

Novum

Transformation digitale dans l'immobilier.
Les tendances: smart home et co-working.

Transformation

Connectés et intelligents:
les biens immobiliers
du futur.

En savoir plus

Immobilier de qualité

L'offre excédentaire
ramène la localisation et
le plan de sol

En savoir plus

Smart home

Vulcano fixe de
nouvelles références

En savoir plus

01/2019

credit-suisse.com/novum



Illustration: Pleins feux sur les trois tours Vulcano à Zurich Altstetten. Le projet de construction visionnaire allie des appartements, des bureaux, un hôtel et des commerces sous un même toit. Avec la commercialisation par une application et la technologie smart home, Vulcano fixe de nouvelles normes en termes de numérisation.

Global Real Estate à la pointe du progrès

Christoph Schumacher

Responsable de Global Real Estate



Chères lectrices, chers lecteurs,

Les nouvelles technologies et la numérisation accélèrent l'évolution de l'économie et de la société, et révolutionnent le marché immobilier. En sa qualité de maître d'ouvrage, de propriétaire et de développeur de biens immobiliers, Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management compte parmi les moteurs du progrès et façonne activement ce changement.

Une évolution dont profitent à la fois les investisseurs et les locataires. L'ensemble de la chaîne de création de valeur se numérise. Il en résulte des gains d'efficacité dans la construction et la gestion ainsi qu'une vitesse accrue pour l'information et la transparence pour toutes les parties prenante.

Ainsi, le Building Information Modeling (BIM) révolutionne le processus de commercialisation en s'appuyant sur des applications de réalité virtuelle et l'Internet des objets (IdO) crée un nouvel habitat grâce à des applications intelligentes.

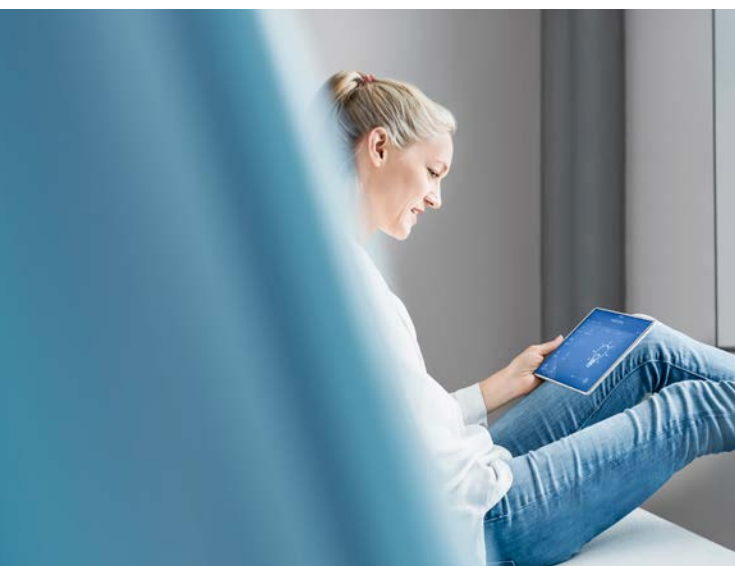
Dans le contexte des avancées de la numérisation, l'édition actuelle de Novum aborde la planification, la construction et la commercialisation de biens ainsi que leur gestion et la mutation des besoins des locataires. Découvrez des projets novateurs et de nouvelles possibilités techniques, et voyez comment nous optimisons sans cesse notre portefeuille et y adjoignons de nouveaux immeubles attrayants.

Le numérique joue un rôle central pour Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management. Les multiples possibilités qui découlent de cette révolution dans le secteur immobilier sont pourtant loin d'être exploitées. Nous vous parlerons au fur et à mesure d'autres projets innovants et nouvelles conquêtes.

Je vous souhaite une passionnante lecture.

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christoph Schumacher'.

Christoph Schumacher



Offre excédentaire sur le marché immobilier

L'offre excédentaire ramène la qualité des logements au premier plan.

[En savoir plus](#)

Un secteur en mutation

La transition numérique bouleverse le secteur immobilier et le revalorise. Le changement a déjà commencé.

[En savoir plus](#)



Logistique 4.0

L'explosion du commerce de détail entraîne un boom des centres logistiques intelligents et performants. Les immeubles logistiques sont convoités comme jamais par les investisseurs.

[En savoir plus](#)



Smart home

Les tours Vulcano à Zurich Altstetten fixent des références en matière de numérisation et de développement durable. Les locataires peuvent gérer leur confort au moyen d'une application.

[En savoir plus](#)

Numérisation

Mutation dans le secteur immobilier.
Tendances et opportunités.

[En savoir plus](#)

Étude sur l'immobilier

Localisation, localisation et plan de sol.

[En savoir plus](#)

Innovation

Nouvelles technologies,
nouveaux besoins.

[En savoir plus](#)

Top 10 Digital Real Estate

Surfaces de bureaux en ligne:
individualisées. Numériques.
En temps réel.

[En savoir plus](#)

Analyse de portefeuille

Globales. Perspectivistes.
En quelques secondes.

[En savoir plus](#)

Glossaire

Explication claire des concepts.

[En savoir plus](#)

Produits de placement immobilier

Pour investisseurs qualifiés*:

CSF Real Estate Switzerland**

Vulcano Zurich.
Des appartements connectés.

[En savoir plus](#)

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Logistique 4.0. Toujours une forte
demande pour l'immobilier logistique.

[En savoir plus](#)

Credit Suisse Real Estate Fund International

Des sites de premier plan.
Diversification stratégique.

[En savoir plus](#)

CSF Real Estate Germany**

Optimisation du portefeuille.
Avec la logistique.

[En savoir plus](#)

Pour investisseurs privés et qualifiés:

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

Connectique intelligente. Pour des ap-
partements et des bureaux confortables.

[En savoir plus](#)

Building Information Modeling

Planification numérique:
le futur est déjà là.

[En savoir plus](#)

Aperçu des produits

[Nos produits de placement](#)

Inside

[En savoir plus](#)

[Contact/Impressum](#)

[Disclaimer](#)

**Suisse: uniquement pour investisseurs qualifiés tels que définis en vertu de la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux («LPCC»). **Les produits CSF sont émis et gérés par Credit Suisse Fondation de placement, Zurich. Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, agit comme banque dépositaire. Les statuts, règlements et directives de placement, tout comme l'actuel rapport annuel ou les factsheets, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement. Seules les institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse sont admises comme investisseurs directs. La clause de non-responsabilité en fin de document vaut pour toutes les pages du magazine.*



Les technologies modernes révolutionnent le secteur de l'immobilier

Le secteur de l'immobilier est en pleine mutation. Les avancées de la numérisation n'ont pas uniquement une influence sur les immeubles, mais aussi sur la gestion et sur les métiers de la branche. Sans compter que l'évolution de l'offre modifie aussi les besoins des locataires.

Intelligence artificielle, smart home et Internet des objets ne sont que trois des nombreux thèmes liés au numérique, qui donnent régulièrement matière à discussion. Rien d'étonnant, car, outre l'accroissement de l'efficacité, la transition numérique promet aussi amélioration du flux d'information, transparence et donc création directe de plus-value. Des progrès qui bénéficieront à la fois aux locataires, aux gestionnaires d'actifs et aux investisseurs.

La marche vers les immeubles entièrement connectés, dits smart, ne fait que commencer. Toutes les parties prenantes sont unanimes: le numérique va transformer l'ensemble du secteur et le revaloriser durablement.

Depuis quelques années, les PropTechs, qui se spécialisent dans les immeubles (property) et plus précisément dans les services et la technologie liés aux immeubles (property services), proposent des solutions numériques pour le secteur. Il peut s'agir de services ou de produits qui interviennent dans différents domaines de la création de valeur immobilière. Ils ont le potentiel de révolutionner des processus et des idées commerciales entières grâce à des technologies d'information et de communication de pointe.

Et même si aujourd'hui seuls quelques immeubles sont totalement connectés, les solutions novatrices des PropTechs bouleversent d'ores et déjà le secteur. Si, au départ, les services numériques ont été considérés comme des gadgets techniques, ils comptent aujourd'hui parmi les outils décisifs pour l'exploitation durable d'un immeuble, le succès de la location et le bien-être des locataires et des utilisateurs.

Révolution dans l'immobilier

Du fait de différents développements technologiques, le secteur de la construction et de l'immobilier va connaître de profonds bouleversements dans les années à venir.

Les experts sont unanimes, l'impression 3D va prendre une importance considérable. Si cette technologie s'impose, elle pourrait révolutionner – durablement – le marché. L'impression 3D permet d'utiliser, outre le béton liquide, des matériaux comme des gravats et des déchets industriels. Qui plus est, ce mode de construction produit moins de déchets, ce qui économise des matériaux et préserve l'environnement.

L'Asset Management, le Property Management et le Facility Management vont eux aussi connaître de profonds bouleversements. Citons par exemple la possibilité d'effectuer d'ores et déjà des visites virtuelles des appartements, qui réduit le nombre de rendez-vous sur place et influe donc sur le processus de location de toutes les catégories de biens. En outre, on voit augmenter le besoin en vidéos de grande qualité pour des biens attrayants. Par ailleurs, il faut aussi des spécialistes de l'exploitation des données, car les données des bâtiments sont disponibles à tout moment sur simple pression sur une touche. Le secteur de l'immobilier est aujourd'hui appelé à investir dans des offres de formation et de formation continue pour fournir les services attendus par les utilisateurs.

L'habitat de demain sera intelligent et modulaire

S'agissant de la numérisation du secteur immobilier, la rapidité avec laquelle les clients et les locataires accepteront une nouvelle technologie sera décisive. Elle dépend fortement du degré de convivialité des nouveaux outils et de l'identification immédiate de la plus-value. Toute personne qui, à l'entrée d'un immeuble collectif, doit d'abord passer énormément de temps à chercher sur un écran le nom de la personne à qui elle rend visite regrette les bons vieux boutons de sonnette. De même pour les systèmes de fermeture électroniques qui permettent l'accès aux immeubles et locaux par l'intermédiaire d'un smartphone. Une autre condition pour l'acceptation des nouvelles technologies est la protection des données. Celle-ci doit impérativement être garantie pour que les locataires et les investisseurs aient confiance dans les nouveaux services.

