

Juin 2022

Exposé

Placements immobiliers Suisse



SwissLife
Asset Managers



« amRietpark » à Schlieren –
Vivre et travailler dans un ancien site industriel

« Rhyvage » à Rheinfelden –
Complexe résidentiel avec des services d'aide au quotidien

« Culinarium » à Arlesheim –
Immeuble commercial avec brasserie intégrée

Sommaire

3

Perspectives positives

L'essor du marché du travail
rejaillit sur le marché des bureaux

4

Löwenstrasse, Zurich

Travailler aux étages inférieurs et profiter
de la vue sur Zurich depuis le toit-terrasse

6

« amRietpark », Schlieren

Un immeuble de bureaux haut en couleurs

8

« Rhyvage », Rheinfelden

Des services qui facilitent la vie dans des
logements adaptés aux personnes âgées

10

« Culinarium », Arlesheim

Entraînement physique et gastronomie
dans un bâtiment Minergie

12

Pfruehdorfstrasse, Affoltern am Albis

Un lotissement qui mise sur le bois
pour la construction et le chauffage

14

Marché des bureaux

Les locataires restent fidèles aux
emplacements privilégiés



Editorial

L'édition de novembre 2021 d'Exposé était dédiée aux biens de commerce de détail. Depuis, le marché immobilier a encore évolué. Si les inquiétudes autour du commerce de détail se sont apaisées, de nombreux investisseurs sont dubitatifs quant aux nouveaux modèles de travail et au marché des bureaux. L'exploitation des surfaces de bureaux s'est certes très vite rétablie, mais l'occupation des postes de travail est loin d'atteindre le niveau de 2019.

La flexibilité nouvellement acquise est largement mise à profit, y compris au sein de nos équipes. Chez Swiss Life Asset Managers et chez Livit SA, le nouveau « mobile office » combine le meilleur du bureau et du home office. Les niveaux élevés de productivité et l'essor de la digitalisation se sont maintenus, et on retrouve le plaisir des interactions professionnelles grâce aux échanges personnels. Qu'est-ce que cela signifie pour le marché de l'immobilier de bureau ? Nous avons interrogé nos locataires de bureaux. Les retours sont positifs : les bureaux ont toujours la cote, pas seulement aux emplacements centraux. Comme le montrent les statistiques, les loyers de bureaux ont même fortement augmenté en moyenne depuis fin 2019. Nous avons analysé ces tendances de plus près pour vous.

Sous une nouvelle forme, avec des vidéos et un entretien, nous vous présentons à nouveau nos produits de placement. De nombreuses nouveautés vous attendent, pas seulement sur les immeubles de bureaux.

Découvrez-les vite !

Marie Seiler MRICS, CFA
Head Third Party Real Estate CH

Malgré la menace de récession, le marché du travail croît

Le marché suisse du travail connaît un essor, le marché de l'immobilier commercial devrait résister. Deux constats ouvrant des perspectives prometteuses sur le marché de l'immobilier, malgré les nouvelles incertitudes liées à la guerre en Ukraine et le durcissement de la politique monétaire.

Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland, Swiss Life Asset Managers

A peine l'obligation de port du masque levée en Suisse le 17 février 2022 qu'une semaine plus tard, la Suisse et l'Europe se trouvaient secouées par une terrible nouvelle: les troupes russes envahissaient l'Ukraine, à la surprise quasi générale. Le changement de la situation géopolitique s'est superposé à deux autres évolutions déterminant l'environnement de marché actuel: les difficultés d'approvisionnement, principalement en provenance de Chine, ainsi que l'amorce d'un resserrement de la politique monétaire en raison de taux d'inflation plus élevés que prévu. Un premier relèvement du taux directeur par la BNS devrait intervenir au dernier trimestre 2022.

En revanche, le marché du travail suisse affiche des signes de dynamisme. Selon l'Office fédéral de la statistique (OFS), le nombre de postes vacants a augmenté de 37% depuis début 2021 par rapport à l'année précédente, et de 20% par rapport au niveau prépandémie. Au 4^e trimestre 2021, il y avait environ 100 000 nouveaux postes à pourvoir, soit 25% de plus que la moyenne à long terme. Au 1^{er} trimestre 2022, l'indice Adecco Job a même enregistré une hausse de 47% par rapport au trimestre de l'année précédente. En revanche, le chômage est tombé à 2,3% en avril.

Cette évolution n'est pas sans conséquence sur le marché des bureaux, comme le montre l'indice de l'offre des surfaces de bureaux. Au T1 2022 déjà, la mesure de l'offre de surface a baissé de 2,4% par rap-

Postes vacants (corrégés des variations saisonnières) et indice de l'offre pour les surfaces de bureaux (T1 2010 = 100)



Source : OFS, Wüest Partner, Swiss Life Asset Managers

port au trimestre de l'année précédente, atteignant ainsi son plus bas depuis 2013. Un contexte qui devrait s'expliquer par la recherche et le lancement d'offres d'emplois dotés de compétences numériques, des postes traditionnellement demandés dans les bureaux. Selon l'indice Adecco Job, 49% des annonces exigent désormais au moins une compétence numérique.

