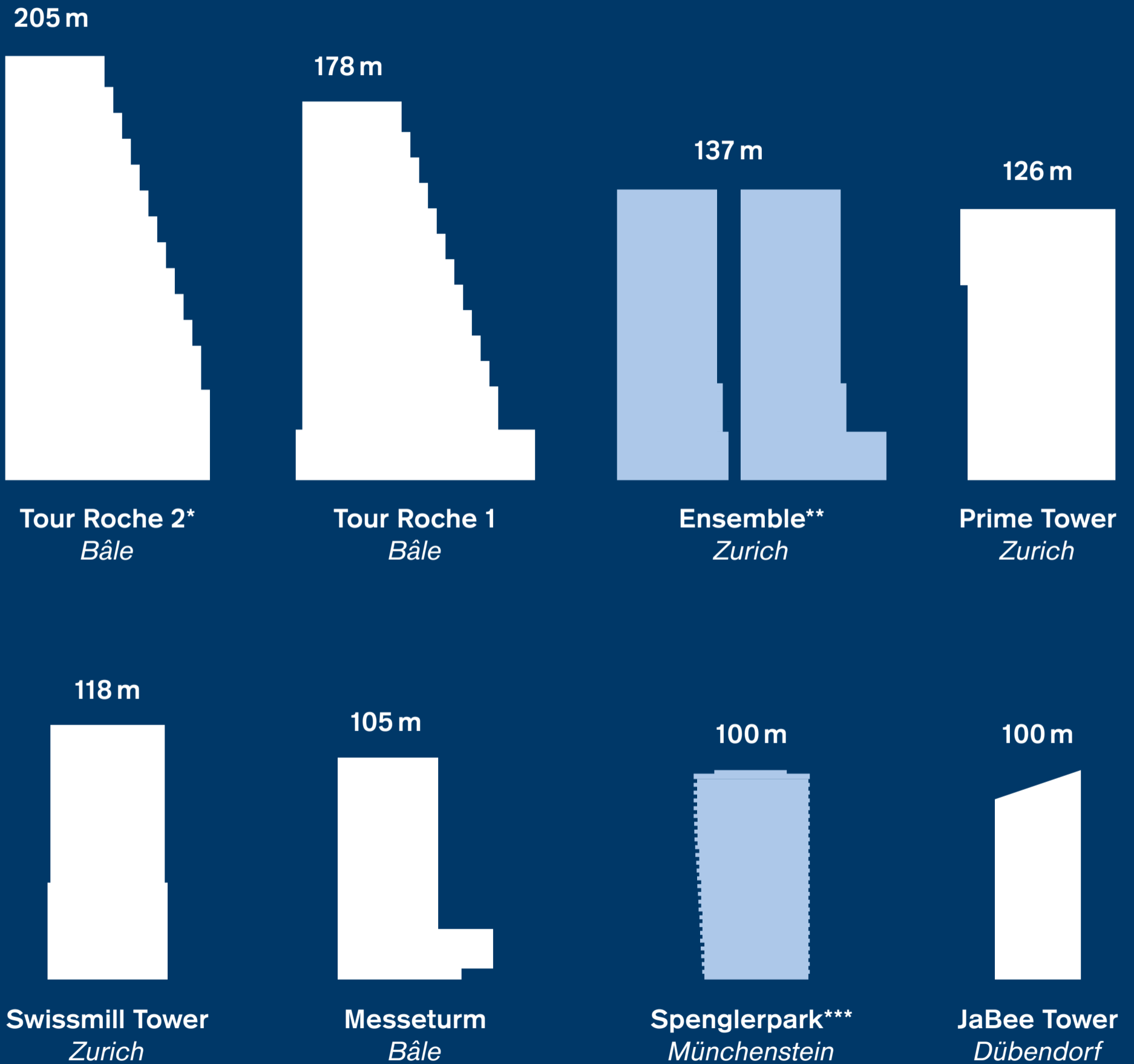
### Défis

- En Suisse, une mini maison nécessite un permis de construire.
- Les mini maisons ne sont pas adaptées aux familles avec enfants en raison du manque de place.

## Mini-maison



## Vue dégagée garantie – Développement en hauteur en Suisse



\* Achèvement vers 2021

\*\* Un bâtiment appartient au groupe de placement CSF RES, l'autre au Credit Suisse Funds AG. Actuellement en procédure d'approbation du plan de conception.

\*\*\* Propriété du groupe de placement CSF RES. Actuellement en procédure d'approbation du plan de conception.

*Illustration: L'usine de papier Sihl en 1968.  
L'usine utilisait l'eau du canal de la Sihl (au centre  
de l'image) pour produire de l'électricité.*

# Sihlcity: bien plus que du shopping



Sihlcity, un lieu à l'histoire riche en traditions, est aujourd'hui encore en constante évolution. Treize ans après l'ouverture de l'unique Urban Entertainment Center de Suisse, le complexe zurichois Sihlcity reste agile et continue de se développer.

La zone sur laquelle se trouve aujourd'hui le moderne Urban Entertainment Center Sihlcity a une histoire mouvementée. Ce développement est un exemple de la manière dont l'urbanité moderne peut être réconciliée avec l'histoire.

L'usine de papier de Sihl a été fondée en 1836 sur le site actuel de Sihlcity. Elle est rapidement devenue l'une des installations industrielles les plus modernes de Suisse. À son apogée, vers 1973, l'usine de papier employait environ 500 personnes. Avec la récession survenue les années qui ont suivi le choc pétrolier, la grande crise a annoncé la fin de la production de papier sur la Sihl. En 1976, les machines à papier ont définitivement été arrêtées. Les entrepôts et les bâtiments vides ont ensuite été utilisés pour des événements ou par des artistes et de plus petites entreprises.

À partir de 1999, le cabinet d'architecture Theo Hotz a élaboré, en collaboration avec l'entrepreneur général Karl Steiner, un plan directeur pour la zone de l'ancienne usine de papier appelée «Sihlcity». Deux investisseurs, dont des véhicules de placement immobilier de Credit Suisse Asset Management, ont acheté le projet afin de le réaliser rapidement. En 2002, la ville a délivré le permis de construire et un an plus tard, les travaux de construction ont commencé. Sihlcity a été achevé en quatre ans seulement et l'Urban Entertainment Center a ouvert ses portes en 2007. En 2018, d'autres fonds immobiliers de Credit Suisse Asset Management ont acheté les parts restantes de Sihlcity. Depuis lors, il est la propriété à part entière de cinq véhicules de placement immobilier de Credit Suisse Asset Management.

### **L'histoire se poursuit dans les bâtiments**

Quatre bâtiments d'usine de l'ancien ensemble ont été préservés sur le site, rappelant un pan mouvementé de l'histoire de Zurich. Ceux-ci ont été rénovés en douceur et ont conservé leur charme industriel. Il s'agit notamment de l'ancien atelier de finition, de la cheminée haute de soixante mètres, du bâtiment de calandrage et de l'ancien entrepôt de papier. Ces éléments historiques ont été combinés avec une architecture moderne dans les nouveaux bâtiments, des places spacieuses et une ruelle étroite comme élément de liaison.

Sur le plan architectural, Sihlcity incarne l'urbanité moderne et réunit divers usages en un seul lieu clairement défini. Il concrétise la vision de la ville dans la ville et offre aux visiteurs «tout pour la vie». Car Sihlcity est bien plus qu'un centre commercial, il s'est positionné comme Urban Entertainment Center. Sihlcity comprend environ 100'000 m<sup>2</sup> d'espace utilisable, dont divers restaurants, bars et cafés, un cinéma, un centre culturel, une salle de fitness, un hôtel, une bibliothèque, un centre commercial, des espaces de services et de bureaux, ainsi que des appartements.

### Développement en cours

Cette large offre, associée à un accès optimal par les transports publics et motorisés et à une zone de chalandise d'environ un million d'habitants, a fait de Sihlcity l'un des centres commerciaux les plus prospères de Suisse. La composition optimale des locataires, qui a été constamment adaptée aux besoins changeants des clients au cours des dernières années, y a également contribué. Par exemple, la part de la mode a baissé au profit de nouvelles offres de beauté, de bien-être et d'aménagement.

Dans le cadre d'un développement permanent, des considérations structurelles et conceptuelles sont constamment intégrées pour tenir compte des changements apportés par le commerce en ligne. Par exemple, la numérisation fait partie de la stratégie de marketing et constitue un point central du projet de stratégie Sihlcity 2030.



*Illustrations:* Peu avant le début des travaux en 2003. L'usine a cessé sa production en 1990.





## **Mieux utiliser l'espace extérieur**

Les places et les espaces extérieurs existants sont actuellement optimisés et développés de manière spécifique. Les espaces extérieurs spacieux permettent d'organiser des actions et des événements attrayants et offrent aux visiteurs un séjour de grande qualité.

