Zurich fondation de placement Immobilier Habitat Suisse

2022

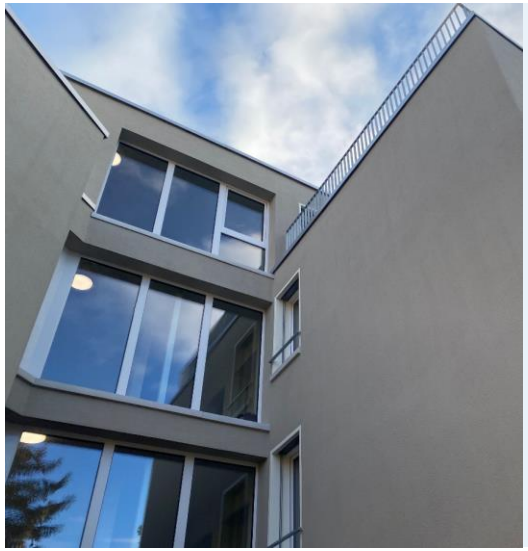
Zurich fondation de placement | Zurich Invest SA
zurichinvest.ch

© Zurich

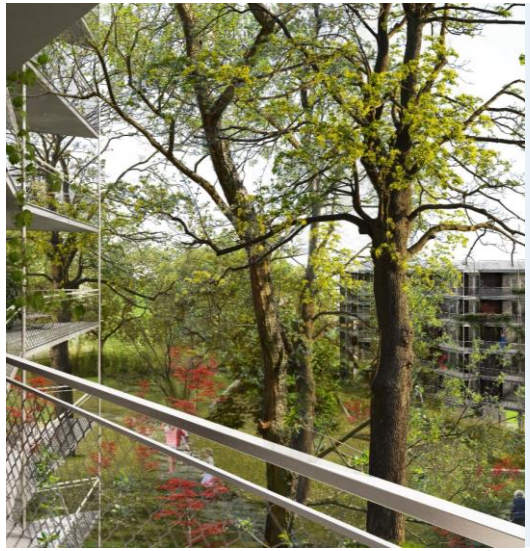
Highlights

Alors que le volume des transactions a diminué en raison de divergences sur les prix entre vendeurs et acheteurs**, les hausses de taux d'intérêt par la BNS n'ont pas encore eu d'impact visible sur les prix des transactions.**

Malgré la flexibilisation des modèles de travail, **les emplacements urbains et les centres régionaux sont toujours très demandés**. Parallèlement, on constate une augmentation de la demande de logements plus spacieux. **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.



La demande de logements locatifs demeure globalement inchangée, avec une légère tendance à la hausse, due surtout à l'évolution démographique. **La hausse des taux hypothécaires stimule également la demande, à mesure que les logements deviennent de moins en moins abordables à l'achat.**



Le conflit en Ukraine-Russie a accentué les problèmes d'approvisionnement en matériaux de construction, **propulsant vers le haut (+8 pour cent) les coûts de construction en Suisse en 2022**. En raison de la pénurie persistante de travailleurs qualifiés et de matériaux, l'achèvement à temps des projets de construction représente un défi majeur.