Une digitalisation croissante ne signifie toutefois pas systématiquement que chaque nouveau poste crée davantage de surfaces de bureaux. Le travail hybride ou mobile demeurera, au moins dans une certaine mesure, c'est incontestable. Les

conséquences possibles pour les loyers du marché des bureaux par région sont déjà visibles, comme en témoigne l'article en page 14. Il faut toutefois s'attendre à ce que l'augmentation du nombre de postes soit suivie d'une hausse du nombre d'employés et donc d'une hausse de la demande de surfaces de bureaux. Malgré une évolution de la situation géopolitique initiale et une légère hausse des prix, il existe donc de solides perspectives pour l'environnement de marché en Suisse. ■

Clôture de la rédaction : 16 mai 2022

Zurich : usage mixte à un excellent emplacement

L'immeuble Löwenstrasse 16 jouit d'un excellent emplacement en plein centre-ville, dans un quartier accueillant de nom-

« En période de mode de travail hybride, il est possible de proposer ici des postes de travail attrayants. »

breux immeubles commerciaux. Construit en 2013, il se caractérise par une apparence

sobre et une grande qualité sur le plan architectural. Il s'agit d'un bien à usage mixte. Les surfaces de vente spacieuses, modernes et bien visibles situées au rez-de-chaussée sont louées à long terme. Les trois étages au-dessus sont chacun équipés de salles d'eau séparées et peuvent être aménagés et utilisés indépendamment les uns des autres. Chaque unité de bureau dispose de 160 m² de surface locative par étage et peut être utilisée de manière flexible et individuelle. L'appartement exclusif en attique vient compléter le bien et séduit par son vaste toit-terrasse avec une vue imprenable sur Zurich.

Ce bien dispose d'une excellente micro- et macrosituation, d'une substance bâtie de grande qualité et de surfaces locatives individuelles à l'usage flexible. En période de mode de travail hybride, il est ainsi possible de proposer des postes de travail attrayants et de garantir une évolution stable des revenus locatifs.

Le bien a été acquis en mars 2022 dans le cadre d'un échange d'actifs. L'immeuble commercial et résidentiel fait partie du portefeuille de la Fondation de placement Swiss Life et répond entièrement aux exigences élevées du portefeuille en termes d'emplacement et de qualité. ■

Le rez-de-chaussée compte de grandes surfaces de vente, tandis que les combles abritent un appartement en attique avec toit-terrasse accueillant.

Source: Fotowerder





La Löwenstrasse est une rue commerçante très prisée aux commerces variés, située au cœur de Zurich. Source: Fotowerder

Fondation de placement Swiss Life : groupe de placement Immobilier Suisse ESG

ISIN CH0106150136

Date de lancement 30.11.2009

Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

Chiffres clés au 31.03.2022

Valeur de marché des biens 3740,85 mio. CHF

Nombre de biens 234

Taux de location 97,70 %

Taux de financement tiers 10,93 %

Actifs nets (VNI) 3288,59 mio. CHF

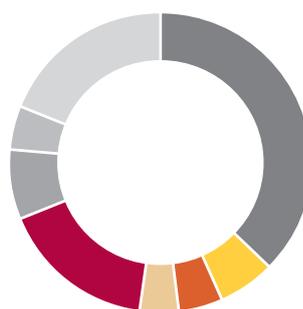
Performance en glissement annuel 2,75 %

Performance 2021 5,87 %

Performance 2020 4,94 %

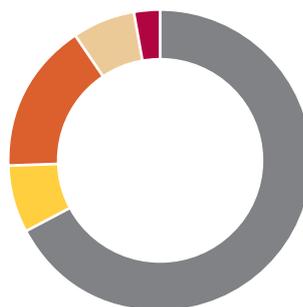
Performance 2019 5,37 %

Performance depuis le lancement 5,74 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	37,44 %
Berne	6,15 %
Suisse centrale	4,69 %
Suisse romande	4,18 %
Suisse du Nord-Ouest	16,46 %
Suisse orientale	7,72 %
Sud de la Suisse	4,58 %
Région lémanique	18,77 %



Répartition par usage

Logements	67,43 %
Bureaux	7,20 %
Vente	16,08 %
Parking	6,75 %
Affectations secondaires	2,53 %

Schlieren : acquisition du plus grand immeuble de bureaux dans le quartier « amRietpark »

En décembre 2021, le bien situé Wiesenstrasse 15-19 à Schlieren a été acquis. Il couvre environ 13 000 m² de surface locative. L'immeuble de bureaux se trouve

« L'immeuble séduit par son emplacement à proximité directe de la gare de Schlieren. »

dans le nouveau quartier « amRietpark ». Un habitat moderne adapté à toutes les générations a été créé sur ce site autrefois dédié à la teinture de tissus et à la pro-

duction de colle. Sur plus de 125 000 m², il incarne la vie, la diversité et l'esprit de communauté dans un cadre urbain. Il s'articule autour d'un parc de 600 mètres de long, lieu de rencontres et de flânerie. Construit en 2014, l'immeuble séduit par sa proximité directe à la gare de Schlieren, ses surfaces de bureaux de 300 à plus de 2000 m² par étage aménageables de manière flexible et son garage privé avec plusieurs places dotées de bornes de recharge électriques. Le rez-de-chaussée abrite des surfaces commerciales et les étages supérieurs, des bureaux.