L'Utoplatz, la porte d'entrée pour les visiteurs arrivant du centre-ville, sera à l'avenir piétonne et passera d'un lieu de passage à un lieu d'accueil. Un pavillon avec des offres gastronomiques, la terrasse du restaurant modernisée et agrandie et la plantation généreuse d'arbres sont les éléments essentiels de ce réaménagement. L'Utoplatz invite donc les visiteurs à s'attarder et fonctionne comme un lieu d'accueil agréable pour les visiteurs de l'Urban Entertainment Center.

Le cœur de Sihlcity, la Kalandplatz, sera également modernisée. Cette place s'ouvre encore plus vers la Sihl. En outre, le jardin de l'atelier de finition sera replanté et contribuera à l'attrait du site comme une sorte d'oasis. Le besoin de lieux de rencontre où les gens se sentent à l'aise et peuvent interagir avec d'autres personnes est devenu encore plus aigu avec la pandémie du COVID-19.

Les revêtements toujours plus lumineux utilisés à l'Utoplatz, à la Kalandergasse et jusqu'à la Kalandplatz font paraître les espaces plus grands et réduisent fortement le réchauffement les jours de soleil. Ils contribuent ainsi de manière significative à la réduction de la chaleur et à l'amélioration du climat urbain.

Enfin, les rives de la Sihl sont également revitalisées, Sihlcity s'ouvrant plus loin de ce côté avec des boutiques et une rampe d'accès.

## **Sihlcity influence les quartiers adjacents**

Grâce à ces nouveaux développements, Sihlcity deviendra encore plus une ville dans la ville et un lieu où les habitants des environs pourront s'attarder et se rencontrer. L'Urban Entertainment Center fonctionne comme une sorte de plaque tournante entre les quartiers adjacents de Wiedikon et d'Enge, le nouveau Greencity et l'accès à l'autoroute, qui constitue la porte d'entrée de la ville depuis le sud.

Sihlcity doit son succès à l'agilité et à l'esprit d'innovation des cinq véhicules de placement immobilier de Credit Suisse Asset Management. Et la volonté de se renouveler encore et encore rend l'Urban Entertainment Center attractif pour les locataires, les visiteurs et les consommateurs à l'avenir.



*Illustration:* Pietonne, avec une végétation généreuse et des possibilités de restauration supplémentaires – l'Utoplatz réaménagé est une invitation à la flânerie.  
[sihlcity.ch](http://sihlcity.ch)







Communauté de copropriétaires Tivoli Garten\*

---

# Prochain arrêt: Tivoli Garten Spreitenbach

La vallée de la Limmat est l'une des régions où la croissance économique est la plus forte en Suisse. Le CS REF Siat et le CS REF Green Property construisent conjointement, en copropriété, le Tivoli Garten à Spreitenbach. Ce complexe immobilier est à la fois un espace d'habitation et de travail avec un arrêt de tram intégré pour la nouvelle ligne du LimmattalBahn.

\* Communauté de copropriétaires Tivoli Garten: composé des fonds immobiliers CS REF Siat et CS REF Green Property

*Illustration:* Les tours résidentielles du Tivoli Garten avec leurs 445 appartements façonneront à l'avenir l'image de Spreitenbach.



La vallée de la Limmat s'étend sur 36 kilomètres, de Zurich à Baden. Cette région, qui est l'une des plus dynamiques et des plus grandes régions de croissance de Suisse, prend de plus en plus d'importance. Afin de répondre à des besoins croissants, l'infrastructure y est continuellement développée. La nouvelle ligne de tram Limmattalbahn est en cours de construction et reliera le 9<sup>e</sup> arrondissement de Zurich au canton d'Argovie. Le tram s'arrête à Spreitenbach – directement dans le Tivoli Garten.



## **Tout en un**

Le Tivoli Garten est constitué d'un socle duquel s'élèvent plusieurs grands immeubles qui ont tous une propre identité – deux tours et des bâtiments longs de trois à sept étages. Ils sont situés dans le nouveau centre de Spreitenbach, sur un axe qui va de l'ancien centre du village aux zones de loisirs bordant la Limmat.

D'ici la mi-2024, le CS REF Siat et le CS REF Green Property devraient construire 445 appartements locatifs sur un site de 22'500 m<sup>2</sup>. Le mix d'appartements de 1,5 à 5,5 pièces s'adresse à un large éventail de futurs locataires: des célibataires aux couples, en passant par les familles et les seniors. Il y aura un atout pour les jeunes familles, car la commune de Spreitenbach ouvrira un jardin d'enfants dans le Tivoli Garten.

## **Un élément du réseau**

Dans le socle du complexe immobilier est prévu un nouveau nœud de correspondances de la ligne du Limmattalbahnhof, actuellement en cours de construction. Les futurs habitants du Tivoli Garten bénéficieront donc d'un accès direct aux transports publics, qui circuleront à intervalles rapprochés d'une part en direction de la gare de Killwangen-Spreitenbach et d'autre part en direction de Dietikon et de Zurich.

Grâce au développement des transports publics et à une meilleure infrastructure, la vallée de la Limmat deviendra également plus attractive pour les entreprises. Une partie du complexe immobilier est donc destinée à des prestataires de services, à des commerces et à des restaurants. Il est également prévu d'implanter un grand magasin de bricolage dans le socle de Tivoli Garten. Aujourd'hui déjà, le plus grand et le plus ancien centre commercial de Suisse, qui appartient en grande partie au fonds immobilier CS REF Interswiss et au groupe de placement CSF RES Commercial, est situé juste à côté du complexe. Ce centre commercial propose une grande variété de commerces et de services de restauration, ce qui fait de Spreitenbach un carrefour important dans la région.

## **Durabilité constante**

Le Tivoli Garten est axé sur la durabilité: en plus du label énergétique Minergie, il devrait également obtenir le label de qualité greenproperty. Celui-ci tient compte des aspects écologiques, économiques et sociaux et mesure la durabilité en cinq critères: utilisation, infrastructure, énergie, matériaux et cycle de vie.

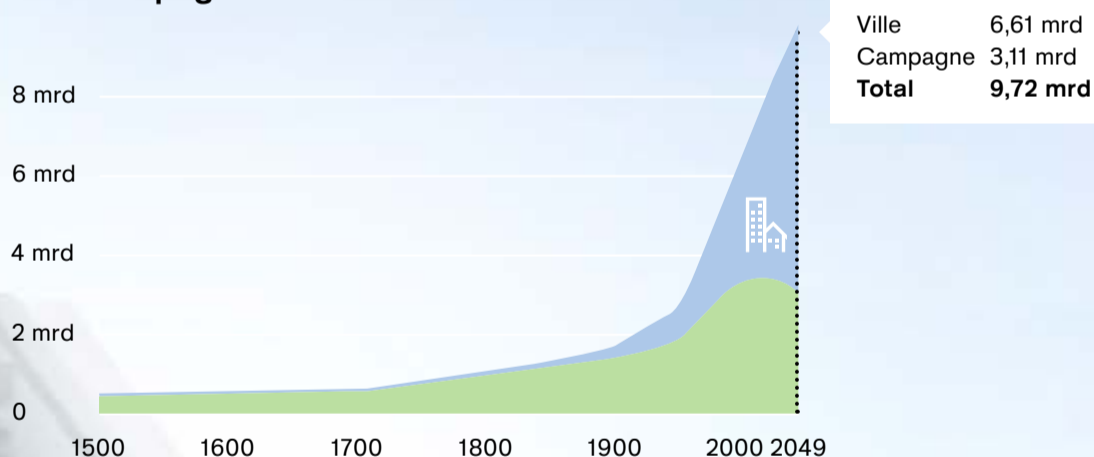
La construction du Tivoli Garten se fait en étroite coordination avec divers partenaires extérieurs. Car ce complexe immobilier fera non seulement partie du réseau public, il contribuera également au développement de cette région dynamique grâce à son large éventail d'offres et à son intégration.

# La ville du futur

## Répartition ville/campagne

Selon les estimations des Nations unies, 2007 a été la première année où plus de personnes dans le monde vivaient dans des zones urbaines plutôt que rurales.