Et pour que les applications smart home fonctionnent sans problème, il faut une excellente couverture des réseaux wi-fi et de téléphonie mobile. Une condition remplie par la technologie 5G lancée actuellement par les opérateurs de téléphonie mobile, qui offre un débit semblable à celui de la fibre optique.

Du fait de la grande disponibilité de ces réseaux, toutes les applications peuvent recevoir et envoyer des données 24 heures sur 24 et en temps réel. Par exemple, pour enregistrer ou gérer individuellement l'utilisation d'appareils comme les détecteurs de fumée, caméras de surveillance, thermostats de chauffage et interrupteurs d'éclairage. Un service qui offre au locataire non seulement une sécurité et un confort nettement accrus, mais qui réduit aussi, par exemple, les frais de chauffage par l'adaptation optimale de la température des pièces. Sans compter que la nouvelle technologie rend aussi plus sûrs les logements des seniors: des capteurs au sol peuvent déclencher une alarme si quelqu'un tombe et ne parvient pas à se redresser seul.



Illustrations: La DFAB House sur le bâtiment NEST – le bâtiment de recherche et d'innovation de l'Empa et de l'Eawag (Dübendorf, Suisse) – est la première maison habitable au monde qui a été non seulement conçue numériquement, mais aussi été construite dans une large mesure numériquement grâce à des robots et imprimantes 3D.

Photos: © Roman Keller (à gauche),
© NCCR Digital Fabrication (à droite)



Travail 4.0. Les entreprises sont demandeuses de nouveaux concepts

Cependant, la numérisation n'affecte pas uniquement l'habitat. Les modes de travail sont eux aussi en pleine évolution. Immeubles de bureaux, hôtels, centres commerciaux ou sites logistiques sont autant de secteurs demandeurs de solutions intelligentes, comme la commande en temps réel de la ventilation, de l'éclairage et du chauffage ou des concepts Space as a service qui gèrent le besoin croissant de locaux modulaires. Les offres alliant surfaces et services sont très prisées.

La transition numérique impacte tout particulièrement les immeubles logistiques. L'explosion du commerce numérique, le boom des techniques d'automatisation ainsi que les délais de livraison de plus en plus courts souhaités requièrent de petites bases logistiques aux excellentes dessertes de transport. Et en plus de la situation, la connectivité et l'automatisation des procédures logistiques jouent elles aussi un rôle majeur. L'interconnexion intelligente des appareils permet à la fois d'augmenter l'efficacité énergétique et d'accélérer le traitement des commandes.

La transition numérique est une chance

Si la machine à vapeur, la production en série ou l'ordinateur n'étaient pas parvenus à s'imposer dans la vie courante et dans l'économie, nous vivrions aujourd'hui dans un tout autre monde. La quatrième révolution industrielle, celle de la numérisation, transforme l'économie et la société à un rythme encore inconnu jusqu'ici. L'immobilier est lui aussi concerné. La numérisation des offres lui permet d'apporter une précieuse contribution à la durabilité économique, sociale et écologique.

Une condition sine qua non: que le secteur anticipe cette évolution au plan intersectoriel et interdisciplinaire. Parallèlement, on voit augmenter la demande de biens immobiliers «numériques». Ajoutons qu'il est indispensable d'emmener toutes les parties prenantes vers l'avenir. Pour y parvenir, le secteur immobilier ne doit jamais oublier que la technologie doit être au service de l'être humain – et pas l'inverse.

Localisation, localisation et plan de sol



Étude 2019 sur l'immobilier

Faits, prévisions et estimations – toutes les informations importantes sur le marché immobilier suisse se trouvent dans l'étude du Credit Suisse sur l'immobilier.

credit-suisse.com/immobilier

Illustration: Les nouveaux immeubles de NovaFlora² font face à la vieille ville de Wil, pleine de charme et animée. Les appartements généreusement dimensionnés offrent une belle qualité de vie dans un contexte urbain. novaflora2.ch

La suroffre sur le marché de la location replace l'accent sur la qualité du logement, qui englobe aussi les plans de sol, bien souvent négligés. Aujourd'hui, les technologies numériques permettent une appréciation quantitative des qualités de plans de sol, et donc des comparaisons.

Fredy Hasenmaile

Responsable Real Estate Economics,
Credit Suisse

Les technologies numériques commencent à bouleverser le secteur de l'immobilier. L'évolution la plus patente se traduit par la multiplication des entreprises PropTech. La PropTech désigne toutes les firmes qui, grâce aux technologies modernes, proposent de nouveaux produits et services pour l'immobilier. Si on dénombrait encore 67 entreprises PropTech en Suisse début 2017, elles étaient déjà plus de 200 début 2019. Aujourd'hui, même les sociétés immobilières établies de longue date prennent le sujet au sérieux et collectent des expériences avec des projets pilotes numériques et avec les premières applications. Un exemple: la numérisation des plans de sol.

L'offre excédentaire ramène la qualité des logements au premier plan

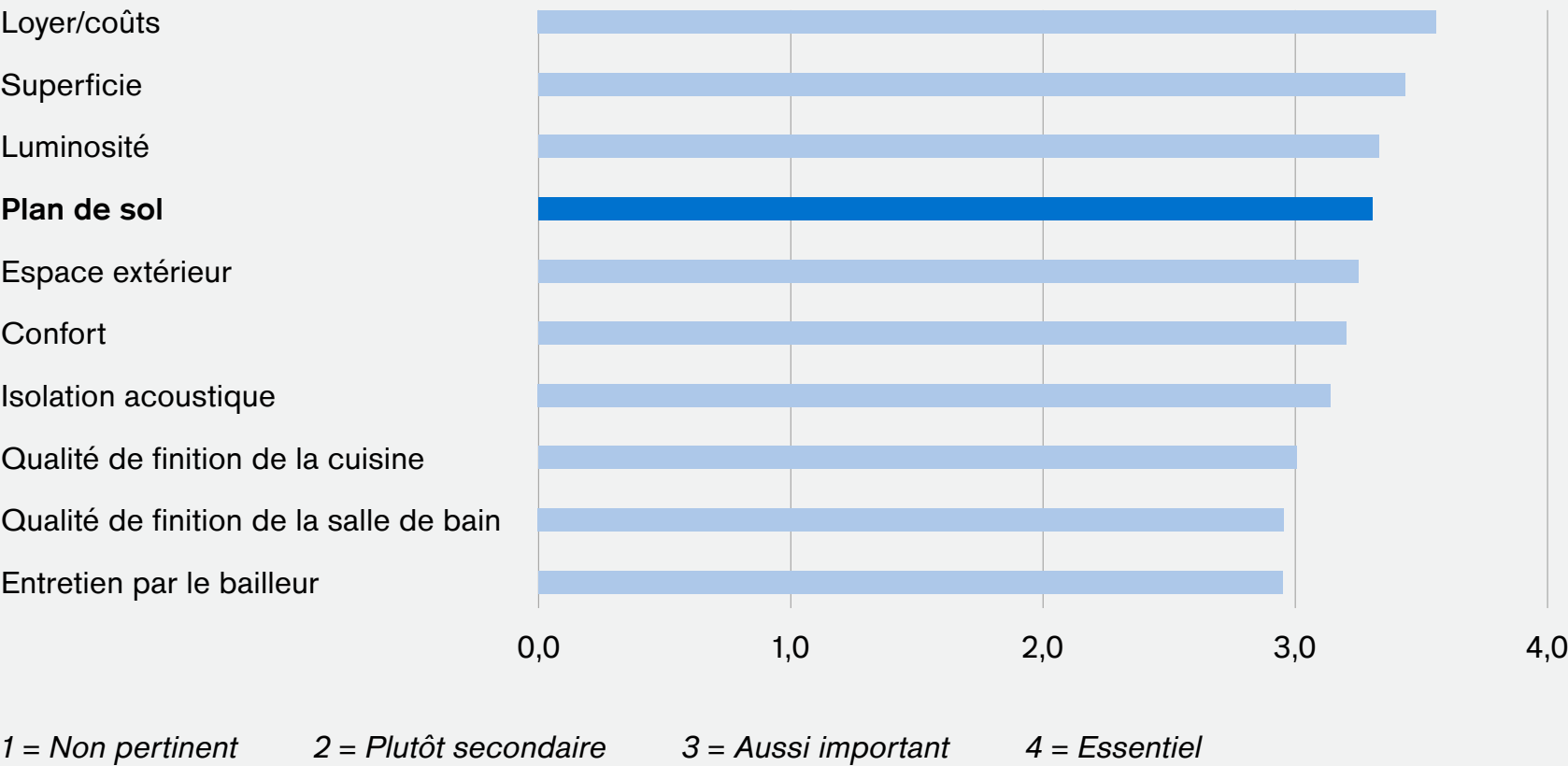
La suroffre de logements locatifs a déplacé les rapports de force en Suisse. Hors des grands centres, ce sont les locataires qui ont désormais l'ascendant. Courtisés par les bailleurs au cours de véritables opérations de séduction, ils sont invités à signer un bail à grand renfort d'incitatifs. Un tel contexte de marché contraint les acteurs à opérer un retour au principe même d'une commercialisation réussie: la qualité du produit. Si celle-ci est au rendez-vous et si le rapport prestation/prix n'est pas totalement disproportionné, alors la conclusion du contrat est assurée – tout du moins pour un bien répondant à un besoin fondamental. Le plan de sol devient donc un critère de qualité central.