 © Zurich

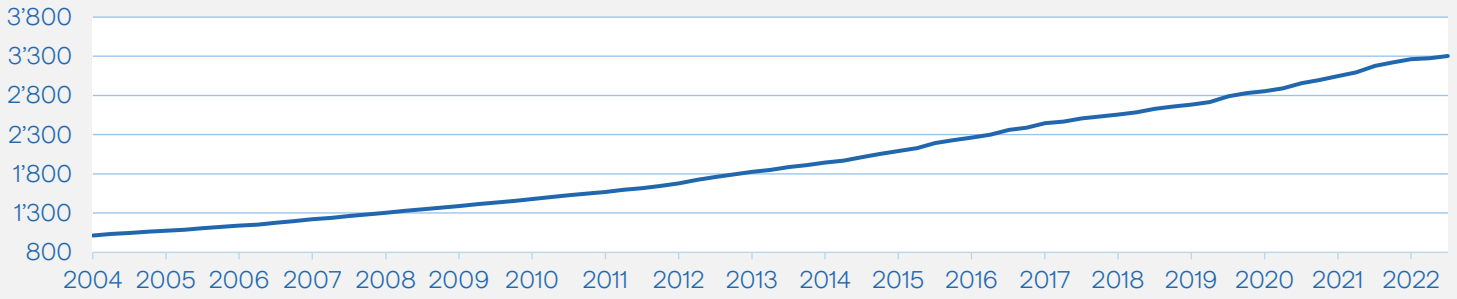
Aperçu des performances

© Zurich

Performance

En 2022, le rendement total sur investissement s'est élevé à 3,88 pour cent, soit moins que l'indice de référence référence CAFP (5,15 pour cent). Le portefeuille a connu des changements majeurs en 2022: plusieurs ventes de petits objets non stratégiques, une forte activité de rénovation et de construction à neuf, et surtout des acquisitions importantes (totalisant presque 300 millions de francs) ont plombé les performances du groupe de placement. Cependant, ces mesures ont grandement amélioré la qualité et la durabilité du portefeuille. Cela se révèlera surtout en 2024, suite à l'achèvement du chantier de l'Austrasse à Zurich, un projet phare d'Immobilier Habitat Suisse. Le patrimoine net du fonds a crû d'environ 14 pour cent. Avec 179 immeubles, le groupe de placement Habitat Suisse affichait au 31 décembre 2022 une valeur totale du portefeuille (GAV) d'environ 3,064 milliards de francs. Le taux de défaillance des loyers est tombé à 3,90 pour cent, tandis que le taux de vacance lié aux rénovations est passé à 6,96 pour cent en raison de la forte activité de construction.

Evolution de la valeur de la part



Chiffres-clés du portefeuille	
Valeur d'inventaire brute (VIB)	3'064'446'400
Valeur d'inventaire nette (VIN)	2'769'120'030
VIN par part	3'301
Nombre d'immeubles sous-jacents	179
Marge EBIT	65,81%
Taux de financement par des capitaux externes	4,16%
Total Expense Ratio (TERisa VIB)	0,62%
Total Expense Ratio (TERisa VIN)	0,68%

Rendement	
Année en cours (VIN par part)	3,88%
Sur 5 ans, p.a. (VIN par part)	5,65%
Depuis l'émission, p.a. (VIN par part)	6,49%
Rendement des fonds propres (ROE)	3,74%
Rendement du capital investi (ROIC)	3,41%

Source: Zurich Invest AG (2023)

 © Zurich

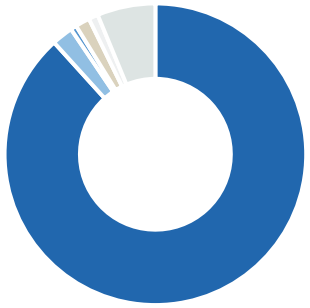
Stratégie et engagements

Stratégie

L'allocation géographique stratégique dans les régions de Suisse à l'économie locale dynamique, ajoutée à une vaste diversification des revenus locatifs, a fait ses preuves. Les immeubles sont répartis dans toute la Suisse, avec une concentration sur Zurich (45,7 pour cent), le nord-ouest (19,6 pour cent) et la région lémanique (16,2 pour cent), ce qui devrait garantir des cash-flows stables.

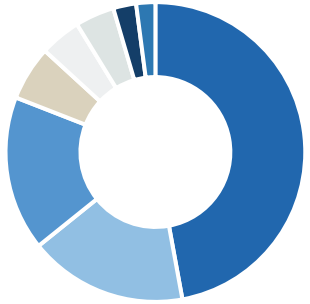
Les variations conjoncturelles ouvrent des opportunités sur le marché immobilier pour le développement du portefeuille. Nous misons sur une croissance qualitative, à travers des achats sélectifs et la vente d'immeubles non stratégiques, tout en cherchant à accroître la diversification au moyen de locaux commerciaux rentables.