### Répartition prévisionnelle de la population ville/campagne selon les Nations unies<sup>15</sup>

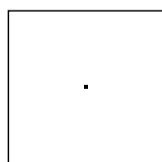


## Faits

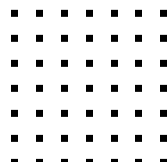
- Aujourd'hui, 55% de la population mondiale vit dans des villes, et les Nations unies estiment que d'ici 2050, ce chiffre s'élèvera à 70%.<sup>12</sup>
- Sur le plan mondial, les villes occupent 3% de la surface terrestre, mais sont responsables de 60% à 80% de la consommation énergétique et de 75% des émissions de carbone.<sup>13</sup>
- Les villes sont de grandes consommatrices d'énergie. Cela se reflète également dans la consommation d'énergie primaire en 2019 dans le monde entier: la Chine a consommé près de 142 exajoules et a été la plus grande consommatrice au niveau mondial. Parmi les autres grands consommateurs d'énergie figurent les États-Unis (94,65 exajoules), suivis par l'Inde (34,06 exajoules) et la Russie (29,81 exajoules). À titre de comparaison, la Suisse consomme 1,12 exajoule.<sup>14</sup>

## Pays en comparaison

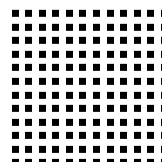
Densité de population par pays<sup>16</sup>  
Population par km<sup>2</sup>



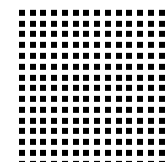
**Groenland**  
0,1



**Total monde**  
59,9



**Chine**  
153,3



**Suisse**  
219,0



**Monaco**  
26'338,3



**Les villes du monde en 2030 avec une population pronostiquée de plus d'un million<sup>17</sup>**



**Population**

- 10 millions ou plus
- 5 à 10 millions
- 1 à 5 millions

**Mégapoles**

**Taille des villes**

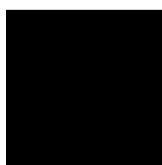
- D'ici 2030, le monde comptera jusqu'à 43 mégapoles de plus de 10 millions d'habitants. Jusqu'en 1975, il y avait trois mégapoles: New York, Tokyo et Mexico.
- C'est l'Asie qui comptera le plus grand nombre de mégapoles en 2030, soit 27 au total. En Europe, les Nations unies supposent qu'il y en aura trois: Londres, Moscou et Paris.
- En 2018, les mégapoles étaient réparties dans le monde entier. D'ici 2030, on les trouvera principalement dans les pays en développement. Dans les pays industrialisés, l'urbanisation est presque terminée et se déplace désormais vers le Sud. Environ 80% de la population des pays industrialisés vit déjà dans les villes.<sup>18</sup>

- Tokyo est la plus grande ville du monde avec une agglomération de 37 millions d'habitants, suivie de New Delhi avec 29 millions, de Shanghai avec 26 millions et de Mexico et São Paulo avec environ 22 millions d'habitants chacune.
- Chaque semaine, 1,4 million de personnes dans le monde entier déménagent dans des villes.

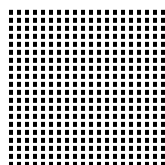


**Villes en comparaison**

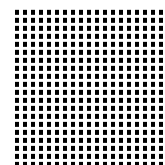
*Densité de population par ville/région urbaine<sup>19</sup>  
Population par km<sup>2</sup>*



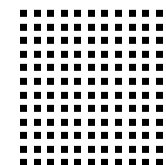
**Santo António (Macao)**  
124'727



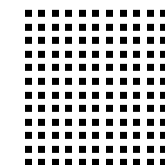
**Tokyo (ville)**  
13'600



**Genève**  
12'621



**Vienne**  
4'553



**Zurich**  
4'454



## Silver City

- Partout dans le monde, les gens vieillissent. Selon les prévisions, la Suisse comptera en 2040 près de 2,5 millions de personnes de plus de 65 ans. En 2018, il y en avait environ 1,5 million.<sup>20</sup>
- L'augmentation de l'espérance de vie pose également de nouveaux défis à la Chine. Alors qu'en 2018, plus de 151 millions de personnes en Chine avaient plus de 65 ans, les prévisions indiquent que d'ici 2040, ce chiffre aura plus que doublé, ce qui donnerait plus de 343 millions de personnes.<sup>21</sup>
- Une population urbaine vieillissante exige de nouvelles structures de soins et de nouveaux concepts de mobilité; des prestations de services et des services de soins plus mobiles sont en train d'apparaître. Cette évolution a également un impact sur les formes d'habitat: aux États-Unis, il existe déjà des villages où l'âge de 65 ans et plus constitue une condition préalable pour pouvoir s'y installer. Une autre forme est l'habitat intégratif et intergénérationnel: ici, des jeunes et des personnes âgées vivent ensemble.
- De nos jours, les gens restent en bonne santé plus longtemps, car les «nouveaux» retraités sont plus en forme que jamais.

### Suisse: population de plus de 65 ans



2018: 18,4%  
2040: 28,6% (scénario de référence)

### Chine: population de plus de 65 ans



2018: 10,9%  
2040: 23,7%

## Mobilité



- À l'avenir, les transports publics s'adapteront aux besoins des passagers. Les bus autonomes pourront être commandés via le smartphone, et les arrêts de bus seront là où on en a réellement besoin pour monter et descendre.
- Le transport individuel est également automatisé, les voitures se contrôlant elles-mêmes, tandis que les navetteurs peuvent s'adonner à d'autres activités pendant le trajet.
- Le contrôle intelligent de la circulation assure un flux de circulation sûr et efficace. Il n'y a plus de règles de circulation ni de feux de signalisation fixes. Le réseau détecte les goulets d'étranglement et redirige automatiquement les usagers du transport.



## Ville intelligente

La connectivité est au cœur de la ville du futur. Les systèmes et infrastructures urbains sont mis en réseau et échangent des informations en temps réel. Les ressources sont utilisées là où elles sont réellement nécessaires, que ce soit dans l'élimination des déchets, le contrôle du trafic, l'approvisionnement en énergie et en eau ou les soins de santé. Les déchets sont collectés dès que la poubelle est pleine, la voiture trouve d'elle-même une place de parking libre, les caméras de surveillance mises en réseau assurent une plus grande sécurité urbaine et les bâtiments proposent des locaux en fonction de la qualité de l'air.

## Économie du partage

Le coliving, l'habitat groupé, le coworking, la mobilité partagée et le cojardinage sont devenus partie intégrante des villes d'aujourd'hui. L'économie de partage est là et a un impact correspondant sur les villes. À l'avenir, il y aura davantage d'espaces d'habitat et de vie multifonctionnels qui combineront intelligemment les espaces privés et communautaires et créeront une qualité de vie élevée.



## Qualité de vie garantie

Top 10 du classement des villes offrant la meilleure qualité de vie en 2019<sup>22</sup>

1

Vienne

2

Zurich

3

Vancouver

4

Munich

5

Auckland

6

Düsseldorf

7

Francfort

8

Copenhague

9

Genève

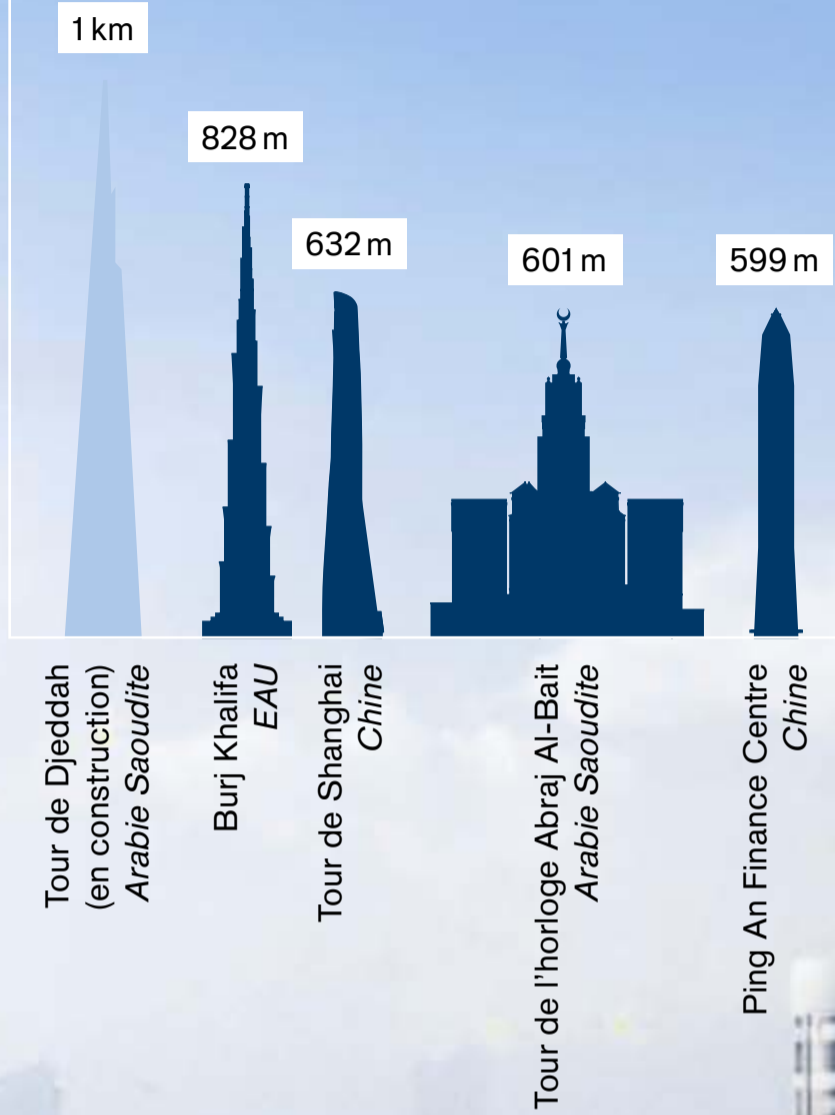
10

Bâle



# Toujours plus haut

Les villes ne se développent pas seulement en largeur, mais aussi en hauteur.