Qualité des plans de sol négligée

Des plans de sol bien pensés peuvent sensiblement accroître la qualité d'un logement, en transformant une surface donnée en lieu présentant le plus d'avantages possibles pour le logement. L'orientation, l'atmosphère, la luminosité, la flexibilité d'utilisation et d'ameublement ainsi que les espaces extérieurs comptent parmi les principales caractéristiques. Étonnamment, la qualité des plans de sol n'a jamais revêtu de réelle importance dans le secteur immobilier, alors même que les personnes en quête d'un logement classent le plan de sol en 4^e position, après le loyer, la taille et la luminosité, des principaux critères d'évaluation (graphique «*Dix principaux critères pour le choix d'un logement*»). Cela peut tenir au fait que les bailleurs ont longtemps dominé le marché du logement suisse depuis la fin des années 1990. À cela s'ajoute que la qualité d'un plan de sol n'est que difficilement mesurable et relève aussi de préférences personnelles. La qualité de localisation avait, et a toujours, bien plus de poids – peut-être parce que son évaluation est moins subjective. Mais cette situation pourrait changer avec l'avènement des technologies numériques.

Dix principaux critères pour le choix d'un logement

Enquête 2018 portant sur 513 personnes souhaitant déménager, par facteurs décisifs



Source: Baromètre immobilier NZZ, 2018

Avancées technologiques dans l'évaluation des plans de sol

Grâce aux nouvelles technologies, il est possible de quantifier les qualités des plans de sol et ainsi de distinguer objectivement les bons des mauvais. L'analyse approfondie des plans de sol au moyen d'algorithmes a pu commencer avec l'apparition d'ordinateurs performants. Un bon exemple: la luminosité. Le plan de sol définit la répartition, la disposition et l'orientation des différentes pièces, et a donc un impact important sur la lumière et l'ensoleillement. La distance entre les bâtiments, la disposition des balcons, l'ombre donnée par les arbres, etc. entrent aussi en ligne de compte. Pour évaluer la clarté, il est possible de procéder à des simulations de lumière naturelle sur la base de l'adresse d'un logement. L'indication de l'étage, la disponibilité du plan de sol ainsi que les informations relatives aux bâtiments voisins et aux plantations permettent de déterminer précisément la qualité de l'exposition d'un appartement ou d'une pièce. L'une des rares entreprises à maîtriser cette technologie est Archilyse, une ambitieuse spin-off de l'ETH, spécialisée dans la mesure numérique des caractéristiques architecturales des biens immobiliers.

Qualité du plan de sol, exemple de la luminosité

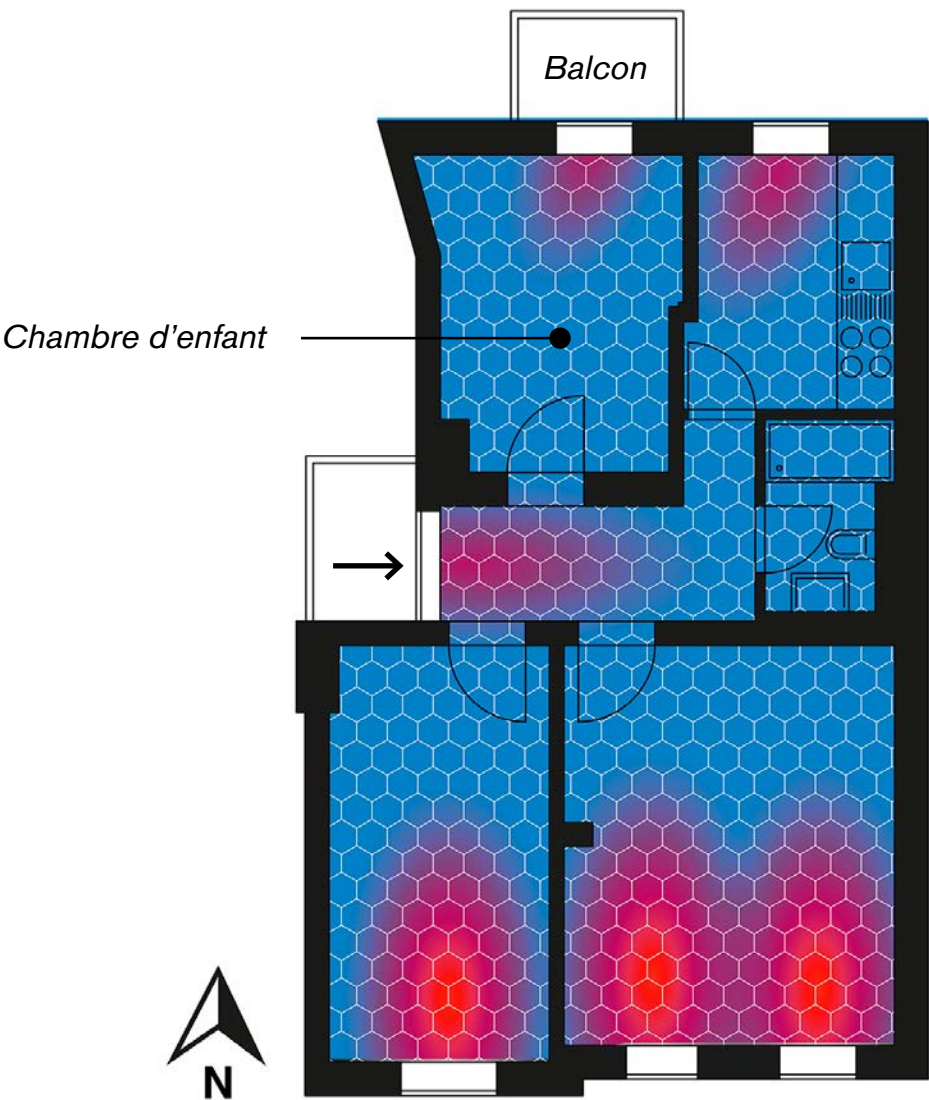
L'analyse de l'exposition d'un appartement 3 pièces situé au 3^e étage (*fig. «Chambre d'enfant mal exposée»*) révèle que la chambre d'enfant orientée au nord pâtit d'un manque de lumière naturelle faute d'ensoleillement direct. Le petit balcon adjacent bloque une partie de la lumière.

De plus, le balcon situé au-dessus et le bâtiment voisin proche occultent la lumière du jour et assombrissent la pièce, qui ne dispose que d'une petite fenêtre. Selon les résultats de l'analyse d'Archilyse, l'intensité lumineuse dans cette chambre n'est que de 800 lumens/m² à midi et d'environ 200 lumens/m² le soir – soit moins que les 300 lumens/m² recommandés au minimum en fin de journée pour les écoles maternelles et les salles de classe.

Le plan de sol de la chambre d'enfant lumineuse orientée au sud montre une chambre dotée d'une plus grande fenêtre et bénéficiant de conditions d'éclairage optimales (*fig. «Chambre d'enfant avec exposition au sud optimale»*).

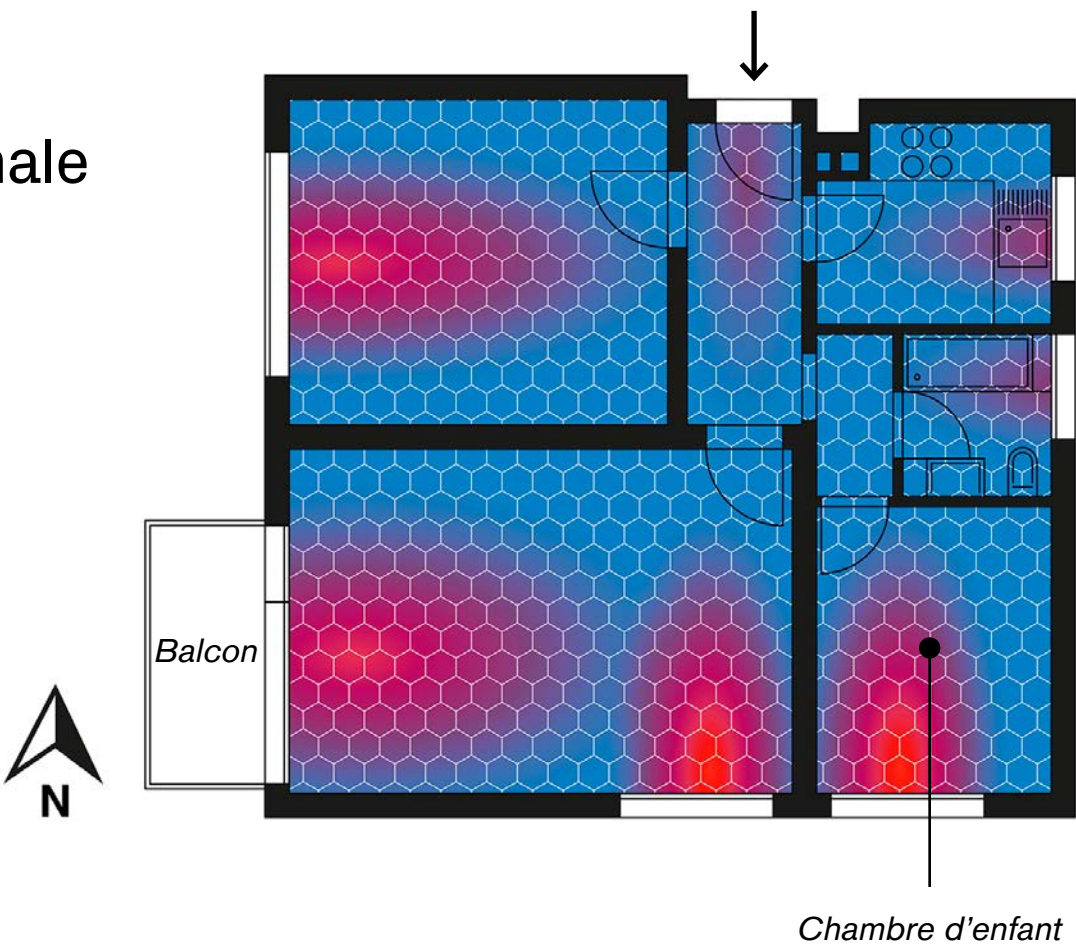
Chambre d'enfant mal exposée

Appartement 3 pièces de 67 m²;
rouge = ensoleillement direct



Chambre d'enfant avec exposition au sud optimale

Appartement 3 pièces de 66 m²;
rouge = ensoleillement direct



L'analyse géoréférencée du plan de sol montre clairement que l'ensoleillement direct n'est pas occulté. Cette pièce est par conséquent éclairée à hauteur d'environ 4'300 lumens/m² à midi et reçoit toujours quelque 700 lumens/m² le soir. Archilyse simule l'ensoleillement en fonction de la saison. À un moment déterminé (p. ex. en décembre), l'intensité du rayonnement lumineux provenant de chaque direction est mesurée. L'ensoleillement du bâtiment est ensuite simulé à partir de chacun de ces points. Les rayons qui entrent dans le logement et la mesure dans laquelle ils sont bloqués par des obstacles tels des murs ou des bâtiments sont également évalués.

