

Zurich fondation de placement Immobilier Habitat Suisse

2021

Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA
zurichinvest.ch



Malgré la crise du COVID-19, il n'y a **guère eu d'effets négatifs en 2021** sur le groupe de placement Immobilier Habitat Suisse qui a réalisé un rendement total **de 7,56 pour cent**.



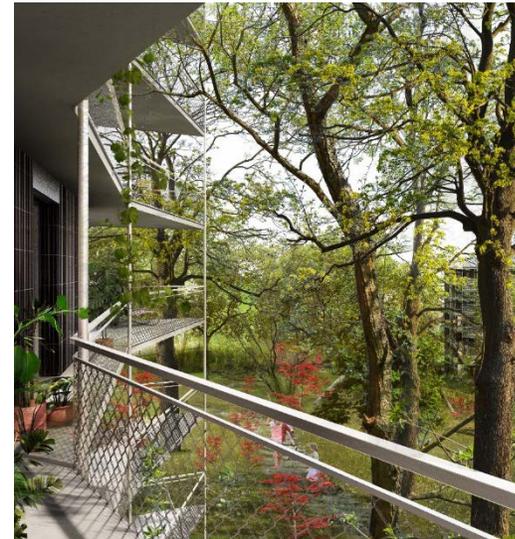
Par ailleurs, la généralisation du télétravail a **dopé la demande de logements**.



Après les cantons de Genève et de Vaud, Bâle-Ville a renforcé la protection des locataires, ce qui rend difficile les **augmentations de loyer** à la suite de rénovations.



Au 31 décembre 2021, les 178 objets du groupe de placement affichaient une **valeur totale de portefeuille (VIB) de 2,681 milliards de francs suisses**.

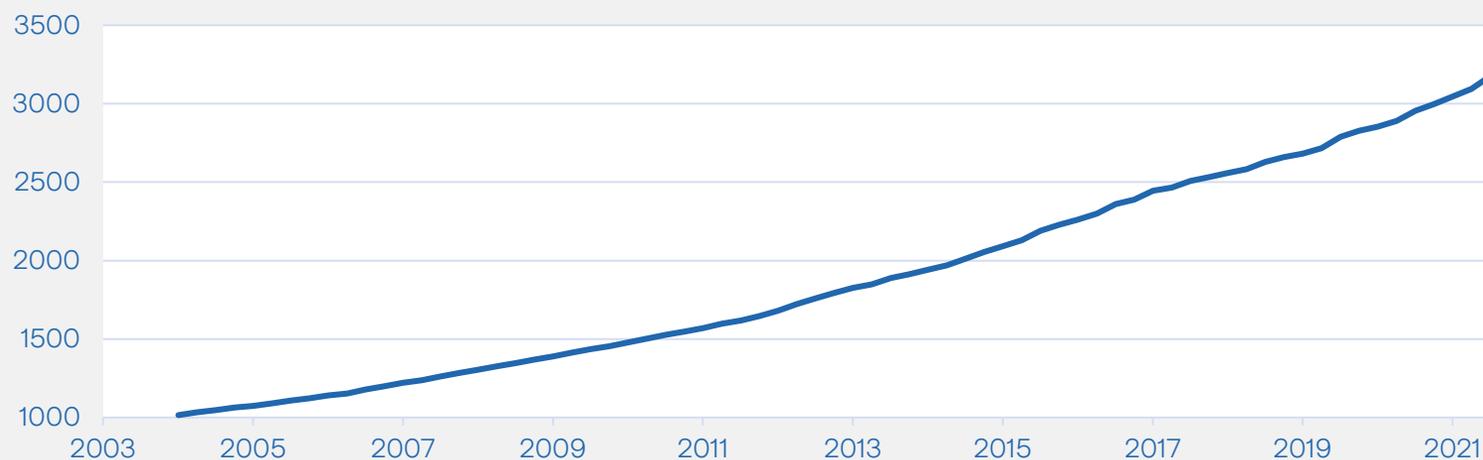


Aperçu des performances



L'intensification des rénovations a permis de maintenir le taux de vacance à 5,74 pour cent. Les revenus locatifs nets ont affiché une croissance de 6,3 pour cent (de 64 à 68 millions de francs). À 7,56 pour cent, le rendement total en 2021 est supérieur à la moyenne. Ce bon résultat est dû à l'appréciation du marché, mais aussi, en grande partie, à notre Asset Management actif. Outre les succès en matière de locations, il s'explique aussi par l'achèvement des projets de développement et les acquisitions réalisées, qui soutiennent la croissance régulière et ciblée des revenus à long terme et du patrimoine global.