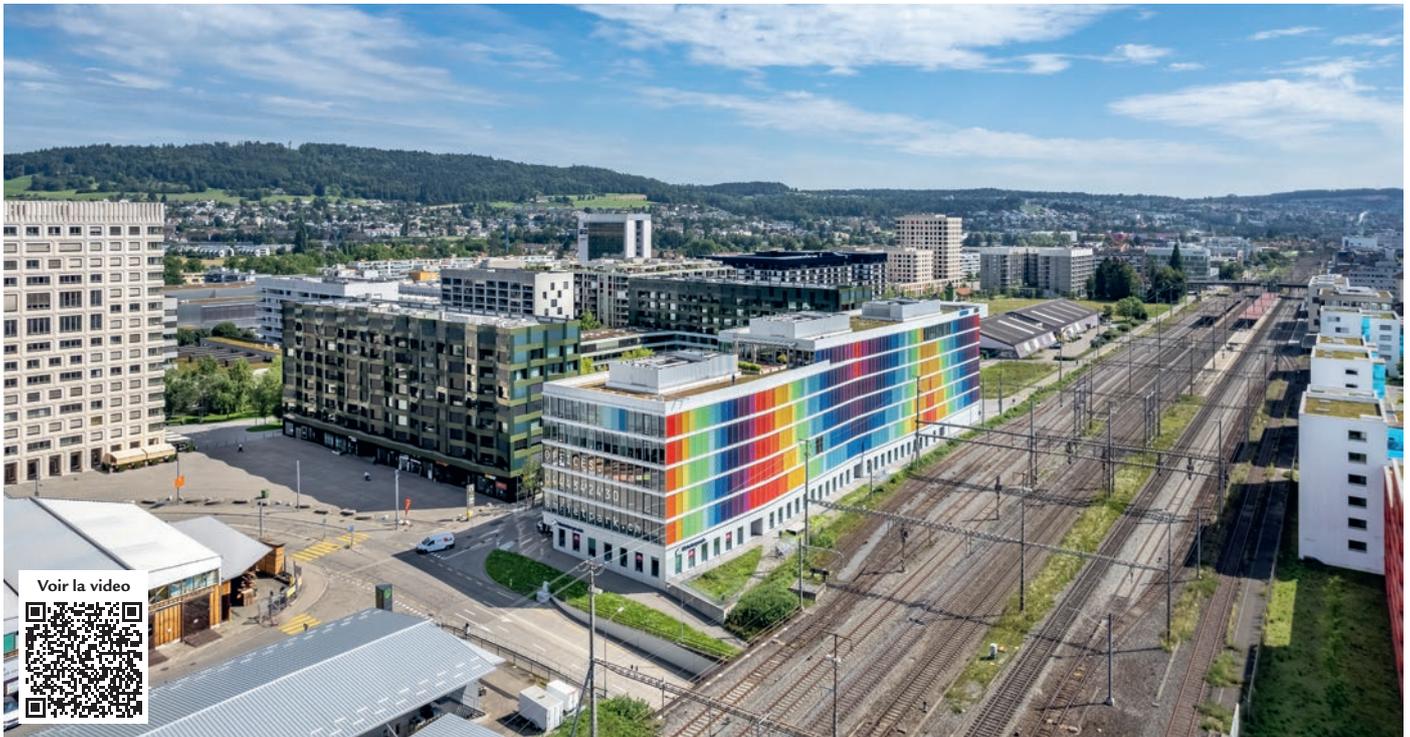
Ce bien de six étages se distingue par une hauteur sous plafond généreuse, de

grandes baies vitrées et une technique de bâtiment moderne. Le toit accessible accueille une terrasse pour les locataires et le terrain situé à l'arrière invite à la détente. L'immeuble séduit par son architecture attrayante. Sa façade arrière idéalement aménagée en fait un bien unique.

Construit selon les normes Minergie, il vient compléter idéalement le portefeuille de la Fondation de placement Swiss Life. Sa bonne situation et ses caractéristiques architecturales en font un bien durable. ■

Avec sa façade colorée dotée de grandes baies vitrées, difficile de ne pas remarquer cet objet de six étages. Source : Fotowerder





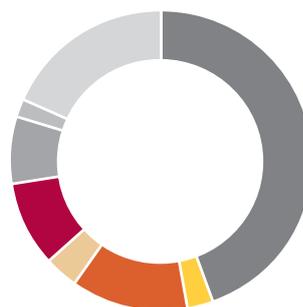
Le toit est accessible et abrite une terrasse pour les locataires. Source : Fotowerder

Fondation de placement Swiss Life : groupe de placement Immeubles commerciaux Suisse ESG

ISIN CH0136837587
Date de lancement 31.10.2011
Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

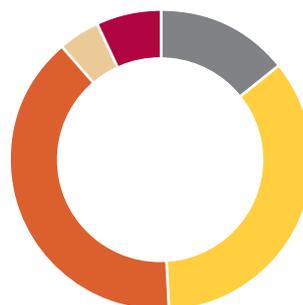
Chiffres clés au 31.03.2022

Valeur de marché des biens 2213,01 mio. CHF
Nombre de biens 110
Taux de location 96,82 %
Taux de financement tiers 25,71 %
Actifs nets (VNI) 1590,92 mio. CHF
Performance en glissement annuel 1,50 %
Performance 2021 5,93 %
Performance 2020 4,56 %
Performance 2019 4,90 %
Performance depuis le lancement 5,16 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	44,66 %
Berne	2,77 %
Suisse centrale	12,53 %
Suisse romande	3,38 %
Suisse du Nord-Ouest	9,28 %
Suisse orientale	7,37 %
Sud de la Suisse	1,95 %
Région lémanique	18,07 %



Répartition par usage

Logements	14,23 %
Bureaux	34,98 %
Vente	39,43 %
Parking	4,56 %
Affectations secondaires	6,81 %

Rheinfelden : le complexe résidentiel « Rhyvage » convainc avec ses services sur mesure

Achevé en avril 2021, le complexe résidentiel « Rhyvage » compte 132 appartements, dont 40 adaptés aux personnes âgées et certifiés LEA Platinum, la plus haute norme pour les constructions adaptées aux personnes âgées. Les résidents bénéficient de la coopération de la Fondation de placement Swiss Life et de bonacasa, qui leur propose, pour le compte de Swiss Life, divers services pour plus de confort et de sécurité au quotidien, leur permettant de vivre selon leurs propres choix. Silvia Kurth, collaboratrice au service de conciergerie de bonacasa, relate son expérience de la première année.