Outre l'ensoleillement direct, la lumière diffuse émanant du ciel est aussi prise en considération. Grâce au géoréférencement (intégration de l'immeuble dans un modèle urbain en 3D correspondant), il est de plus possible de tenir compte de l'ombrage apporté par les bâtiments environnants dans l'analyse de volume du plan de sol.

Négliger les plans de sol appartient au passé

Les possibilités techniques présentées ici permettent de mesurer quantitativement la qualité des plans de sol, ce qui rend leurs caractéristiques plus facilement comparables et plus disponibles pour une évaluation objective. À l'avenir, les qualités des plans de sol devraient par conséquent gagner en importance, d'autant plus qu'elles influent de manière décisive sur le risque de vacance d'un logement. La multiplication des discussions autour de la qualité même des structures architecturales plutôt que d'aspects strictement urbanistiques va sans doute dans le sens des locataires. Les fournisseurs de logements devraient quant à eux pouvoir bénéficier de plus d'informations concernant l'impact sur la valeur d'un objet des diverses caractéristiques des plans de sol (comme la qualité de la vue depuis une pièce). L'avenir nous dira si la question de la qualité du plan de sol ne devrait pas être davantage considérée en complément de l'ancien credo limitant les facteurs de création de valeur sur le marché du logement à la seule localisation.

Le progrès technique et l'évolution sociale créent de nouveaux besoins, pour les immeubles d'habitation comme pour les bureaux. Il faut donc des concepts novateurs et des nouvelles idées pour la commercialisation et la gestion des biens.

Nouvelles technologies, nouveaux besoins

S'agissant de la transition numérique, l'immobilier a longtemps été considéré comme un géant endormi. Mais depuis quelques années, il franchit lui aussi le pas. La Property Technology désigne les développements technologiques modernes qui s'y déroulent. Les PropTechs repensent l'existant et engendrent de nouvelles solutions sur la base de logiciels et de matériels. Citons notamment l'introduction ou l'optimisation de produits, processus ou idées commerciales complètes par l'utilisation de technologies d'information et de communication de pointe. La plupart des solutions développées par les start-up s'adressent à la fois aux entreprises et aux consommateurs finaux.

On rencontre ces approches disruptives dans presque tout le secteur de l'immobilier. En Suisse, quelque 200 entreprises¹ proposent actuellement des services dans les domaines les plus divers. La plupart des offres concernent la vente et la location de biens ainsi que la gestion d'espaces intelligents. D'autres entreprises PropTech opèrent dans le smart building, la réalité augmentée et virtuelle. Concrètement, il s'agit de systèmes de fermeture électroniques, de solutions smart home ou de la commercialisation de biens immobiliers à l'aide de la réalité virtuelle.

Pour la gestion immobilière, les solutions PropTech permettent une augmentation de l'efficacité et une réduction des coûts, et offrent la possibilité de mettre en place de nouveaux modèles d'affaires. Grâce aux PropTechs, les utilisateurs de bâtiments bénéficient d'une qualité de service hors pair et de prestations supplémentaires. S'ils sont satisfaits, ils sont fidèles à un immeuble.

Le numérique fait aussi naître de nouveaux concepts pour la location de bureaux. Car il fait évoluer les heures et les lieux de travail. Cet état de fait, mais aussi des considérations économiques, amènent des entreprises à chercher des conditions de location variables, susceptibles de s'adapter rapidement à leurs besoins. Elles sont donc à la fois demandeuses de postes de travail utilisables immédiatement (Plug&Work), de possibilités aisées d'étendre leurs espaces et d'options de co-working.

¹Source: proptechnews.ch/2019/01/07/proptech-map-switzerland/, avril 2019

Im Guss, Bülach

Visite du quartier en montagnes russes

Le regard porte à droite, puis à gauche. D'un œil satisfait, le locataire potentiel embrasse la superbe architecture des immeubles, s'attardant sur les espaces verts conçus avec soin et sur les places de jeux aux couleurs vives. Une dernière courbe, et l'image s'arrête. Une fois que le locataire potentiel ôte ses lunettes RV et descend du grand huit, il revient à la réalité du show-room.

L'ancien site Bülachguss est situé au nord de Bülach, juste à côté de la gare. Les bâtiments industriels ont laissé place à des logements modernes que Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management commercialise en explorant de nouvelles voies. Une application numérique permet aux personnes intéressées de réserver elles-mêmes en toute simplicité leur visite dans le show-room. Elles y trouvent un outil de visite unique en Suisse. Elles prennent place dans un wagonnet de grand huit à commande hydraulique et entament une visite virtuelle du complexe et des différents types de logements. Trop chaotique? Elles peuvent aussi chausser uniquement les lunettes de réalité virtuelle pour se faire une image de leur futur domicile potentiel, à l'aide de quatre appartements entièrement meublés.

En vue de s'adresser à de vastes couches de population pour la commercialisation, Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management mise en outre sur les réseaux sociaux et sur le marketing de prescripteurs. En engageant deux influenceuses lifestyle bien connues dans toute la Suisse, Global Real Estate étend considérablement la portée des groupes cibles.

Des données pour de nouveaux projets

Ceux qui ont trouvé l'appartement de leurs rêves postulent en ligne. Et avec cette candidature, l'appartement souhaité est automatiquement réservé. Cette technique de location très pratique offre en outre diverses possibilités d'analyse. L'examen des résultats permet de réagir en temps réel et, par exemple, d'adapter le marketing mix au groupe cible considéré. Les informations obtenues peuvent aussi être intégrées dans de futurs projets. La numérisation de la location et de la commercialisation réduit le travail et les frais de gestion. Mais elle permet aussi un contact plus direct avec les clients potentiels et améliore l'expérience du client.



Propriétaires:

CS REF Green Property, CS REF Siat

Utilisations:

Appartements, bureaux, commerces

Superficie du terrain:

30'289m²

Achèvement:

4^e trimestre 2019

Flow, Wädenswil

Un appartement totalement connecté

Même si ça en a l'air, ce n'est pas de la science-fiction. Pour entrer dans l'immeuble Flow sur la rive gauche du lac de Zurich, on n'utilise pas une clé classique. C'est le smartphone qui sert de sésame. Il en va de même pour les visiteurs qui peuvent se voir accorder, par un simple clic, des droits d'accès temporaires.

Dans cette construction neuve à Wädenswil datant de 2017, cette apparente fiction est réalité. Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management y a intégré le premier dispositif électronique de fermeture dans un immeuble résidentiel. Mais les occupants peuvent aussi avoir accès au bâtiment à l'aide de porte-clés, de clés combinées ou de cartes.

Sécurité et flexibilité

De tels dispositifs de fermeture offrent aussi beaucoup de souplesse pour l'attribution de droits d'accès pour une durée déterminée. Quelques clics suffisent, et adieu la fastidieuse gestion des clés physiques. Et quant à elle, la gestion en ligne assure un gain d'efficacité. Elle permet de définir des heures d'ouverture totalement automatique ou semi-automatique pour des portes déterminées, aux locataires d'avoir leur propre gestion et à plusieurs administrateurs de gérer plusieurs sites. La transmission des données codées selon les normes de la banque en ligne garantit un haut niveau de sécurité.

Confort pour les locataires

Jamais les locataires n'ont bénéficié d'un tel confort. Grâce à la domotique intelligente, ils peuvent actionner, depuis leur smartphone, des fonctions comme l'éclairage, les stores, le chauffage, la ventilation ou l'interphone. La gérance communique en temps réel avec les locataires via une plateforme en ligne. Ceux-ci peuvent réserver en ligne des services de blanchisserie et de nettoyage, ou demander que l'on vienne arroser leurs plantes ou vider leur boîte aux lettres. Et plus besoin de se rendre à la poste pour récupérer un colis, celui-ci pourra être déposé dans une boîte conçue à cet effet.



Propriétaire:
CSF RES

Utilisation:
Appartements

Superficie du terrain:
6'149m²

Achèvement:
Juin 2017

flow-flats.ch

Immeuble de bureaux Lindbergh, Zurich

Louer sur mesure

Le numérique est le point de départ d'innovation dans tous les domaines de la vie et est un moteur essentiel du changement disruptif. Celui-ci se traduit notamment par une demande croissante d'espaces louables et résiliables de manière flexible. Cette demande crée un nouveau canal, à côté du marché classique des locataires à la recherche de contrats de location avec des surfaces et des durées fixes. La location sur mesure de surfaces de bureaux flexibles crée un nouvel espace de croissance pour les PME, grandes entreprises, particuliers et autres start-up.

Dans l'immeuble Lindbergh à Zurich, Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management réagit à ces nouvelles exigences en proposant une offre de bureaux flexible. Il sera possible d'y louer des surfaces de bureaux novatrices à partir d'un mois. Les conditions contractuelles permettent des adaptations flexibles de la surface et de la durée. Y sont disponibles des bureaux de prestige pour une à huit personnes, des espaces de projet totalement équipés ainsi que des bureaux entièrement meublés. L'offre comprend aussi des salles de réunion ultramodernes ainsi que des zones de rencontre extrêmement agréables.