Structure d'utilisation



- Habitations
- Bureaux
- Entreposage/archivage
- Commerces/vente au détail
- Industrie/artisanat
- Autres (y compris stationnements)

Valeur de marché par région



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

Engagements

4,16%

Taux d'endettement

100%

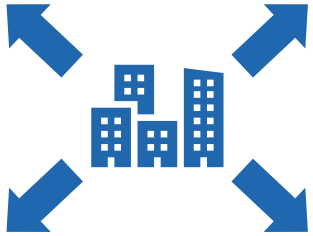
Taux d'investissement

Grâce à l'augmentation de capital réussie d'environ 250 millions de francs en juillet 2022, le taux d'endettement n'était que de 4,16 pour cent à la fin de l'année. Malgré l'incertitude générale qui grippe les marchés des capitaux, aucun remboursement n'a été demandé par les investisseurs. Vers la fin de l'année, nous avons même enregistré des souscriptions supplémentaires, si bien que le cercle des investisseurs comprend actuellement 109 membres. Nous voyons également des opportunités de croissance en 2023. Le taux d'investissement atteignait 100 pour cent à la fin de l'année.

Source: Zurich Invest AG (2023)

Perspectives

Correction des taux d'actualisation



Possibilités d‘achats anticycliques

Concentration sur les meilleurs emplacements dans les régions suisses économiquement fortes

La hausse de l'inflation a entraîné une envolée de la rémunération des emprunts de la Confédération, suivie de plusieurs hausses de taux directeurs par la BNS, signalant un revirement fondamental. En termes de valorisations, nous prévoyons une légère correction des taux d'actualisation sur les actifs présentant des désavantages qualitatifs (âge, structure, durabilité...). Lorsque les taux d'intérêt augmentent en particulier, notre faible endettement offre davantage de souplesse, notamment pour effectuer des achats anticycliques.

En sélectionnant nos investissements, nous continuons à nous concentrer sur les meilleurs emplacements dans les régions suisses à l’économie dynamique – une stratégie qui nous semble particulièrement prometteuse sur un marché subissant une hausse des taux d'actualisation.

© Zurich

Portefeuille et Asset Management

© Zurich

Portefeuille et Asset Management

Le segment résidentiel semble stable et robuste. Cependant, une gestion plus active des immeubles a été nécessaire dans les régions périphériques et les villes en proie à des incertitudes d'origine politique. L'examen, la planification et la mise en œuvre des différentes stratégies immobilières étaient donc des tâches centrales.

L'équipe Asset Management se concentre sur l'exploitation du potentiel interne du portefeuille; à cet effet, nous avons renforcé le personnel chargé du développement des projets. Le potentiel de densification et de rénovation du parc immobilier a été étudié et exploité de manière proactive, ce qui devrait stimuler les rendements à long terme. Notre gestion active des actifs se voit particulièrement dans les projets que nous avons menés à bien dans les régions de Zurich et de Bâle.

	Loyer net CHF	Loyer du marché CHF	Potentiel %	Loyer net CHF/m²	Loyer du marché CHF/m²
Habitation	86'215'023	96'140'784	11,51%	220	246
Entreposage/archivage	623'243	675'180	8,33%	76	82
Bureaux	2'223'139	2'279'640	2,54%	269	276
Commerces/vente au détail	1'508'261	1'609'860	6,74%	272	291
Industrie/artisanat	989'940	1'073'334	8,42%	188	203
Autres	6'098'429	6'436'455	5,54%	8'266	8'724
Total	97'658'035	108'215'253	10,81%	235	261

Source: Zurich Invest SA, Wuest Partner (2023)

 © Zurich

Portefeuille et Asset Management

Nouvelle construction Austrasse, Zurich

Après l'achat réussi de deux immeubles supplémentaires, l'attention se porte sur la reconstruction à neuf d'immeubles dans l'Austrasse à Zurich. Les travaux de démolition ont commencé à l'automne 2021. Le projet se compose de trois bâtiments indépendants comprenant plus de 269 appartements. Deux bâtiments seront exclusivement résidentiels, l'autre à usage mixte (résidentiel et artisanal-commercial). La construction progresse comme prévue; le complexe sera achevé en 2024 et recevra une certification SNBS Or. Les coûts de construction définis devraient être respectés, notamment grâce à la bonne coopération avec l'entrepreneur général.