## Ménage à une personne versus ménage à plusieurs personnes

La société des célibataires a dépassé le modèle familial: en 1919, plus de 50% des Suisses vivaient dans des ménages composés de cinq personnes ou plus et seulement 12% dans des ménages d'une à deux personnes; en 2019, ces derniers représentaient près de la moitié (46%) de la population.<sup>23</sup> Cette tendance va continuer à s'accroître. Selon les prévisions, en 2045, plus de 70% des Suisses vivront probablement dans des ménages d'une à deux personnes. Par conséquent, les concepts de logement s'adaptent, car les petits appartements sont plus demandés que jamais.



# Glossaire

---

## Agglomération

*Les agglomérations sont des communes et des zones périphériques entrelacées à forte densité de population. Elles se développent souvent au tour d'une ville principale et, en s'élargissant, forment un ensemble avec cette ville. La taille de la ville varie selon que l'agglomération est comptée ou non comme faisant partie de la ville.*

---

## Cité-jardin

*Le concept de la cité jardin a été développé à l'origine par Ebenezer Howard en réponse aux mauvaises conditions de vie des grandes villes d'Angleterre en 1898. Howard a eu une influence durable sur l'urbanisme, car le cœur du concept consistait à planifier des quartiers en forme d'anneau autour d'un centre, le tout enrichi d'espaces verts.*

---

## Climat de la ville

*Les villes créent leur propre climat, qui a une influence significative sur la santé et la qualité de vie de leurs habitants. Il est influencé par différents facteurs tels que l'imperméabilisation du sol, les espaces verts ou l'accumulation de chaleur par les bâtiments. Les caractéristiques d'un climat urbain pollué sont des températures élevées, un air vicié et une faible aération. Dans le cadre de l'urbanisme, on essaie de contrecarrer de façon active ces éléments.*

---

## Densification

*La densification des villes fait référence aux centres villes urbains qui présentent une forte densité de population, de bâtiments, d'infrastructures et de circulation. Un grand nombre de personnes, d'espaces de vie et de moyens de transport se trouvent sur une superficie très restreinte. La conception et l'organisation de la densification ont en règle générale une grande influence sur la qualité de vie de toute la ville et même de la région.*

---

## Densité de population

*Le rapport entre la population et la superficie totale d'un État est appelé «densité de population». Les bâtiments sont construits de façon de plus en plus rapprochée afin que davantage de personnes puissent vivre et travailler sur la même superficie au sol.*

---

## Développement urbain

*Le développement urbain concerne le développement holistique et à long terme de l'espace urbain. En raison de l'évolution sociale et démographique ainsi que de l'urbanisation, de nouveaux facteurs tels que le changement climatique ou l'évolution des modes de vie jouent un rôle plus important. Les urbanistes en tiennent compte lors de la planification, dans le but d'accroître la qualité de vie et l'attractivité des sites.*



---

## Mégapole

*Les villes de plus de 10 millions d'habitants sont appelées «mégalopoles».*

---

## Micromaison

*Une micromaison est synonyme de la meilleure qualité de vie possible dans un espace aussi réduit que possible. L'une des expressions de ce concept sont les «tiny houses», qui combinent un ameublement confortable avec une utilisation optimale de l'espace. Le pionnier de cette tendance est le Japon: à Tokyo, chaque résident dispose en moyenne de 19m<sup>2</sup> de surface habitable. Le mouvement des micromaisons se répand de plus en plus, il est populaire dans les villes ainsi qu'auprès des nomades modernes.*

---

## Urbanisation

*L'urbanisation définit l'expansion des modes de vie et des comportements urbains de la population. Outre l'accroissement territorial, le terme d'urbanisation tient également compte du changement social.*

---

## Ville intelligente

*La ville intelligente désigne une ville dont les bâtiments et les infrastructures sont intelligemment interconnectés. L'échange de données permet d'optimiser la ville en termes d'aspects économiques et écologiques, mais aussi en termes de qualité de vie.*

---

## Villes mondiales

*Les villes innovantes et créatives deviennent de plus en plus des centres économiques, culturels et politiques. Une ville mondiale assume des fonctions de commande centrale car elle relie les marchés financiers, de services et de marchandises régionaux, nationaux et internationaux. Citons par exemple New York, Londres, Hong Kong et Paris.*

---

## Villes rurales

*De nombreux citadins éprouvent de plus en plus un désir d'idylle rurale. Les urbanistes, mais surtout les citoyens eux mêmes, créent dans leur ville des espaces ruraux, semi naturels et sans stress, qui se traduisent, par exemple, par le jardinage urbain ou les espaces verts utilisés en commun.*

CS 1a Immo PK

---

# La «Cité interdite» se transforme en un quartier tendance

L'ancien site de Landis & Gyr jouera à l'avenir un rôle important dans le caractère urbain de la ville de Zoug. Le complexe industriel a une histoire impressionnante, qui aura une continuité positive grâce à sa transformation en un quartier dynamique et tendance.





*Illustration:* Tradition et modernité dans l'ancienne zone de Landis & Gyr: le charme de la zone industrielle historique est partiellement préservé.  
[lg-zählerstadt.ch](http://lg-zählerstadt.ch)

L'ancien site de la société Landis & Gyr a façonné le paysage de la ville de Zoug pendant plus de 100 ans. Fondée en 1896, l'entreprise qui produisait à l'époque des compteurs électriques est devenue leader mondial du marché dans le secteur du «smart metering» (systèmes de mesure intelligents). Parallèlement, le site de l'entreprise s'est également agrandi. Toutefois, le public n'y avait pas accès, uniquement les employés de la société. La zone était donc considérée comme étant une «Cité interdite». Après diverses mesures de restructuration, les activités de l'entreprise ont été reprises dans les années 1990 par un groupe technologique international.

### **Vivre, travailler et s'amuser**

Mais Zoug n'est pas seulement connue pour son industrie. La ville est considérée comme un pionnier des moyens de paiement numériques en rapport avec les cryptomonnaies et abrite de nombreuses entreprises blockchain. La ville est également pionnière en matière de développement urbain. Une fois de plus, l'accent est mis sur le site de Landis & Gyr situé directement à côté de la gare. En effet, une nouvelle vie va s'installer sur l'ancien site industriel dans les années à venir. Le projet consiste à créer un quartier dynamique où il fait bon vivre, travailler et s'amuser. Bien que seule une partie des quelque 142'000 m<sup>2</sup> de surface puisse être modifiée structurellement, le nouveau quartier est destiné à former une unité symbiotique à l'avenir.

La zone est divisée en plusieurs parcelles de terrain appartenant à différents propriétaires. La partie appelée «Zählerstadt», cité des compteurs en français, est la propriété du fonds immobilier CS 1a Immo PK. Cinq nouveaux immeubles attrayants y sont en cours de construction. Avec les deux bâtiments existants dans le Zählerweg et la Shedhalle historique, ils forment un ensemble intrigant de tradition et de modernité. La Shedhalle donne un aperçu de ce projet novateur. Elle est un témoin architectural du passé industriel, qui écrit déjà un nouveau chapitre dans l'histoire urbaine de Zoug avec son utilisation temporaire comme «espace de liberté». Les visiteurs peuvent avoir un avant-goût de ce que le futur quartier offrira un jour. Grâce à sa diversité d'utilisations, la Shedhalle incarne de manière impressionnante le concept visionnaire de «ville dans la ville» du quartier planifié. En quelques mois, elle est devenue un lieu de rencontre apprécié et continuera donc à jouer un rôle important dans cette zone à l'avenir.

Les travaux de construction devraient s'étaler de 2023 à 2025. Après l'achèvement des travaux, les immeubles appartenant à CS 1a Immo PK seront utilisés comme appartements, bureaux et commerces. Ils feront alors partie du nouveau centre de Zoug. En tant que zone clé pour le développement de toute la ville, le nouveau quartier deviendra un lieu de rencontres urbaines. Il met l'habitat en harmonie avec le travail et devrait faire figure de projet phare à l'avenir.



CSF RES

# Sion: une ville se réinvestit

Sion, la capitale du canton du Valais, est en pleine mutation. Il est prévu que le quartier de la gare forme le nouveau centre urbain. Le groupe de placement CSF RES y construit sept bâtiments. Outre des appartements, des locaux commerciaux et un hôtel, une salle de concert y verra le jour.



*Illustration:* Le nouveau quartier de la gare de Sion: il accueillera, outre des appartements et des commerces, le centre d'innovation Campus Energypolis.

