

Zurich fondation de placement Immobilier Habitat Suisse

Rapport semestriel 2022

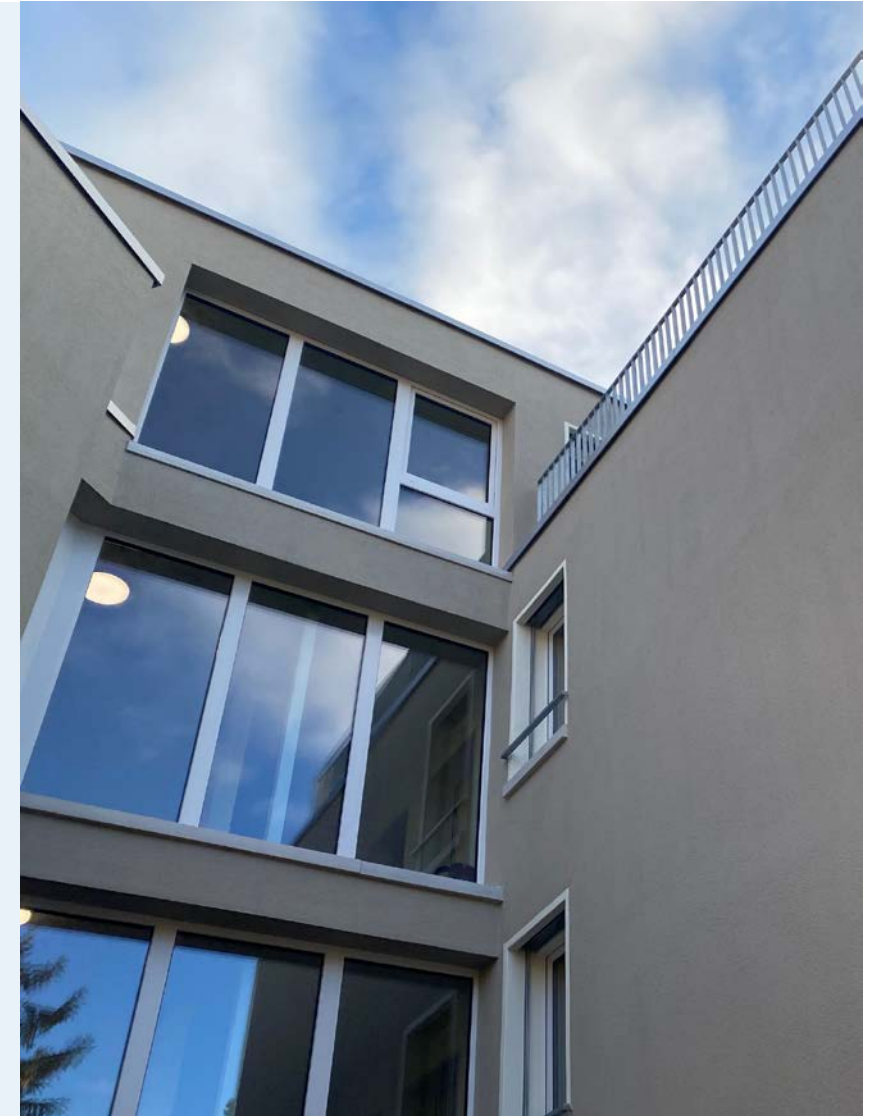
Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA
zurichinvest.ch



L'**intérêt des investisseurs** pour l'immobilier résidentiel suisse n'a pas fléchi au 1^{er} semestre 2022, malgré la hausse de l'inflation et des coûts de financement et les incertitudes du marché soulevées par la guerre en Ukraine. Le conflit a néanmoins accentué les **problèmes d'approvisionnement en matériaux de construction**. Les coûts de construction ont fortement augmenté en Suisse, avec un chiffre atteignant actuellement 7,7 pour cent. **Le** manque persistant de main-d'œuvre qualifiée et la raréfaction des ressources posent des défis majeurs aux entrepreneurs généraux, qui peinent à achever les projets de construction dans les délais.