Swiss Life Asset Managers: Silvia Kurth, vous faites partie du service de conciergerie du complexe résidentiel « Rhyvage » depuis un an. Quels services bonacasa offre-t-elle aux résidents ?

Silvia Kurth: Grâce à ses services, bonacasa offre une meilleure qualité de vie au quotidien. Les résidents peuvent demander le nettoyage de leur appartement, une assistance administrative pour diverses tâches, ou encore un service de blanchisserie, de transport ou en cas d'absence, pour des vacances en toute tranquillité. En tant que concierge personnelle de l'immeuble, je suis l'interlocutrice directe pour les services d'aide au quotidien et je mets à la disposition des résidents des prestations individuelles complémentaires.

Quelles expériences vous ont particulièrement marqué ?

Dès le début, les résidents ont montré un grand intérêt pour mon activité de concierge et les services de bonacasa. J'ai particulièrement apprécié la confiance qu'ils m'ont témoignée dès leur installation.

Quels services sont les plus prisés ?

Les résidents recourent souvent à l'entretien des locaux, effectué par un personnel de nettoyage spécialisé. Outre le service de conciergerie, ils font appel à divers services en cas d'absence.

D'après vous, quels sont les principaux avantages d'un complexe proposant un service d'aide au quotidien ?

Outre les services mentionnés, nous pouvons garantir aux résidents plus de sécurité et de liberté au quotidien, grâce au service d'appel d'urgence de bonacasa, disponible 24h/24 et 7j/7. Il garantit une mise en relation directe avec une centrale d'urgence ouverte 24h/24. Les résidents apprécient aussi mes horaires de présence sur place, durant lesquels je peux générer une nette valeur ajoutée grâce à des petites actions.

L'offre du service d'appel d'urgence disponible 24h/24 et 7j/7 a-t-elle été utilisée par d'autres locataires qui n'y avaient d'abord pas souscrit ?

Dès les premières semaines, j'ai fourni divers renseignements sur les services d'aide au quotidien et les services d'appel d'urgence de bonacasa, qui ont suscité un grand intérêt. Au début d'une installation, les résidents doivent créer des liens entre eux, et établir une relation de confiance au sein de la communauté comme avec le service de conciergerie. Ceux qui s'étaient d'abord montrés réticents vis-à-vis du service d'urgence de bonacasa sont revenus vers moi plus tard pour être conseillés. ■

Un service apprécié: une paire de bras supplémentaire chez soi.

Source : Fotowerder





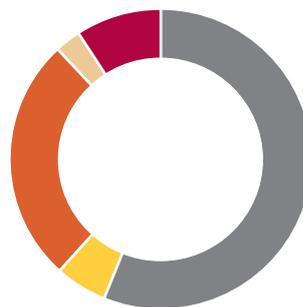
Dans le complexe résidentiel « Rhyvage », 40 des 132 appartements sont adaptés aux personnes âgées. Source: Fotowerder

**Fondation de placement Swiss Life:
groupe de placement Immobilier Suisse
Age et Santé ESG**

ISIN CH0385556482
Date de lancement 30.11.2017
Gestionnaire du portefeuille Nils Linsi

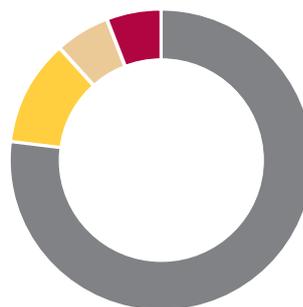
Chiffres clés au 31.03.2022

Valeur de marché des biens 470,21 mio. CHF
Nombre de biens 14
Taux de location 98,70 %
Taux de financement tiers 13,35 %
Actifs nets (VNI) 391,78 mio. CHF
Performance en glissement annuel 2,26 %
Performance 2021 6,29 %
Performance 2020 5,61 %
Performance 2019 5,08 %
Performance depuis le lancement 5,71 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	56,36 %
Berne	5,35 %
Suisse du Nord-Ouest	26,35 %
Suisse orientale	2,98 %
Sud de la Suisse	8,95 %



Répartition par usage

Logements sans offre stationnaire	76,98 %
Etablissements de soins et maisons de retraite	11,38 %
Biens dédiés à la santé	0,0 %
Services et vente	5,92 %
Affectations secondaires et parking	5,72 %

Arlesheim : nouvelle mise en location réussie dans un immeuble commercial moderne

Le bien «Culinarium» situé Altematteweg 2 a été construit en 2016 selon les normes Minergie et acquis en 2020. L'immeuble

« Le bien dispose d'un peu plus de 2600 m² de surface louable. »

de bureaux et de commerces, situé à un emplacement bien visible dans le quartier commerçant d'Arlesheim, compte de nombreux postes de travail. La gare, rapidement accessible à pied, et deux autoroutes facilitent l'accès à la ville de Bâle.

Le bâtiment séduit par son utilisation flexible et son architecture moderne caractérisée par une façade aux nombreux éléments en verre et une sélection de matériaux de haute qualité. Le vaste parking peut accueillir 72 véhicules et offre des bornes de recharge électriques. Le bien dispose d'un peu plus de 2600 m² de surface louable. Parmi les principaux locataires figurent un centre de fitness au dernier étage et un restaurant au rez-de-chaussée, qui possède sa propre brasserie, où est produite l'ArliBrau, une bière très appréciée dans la région.