Assainissement Fähnlibrunnenstrasse, Küsnacht

En mars 2022, le projet Fähnlibrunnenstrasse 1-3 à Küsnacht a été achevé dans les délais, après 14 mois de rénovation. Le calendrier initial a été respecté, de sorte qu'aucune solution provisoire n'a dû être trouvée pour les locataires. Les 35 logements ont été entièrement loués avant même la fin des travaux. Les 672 m² de commerces au rez-de-chaussée cherchent encore locataires. Le complexe dispose d'un système photovoltaïque et d'une certification Minergie. L'ensemble du parking souterrain peut être équipé de bornes de recharge électrique, selon les besoins.

Autres

Afin de répondre à la demande croissante de logements bien situés dans les agglomérations, trois autres immeubles d'habitation ont été entièrement rénovés dans les cantons de Zurich et de Bâle. Du fait de leur excellent emplacement (Zelgstrasse à Zurich et Fähnlibrunnenstrasse à Küsnacht) et de la qualité des projets, des baux de location ont été signés plusieurs mois avant la fin des travaux. Le potentiel locatif des immeubles Zelgstrasse, Jakob-Burckhardt-Strasse et Sevogelstrasse a été pleinement réalisé, augmentant à long terme les revenus du portefeuille.

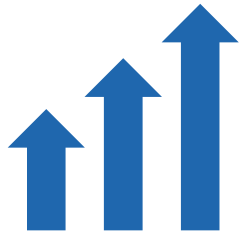
© Zurich

Portefeuille et Asset Management

Perspectives

Focus 2023:
Reconstruction à neuf à la Austrasse, Zurich

La durabilité comme défi/mise en œuvre cohérente



Amélioration de la qualité des objets et des emplacements du portefeuille

En 2023, la priorité est à la reconstruction à neuf dans l'Austrasse à Zurich, qui sera le plus important objet du portefeuille, avec un total de 269 logements. Le chantier devrait s'achever à l'été 2024 et respectera les normes SNBS Or, répondant aux exigences Minergie-ECO. Fait de béton recyclé, le bâtiment comportera une façade partiellement végétalisée et des panneaux photovoltaïques. Le chauffage au sol sera alimenté par une pompe à chaleur, qui servira au refroidissement en été. Les immeubles de l'Austrasse améliorent à long terme la qualité de la substance et des emplacements du portefeuille.

© Zurich

Investissements/ désinvestissements

© Zurich

Investissements/désinvestissements

Achats

Fin juin 2022, nous avons conclu la transaction portant sur la deuxième phase de l'Austrasse (le plus important immeuble du projet). Le groupe de placement est maintenant l'unique propriétaire de l'ensemble du projet, d'une valeur de marché d'environ 300 millions de francs suisses.

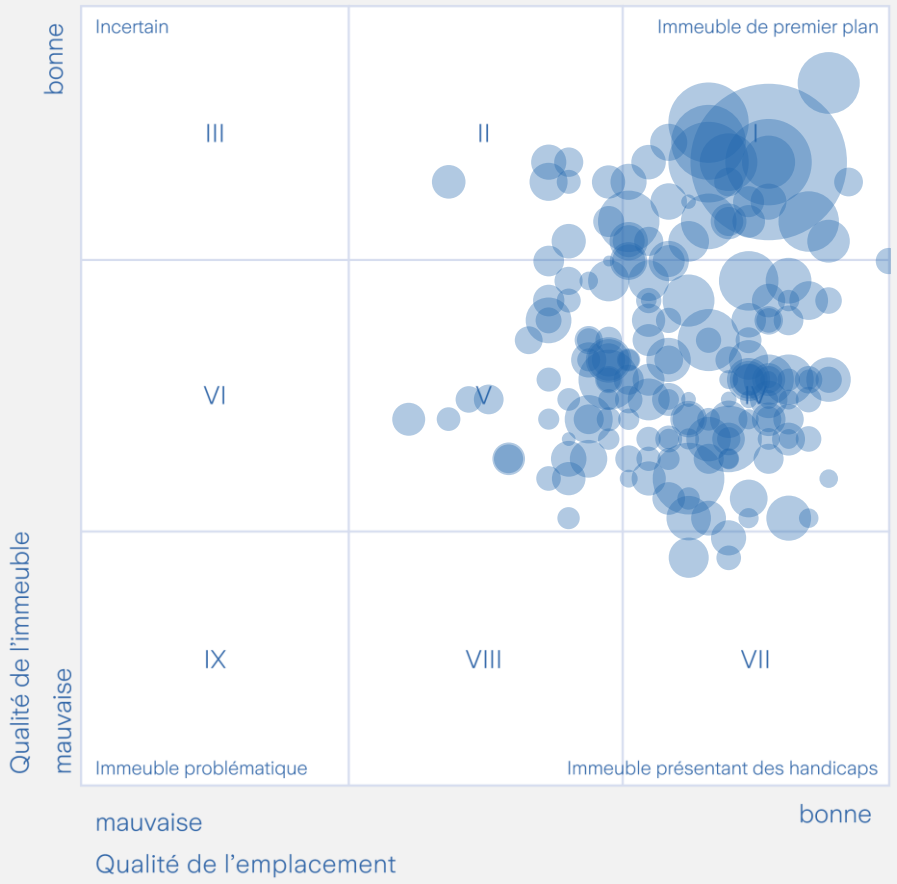
Toujours en juin, un lotissement résidentiel à St-Erhard (canton de Lucerne) a été acquis pour plus de 46 millions de francs. Les caractéristiques durables des six bâtiments érigés en 2019, présentant une qualité de construction élevée dans un emplacement central, se reflètent, entre autres, dans les vastes toits végétalisés supportant des panneaux photovoltaïques et l'utilisation d'une pompe à chaleur géothermique.