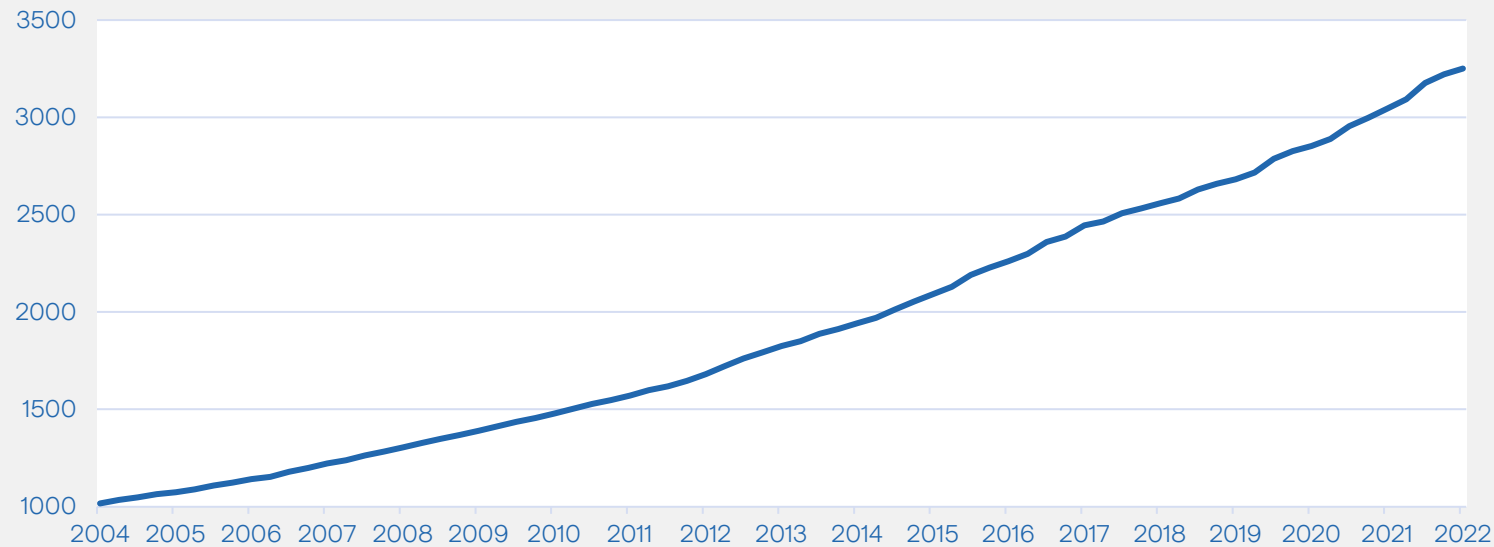
La **demande de logements locatifs est restée inchangée**, malgré une légère tendance générale à la hausse. Cela s'explique principalement par l'évolution démographique, avec un chiffre net de 60'000 personnes par an qui attise la demande. À cela s'ajoute la hausse des taux hypothécaires qui, en rendant l'accession à la propriété plus onéreuse, renforce la demande de logements locatifs.

Malgré la généralisation des modes de travail flexibles, **les emplacements urbains et les centres régionaux sont toujours très demandés**, et l'on n'observe aucun exode vers la campagne. Cela dit, la **demande de logements plus grands s'accroît**. Dans les meilleures zones résidentielles, la demande, toujours robuste, dépasse de loin l'offre – une situation qui devrait s'aggraver suite à la baisse de l'activité de construction ces derniers mois. Le relèvement des taux d'intérêt par la BNS à la mi-juin n'a pas encore eu d'impact sur les prix des transactions.



Au 30 juin 2022, les 177 objets du groupe de placement totalisaient une valeur brute (VIB) de 2,9 milliards de francs suisses. L'intensification des rénovations contribue pour une bonne part (3,3 pour cent) au taux de vacances de 7,6 pour cent. Le rendement semestriel pour 2022 est supérieur à la moyenne, à 2,3 pour cent, et se compose d'un rendement sur recettes stable de 0,9 pour cent et d'un rendement en capital de 1,4 pour cent. La performance est donc bien supérieure à la référence CAFP de 1,8 pour cent.