La pandémie a constitué un véritable défi pour les principaux locataires, directement affectés par les mesures ordonnées

par les autorités. Grâce à des partenariats, les locataires actuels, bien positionnés au niveau local, ont néanmoins pu surmonter cette période difficile. Durant la pandémie, il a en outre été possible de mettre à nouveau en location certaines surfaces libres. Selon nous, la collaboration étroite et active entre la gestion d'actifs et la commercialisation, combinée à la qualité moderne des surfaces, a permis de stabiliser la situation locative et, au final, d'atteindre une location complète. ■

Le bâtiment de bureaux et de locaux commerciaux «Culinarium» séduit par son architecture. Source: Fotowerder





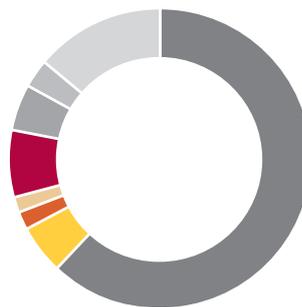
Parmi les principaux locataires figurent un centre de fitness au dernier étage et un restaurant au rez-de-chaussée. *Source: Fotowerder*

**Fonds immobilier Swiss Life :
Swiss Life REF (LUX) ESG
Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF**

ISIN LU0820924123
Date de lancement 31.10.2012
Gestionnaire du portefeuille Marcel Schmitt

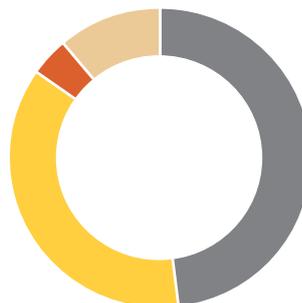
Chiffres clés au 31.03.2022

Valeur de marché des biens 1462,18 mio. CHF
Nombre de biens 41
Taux de location 97,02 %
Taux de financement tiers 23,39 %
Actifs nets (VNI) 1078,92 mio. CHF
Performance en glissement annuel 1,46 %
Performance 2021 6,41 %
Performance 2020 4,18 %
Performance 2019 4,17 %
Performance depuis le lancement 5,07 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	62,11 %
Berne	5,17 %
Suisse centrale	2,13 %
Suisse romande	1,54 %
Suisse du Nord-Ouest	7,21 %
Suisse orientale	5,05 %
Sud de la Suisse	3,09 %
Région lémanique	13,71 %



Répartition par usage

Bureaux	48,16 %
Vente	36,60 %
Parking	4,13 %
Affectations secondaires	11,11 %

Affoltern am Albis : des habitations durables dans un cadre rural

Le lotissement « Pfruendhofstrasse 44-62 » compte neuf bâtiments encerclant une longue cour parsemée de pavillons,

« *La rénovation a permis de réduire considérablement l'intensité CO₂.* »

reliés les uns aux autres par des chemins sinueux. Ce complexe construit dans les années 1980 a un caractère bucolique. De nombreux balcons et terrasses donnent sur le bel espace extérieur. Situé légèrement en hauteur et à l'extrémité du

village, ce lotissement est idéalement relié au centre d'Affoltern am Albis. La plupart des commerces, restaurants et installations publiques comme l'école et la piscine sont accessibles en cinq minutes à pied.

Les bâtiments ont été entièrement rénovés en 2019 et certains sont dotés d'étages supplémentaires construits en bois, comprenant des appartements de deux à cinq pièces et des surfaces de 61 à 124 m² adaptés aux besoins du marché. La rénovation a permis de réduire nettement l'intensité CO₂ du site. Outre la construction durable en bois et l'enveloppe des bâtiments désormais parfaitement isolante, le système de production de

chaleur a été remplacé : l'énergie provient à présent d'un réseau local de chauffage urbain alimenté par des copeaux de bois.

Le fait que le lotissement soit quasiment entièrement loué atteste de l'atmosphère et de la qualité de vie qui y est offert. Logements durables dans un cadre rural, à quelques minutes à pied de la vie publique d'Affoltern am Albis, le chef-lieu du district – une combinaison intéressante qui permet à chacun de vivre selon ses propres choix. ■

Commerces, restaurants, école, aire de jeux... Les commodités ne sont jamais loin. Source : Fotowerder





Ce lotissement s'inscrit dans un cadre pittoresque et rural. Source : Fotowerder

Fonds immobilier Swiss Life : Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties

ISIN CH0293784861
Date de lancement 02.11.2015
Gestionnaire du portefeuille Marcel Schmitt

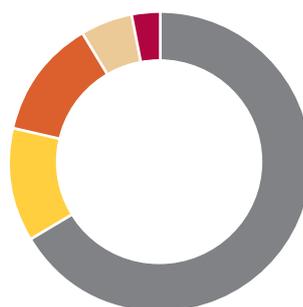
Chiffres clés au 30.09.2021

Valeur de marché des biens 1999,29 mio. CHF
Nombre de biens 136
Taux de location 96,80 %
Taux de financement tiers 21,83 %
Actifs nets (VNI) 1530,3 mio. CHF
Performance en glissement annuel -0,08 %
Performance 2021 6,83 %
Performance 2020 3,61 %
Performance 2019 20,87 %
Performance depuis le lancement 8,55 % p. a.