Propriétaire:

CS 1a Immo PK

Utilisations:

Appartements, bureaux, commerces, restaurants

Superficie du terrain:

12'290m²

Achèvement:

2015

lindbergh.ch



Geneva Business Center, Genève

Deux en un: co-working et cocooning

Import-export de denrées alimentaires, appli Fintech, art-thérapie ou nouveau concept de garde d'enfants – de prime abord, ces activités n'ont aucun point commun. Et pourtant, des domaines d'activités totalement opposés coexistent de plus en plus souvent dans des espaces de co-working. Les indépendants ne sont pas les seuls à apprécier leur atmosphère créative. Un nombre croissant d'entreprises et de collaborateurs mobiles utilisent ces postes de travail pouvant être loués de manière flexible, et intégrés dans une infrastructure totalement équipée.

Propriétaire:

CS 1a Immo PK

Utilisations:

Bureaux, restaurant,
crèche

Superficie du terrain:

12'855 m²

Achèvement:

Décembre 2019

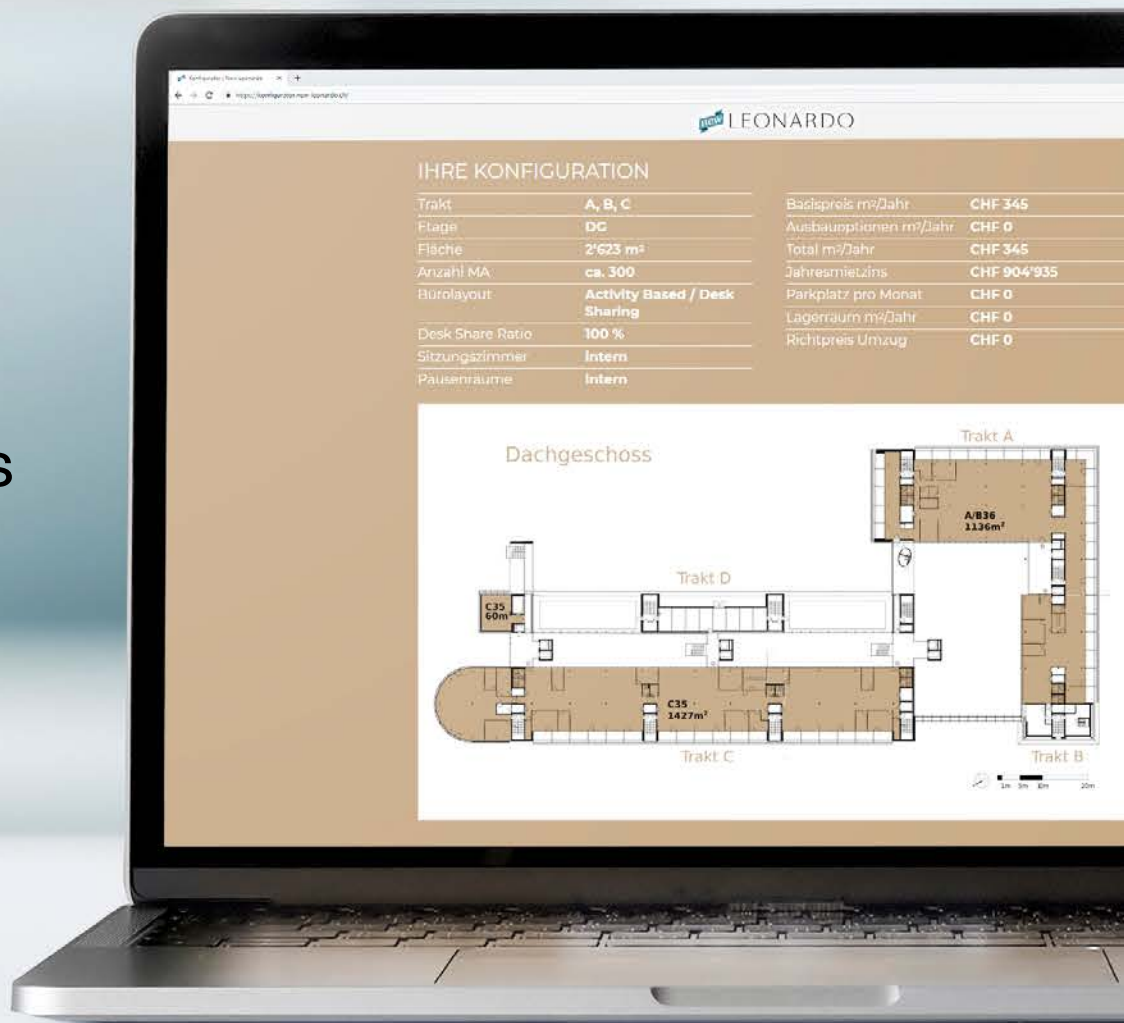
Au Geneva Business Center de Genève/Petit-Lancy, Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management a créé, en coopération avec Bouygues Energies & Services, un nouvel espace de co-working state of the art. Cette offre innovante s'adresse à de nouveaux groupes cibles. Situé en zone urbaine, le Geneva Business Center offre, en plus des bureaux dédiés pour entreprises, trois grandes zones communes, des espaces de discussion ainsi que des surfaces sur mesure, plus petites. Outre les surfaces de bureaux modernes et de qualité, le restaurant-café-téria intégré, actuellement en cours de modification, assure le bien-être culinaire. Nouvelle réception et nouvel ameublement, les locataires bénéficieront d'une synergie optimale entre co-working, restaurant et espace extérieur réaménagé avec zone de repos. Pour le retrait et la détente, un espace lounge confortable, situé avant les espaces de co-working, a été prévu.

gbc-geneve.ch



Surfaces de bureaux en ligne: individualisées. Numériques. En temps réel.

Un outil courant dans le secteur automobile s'impose dans l'immobilier grâce à Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management: le configurateur de bureaux en ligne permet aux locataires de rechercher, sélectionner et configurer des surfaces de bureaux. En temps réel.



Le numérique fait aussi son entrée dans le secteur immobilier. En sa qualité de poids lourd de la gestion des placements immobiliers, Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management est en première ligne pour les sujets numériques et conçoit des solutions qui simplifient et améliorent l'efficacité de la gestion immobilière.

Configuration individualisée

Le configurateur de bureaux en ligne permet de regrouper intelligemment les surfaces disponibles dans un immeuble en fonction de la demande ou des besoins d'espace, une tâche exigeante s'il en est. L'application offre ainsi de nouvelles possibilités de commercialisation des immeubles. Ainsi, l'outil soutient des locataires potentiels dans leur recherche et leur sélection de surfaces de bureaux adaptées, tout en dématérialisant le processus de commercialisation.

Un locataire intéressé définit par exemple l'ensemble de ses critères (nombre de postes de travail, aménagement intérieur du bureau, concept de poste de travail) ainsi que d'autres options. En temps réel, l'application établit une offre qui visualise au moyen de renderings et fournit des indications de prix transparentes. Elle calcule aussi immédiatement les frais d'aménagement et de location pour un aménagement complet.

Cette application est comparable aux configurateurs en ligne de l'industrie automobile, qui permettent aux clients de concevoir eux-mêmes leur véhicule avec toutes ses options.

Cet outil est intéressant non seulement pour les locataires intéressés, mais aussi pour les courtiers immobiliers. Il rationalise l'ensemble du processus de commercialisation et de vente. Les utilisateurs ont accès aux configurations enregistrées et peuvent donc finaliser rapidement et aisément la location. L'intelligence artificielle permet aussi de verrouiller des surfaces partielles ou de valider celles-ci uniquement en combinaison avec d'autres surfaces. Enfin, le système permet d'analyser les données complètes, la demande et les besoins pour obtenir des informations sur les élasticités des prix. Le configurateur de bureaux en ligne est même évolutif à ce propos, par exemple avec la possibilité d'un pricing dynamique ou de représentations de la réalité virtuelle.

Parmi les meilleures innovations de Suisse

Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management a confié le configurateur de bureaux en ligne à Datahouse AG pour l'immeuble de bureaux New Leonardo à Zurich. En janvier 2019, celui-ci a été élu dans le «Top 10 Digital Real Estate», parmi les dix meilleures innovations du secteur de la construction et de l'immobilier de l'an dernier.

konfigurator.new-leonardo.ch

Analyses de porte- feuille.

Globales.
Perspectivistes.
En quelques
secondes.

L'évolution technologique dans l'analyse d'investissements immobiliers fixe de nouvelles références. L'association d'informations issues de portefeuilles immobiliers réels avec modèles de marchés de Credit Suisse Asset Management intègre cette exigence, grâce à la technologie RealEstimate®.

Et si l'on pouvait calculer en quelques secondes des stress tests pour le Brexit ou les augmentations de taux de la banque centrale américaine, et analyser les répercussions des achats d'immeubles sur le cashflow? Pour beaucoup, de telles modélisations holistiques allant au-delà de portefeuilles immobiliers entiers sont encore un vœu pieux. Mais il en va autrement pour Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management qui a implémenté cette technologie novatrice avec la société Tachycon et qui la combine avec des modèles de marchés qu'elle a elle-même développés.

Les programmes stochastiques nécessaires ont été conçus par Tachycon en coopération avec des universités de renom. L'utilisation de standards reconnus dans le contexte du portefeuille permet de comparer des placements alternatifs et traditionnels, d'évaluer des investissements, de simuler des scénarios de stress et de les analyser tout au long du cycle de vie. Pour ce faire, des modèles de marchés sont fournis. Ils couvrent les principaux segments de marché et villes et intègrent l'expertise des spécialistes Research du Credit Suisse.

La méthode se caractérise par sa grande profondeur granulométrique et son caractère multidimensionnel marqué. Elle porte la qualité et la transparence des décisions de placement à un niveau inédit. Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management utilise d'ores et déjà la technologie RealEstimate®, créant ainsi une nouvelle référence dans le marché immobilier. À l'avenir, ce service pourra être proposé directement aux clients à mandat.



Glossaire

Smart Real Estate

Ce concept désigne le numérique dans le secteur de l'immobilier et les potentialités qui en découlent comme l'automatisation des appareils ou l'augmentation du confort sur la base des appareils connectés et pilotables (smart devices), et ce, grâce à l'utilisation de technologies numériques comme l'Internet des objets (IdO), de l'intelligence artificielle, du big data et de la réalité virtuelle.