Évolution de la valeur de la part



Chiffres-clés du portefeuille

Valeur d'inventaire brute (VIB)	2'681'064'218
Valeur d'inventaire nette (VIN)	2'393'222'041
VIN par part	3'178
Nombre d'immeubles sous-jacents	178
Marge EBIT	65,92%
Taux de financement par des capitaux externes	5,23%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	0,63%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	0,71%

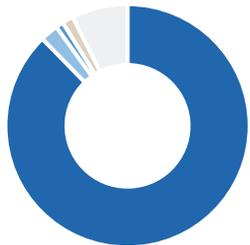
Rendement

Année en cours (VIN par part)	7,56%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	6,13%
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	6,76%
Rendement des fonds propres (ROE)	7,47%
Rendement du capital investi (ROIC)	6,63%

Stratégie

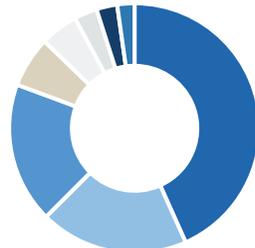
L'allocation géographique stratégique à des régions de Suisse à l'économie dynamique, et la large diversification des revenus locatifs se sont avérées fructueuses, malgré les circonstances exceptionnelles de l'année écoulée. La focalisation sur le logement a également contribué aux bons résultats. Nos immeubles sont répartis dans toute la Suisse, avec une concentration sur Zurich (43 pour cent), le Nord-Ouest (19 pour cent) et la région lémanique (18 pour cent), ce qui devrait stabiliser considérablement les flux de trésorerie. L'orientation stratégique vise actuellement la croissance du portefeuille et l'acquisition d'immeubles appropriés.

Part du loyer net



- Habitation
- Bureaux
- Industrie/artisanat
- Commerces/vente au détail
- Autres (y compris stationnement)

Valeur de marché (en %)



- Zurich
- Région lémanique
- Suisse du Nord-Ouest
- Suisse orientale
- Berne
- Suisse romande
- Suisse centrale
- Suisse méridionale

Engagements

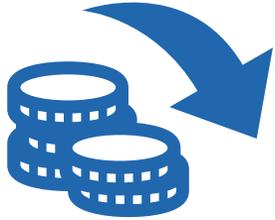
5,2%

Quote-part des capitaux externes

CHF 200 mio.

Augmentation de capital du groupe de placement entre fin mai et début juillet 2021

Début juillet 2021, le groupe de placement a réalisé avec succès une augmentation de capital de 200 millions de francs suisses. Au total, plus de la moitié des investisseurs (représentant plus de 80 pour cent du capital investi) y ont participé, ce qui a permis de réduire la quote-part des capitaux externes à 5,2 pour cent. Le taux d'investissement atteignait 100 pour cent à la fin de l'année.



Taux d'intérêt bas, voire négatifs



La baisse continue des taux d'escompte a dopé les prix de l'immobilier

>2,3%

Rendement sur recettes stable grâce aux investissements dans le portefeuille

Sur fond de taux d'intérêt bas voire négatifs, la demande de placements immobiliers s'intensifie. Le rendement net à l'achat des immeubles bien situés est tombé bien en dessous de 2 pour cent. Des revalorisations de proportion équivalente ont été enregistrées, confortant l'orientation actuelle du groupe de placement. Cela vaut également pour notre stratégie, axée sur les immeubles de haute qualité très bien situés dans les régions de Suisse à l'économie dynamique. Le groupe de placement est donc bien préparé pour tous les défis de 2022.

Portefeuille et Asset Management



Les dernières années n'ont fait que confirmer l'importance d'un Asset Management actif. Bien que globalement, le segment résidentiel se soit révélé stable et robuste, un Asset Management plus intensif a été nécessaire dans les régions périphériques et les villes marquées par des incertitudes politiques. L'examen, la planification et la mise en œuvre des différentes stratégies immobilières ont donc constitué des tâches centrales de l'équipe d'Asset Management.

Nous nous concentrons sur l'exploitation du potentiel du portefeuille interne; à cette fin, nous avons élargi notre équipe chargée du développement des projets. Le potentiel de densification et de rénovation du parc immobilier a été étudié et exploité de manière proactive. Par exemple, nous avons lancé plusieurs projets à Bâle (sous l'ancienne législation), ce qui devrait stimuler les rendements à long terme. Notre Asset Management actif s'illustre particulièrement dans les projets que nous avons menés à bien dans les régions de Zurich et de Bâle.