Répartition géographique

Zurich	40,33 %
Berne	6,76 %
Suisse centrale	6,62 %
Suisse romande	3,62 %
Suisse du Nord-Ouest	17,09 %
Suisse orientale	6,75 %
Sud de la Suisse	3,44 %
Région lémanique	15,40 %



Répartition par usage

Logements	66,50 %
Bureaux	12,33 %
Vente	12,78 %
Parking	5,55 %
Affectations secondaires	2,85 %

Les locataires de bureaux continuent de miser sur les bons emplacements

Depuis le début de la pandémie, la hausse des loyers affichés dans les zones situées en dehors des marchés de bureaux bien établis montre qu'elles gagnent en attractivité. Mais les locataires commerciaux de longue date restent fidèles aux bons emplacements, selon la première enquête menée avec l'institut LINK.

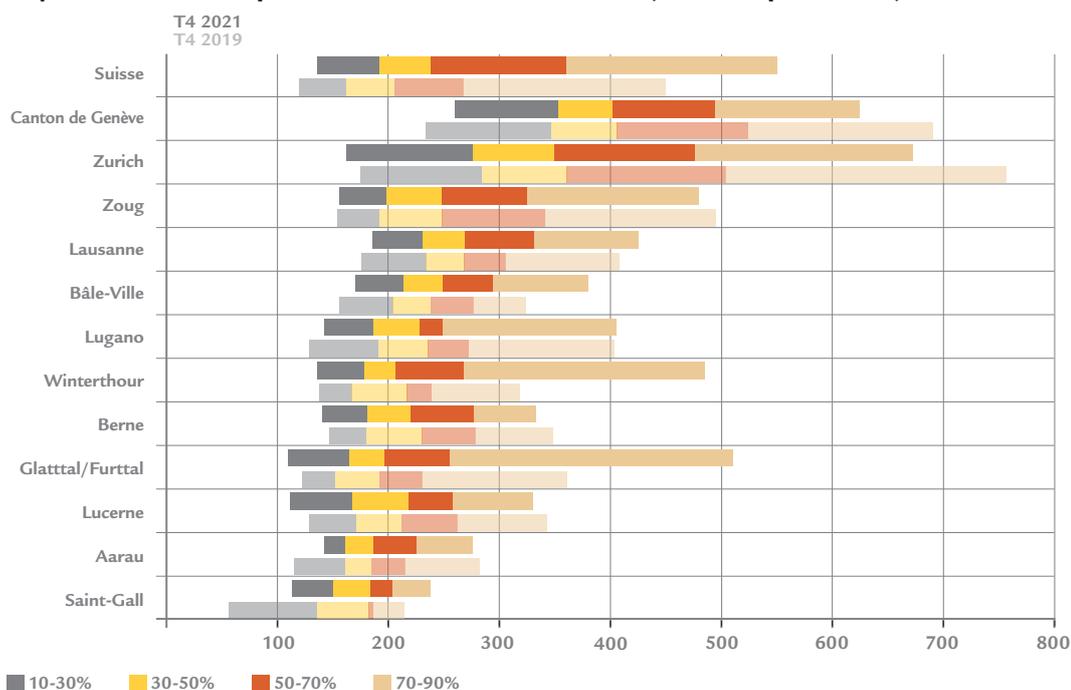
Robert Kuert, Real Estate Research Analyst Switzerland, Swiss Life Asset Managers

La rapidité de la levée de la recommandation de télétravail fin février 2022 n'a pas manqué de surprendre, entraînant l'augmentation soudaine de l'occupation des bureaux. Mais il semble peu probable que l'on retrouve durablement les taux d'exploitation maximaux observés avant la pandémie. Le mode de travail hybride fait partie

intégrante de la « nouvelle normalité » liée à la pandémie. Revenons sur l'évolution du marché des bureaux ces deux dernières années: le secteur de l'immobilier de bureaux ne s'est pas complètement restructuré, pas plus que ses loyers. A l'échelle de la Suisse, les loyers médians ont même augmenté de 16% entre le T4 2019 et le T4 2020. Ce qui

est frappant, c'est que malgré une hausse de tous les segments de loyers à l'échelle nationale, des contractions quantifiables des loyers affichés ont été observées sur les principaux marchés de Zurich, Genève et Zoug. En revanche, les fourchettes de prix des régions de Winterthour et Glattal/Furttal – où les loyers des segments

Loyers de bureaux par zone de marché, T4 2019 (avant la pandémie) et T4 2021



(en francs/m² et par an régions de Suisse avec surfaces de bureaux supérieures à 1 mio de m²)

Source: Wüest Partner

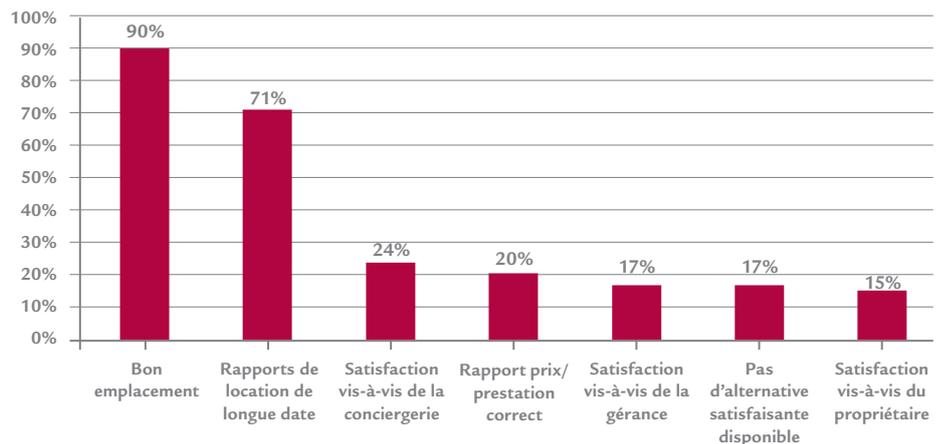
les plus élevés ont augmenté de plus de 40% – atteignent désormais celles de la région genevoise ou zurichoise.