Avec près de 2'100 heures d'ensoleillement par an, Sion occupe la première place des communes les plus ensoleillées de Suisse. Mais désormais, la petite ville valaisanne d'environ 30'000 habitants veut aussi jouer un rôle de premier plan en termes d'infrastructures et d'équipements de loisirs. Le processus de changement correspondant bat son plein. Il est prévu d'installer une télécabine qui reliera le centre économique du Valais au domaine skiable de Thyon 2000, l'une des plus grandes stations de ski d'Europe. En outre, le quartier autour de la gare sera modernisé. Autrefois fief de l'industrie lourde, il accueille désormais une sorte de Silicon Valley suisse grâce au campus Energypolis. Situé au sud des voies ferrées, un centre d'innovation unique au niveau national travaille sur des solutions visionnaires dans les domaines de l'énergie, de la santé et de l'environnement.

### **Grande diversité d'utilisations dans un lieu central**

De l'autre côté des voies ferrées, il est prévu que des appartements et des entreprises de services animent le quartier. Pour les accueillir, le groupe de placement CSF RES construit à partir de la fin 2020 sept nouveaux bâtiments sur un terrain de 14'400 m<sup>2</sup>. Ces bâtiments abriteront, entre autres, 302 appartements. Une grande partie d'entre eux correspondent, en termes de taille et de style, aux attentes des étudiants de la Haute école spécialisée de Suisse occidentale située à proximité.

Des magasins et des restaurants occuperont le rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments. Ils donneront envie de flâner en s'adressant aussi bien aux locaux qu'aux touristes. Ces derniers peuvent se réjouir du nouvel hôtel 3 étoiles de catégorie supérieure. Avec un total de 100 chambres, il comble le déficit d'hébergements que connaît la ville. Les surfaces de bureaux prévues peuvent être utilisées de manière individuelle et flexible. Elles offrent des locaux modulables de 500 m<sup>2</sup> à 1'500 m<sup>2</sup> et sont équipées des infrastructures les plus modernes. Le nouveau projet de construction certifié Minergie est complété par une salle de concert et de congrès de 600 places. Après l'achèvement de l'enveloppe du bâtiment, la ville de Sion acquerra celle-ci en propriété par étage. Il est également prévu de créer un parking de 620 places. Situé au sous-sol, il offre diverses stations de recharge électrique. Le concept énergétique du projet comprend également une installation photovoltaïque.

### **Valorisation durable du quartier de la gare**

Le nouveau quartier, en construction depuis l'hiver 2020, fait le lien entre la partie historique et la partie récente de la ville. Il doit être inauguré en 2024. Le projet global fera briller le quartier de la gare d'un nouvel éclat et améliorera considérablement le site, non seulement pour les habitants mais aussi pour les touristes. Car Sion doit être transformée d'un lieu de transit en une ville où l'on a envie de s'attarder.



CS REF International

---

# Une position forte grâce à une gestion active des biens immobiliers

Des achats et ventes ciblés ainsi que l'optimisation des locations – voilà quelques-uns des succès de la gestion active des biens du CS REF International.

Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management a des succursales en Europe, en Amérique et en Asie-Pacifique. Présent dans 14 pays, il couvre l'ensemble de la chaîne de valeur de la gestion immobilière. Tous les fonds immobiliers bénéficient de cette vaste expertise et de ce réseau international. En outre, le portefeuille immobilier est constamment optimisé grâce à une gestion active des biens.

### **Faible taux des pertes sur loyer**

Un indicateur important dans le cadre de la gestion active des biens immobiliers est le taux des pertes sur loyer. L'équipe de gestion des actifs en charge pour le CS REF International a réussi à réduire le taux des pertes sur loyer à 4,93% au cours du premier semestre 2020 – malgré un environnement de marché difficile caractérisé par le COVID-19. Sur le plan international, ce ratio est de 8 à 10% pour des portefeuilles similaires.

Pour le CS REF International, par exemple, deux contrats de location pour un espace logistique de plus de 61'000 m<sup>2</sup> ont été prolongés avec succès en Corée du Sud. Dans la deuxième ville du Japon, Yokohama, des augmentations de loyer d'environ 13% ont été négociées suite à l'achat d'un immeuble de bureaux en décembre 2018. L'équipe a réalisé des optimisations de la rentabilité similaires à Munich, Francfort, Berlin et Londres.

### **Bon timing avec les surfaces de vente au détail**

Une décision stratégique prise il y a des années s'est également avérée être la bonne. La part des surfaces de vente – un segment qui a subi une pression supplémentaire à cause du COVID-19 – a été graduellement réduite et ne représente plus que 7% du total des revenus locatifs.

Des acquisitions ciblées, comme à Austin, aux États-Unis, à Birmingham, au Royaume-Uni, et à Cracovie, en Pologne, ainsi que des ventes bénéficiaires, notamment à Fukuoka, au Japon, et à Dublin, en Irlande, ont également contribué à la bonne performance et à la consolidation du portefeuille global.

Résultat: grâce à la présence mondiale de Global Real Estate et à une gestion active des actifs couronnée de succès, le rendement total du CS REF International a surpassé l'indice de référence MSCI au niveau de l'immobilier en ce qui concerne le Total Return, et cela chaque année depuis 2016.



# La science des données dans l'industrie immobilière: une révolution est en marche.

Le numérique a aussi conquis l'immobilier. La science des données joue ici un rôle de plus en plus important. Mais nous ne sommes qu'au début d'une transformation qui se déroulera en trois phases. L'essentiel est de savoir interpréter les données et d'en tirer les bonnes conclusions.

La base de la transformation numérique du secteur immobilier est l'organisation des données, que l'on peut qualifier de première phase. Bien qu'au niveau des données notre industrie se situe dans la gamme des «basses fréquences», la quantité de données augmentera rapidement grâce à l'Internet des objets (IdO) et aux capteurs de smart building. Ces données permettent de répondre à des questions simples sur les sélections et de faire aussi du benchmarking, par exemple.

Dans la deuxième phase, il sera fait appel à l'intelligence artificielle. Cette phase s'appuiera sur des méthodes d'analyse de données ou de big data, qui permettent de structurer et d'interpréter de grandes quantités de données et de prendre ensuite des décisions fondées sur elles. Cela permettrait d'optimiser les processus et de gagner en efficacité opérationnelle.

## **Défis particuliers dans le secteur de l'immobilier**

La science des données fait depuis longtemps partie intégrante du monde financier. Jusqu'à 80% des transactions y sont effectuées à l'aide de modèles informatiques basés sur des données<sup>24</sup>. Dans le secteur de l'immobilier, en revanche, toutes les transactions sont uniques. La science des données est donc confrontée à des défis particuliers.



Il existe cependant des pistes de solution à ce problème:

les modèles de régression hédonique, qui tentent de déterminer la disposition à payer pour des attributs spécifiques, tels que la distance jusqu'aux arrêts des transports publics ou le nombre de pièces, sont largement répandus et montrent les petites différences entre les biens immobiliers. La méthode des ventes répétées, qui est limitée aux biens pour lesquels plusieurs points de données (achats et ventes) existent déjà, permet d'afficher les changements relatifs.

Grâce à ces méthodes, il est possible de déterminer le prix actuel et de mieux estimer les revenus futurs.

Les extensions de ces méthodes sont:

- **l'algorithme d'apprentissage incrémental:** de nouvelles données sont régulièrement prises en compte, et la qualité du modèle est donc continuellement améliorée;
- **l'algorithme d'apprentissage ensembliste:** divers algorithmes sont testés et la combinaison des meilleurs est appliquée;
- **l'algorithme d'apprentissage automatique:** la sélection des fichiers de données et des paramètres est commandée automatiquement.

Ces méthodes d'évaluation automatisées présentent des avantages sur le plan opérationnel, car il n'est pas nécessaire de visiter physiquement les biens immobiliers. Elles permettent aussi de rechercher le prix de transaction actuel et équitable sur le marché immobilier. C'est important, par exemple, pour déterminer le risque dans le domaine des hypothèques (ratios prêt-valeur dynamiques) ou pour effectuer des évaluations régulières des fonds immobiliers.

La troisième phase de cette transformation numérique est caractérisée par la fusion des modèles de données et des bâtiments physiques, qui imprègne tout le cycle de vie du bien immobilier. Au niveau des biens, les premières approches peuvent être observées avec le lancement du Building Information Model (BIM). Le BIM, qui a été développé comme une extension numérique pour la planification et la construction, est désormais de plus en plus utilisé dans l'exploitation, la rénovation et la déconstruction. Par exemple, les cycles de vie des différents composants tels que les systèmes de chauffage ou les ascenseurs peuvent être surveillés en permanence. Cela permet de faire de la prévention et d'intervenir pour éviter des dommages importants qui entraîneraient des coûts supérieurs.