Smart Devices

Les smart devices sont des appareils électroniques qui sont interconnectés grâce à l'Internet des objets. Ils sont équipés de divers capteurs (par exemple chaleur, humidité, etc.). Il s'agit notamment de smartphones, de tablettes et de lunettes, mais aussi d'appareils qui communiquent sur les volets ou les radiateurs. Dans le secteur immobilier, les smart devices sont de plus en plus souvent considérés comme faisant partie intégrante de l'infrastructure des bâtiments. Ils sont indispensables pour une smart home.

Intelligence artificielle (IA)

L'intelligence artificielle (IA) est la simulation des processus de la pensée humaine et donc l'automatisation de l'intelligence humaine par des machines. L'IA englobe notamment des méthodes permettant de faire résoudre des tâches complexes par un ordinateur. Via des algorithmes déterminés et des artefacts générés artificiellement, les machines apprennent en permanence. Parmi les applications de l'IA, citons notamment les systèmes experts, la reconnaissance vocale et la vision par ordinateur. Dans le secteur immobilier, l'IA peut servir à l'exploitation de données personnelles en vue de proposer aux clients des services personnalisés. Comme l'intelligence artificielle exploite de vastes quantités de données, elle aide par exemple les gestionnaires d'investissement à décider quel biens intégrer dans le fonds.

Internet des objets (IdO)

L'Internet des objets (IdO) permet à des objets intelligents, les smart devices, de communiquer. Grâce à leurs capteurs, les smart devices sont capables d'échanger des données et informations, et de lancer des transactions – sans interaction humaine aucune.

Chatbot

Les chatbots sont des robots permettant une discussion entre l'homme et une machine. Ces interlocuteurs numériques, qui fonctionnent aussi sur des appareils mobiles, se basent sur l'intelligence artificielle et sont aujourd'hui en mesure de comprendre le contexte de questions et d'associer des concepts. Ils sont aussi utilisés de plus en plus pour la commercialisation et la gestion d'immeubles. Ils sont disponibles 24 heures sur 24 pour les questions de clients et réduisent les coûts de la gestion immobilière.

Building Information Modeling (BIM)

BIM désigne une méthode permettant de représenter, au moyen d'un modèle numérique, des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie. Pendant tout le processus de modélisation, l'ensemble des participants enrichissent la modélisation du bâtiment en ajoutant des informations. Le BIM intègre les changements en temps réel et rend plus efficaces la planification, l'exécution et la gestion ultérieure du bâtiment.

Smart home

Le terme smart home désigne un appartement ou une maison dotés d'appareils connectés intelligemment (smart devices) qui augmentent le confort, la sécurité et l'efficacité énergétique. Le fondement de leur fonctionnement est l'Internet des objets.



digitalSTROM

La smart home présuppose l'interconnexion des appareils dans la maison. L'une des technologies utilisées pour ce faire est digitalSTROM qui relie les appareils électroménagers par une technique de commutation et transforme des appareils analogiques en systèmes numériques et intelligents: digitalSTROM enregistre des données comme les réglages préférés pour le chauffage, l'éclairage et la température de l'eau, et l'interconnexion permet aux appareils d'interagir.

Travail 4.0

Le numérique transforme le monde du travail et donc les concepts de location des bureaux. L'organisation des temps et des lieux de travail va devenir plus souple. Les entreprises cherchent des conditions de location susceptibles de s'adapter rapidement à leurs besoins. L'immobilier doit proposer des concepts Space as a service comme les options de co-working avec extensions des locaux flexibles, des offres combinant surfaces et services ainsi que des postes de travail immédiatement utilisables (Plug&Work).

Réalité virtuelle (RV)

La réalité virtuelle (RV) est une réalité générée par ordinateur avec image (3D) et son. Les lunettes RV permettent à celui qui les porte de s'immerger dans un environnement virtuel et de vivre celui-ci grâce à des mouvements de corps. La RV est de plus en plus utilisée dans le secteur de l'immobilier pour la commercialisation de logements. Les lunettes RV permettent par exemple de se faire une impression proche de la réalité d'un bien à louer ou à acheter.

Big data

Le big data désigne des quantités de données trop importantes et trop complexes pour être traitées avec des méthodes traditionnelles. Le nombre croissant de capteurs et d'appareils interconnectés dans l'immobilier génèrent une gigantesque quantité de données dans le monde. Leur exploitation représente un défi considérable. Le potentiel du big data est encore trop peu exploité dans l'immobilier. L'analyse des données clients permet par exemple un service optimisé. Question marketing, les applications big data fournissent des informations sur les décisions d'achat et les évaluations des risques.

Réalité augmentée (RA)

La réalité augmentée est une technologie assistée par ordinateur qui lie les données et fichiers numériques avec l'environnement physique, en vue de porter l'expérience de l'utilisateur à un niveau inédit. Elle affiche de nouvelles informations ou des aspects virtuels dans le monde réel. Des lunettes spéciales sont nécessaires à sa représentation et à sa perception. La RA peut avoir diverses applications dans le secteur de l'immobilier, par exemple dans la commercialisation de biens ou le processus de construction. Elle remplace les textes et les photos par des modèles 3D qui permettent de meilleures interactions avec les personnes intéressées ainsi qu'une compréhension approfondie d'un immeuble.

Property Technology (PropTech)

La Property Technology, PropTech, résulte de la contraction des termes property services (services du secteur immobilier) et technology. Elle est synonyme de développements technologiques modernes dans le secteur de l'immobilier. La plupart des solutions développées par des start-up s'adressent aux entreprises (B2B) et aux consommateurs finaux (B2C). Généralement, elles visent soit l'augmentation de l'efficacité de processus existants, soit l'introduction ou l'optimisation de produits, processus ou idées commerciales complètes par l'utilisation de technologies d'information et de communication de pointe.

Industrie 4.0

L'industrie 4.0 est la quatrième révolution industrielle. La mécanisation au moyen de la force de l'eau et de la vapeur a déclenché la deuxième révolution industrielle, caractérisée par la fabrication industrielle sur une chaîne mue par l'électricité au début du XX^e siècle. L'ordinateur personnel a quant à lui entraîné l'automatisation de la production. Si les deux révolutions précédentes étaient provoquées par la technologie, c'est aujourd'hui la combinaison et la connexion entre l'homme, le produit et la machine qui est au centre.



CSF RES

Vulcano Zurich – des appartements connectés

Illustration: L'architecte vedette parisien Dominique Perrault a conçu le Vulcano: des appartements avec vue, traversés de lumière, qui s'adressent à un public urbain. Vue en direction de Zurich, à l'avant-plan Zurich Altstetten.



Le futur a déjà commencé à Zurich Altstetten: les smart homes des tours Vulcano sont gérées par une application et fixent des références pour le confort et la durabilité. Une première en Suisse: la commercialisation des appartements s'est aussi effectuée entièrement via l'application.

La ville de Zurich ne cesse de grandir. À Zurich Altstetten, un quartier très densément peuplé, les nouvelles tours Vulcano tranchent sur l'horizon. Propriété du groupe de placement immobilier CSF RES, les trois tours hautes de 80 mètres se dressent sur une friche industrielle. Cet ensemble multifonction avec technologie smart home incarne un style de vie numérique et regroupe sous un même toit des appartements, des bureaux, des commerces et des offres de loisirs. Il joue un rôle de pionnier en ville.

Pour répondre aux nouveaux besoins

Les 296 appartements couvrent les besoins des urbains mobiles: un mode de vie taillé sur mesure, à la fois confortable et durable, et surtout numérique. L'énorme succès de location donne raison au maître d'ouvrage: dès avant l'achèvement des bâtiments, les appartements du Vulcano étaient déjà presque tous loués. C'est sûr: l'infrastructure et l'expérience d'habitat novateur répondent à une demande.

Grâce à la technologie smart home, les tours Vulcano sont un lieu très attrayant pour vivre et habiter. L'offre de logement est largement diversifiée, avec des appartements de une pièce et demie à cinq pièces et demies. Les locataires sont relativement jeunes, urbains et connectés.

Des appartements connectés

Le Vulcano incarne l'immeuble smart qui exploite l'intelligence domotique. Les appartements répondent aux exigences les plus strictes et sont tous équipés de la technologie novatrice digitalSTROM de l'entreprise germano-suisse éponyme. Ainsi, les appareils sont connectés entre eux et enregistrent des données, comme les valeurs préférées des occupants pour le chauffage, la lumière, la température de l'eau ou les heures de fonctionnement. Vulcano satisfait ainsi aux exigences de Minergie-P-Eco® pour l'efficacité énergétique et du label greenproperty du Credit Suisse pour le hardware du bâtiment.

Cet immeuble intelligent utilise aussi de manière ciblée d'autres sources de données, comme la météo. Si la grêle menace, les stores sont relevés. Pour autant, l'occupant du Vulcano conserve toujours le contrôle. Depuis sa tablette ou son smartphone, il peut tout commander, qu'il soit chez lui ou en déplacement, en passant toujours par l'application Vulcano.

vulcano-zurich.ch

«Avec les appartements connectés et les services exclusifs, Vulcano joue un rôle de pionnier.»

Andreas Roth, gestionnaire de produit du CSF RES



Vulcano en chiffres

296 appartements,
dont 72 business apartments
meublés

**15'000 m²
de surface commerciale:**

- aja City-Resort avec 319 chambres
- Coop
- Crèche
- Studio de yoga
- Boutique Nivea
- Surface événementielle avec salle de conférence

190 places de stationnement,
sur demande avec stations de
charge pour véhicules électriques

26 étages
sur 80 mètres de hauteur

**24'000 m² de surface
de la façade**

**184'811 m³ de volume
de bâtiment**



Illustrations: Habiter au-dessus des toits: Vulcano propose des appartements de haute qualité, à l'aménagement individualisé, dotés de technologie smart home ultramoderne et assortis de nombreux services.