Dans le même segment de prix, les loyers affichés ont chuté de 6 à 11% sur les principaux marchés: Zurich et Genève. Dans le canton de Zoug, où le marché de l'immobilier de bureaux est similaire à celui de Lausanne et Bâle, les loyers ont reculé de 3% dans le segment de prix supérieur.

Hausse de l'offre et élargissement des zones d'implantation

La hausse des loyers ne semble être due qu'en partie à l'insuffisance de l'offre. Dans de nombreuses régions, cette hausse s'est accompagnée d'une augmentation de l'offre de surfaces. Cette dernière a progressé de 6% dans la région de Glatttal/Furttal, de 44% à Saint-Gall et d'environ 70% à Bâle-Ville et s'explique par l'augmentation de surfaces de meilleure qualité (qui entraîne une hausse des loyers). En revanche, l'offre n'a progressé que modérément à l'échelle de la Suisse ces deux dernières années: la surface proposée à la location a augmenté d'environ 100 000 m², sans conséquence sur le taux de l'offre. Celui-ci se situe à 7%, soit au même niveau qu'avant la pandémie, ce qui masque légèrement les différences d'évolution entre les régions. La quantité et la qualité des surfaces ne suffisent pas à expliquer la légère hausse de parité de certains marchés de bureaux. La généralisation croissante des modes de travail hybrides en est la première cause. En effet, en travaillant certains jours en home office, les employés peuvent désormais parcourir de plus grandes distances, sans pour autant augmenter leur temps de trajet hebdomadaire. Cela élargit en conséquence la zone d'implantation possible des bureaux (Winterthour ou Saint-Gall p. ex.) et le nombre de travailleurs qualifiés pouvant y accéder. Ces nouvelles conditions devraient s'imposer progressivement.

Motifs de prolongation d'un contrat de bail



Enquête auprès des locataires de surfaces commerciales, septembre 2021
Source: Swiss Life Asset Managers, institut LINK

Emplacement et continuité: les raisons de la prolongation des contrats de bail

Ces changements sur le marché amènent les propriétaires à se demander ce qu'ils peuvent faire pour que les locataires ne privilégient pas soudainement ces emplacements devenus plus attractifs. Une enquête menée avec l'institut LINK auprès des locataires de surfaces commerciales pourra les rassurer.

Les résultats montrent que les facteurs « bon emplacement » (90%) et « rapports de location existants » ou « rapports de location de longue date » (71%) sont décisifs pour la prolongation d'un contrat de bail. La conciergerie et le rapport prix/prestation comptent comme motifs de prolongation potentiels pour 25% et 20% des locataires de surfaces commerciales.

Une bonne nouvelle pour les investisseurs qui se sont déjà concentrés sur des emplacements de choix et qui misent sur la continuité. La conclusion de contrats pour une longue durée à des emplacements de choix crée ainsi les conditions idéales pour assurer

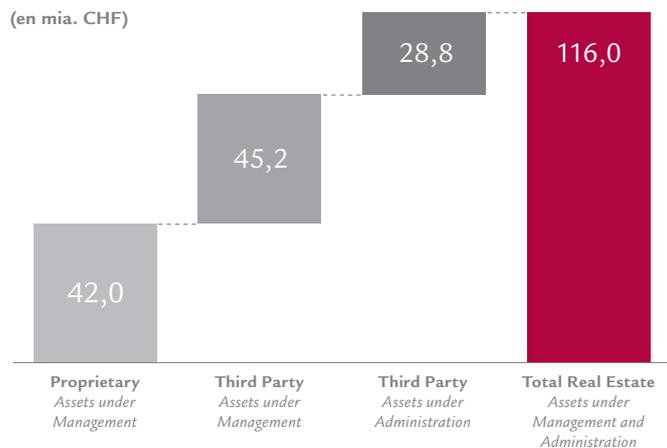
la stabilité des locataires, même en cas de généralisation du mode de travail hybride partout en Suisse.

En outre, les scénarios économiques de la Confédération prévoient à moyen terme une nette croissance dans les secteurs qui devraient consommer des surfaces de bureaux. Cette tendance serait soutenue par la digitalisation et l'automatisation croissantes, qui laissent prévoir une augmentation du nombre de professionnels travaillant dans le secteur du numérique. La hausse de la demande de surfaces de bureaux qui en résultera devrait surcompenser la baisse liée au home office ou au partage de bureaux. Même si les concepts de travail hybride font désormais partie intégrante du marché de bureaux, ils ne le bouleversent pas complètement. ■

Real Estate – faits et chiffres

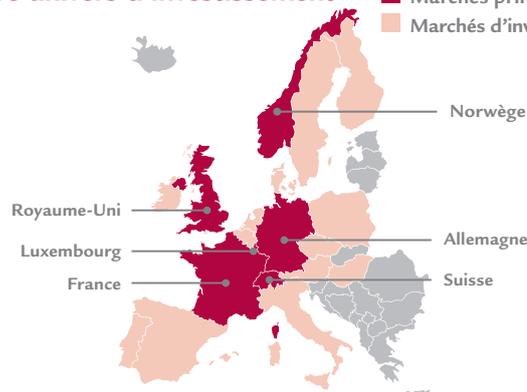
Actifs gérés et administrés

(en mia. CHF)



Notre univers d'investissement

■ Marchés principaux
■ Marchés d'investissement



Volume de transactions immobilières

(en mia. CHF)

(moyenne 2019, 2020 et 2021)



Collaborateurs



Interlocuteur

Marie Seiler
MRICS, CFA

Third-Party Asset Management Suisse
Ligne directe +41 43 547 71 39
marie.seiler@swisslife-am.com

Sauf mention contraire, tous les chiffres sont au 31 décembre 2021.

www.swisslife-am.com
Suivez-nous sur LinkedIn, Twitter et XING.