À l'avenir, tous les processus seront automatisés. Ils couvrent l'ensemble du cycle de vie des biens immobiliers: de l'identification automatique des biens lors de l'élaboration du projet, en passant par la rénovation et l'entretien préventifs, jusqu'aux recommandations automatiques de location à l'expiration des contrats de location.

La tendance à prendre des décisions basées sur des données s'accélère dans le secteur immobilier. Bien que le secteur soit encore au début d'un changement majeur, le potentiel est énorme – pour les promoteurs immobiliers et les investisseurs.



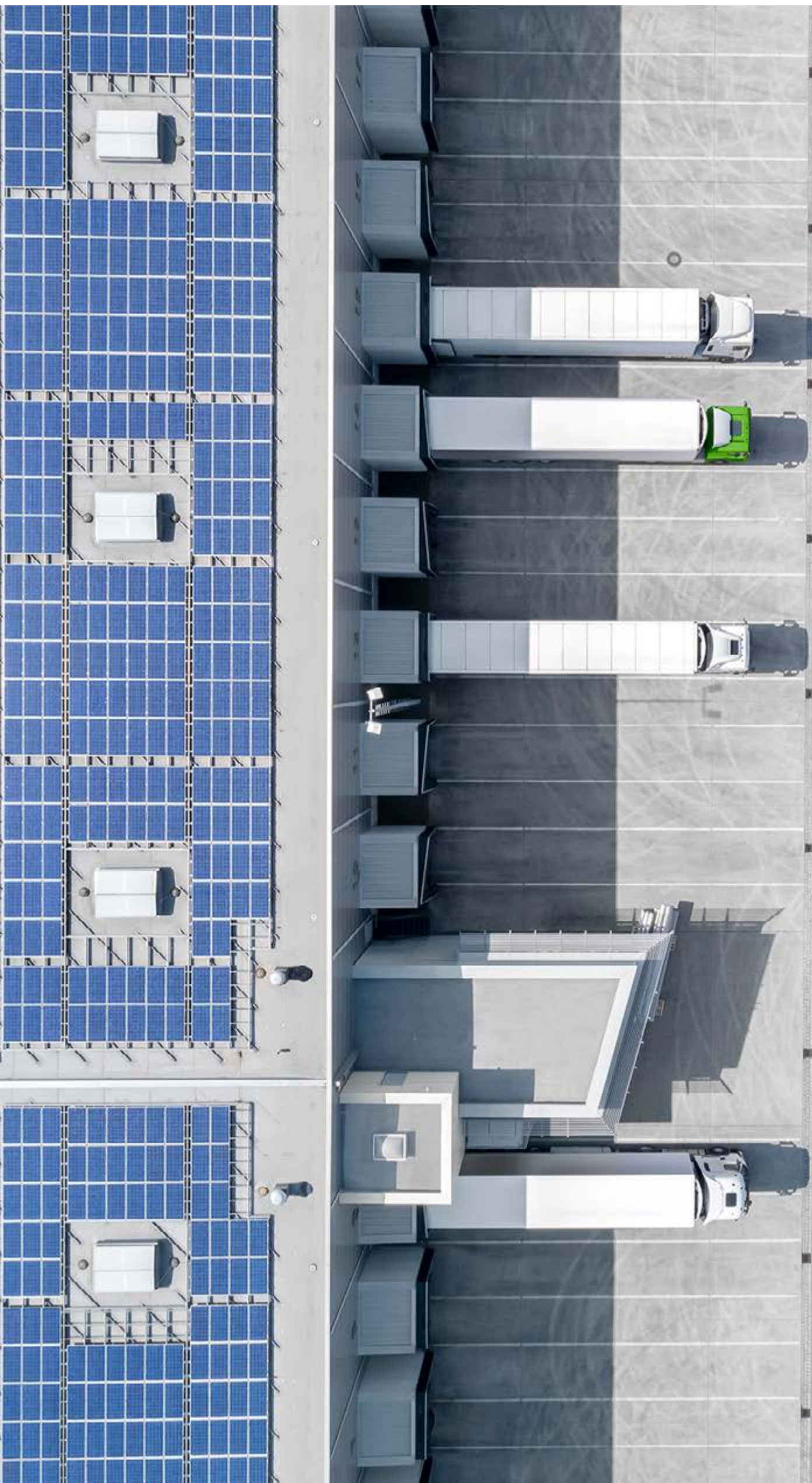
CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global

---

# Des investissements prometteurs dans le marché espagnol de la logistique

Le groupe de placement CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global investit dans sept bâtiments logistiques, en particulier à Madrid et à Barcelone. Ils sont tous situés dans la zone périphérique des villes et répondent au besoin croissant en centres logistiques sur le dernier kilomètre.

L'immobilier logistique est en plein essor. Les régions proches des résidences sont particulièrement demandées, car «commandé aujourd'hui, livré le lendemain» n'est plus assez rapide pour de nombreux clients. Les centres logistiques se déplacent donc de plus en plus vers la périphérie des villes bien même dans les villes. En tant que liens avec le client final, ils opèrent sous le nom de «plateforme logistique du dernier kilomètre». Ces plateformes permettent des livraisons express et promettent un rapport risque-rendement intéressant grâce à une croissance des loyers supérieure à la moyenne. L'équipe de gestion de portefeuille du groupe de placement CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global examine donc en permanence les opportunités d'investissement. Un processus rigoureux de diligence raisonnable garantit que chaque investissement répond aux critères stricts du groupe de placement.



*Illustration:* Le commerce en ligne est en plein essor, et la demande d'immobilier logistique augmente en conséquence. Les centres logistiques situés à proximité des villes sont particulièrement recherchés pour une livraison efficace des produits. L'évolution vers plus de commerce électronique continuera à maintenir à un bon niveau la demande en capacités logistiques suffisantes aux carrefours de grands axes de communication.





### **Très près de Madrid, de Barcelone et de Séville**

Récemment, le groupe de placement CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global a investi en Espagne. Un portefeuille comprenant sept biens immobiliers logistiques du dernier kilomètre a été acquis conjointement avec un partenaire local. Ceux-ci répondent aux normes élevées du groupe de placement en termes d'emplacement, de type de bâtiment et de croissance des loyers prévue. Trois des biens immobiliers acquis sont situés à Madrid. Ils offrent tous la possibilité de créer un espace logistique supplémentaire. C'est un atout majeur, car la demande d'espace logistique dans l'agglomération de la capitale espagnole ne cesse de croître. Trois autres acquisitions se trouvent à Barcelone et la dernière à Séville.

Le portefeuille a été acquis à un rendement initial net intéressant de 6%. La durée moyenne restante des baux est de plus de cinq ans et le taux de surfaces inoccupées est faible, à savoir de 6%. L'objectif est de réduire encore le taux de surfaces inoccupées pendant la période de détention ciblée de trois ans grâce à une gestion active des actifs. En outre, le loyer, actuellement inférieur au niveau du marché, doit être ajusté au niveau du marché afin d'augmenter le rendement des revenus. La joint-venture avec le partenaire local permet d'optimiser les rendements en fonction du risque. Le partenariat est également structuré de telle sorte qu'il se caractérise par un faible niveau d'endettement externe, un court terme et un appel immédiat de capitaux de plus de 65% du montant total de l'investissement.

### **L'entretien des réseaux s'avère payant**

L'investissement prometteur en Espagne démontre l'importance d'un entretien actif des réseaux. L'étroite coopération avec le partenaire local a été l'un des facteurs décisifs pour la réussite de l'acquisition du portefeuille. Pour avoir accès aux opportunités à forte croissance dans le monde entier, l'équipe de Multi-Manager Real Estate Global s'appuie sur un réseau étendu et ancré localement de spécialistes de l'investissement immobilier. Ces derniers assurent une présence au niveau mondial et constituent la base permettant d'agrandir le portefeuille global du groupe de placement selon les exigences des investisseurs.



# Elementum: un quartier de bureaux au poumon vert

*Illustration:* Dans le plus grand quartier de bureaux de Munich – la cour intérieure verte sert de lieu de repos et de rencontre.





Jusqu'à un demi-million de personnes fréquentent la gare centrale de Munich chaque jour. Le nouveau quartier de bureaux Elementum sera construit sur son côté sud à partir de 2021 pour le compte de Credit Suisse Asset Management, sous la direction architecturale de Herzog & de Meuron.

La demande en biens immobiliers à Munich est constante. Cela s'explique notamment par la puissance économique et l'excellente diversification de la deuxième plus grande ville d'Allemagne. Les biens immobiliers sont recherchés par les investisseurs nationaux et internationaux, ce qui se traduit pour les locataires par des coûts croissants accompagnés d'une offre limitée. Le taux de logements vacants est actuellement au niveau le plus bas jamais atteint, à savoir 2%. En outre, il y a eu peu d'évolution dans le secteur immobilier ces dernières années. Avec Elementum, près de la gare, cela va bientôt changer.