	Loyer net CHF/mois	Loyer du marché CHF/mois	Potentiel %	Loyer net CHF/m ² /an	Loyer du marché CHF/m ² /an
Habitation	7'244'556	8'057'721	11,2%	222	247
Bureaux	194'243	216'627	11,5%	253	282
Industrie/artisanat	82'261	97'538	18,6%	175	208
Commerces/vente au détail	125'193	133'156	6,4%	271	288
Entreposage/archivage	54'390	60'553	11,3%	77	86
Stationnement	528'891	570'636	7,9%	–	–
Loisirs/divertissements	18'375	17'480	–4,9%	329	313
Usage particulier	8'887	10'340	16,3%	12'119	14'100
Total	8'256'796	9'164'051	11,0%	235	261





Rénovation au Dohlenweg, Zurich

L'un de nos projets particulièrement réussis en 2021 est la rénovation de l'immeuble d'habitation du Dohlenweg à Zurich, entièrement loué avant-même la fin des travaux à l'automne 2021. Avec la construction d'un étage mansardé en bois, il comporte désormais 46 logements (contre 33 auparavant). Les espaces de bureaux existants, difficiles à louer, ont été convertis en logements. Cet investissement d'environ 10 millions de francs suisses permet des loyers potentiels approchant les 500'000 francs.

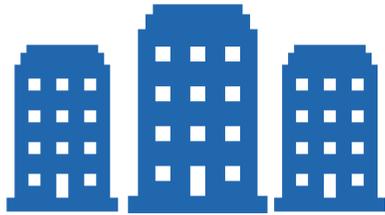


Reconstruction à neuf à la Kleeweidstrasse, Zurich

La reconstruction du lotissement résidentiel de la Kleeweidstrasse peut également être considéré comme un succès. Ce projet a donné naissance à 95 appartements, tous déjà loués. Aux normes Minergie P Eco, les bâtiments apportent une contribution majeure à la durabilité du portefeuille, dans le cadre de notre stratégie «zéro émission net 2050».

Autres

Face au prochain durcissement du droit de bail à Bâle-Ville et à l'incertitude associée, plusieurs rénovations de grande envergure ont été prévues. Les demandes d'autorisation pour tous ces projets ont été soumises dans les délais et avec succès. Entretemps, il faut toutefois s'attendre à une augmentation des taux de vacance, car des baux de location temporaires (jusqu'au début des travaux en 2022) ne sont guère envisageables.



Priorité en 2022:
Austrasse (Zurich)



La durabilité comme défi /
mise en œuvre rigoureuse



Minimiser le risque de
développement

En 2022, la priorité sera la reconstruction à neuf de l'immeuble de l'Austrasse à Zurich, qui hébergeait le siège central du Groupe Zurich jusqu'à sa démolition complète en 2021. Le projet comprend trois bâtiments séparés; deux seront exclusivement résidentiels, le troisième à usage mixte (logements et commerces). Un premier immeuble a été acquis en 2021, tandis que le transfert intégral du deuxième est prévu dans l'année en cours. Le troisième changera de main au sein du Groupe Zurich, ce qui minimise le risque de développement. Le projet compte 113 appartements et 74 places de stationnement souterrain. Pour le bâtiment en construction, dont la livraison est prévue pour 2024, nous visons la certification SNBS Or, sur la base des objectifs de la «société à 2'000 watts» et des exigences Minergie Eco. La légère baisse du rendement du portefeuille durant les travaux sera compensée par une nette amélioration de la qualité globale du portefeuille.