Une application immobilière primée

Primée, l'application native Vulcano est à la fois point de contact et plateforme d'information et de commercialisation. Elle permet de commander les appareils, mais aussi de contacter le bailleur ou le service technique.

Pour la première fois en Suisse, une application a été utilisée pour la commercialisation d'un immeuble. L'expérience numérique des locataires actuels a en effet commencé bien avant leur emménagement, avec l'application Vulcano. Plus de 80% des 296 appartements ont été loués via celle-ci. L'application permet aux personnes intéressées de faire une visite virtuelle du nouveau complexe, et de visualiser le concept du bâtiment, les appartements ainsi que les plans et des panoramas en 3D. La recherche intuitive d'appartements fournit, en temps réel, des informations sur la disponibilité ainsi que sur les possibilités de réservation et de contact.

Les plus de 9'000 téléchargements le prouvent: le marché de l'immobilier est prêt pour la numérisation.

vulcano-zurich.ch/#vulcanoapp

CS REF LogisticsPlus

Logistique 4.0. «Enlever!», dit le rayonnage au robot.

La logistique est en pleine mutation. Grâce aux centres de distribution, entrepôts et moyens de transport intelligents, ce n'est plus l'être humain qui va à la marchandise, mais les robots qui la lui amènent. L'automatisation fait partie de notre quotidien depuis longtemps. Nul ne s'étonnera donc de voir augmenter la demande d'immobilier pour la logistique 4.0.

Illustration: Des robots et des capteurs automatisent tout l'entrepôt. Le boom du commerce en ligne exige des centres logistiques modernes et flexibles, qui sont aussi intéressants pour les investisseurs.



«Au vu de l'offre limitée de surfaces en Suisse, les loyers et les prix de l'immobilier logistique devraient donc encore augmenter.»

Sascha Paul, gestionnaire du fonds CS REF LogisticsPlus

«Si j'avais demandé aux gens ce qu'ils souhaitaient pour l'avenir, ils m'auraient répondu: des chevaux plus rapides»¹, aurait dit Henry Ford, le pionnier de l'automobile. Il avait anticipé la mutation technologique et a révolutionné l'industrie avec le travail à la chaîne et la production en série de la Ford T en 1913. Aujourd'hui, nous sommes à l'aube de la quatrième révolution industrielle. Après la machine à vapeur, la production en série et l'introduction de l'ordinateur, c'est au tour de l'Internet des objets, c'est-à-dire des appareils numériques qui communiquent entre eux via des réseaux, de transformer l'industrie.

La logistique est en plein bouleversement et est en passe de se réinventer. En tant que fournisseur et prestataire de services pour l'industrie de la production, ce secteur anticipe le changement. La logistique 4.0 recourt aux nouvelles technologies dans son cœur de métier, la logistique du transport et du stockage. Les vis communiquent avec les machines qui signalent elles-mêmes qu'elles ont besoin d'être réapprovisionnées. Des véhicules de transport sans chauffeur livrent le matériel à la chaîne, au moment voulu. La numérisation entraîne de profonds bouleversements dans les secteurs les plus divers: demain, on pourra envisager un transport des marchandises par des systèmes souterrains totalement automatiques, des robots autonomes ou une combinaison des deux.

Le rayonnage communique avec le robot

Le potentiel du numérique est colossal. Les plateformes numériques permettent par exemple l'utilisation limitée dans le temps de surfaces de stockage ou de capacités de transport non utilisées. La technologie de robots et de capteurs automatise l'ensemble de l'entrepôt. Les grands acteurs de l'e-commerce disposent déjà de tels bâtiments intelligents où ce ne sont plus des êtres humains qui vont chercher les marchandises dans les rayonnages, mais des robots qui apportent les commandes du client au prestataire logistique. C'est plus rapide, moins coûteux et plus fiable. L'être humain se contente de surveiller et de régler l'expédition de la marchandise.

C'est certain, la numérisation accroît l'efficacité de l'industrie et de la logistique. Un must, si elles veulent répondre aux exigences croissantes des clients et gérer le flux de colis.

¹Source: henry-ford.net/deutsch/zitate.html, mai 2019

165 millions de colis: la tendance est à la hausse

Dans le cadre du déplacement du chiffre d'affaires du commerce stationnaire vers le commerce en ligne, le nombre de colis en Suisse a augmenté de quelque 20 millions depuis 2013 et a atteint en 2018 le chiffre record de 165 millions² – et la tendance est à la hausse. La progression, qui a été de 8,7% l'an dernier, devrait se poursuivre, et pas seulement en Suisse. Une étude du marché allemand des colis table sur un doublement du nombre de colis d'ici 2025.

Le développement du commerce en ligne n'est pas la seule cause de cette croissance. Dans le domaine B2B aussi, les entreprises commandent de plus en plus les marchandises directement chez le producteur, qui est ainsi en possession de précieuses données clients. À l'aire du big data, des analyses prédictives et de l'intelligence artificielle, la possession de meilleures données offre aussi des opportunités aux entreprises de logistique: meilleure exploitation des véhicules et des surfaces de stockage, réduction des trajets à vide, optimisation de la gestion des stocks et génération de revenus supplémentaires.

Les leaders du secteur ont déjà automatisé leurs stocks. Chez eux, la logistique fait partie de la stratégie de l'entreprise. Et ce, pour avoir une longueur d'avance sur la concurrence. Avec la gestion intelligente des immeubles logistiques, on voit se développer des systèmes de sous-traitants ayant des processus de production industriels. Ils sont considérés comme faisant partie intégrante de la chaîne de création de valeur.

Les immeubles logistiques ont un grand potentiel

Le potentiel de croissance de la distribution et du stockage intelligents des marchandises est loin d'avoir été totalement exploité. Au vu de l'offre limitée de surfaces en Suisse, les loyers et les prix de l'immobilier logistique devraient donc encore augmenter. Le CS REF LogisticsPlus a identifié très tôt cette tendance. Le plus grand actif de ce fonds immobilier est le plus grand site DHL Supply Chain de Suisse, situé à Derendingen.

²Source: estimation du Credit Suisse sur la base des statistiques de la Poste Suisse, 2017

CS REF International

Des sites de premier plan. Diversification stratégique.

Illustration: Le nouveau New Century House à Dublin a été acquis en 2018 et fait partie de l'extension stratégique du portefeuille du CS REF International.



Investir dans des immeubles à usage commercial de premier plan excellemment situés: tel est l'objectif du CS REF International. Intéressons-nous à l'achat du New Century House à Dublin, en Irlande, où le marché immobilier est très prometteur.

Le CS REF International investit dans des immeubles commerciaux répondant aux exigences de qualité les plus strictes, magnifiquement situés dans des marchés sélectionnés. Basée sur sept sites répartis de par le monde, l'équipe Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management analyse en permanence les marchés immobiliers mondiaux et exploite les opportunités identifiées. En 2018, le fonds a procédé à un élargissement stratégique et diversifié son portefeuille. Il s'est étendu en Allemagne, en Grande-Bretagne, en Irlande, au Japon et en Nouvelle-Zélande tout en effectuant des ventes stratégiques en Australie et aux Pays-Bas.

Et en 2018, l'immeuble The Exchange à Vancouver a pu être terminé. L'investissement dans ce bâtiment à l'architecture impressionnante est un franc succès. The Exchange est à ce jour entièrement loué à des entreprises renommées aux finances solides.

Irlande: envol après la crise de l'euro

Jusqu'à la crise de l'euro en 2012, l'Irlande était considérée comme le tigre celtique avec son économie en plein essor. La crise y a durement frappé l'immobilier, avec des décotes pouvant atteindre 40% par an. Depuis lors, la situation s'est rétablie, et on a même enregistré une demande record dans tous les secteurs: commerce, hôtellerie, industrie et bureaux. Dublin, capitale du pays et centre financier, est une des villes qui connaissent la plus forte croissance d'Europe. Avec ses 1,3 million d'habitants, elle compte parmi les hubs technologiques européens. Et les perspectives sont bonnes: du fait du Brexit, des entreprises des secteurs de la finance et des services envisagent Dublin pour remplacer Londres. De plus en plus de gens s'installent dans la jeune et dynamique capitale irlandaise, dont la moitié des habitants à moins de 35 ans. «Le marché grandit encore. Les locations de bureaux sont en hausse perpétuelle, et les vacances diminuent», explique Marc-Oliver Tschabold, gestionnaire du fonds CS REF International.

Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management joue déjà depuis des années un rôle de poids sur le marché irlandais de l'immobilier. En rachetant le New Century House en septembre 2018, le fonds a investi dans un immeuble totalement loué au fort potentiel de développement. Ce bâtiment de six étages construit en 1999 est situé dans l'Irish Financial Services Centre (IFSC), sur les docks nord de Dublin, un quartier en pleine expansion. Il comprend 7'500 m² de surfaces.

Extension flexible: un U devient un O

Le New Century House est un bâtiment en U construit autour d'une cour intérieure. À l'origine, il a été conçu pour être partagé en deux unités de bureaux et être loué à différents partenaires. Lors de l'analyse de cette transaction, l'équipe Acquisition de Global Real Estate a découvert un inestimable potentiel. Car le plan en U autorise une extension en forme de O, ce qui augmente considérablement la surface louable et accroît encore la rentabilité à long terme.

«Le marché immobilier à Dublin recèle un grand potentiel.»

Marc-Oliver Tschabold, gestionnaire du fonds CS REF International

CSF RE Germany

Optimisation du portefeuille. Avec la logistique.

La progression inexorable de l'e-commerce entraîne un recul du commerce de détail, et donc de l'immobilier commercial. Une évolution identifiée au plus tôt par le groupe de placement CSF RE Germany qui vient porter de un à trois le nombre d'immeubles logistiques en Allemagne.

Le groupe de placement CSF RE Germany est ouvert aux souscriptions. Les droits sont émis trimestriellement.





Illustration: Les bonnes dessertes de transport et une forte densité d'entreprises sont déterminantes pour l'immobilier logistique. Le centre logistique est situé à Ötigheim, près de Stuttgart. Il appartient au portefeuille du groupe de placement CSF RE Germany depuis 2018.