En fin d'année, nous avons acquis deux immeubles d'habitation à Bâle à des conditions avantageuses. D'une bonne qualité de construction et d'une valeur marchande d'environ 70 millions de francs, ils sont situés au centre de Bâle-Ville.

Ventes

La forte demande d'immeubles de placement a été mise à profit pour réaliser un ajustement du portefeuille (initié fin 2021). Au 1er trimestre 2022, deux immeubles qui ne correspondaient plus à la stratégie du portefeuille ont été revendus à profit, et trois immeubles de petite taille dans la région bâloise sont en train d'être liquidés. La vente d'autres petits objets non stratégiques est en préparation et devrait être finalisée d'ici la fin de l'année.

Aperçu de la qualité du portefeuille



Source: Wuest Partner (2023)

 © Zurich

ESG

La gestion immobilière durable que nous poursuivons depuis plusieurs années vise à rendre notre portefeuille climatiquement neutre d'ici 2050 («zéro émissions net»). Les émissions de CO_2 des immeubles existants ont déjà été réduites de plus de 20 pour cent entre 2010 et 2020; d'ici 2025, elles devraient diminuer de 20 pour cent supplémentaires (soit –40 pour cent au total). La réduction effective de la consommation d'énergie et des émissions de CO_2 était d'environ -0,7 pour cent entre 2020 et 2021.

Afin de rendre justice à l'importance croissante du sujet et de généraliser la durabilité au sein du portefeuille, nous avons nommé une responsable de la durabilité immobilière. En outre, nous avons mandaté le cabinet pom+ pour développer la collecte de données et nous conseiller dans les questions stratégiques.

Au milieu de l'année, le groupe de placement a participé, pour la troisième fois, à l'initiative Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Afin d'améliorer la transparence et l'évaluation des progrès, le groupe de placement Immobilier Habitat Suisse a été cette fois séparé des autres groupes immobiliers suisses de la Zurich fondation de placement. Pour la première fois, nous avons obtenu trois étoiles au benchmark GRESB. Pour de plus amples informations sur ce thème, veuillez consulter notre rapport sur la durabilité.

Historique de performance

AMAS Chiffres	2021
Taux de couverture	80%
Mix énergétique	
- Fioul de chauffage, fossile	41,5%
- Gaz de chauffage, fossile	40,2%
- Biomasse	0,0%
- Chauffage local & urbain	11,4%
- Électricité	6,8%
Intensité de l'énergie (kWh/m^2)	120,5
Emissions de gaz à effet de serre ($t\ CO_2e$)	11'887
Intensité des gaz à effet de serre ($kg\ CO_2e/m^2$)	22,8

Source: Amstein + Walthert (2023)

© Zurich