Évolution de la valeur de la part

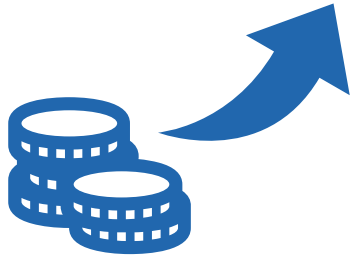


Chiffres-clés du portefeuille

Valeur d'inventaire brute (VIB)	2'924'525'086
Valeur d'inventaire nette (VIN)	2'448'567'891
Valeur d'inventaire nette par part	3'251
Nombre d'immeubles sous-jacents	177
Marge EBIT	65,92%
Taux de financement par des capitaux étrangers	11,32%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	0,63%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	0,71%

Rendement

Année en cours (VIN par part)	2,31%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	5,86%
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	6,71%
Rendement des fonds propres (ROE)	7,47%
Rendement du capital investi (ROIC)	6,63%



Hausse des emprunts fédéraux et des taux d'intérêt



Légère correction des taux d'escompte attendue



Notre préférence pour les objets de haute qualité fait ses preuves

La hausse de l'inflation en milieu d'année a poussé vers le haut les emprunts de la Confédération et les taux d'intérêt. Cela a entraîné un relèvement inattendu des taux directeurs de la BNS, dénotant un changement de cap. En termes de valorisations, nous prévoyons une légère correction des taux d'escompte sur les actifs présentant des handicaps qualitatifs (âge, structure, durabilité). Notre stratégie, axée sur les immeubles de haute qualité très bien situés dans les régions de Suisse à l'économie dynamique, devrait s'avérer payante. Le groupe de placement est donc bien préparé aux changements éventuels.

Le segment résidentiel s'est généralement avéré stable et solide. Néanmoins, dans les régions périphériques et les villes en proie à des incertitudes d'ordre politique, une gestion plus attentive des actifs s'impose. L'examen, la planification et la mise en œuvre des différentes stratégies immobilières étaient donc des tâches centrales de l'équipe Asset Management.

Reconstruction à neuf, Austrasse à Zurich

Le remplacement des immeubles de l'Austrasse (Zurich) est une priorité, après l'achat réussi de deux autres bâtiments. Les travaux de démolition ont commencé à l'automne 2021. Le projet se compose de trois bâtiments indépendants comptant plus de 269 appartements. Deux bâtiments seront exclusivement résidentiels, l'autre à usage mixte (résidentiel et artisanal-commercial). Le complexe sera achevé en 2024 et recevra une certification SNBS Or. Il répond ainsi aux objectifs de la «Société à 2'000 watts» et aux normes Minergie-ECO.

Zelgstrasse à Zurich/Fähnlibrunnenstrasse à Küsnacht

Afin de répondre à la demande croissante de bons emplacements dans les zones métropolitaines, deux autres immeubles d'habitation sont actuellement en cours de rénovation dans le canton de Zurich. Les excellents emplacements (Zelgstrasse à Zurich et Fähnlibrunnenstrasse à Küsnacht) et la qualité du projet ont permis de signer des baux de location plusieurs mois avant la fin des travaux. Le potentiel de recettes locatives des immeubles sera pleinement exploité. Les revenus pour le portefeuille devraient pouvoir augmenter à long terme.



Achats

Fin juin 2022, l'achat de la deuxième partie (54 pour cent) du projet de développement de l'Austrasse a permis de conclure la transaction portant sur le plus grand immeuble du groupe de placement. La première partie (46 pour cent) avait déjà été acquise en décembre 2021. Le groupe de placement est désormais l'unique propriétaire de l'ensemble du projet, d'une valeur de marché de 279 millions de francs suisses. Au cours des deux prochaines années, près de 100 millions de francs seront investis afin d'atteindre la valeur de marché visée: plus de 400 millions de francs après occupation complète. La légère baisse du rendement du portefeuille durant les travaux sera compensée par une nette amélioration de la qualité globale du portefeuille.

Parallèlement, un autre complexe résidentiel d'une valeur de marché de plus de 46 millions de francs suisses a été ajouté au portefeuille en juin. Achevé en 2019, il se compose de six bâtiments situés au centre de Saint-Erhard, qui présentent une qualité structurelle élevée et répondent à plusieurs critères de durabilité (par ex. toiture à végétation extensive avec systèmes photovoltaïques et sonde géothermique avec pompe à chaleur).

Ventes

La forte demande d'immeubles de rapport a été mise à profit pour restructurer le portefeuille. Cette restructuration déjà initiée depuis fin 2021 devrait s'achever à l'été 2022. Au 30 juin, quatre immeubles qui ne correspondaient plus à la stratégie du portefeuille avaient été revendus à profit; trois autres sont encore en cours de vente.

ESG

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