Investissements/ désinvestissements



Achats

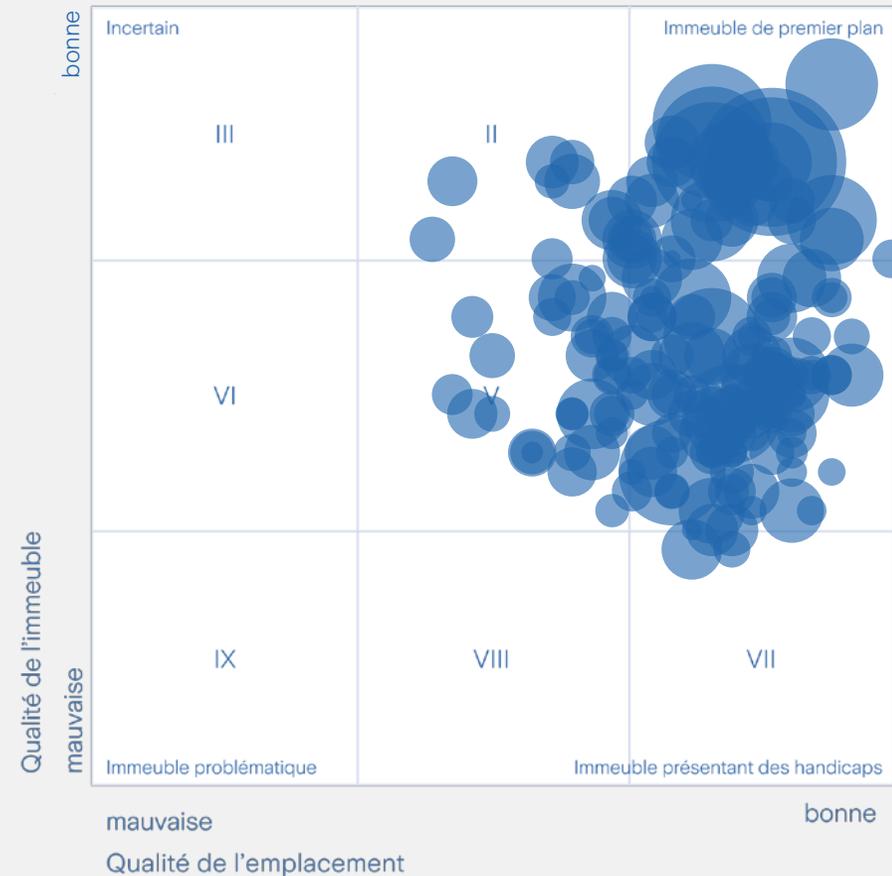
En raison de l'effervescence du marché et de l'offre toujours plus rare, les investisseurs du segment résidentiel ont subi une baisse des rendements à l'achat en 2021. La Zurich Invest SA aborde cette situation par une souscription rigoureuse reposant sur un processus de due diligence complet. Afin de stabiliser la valeur du portefeuille, nous nous concentrons sur l'acquisition d'objets bien situés, respectant des normes de qualité et de durabilité élevées. De plus, l'amélioration de la structure des bâtiments du portefeuille a conduit à leurs valorisations.

Malgré le contexte difficile, nous avons pu acquérir un immeuble locatif intéressant de 16 logements à Küsnacht, ainsi qu'un grand immeuble dans un quartier résidentiel prisé proche du centre-ville de Zurich.

Ventes

Nous avons cédé deux immeubles au second semestre, car ils ne correspondaient plus à la stratégie du portefeuille. D'autres objets de plus petite taille seront vendus au premier semestre 2022: en effet, ils freinent la croissance soutenue du groupe de placement, et ne correspondent donc plus à la stratégie d'investissement globale; d'autre part, leur potentiel est épuisé.

Aperçu de la qualité du portefeuille



La gestion immobilière durable que nous poursuivons depuis plusieurs années vise à rendre notre portefeuille climatiquement neutre dès 2050 («zéro émission net»). Les émissions du portefeuille existant ont été réduites de plus de 20 pour cent entre 2010 et 2020. D'ici 2025, les émissions de CO₂ devraient être réduites de 20 pour cent supplémentaires (soit -40 pour cent au total).

À court terme, les mesures prévues comprennent des optimisations de fonctionnement énergétique. À moyen et à long terme, les objectifs d'efficacité énergétique et de réduction du CO₂ seront atteints en combinant mesures structurelles et utilisation d'énergies renouvelables (en substitution aux énergies fossiles). Dans le cas de rénovations et de constructions à neuf, nous nous efforçons d'obtenir un label de durabilité pour l'immeuble concerné. Nos efforts en matière de critères ESG sont sanctionnés par les rapports du GRESB, notre objectif à moyen terme étant d'obtenir des notations supérieures à la moyenne du marché.

Les projets dans le segment du logement sont principalement évalués à l'aune de leur durabilité sociale. Les rénovations sont effectuées de la manière la plus socialement responsable possible, afin d'éviter autant que possible les expulsions.

Historique de performance

>20%

de réduction des
émissions de CO₂ depuis
2010

-40%

visés d'ici 2025