*Illustration:* Elementum est synonyme d'architecture intemporelle, de pièces baignées de lumière et de flexibilité de paysages bureautiques.



### **Bien plus qu'un bâtiment**

La gare centrale est le cœur palpitant de Munich et le carrefour central de toutes les liaisons urbaines, ainsi que du réseau de transport longue distance. À la limite sud de la gare, Credit Suisse Asset Management a repris l'ancien bâtiment de la Postbank et est en train de le transformer. Le complexe Elementum (anciennement Correo Munich), le plus grand quartier de bureaux de la ville avec un parc dans la cour intérieure, prend forme directement à côté de la gare sous la direction architecturale de Herzog & de Meuron.

### **Point d'attraction et lieu de rencontre**

Il est prévu de construire un bâtiment économe en énergie sur une surface d'environ 63'000 m<sup>2</sup> hors sol où se trouveront des bureaux, des magasins et des restaurants. L'aménagement intérieur sera adapté aux besoins des locataires, et ce avec souplesse dans le cas de configurations destinées à un ou plusieurs locataires. Toutefois, la finalité d'Elementum ne consiste pas à devenir exclusivement un complexe de bureaux, il doit également servir de lieu de rencontre pour les habitants du quartier et pour Munich en général. Par exemple, dans la nouvelle et très spacieuse cour intérieure. 50 arbres et une végétation touffue créent ici un microclimat unique. Grâce à sa taille considérable d'environ deux tiers d'un terrain de foot, la cour intérieure constitue une sorte de poumon vert au milieu d'un quartier urbain agité et à fort trafic. Les employés des entreprises locataires profitent du nouveau parc urbain au milieu d'Elementum – et pas seulement en voyant la verdure par la fenêtre. Le nouveau parc avec ses cafés sera ouvert au public et invitera à s'y attarder.

Son pouvoir d'attraction est renforcé par environ 500 emplacements pour vélos situés au sous-sol et accessibles au public. 500 places de parking supplémentaires sont réservées aux locataires d'Elementum. En outre, différentes offres de partage doivent être créées, grâce auxquelles le quartier animé et tout le centre-ville de Munich pourront être explorés de manière simple et écologique. La question du sport pour les employés n'est guère négligée, puisqu'une piste circulaire de 300 mètres avec une vue fantastique s'étendant jusqu'aux Alpes sera aménagée sur le toit.

### **Début du chantier en 2021**

Grâce à une approche durable – 60% de la structure existante seront préservés – et à une architecture moderne, Elementum établit de nouveaux standards et valorise le quartier de la gare par la diversité de son offre. La construction d'Elementum se déroulera en deux phases, à partir de 2021. La première phase, qui concerne environ 80% des surfaces, devrait être achevée en 2024, la seconde en 2025.

# «Nous avons réagi très rapidement et de façon non conventionnelle»

## Entretien avec Silvio Preisig

Responsable Asset Management Global Real Estate  
chez Credit Suisse Asset Management





La pandémie de COVID-19 a un impact majeur sur la société et l'économie, avec des conséquences importantes. Le secteur de l'immobilier est également touché, tant du point de vue des locataires que de celui des propriétaires et des investisseurs. Cette situation extraordinaire a requis une action rapide, mais elle exige aussi des solutions à long terme. Silvio Preisig, responsable Asset Management Global Real Estate chez Credit Suisse Asset Management, explique le rôle qu'a joué dans cette situation particulière l'un des principaux gestionnaires de placements du secteur immobilier.

**Monsieur Preisig, comment avez-vous vécu ces derniers mois avec le COVID-19?**

*Silvio Preisig:* La pandémie et les mesures décrétées par le Conseil fédéral et les cantons ont complètement changé la vie de tout le monde – y compris la mienne. Les derniers mois ont probablement été la période la plus intensive et la plus difficile de ma carrière jusqu'à présent. Non seulement en raison de ma nouvelle situation personnelle, avec le télétravail et l'instruction à domicile des enfants, mais aussi parce qu'il a fallu répondre à d'innombrables nouvelles questions cruciales liées à la pandémie et qui exigeaient des réponses rapides et simples.

**Comment votre quotidien professionnel a-t-il changé dans cette situation particulière?**

Notre quotidien professionnel a changé de façon spectaculaire. D'une part, nous avons dû rapidement passer aux vidéoconférences pour pouvoir échanger avec l'équipe et les partenaires commerciaux. D'autre part, nous avons reçu d'innombrables questions de la part des locataires concernant le confinement, les chantiers fermés ou les restrictions de voyage.

Et comme les visites de biens immobiliers n'étaient plus possibles partout à l'étranger, nous nous sommes également retirés de certains projets d'acquisition. Dans l'ensemble, nous avons réagi rapidement et efficacement et pu maintenir nos activités commerciales à un niveau normal dans des conditions modifiées.

### **En tant que l'un des plus importants propriétaires immobiliers, Global Real Estate a décidé d'offrir à ses locataires des réductions de loyer. Pourquoi cette démarche?**

Dans cette situation extraordinaire, Global Real Estate a décidé rapidement et de manière non conventionnelle d'assumer sa responsabilité sociale et économique en faisant preuve de solidarité avec les locataires particulièrement touchés. Il s'agit surtout du commerce de détail, de la restauration et de l'hôtellerie.

Nous sommes conscients de notre responsabilité sociale et macroéconomique – surtout dans une situation particulièrement difficile. Il était important pour Global Real Estate d'apporter une contribution pour surmonter cette crise et d'agir en tant que partenaire de ses locataires.

Nous sommes d'ailleurs fortement impliqués dans le développement durable et socialement responsable des villes et des quartiers avec les immeubles de nos produits et de nos projets immobiliers. Nous devrions, et tout le secteur immobilier avec nous, renforcer auprès du public la compréhension du rôle important que jouent les gestionnaires d'investissements immobiliers.

### **Pourquoi celui-ci est-il peu reconnu par la société?**

En tant que représentants du secteur immobilier, nous pouvons faire notre autocritique à cet égard. En Suisse, nous avons beaucoup de retard à rattraper en matière d'engagement associatif et de dialogue avec les décideurs politiques et le public. Nous devrions parler plus clairement et d'une seule voix par le biais des membres de nos associations et travailler plus étroitement avec le secteur public.

### **Existe-t-il des différences géographiques dans la manière dont le secteur de l'immobilier est affecté?**

Oui, tout à fait. Comme si souvent par le passé, la Suisse s'est montrée très résistante. Les autorités ainsi que les locataires ou les partenaires ont réagi de façon professionnelle. Les États-Unis ont été plus durement touchés et les effets se feront sentir sur une plus longue période. Ce marché est généralement plus volatile. Le choc a également été important en Asie, notamment en raison des mesures prises qui étaient parfois drastiques. Toutefois, la reprise pourrait y être plus rapide qu'aux États-Unis.



**Et en Europe?**

En Europe, la situation est différente. Le sud est plus touché. L'Allemagne, un marché important pour nous, était et reste relativement solide. Récemment, nous avons pu y vendre un immeuble de bureaux à un prix intéressant.

**Quelles conséquences à long terme voyez-vous pour le secteur de l'immobilier?**

Le COVID-19 a accéléré certaines tendances et processus. Cela est particulièrement évident en ce qui concerne le télétravail. Les estimations suggèrent que les modèles de travail plus flexibles pourraient entraîner une réduction des besoins en espaces de bureaux d'environ 15% à long terme. Toutefois, je pense qu'aujourd'hui, il est encore trop tôt pour tirer une telle conclusion.

**Les immeubles de bureaux constituent une partie importante du portefeuille immobilier. Comment réagissez-vous à l'augmentation du télétravail?**

Les baux sont généralement conclus pour une longue durée, ce qui fait que les effets immédiats sont minimes. Cependant, nous travaillons déjà sur de nouveaux concepts pour répondre aux futurs besoins des locataires de bureaux. Par exemple, les salles de réunion sont de plus en plus grandes, leur nombre augmente et, en règle générale, les distances entre les tables de travail deviennent plus importantes. Nous avons également identifié depuis longtemps le besoin de nombreux locataires de louer des bureaux à court terme, de manière flexible et pour une durée limitée, et nous proposons une offre correspondante avec notre marque innovante «Spoon».

**Avez-vous identifié d'autres tendances?**

Les biens logistiques continueront d'être très attrayants en raison de la croissance continue du commerce en ligne, tandis que l'ajustement structurel du commerce de détail s'accélérera. Par conséquent, il faut développer de nouveaux concepts et positionnements, par exemple pour les centres commerciaux.

## Silvio Preisig

Silvio Preisig est responsable du Real Estate Asset Management en Suisse depuis 2010 et dans le monde depuis 2013. Il a plus de 25 ans d'expérience dans le secteur immobilier, à la fois à des postes de gestion et de direction. Cet administrateur de biens immobiliers avec diplôme fédéral travaille pour Credit Suisse Asset Management depuis environ 17 ans.