Swiss Life Asset Management SA: General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich, info@swisslife-am.com

Mentions légales: Editeur: Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich • Rédaction: Marie Seiler / Swiss Life Asset Managers, Noemi Spescha / Swiss Life Asset Managers, Robert Kuert / Swiss Life Asset Managers, Andrin Hofstetter / Swiss Life Asset Managers, Karin Gadiant / Swiss Life Asset Managers • Coordination et révision: Texthafen, hafen@texthafen.ch • Mise en page / design: n c ag, In der Luberzen 25, 8902 Urdorf • Photos: Fotowerder • Parution: semestrielle

Clause de non-responsabilité: La présente publication a un contenu publicitaire. Le cercle des investisseurs de la Fondation de placement Swiss Life est limité aux institutions du 2^e pilier et du pilier 3a, aux autres institutions exonérées d'impôt sises en Suisse dont la finalité sert la prévoyance professionnelle ainsi qu'aux personnes qui gèrent des placements collectifs pour ces institutions, qui sont contrôlées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et qui investissent auprès de la fondation exclusivement des avoirs pour ces institutions.

Depuis sa cotation à la bourse SIX Swiss Exchange le 11 juin 2019, le fonds Swiss Life REF (CH) Swiss Properties est également ouvert aux investisseurs non qualifiés au sens de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). Le présent document s'adresse toutefois exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC).

Le fonds Swiss Life REF (LUX) ESG Commercial Properties Switzerland, FCP-SIF s'adresse non seulement aux investisseurs qualifiés en Suisse au sens de la LPCC, mais aussi aux investisseurs ayant leur domicile (I) dans l'UE ou l'EEE et qui répondent aux critères de définition des investisseurs avertis au sens de l'article 2 de la loi relative aux fonds d'investissement spécialisés («loi de 2007») ainsi qu'à ceux d'investisseurs professionnels, ou ayant leur domicile (II) en-dehors de l'UE ou de l'EEE et répondant aux critères d'investisseurs avertis au sens de l'article 2. Ceux-ci sont à qualifier d'investisseurs professionnels et institutionnels selon la loi de 2007 et l'annexe II à la directive 2014/65/UE («MiFID II»).

Le présent document a été établi avec tout le soin et la diligence requis. Aucune garantie ne peut toutefois être donnée quant à son contenu ou à son exhaustivité, ni aucune responsabilité endossée pour d'éventuelles pertes résultant de l'utilisation de ces informations. Le présent document contient des informations prospectives qui reflètent notre évaluation et nos attentes à un moment donné, différents risques, incertitudes et autres facteurs d'influence pouvant toutefois mener à des écarts notables entre les évolutions et résultats effectifs et nos prévisions. Les informations contenues dans le présent document ont un but uniquement informatif et ne doivent pas être considérées comme des documents contractuels ou des conseils en placement. Avant toute souscription, les investisseurs sont invités à se procurer et lire attentivement les informations détaillées sur le fonds concerné dans les documents réglementaires (prospectus, contrat de fonds, informations clés pour l'investisseur [DICI] et dernier rapport annuel/semestriel) qui constituent la seule base juridique pour l'achat de parts de fonds. Ceux-ci sont disponibles gratuitement sous forme imprimée ou électronique auprès de la direction du fonds ou du représentant de placements collectifs étrangers en Suisse, Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich et sur www.swisslife-am.com. Les fonds mentionnés dans cette documentation sont domiciliés en Suisse et dans le Grand-Duché de Luxembourg.

Les revenus et la valeur des parts ou des droits peuvent diminuer ou augmenter et une perte totale du capital investi dans lesdites parts ou lesdits droits n'est pas à exclure. Les performances historiques ne constituent pas une base suffisante pour prévoir l'évolution future des valeurs et des prix. Elles ne présument en rien des performances actuelles ou futures. Elles ne constituent en aucun cas une garantie pour la performance future ou le capital. La performance tient compte de l'ensemble des commissions et frais générés au niveau du fonds (p. ex. commission de gestion). Elle ne tient en revanche pas compte des frais encourus par les clients (frais et commissions d'émission et de rachat, commission de garde de titres, etc.). Tant Swiss Life SA que les autres membres du groupe Swiss Life sont autorisés à détenir des positions dans ce fonds ainsi qu'à les acheter et à les vendre. Les fonds de Swiss Life Asset Managers ne peuvent être proposés à la vente ou vendus aux Etats-Unis ou au nom de citoyens américains ou d'«US persons» résidant aux Etats-Unis. «Swiss Life Asset Managers» est le nom de marque des activités de gestion de fortune du groupe Swiss Life.

Plus d'informations sur www.swisslife-am.com. Source: Swiss Life Asset Managers (sauf mention contraire). Tous droits réservés. Contact: info@swisslife-am.com