# 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](mailto: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](mailto: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 LogisticsPlus

Valeur n° 24 563 395

#### Zone cible

Suisse

#### Gestionnaire du fonds

Sascha Paul  
[sascha.paul@credit-suisse.com](mailto: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 peuvent ainsi profiter de la croissance supérieure à la moyenne des flux de marchandises.



### CS REF LivingPlus

Valeur n° 3 106 932

#### Zone cible

Suisse

#### Gestionnaire du fonds

Jessica Lindauer  
[jessica.lindauer@credit-suisse.com](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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.



### CSF RES

Valeur n° 1 312 300

**Zone cible**

Suisse

**Gestionnaire de produit**

Andreas Roth

[andreas.roth@credit-suisse.com](mailto: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, rentables et faciles à louer dans des villes suisses et leurs agglomérations. Il détient également des immeubles commerciaux idéalement localisés en Suisse.



## Des produits de placement immobilier directs pour investisseurs qualifiés



### CSF RES Commercial

Valeur n° 11 354 362

**Zone cible**

Suisse

**Gestionnaire de produit**

Murat Saydam

[murat.saydam@credit-suisse.com](mailto: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, telles que la logistique ou l'industrie.



### CSF RES Residential

Valeur n° 2 522 609

**Zone cible**

Suisse

**Gestionnaire de produit**

Murat Saydam

[murat.saydam@credit-suisse.com](mailto: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 produit**

Rafael Metternich

[rafael.metternich@credit-suisse.com](mailto: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 mettant 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.

## 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](mailto:christoph.bieri@credit-suisse.com)

Christoph Knecht  
[christoph.knecht@credit-suisse.com](mailto: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**

International

**Gestionnaire de produit**

Sven Schaltegger  
[sven.schaltegger@credit-suisse.com](mailto: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<sup>e</sup> 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](mailto:christoph.bieri@credit-suisse.com)

Christoph Knecht  
[christoph.knecht@credit-suisse.com](mailto: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

International

#### Gestionnaires du fonds

Heinz Tschabold  
[heinz.tschabold@credit-suisse.com](mailto: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](mailto:ulrich.braun@credit-suisse.com)

#### Christian Braun

Product Specialist, CH, Real Estate  
 +41 44 333 44 00\*  
[christian.braun@credit-suisse.com](mailto:christian.braun@credit-suisse.com)

#### Fabian Linke

Product Specialist, International, Real Estate  
 +41 44 334 25 74\*  
[fabian.linke@credit-suisse.com](mailto: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:* Avec accès à la forêt: le Breitipark, actuellement en construction, offre de nombreuses possibilités de loisirs dans la nature environnante.

## Vivre dans un endroit idyllique

**Dans la banlieue nord-ouest de Schaffhouse, à proximité directe d'une zone de loisirs, le lotissement de Breitipark va bientôt voir le jour. Le CS REF Green Property a acheté le projet résidentiel dans cet endroit fantastique et y construit 146 appartements selon les normes Minergie.**

Les immeubles du portefeuille du CS REF Green Property doivent répondre aux exigences les plus élevées. Cela vaut pour le lieu, les normes d'aménagement et surtout pour la durabilité. Ces critères importants sont remplis par le projet résidentiel Breitipark à Schaffhouse, que Global Real Estate a acquis et est en train de réaliser.

Les 146 appartements au plan bien pensé offrent un haut niveau de confort de vie et sont situés au milieu de la verdure, à deux pas du centre-ville de Schaffhouse.

Celui-ci est accessible en quelques minutes à pied ou à vélo. Par ailleurs, le Breitipark est très bien desservi par les transports publics, et des écoles et des commerces se trouvent à proximité immédiate.

Construit selon les standards Minergie, le projet Breitipark a reçu le label de qualité greenproperty Argent. Une particularité: un petit atelier est prévu dans le lotissement, que les résidents pourront réserver de manière flexible grâce à l'application Living-Services pour y effectuer de petites réparations.

Les travaux ont commencé en novembre 2020 et les premiers locataires devraient emménager en 2024.



Suivez-nous.



[twitter.com/creditsuisse](https://twitter.com/creditsuisse)

[linkedin.com/company/credit-suisse](https://www.linkedin.com/company/credit-suisse)

## Abonnements

[credit-suisse.com/publications](https://www.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](https://www.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](mailto:info.realestate@credit-suisse.com)

## Impressum

*Éditeur:* Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Kalandergasse 4, 8045 Zurich, Suisse ■ *Responsable:* Daniela Zulauf Brühlhart, 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<sup>e</sup> 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, table des matières (à l'extrême gauche), article introductif (*Dubai aujourd'hui, Tokyo aujourd'hui*), science des données immobilières, CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global: iStockphoto LP; page 2, article introductif (*image principale*): Getty Images International; éditorial: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; article introductif *Dubai 1990*: Alamy Ltd., *Europa-brücke années soixante*: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Photographe: Comet Photo AG (Zürich), *Europabrücke aujourd'hui*: Luftbildschweiz.ch, *Tokyo 1939*: Timeline Images; portrait Lampugnani: Anne Morgenstern; Communauté de copropriétaires Sihlcity (*image principale*): ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Stiftung Luftbild Schweiz/Photographe: Werner Friedli; Communauté de copropriétaires Tivoli Garten: Dachtler Partner AG; infographie: Shutterstock, Inc.; Elementum: Herzog & de Meuron

### Sources textuelles:

- <sup>2</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/216770/umfrage/urbanisierung-in-der-schweiz>
- <sup>3</sup> <https://www.gdi.ch/de/publikationen/trend-updates/sechs-themen-so-veraendern-sich-staedte-nach-dem-covid-19-lockdown>
- <sup>4</sup> <https://data.worldbank.org/indicator/SP.URB.TOTL.IN.ZS>
- <sup>5</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/881664/umfrage/megacities-einwohnerzahl-der-groessten-staedte-weltweit/>
- <sup>6</sup> <https://gehlpeople.com/announcement/public-space-public-life-during-covid-19/>
- <sup>7</sup> <https://www.zew.de/presse/pressearchiv/unternehmen-wollen-auch-nach-der-krise-an-homeoffice-festhalten>
- <sup>8</sup> <http://www.moreno-web.net/the-15-minutes-city-for-a-new-chrono-urbanism-pr-carlos-moreno/>
- <sup>9</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/haushalte.html>
- <sup>10</sup> <https://www.movu.ch/de/umzugsstudie-2017/>
- <sup>11</sup> <https://www.bernerzeitung.ch/mit-minihaeusern-koennte-im-kanton-bern-platz-gespart-werden-560744517654>
- <sup>12</sup> <https://population.un.org/wup/>
- <sup>13</sup> <https://www.unenvironment.org/resources/emissions-gap-report-2019>
- <sup>14</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/12887/umfrage/primaerenergieverbrauch-ausgewaehlter-nationen/>  
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/42435/umfrage/schweiz---primaerenergieverbrauch-ausgewaehlter-brennstoffe-in-millionen-tonnen-oelaequivalent/>
- <sup>15</sup> <https://ourworldindata.org/urbanization>
- <sup>16</sup> <https://population.un.org/wpp/Download/Standard/Population/>
- <sup>17</sup> [https://www.un.org/en/events/citiesday/assets/pdf/the\\_worlds\\_cities\\_in\\_2018\\_data\\_booklet.pdf](https://www.un.org/en/events/citiesday/assets/pdf/the_worlds_cities_in_2018_data_booklet.pdf)
- <sup>18</sup> <https://ourworldindata.org/urbanization>
- <sup>19</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Bev%C3%B6lkerungsdichte>  
<https://www.wissenschaft.de/allgemein/tokio-in-zahlen/>
- <sup>20</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/aktuell/neue-veroeffentlichungen.assetdetail.12847542.html>
- <sup>21</sup> <https://knoema.com/atlas/China/Population-aged-65-years-and-above>  
[https://www.google.com/publicdata/explore?ds=d5bncppjof8f9\\_&met\\_y=sp\\_pop\\_totl&idim=country:CHN:IND&hl=de&dl=de](https://www.google.com/publicdata/explore?ds=d5bncppjof8f9_&met_y=sp_pop_totl&idim=country:CHN:IND&hl=de&dl=de)  
<https://population.un.org/wpp/Download/Standard/Population/>
- <sup>22</sup> <https://www.mercer.ch/newsroom/quality-of-living-2019.html>
- <sup>23</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/haushalte.html>
- <sup>24</sup> <https://www.cnbc.com/2018/12/05/sell-offs-could-be-down-to-machines-that-control-80percent-of-us-stocks-fund-manager-says.html>



**Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA**

Global Real Estate

Sihlcity – Kalandergasse 4

8045 Zurich

[credit-suisse.com/ch/realestate](http://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 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 [www.credit-suisse.com](http://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](http://credit-suisse.com/publications)