Commandé simplement, livré rapidement. Ces dernières années, le commerce en ligne a conquis les derniers bastions des segments d'achat classiques. Si, il y a peu encore, il concernait principalement des produits lifestyle, on peut aujourd'hui tout à fait se faire livrer chez soi du lait et du pain. Les changements intervenant dans le comportement d'achat ont aussi des répercussions sur le marché immobilier: la demande de solutions logistiques pour l'e-commerce explose.

Voici quelques années encore, les immeubles de commerce affichaient, en particulier dans les centres villes, une faible volatilité et un rendement global élevé, alors que les immeubles logistiques présentaient une volatilité de l'ordre de 5% et avaient le profil de rendement-risque le plus défavorable de tous les segments. En cause: leur implantation dans des régions où les terrains ne manquent pas et où il n'y a pas de restrictions. La progression des loyers était donc faible (-0,2% par an pour les surfaces logistiques Prime depuis l'an 2000).

Boom de l'e-commerce

La numérisation a modifié considérablement les prévisions pour les sites et immeubles logistiques. En Allemagne, 50% de la croissance du commerce de détail est générée en ligne. Rien qu'en 2018, les ventes au détail en ligne ont progressé, selon des estimations, de quelque 4,7 mrd d'euros. Le spécialiste Global Data prévoit que, d'ici 2023, la part de l'e-commerce en Allemagne passera à 12,5%.

Demande d'immeubles logistiques en Allemagne

La conséquence: une augmentation structurelle de la demande de surfaces pour les immeubles logistiques en Allemagne, en particulier dans les zones urbaines. Préparé à cette évolution, le groupe de placement CSF RE Germany s'est employé, ces dernières années, à compléter le portefeuille du fonds par des immeubles attrayants et de qualité. En 2018, il a pu acquérir deux biens offrant de nombreux avantages aux entreprises logistiques et de bonnes perspectives de rendement aux investisseurs.

Centre logistique à Ötigheim

Ötigheim, une commune du Bade-Wurtemberg, offre des dessertes de transport vers Stuttgart, vers tout le sud de l'Allemagne et vers la France toute proche. Le centre logistique est une construction datant de 2017. Il répond aux exigences les plus modernes du secteur logistique et couvre au mieux les besoins du secteur automobile.

Et les modifications apportées au bâtiment ont permis de convaincre d'autres entreprises renommées, si bien que les 35'453 m² sont totalement loués. La forte densité de grands groupes internationaux (automobile, chimie et électronique) confère à ce site un attrait particulier et de belles perspectives d'avenir. Sans oublier les aspects démographiques positifs: une population en hausse et un faible taux de chômage garantissant des débouchés dans cette région économiquement prospère.

Centre logistique de Bocholt

Le centre logistique de Bocholt (environ 35'938 m² à louer) est la deuxième acquisition du groupe de placement CSF RE Germany à venir compléter le portefeuille avec des biens immobiliers porteurs. Construit en 1989 et en 2001, il se trouve aujourd'hui dans une zone industrielle proche du centre-ville. Il existe déjà un plan pour une deuxième phase de travaux. À partir de 2020, d'autres surfaces seront disponibles à la location. Actuellement, le groupe de placement possède plus de six entrepôts contigus comprenant des surfaces logistiques modernes. Deux d'entre eux offrent en outre une possibilité de cross docking: les marchandises ne sont donc plus stockées, mais transbordées directement et réexpédiées au client.

Les 1'800 m² de bureaux correspondent à un peu plus de 5% de la demande actuelle. Le concept d'entrepôts contigus permet une flexibilité maximale pour répondre aux souhaits des locataires en termes de taille et d'équipements. Située au nord-est de la Rhénanie-du-Nord-Westphalie, la ville de Bocholt permet de rejoindre aisément l'ensemble du Land, très peuplé, ainsi que les Pays-Bas voisins par l'A3 toute proche. Le site dispose en outre d'une liaison ferroviaire directe au réseau de la Deutsche Bahn. Conjugués avec les perspectives positives pour les biens logistiques, ces atouts contribuent à accroître encore la valeur de l'immeuble.

Avec l'acquisition des deux centres logistiques, le groupe de placement CSF RE Germany est parvenu à diversifier encore davantage son portefeuille et à préparer celui-ci à l'avenir numérique. Les investisseurs bénéficient de cette évolution.

Rafael Metternich, nouveau gestionnaire de produit du groupe de placement CSF RE Germany

Depuis le 1er février 2019, Rafael Metternich est gestionnaire de produit du groupe de placement CSF RE Germany. Il connaît très bien le marché allemand et le groupe de placement, car il a déjà opéré comme prospecteur pour le groupe de placement CSF RE Germany.

CS REF Interswiss

Connectique intelligente

Des services diversifiés et une technologie intelligente favorisent le confort dans les logements et les bureaux. Le CS REF Interswiss propose déjà de telles offres dans plusieurs de ses immeubles. Et notamment dans le centre d'affaires Ambassador House à Zurich et dans le complexe urbain Bâleo Erlenmatt à Bâle.

Illustration: Les locaux modernes du co-working au rez-de-chaussée de l'Ambassador House peuvent être utilisés par tous les locataires.

Pour satisfaire les exigences des locataires, les immeubles doivent aujourd'hui offrir une architecture en accord avec son temps, mais aussi un équipement de haut niveau. Ils doivent aussi être bien situés et proposer des solutions garantissant un extraordinaire confort de vie et de travail. C'est pourquoi le CS REF Interswiss tient à proposer des offres sur mesure assorties d'une connectique intelligente et de services supplémentaires.

Ces services sont bien accueillis par les locataires, l'Ambassador House à Zurich en témoigne. Cet immeuble commercial, propriété à 50% du CS REF Interswiss, a été modernisé fin 2018.

Sur 57'568 m², l'Ambassador House englobe, en plus des bureaux à la conception optimale, un centre de conférences ultramoderne, un grand espace de co-working, divers établissements de restauration, un centre de fitness et une crèche. Autre particularité: les stations de recharge pour les véhicules électriques à la disposition des utilisateurs des 1'122 places de stationnement.

L'un des systèmes d'automatisation les plus modernes au monde permet la gestion individualisée des diverses installations techniques de l'Ambassador House, comme la ventilation, l'éclairage et les stores, via un système de commande centralisé. Un câblage spécial assure le transfert de données à des vitesses extraordinairement élevées. La gestion et la programmation du système de fermeture peuvent elles aussi être centralisées. Les locataires bénéficient ainsi d'une flexibilité maximale pour accorder ou supprimer des autorisations d'entrée.

Une innovation adaptée aux besoins et orientée service

Le concierge physique est très populaire. Organisation de voyages, services de courrier ou de colis, gestion des visiteurs et conférences: il facilite la vie des occupants pour les tâches les plus diverses. Dans les prochains mois, il sera assisté par un concierge numérique: l'application Ambassador House. De nombreux services simplifiant le quotidien des locataires sont prévus. Ainsi l'appli permettra-t-elle de réserver, en quelques clics, places de parking, salles de conférence, services de blanchisserie, accompagnement d'animaux domestiques, réception de colis et autres commodités.

Ce large éventail de services suscite l'enthousiasme des locataires parmi lesquels on trouve notamment l'opérateur de télécommunications Sunrise. Ce pionnier du numérique apprécie beaucoup les services innovants proposés dans l'Ambassador House. «Avec son infrastructure hors pair et son concept de poste de travail inspirant, l'Ambassador House est en plein accord avec la culture d'entreprise de Sunrise», déclare le CEO Olaf Swantee.

L'Ambassador House répond aux exigences écologiques, économiques et sociales les plus élevées et s'est vu décerner le certificat LEED Platinum. Le développement durable préside non seulement au développement, à la planification et à la réalisation du bâtiment, mais aussi à son exploitation. Voici quelques exemples: l'installation photovoltaïque, les plafonds hybrides avec systèmes de chauffage et de refroidissement ainsi que l'utilisation de l'eau de pluie pour l'arrosage. ambassadorhouse.ch

Une innovation utile créant de la valeur ajoutée

Bâle fournit un autre exemple de contribution des services numériques au succès d'un immeuble. La construction du Bâleo Erlenmatt a été terminée début 2019.

Cet immeuble, qui appartient à parts égales au CS REF Interswiss, au CS REF LivingPlus et au CS REF Siat, propose une offre variée de Living Services aux locataires des 317 appartements, business apartments et bureaux. Les locataires peuvent ainsi accéder à des informations pratiques (appareils intégrés, y compris mode d'emploi, consignes d'entretien, etc.). Qui plus est, l'application peut mesurer et gérer les consommations individuelles d'énergie, et les comparer avec les chiffres de l'ensemble du bâtiment. Elle permet aussi de contacter directement la gérance de l'immeuble en cas de réparations ou de pannes. Grâce au panneau d'affichage numérique, les locataires sont toujours au courant et peuvent nouer des contacts avec leurs voisins via les fonctions Community. Trouver une perceuse à prêter ou vendre une poussette – les occasions sont innombrables. Un service particulièrement apprécié dans un immeuble neuf: avant même l'emménagement, l'application Bâleo peut être testée par toutes les personnes intéressées sur baleo-erlenmatt.ch.

Les exemples de l'Ambassador House et du Bâleo Erlenmatt montrent que les services supplémentaires créent une valeur ajoutée décisive pour les locataires d'un immeuble. Ces commodités numériques font d'ores et déjà partie des musts. À l'avenir, le CS REF Interswiss équipera ses bâtiments de technologies intelligentes et numériques en vue d'accroître durablement la valeur des immeubles grâce à une domotique intelligente.

BIM: planification numérique. Le futur est déjà là.



Illustration: La Giessenturm à Dübendorf, actuellement en cours de construction, a été entièrement conçue sur la base d'un processus BIM. La tour appartient au portefeuille du CS REF Siat. im-giessen.ch

L'avenir des projets de construction a un nom: le BIM, Building Information Modeling. La modélisation des données du bâtiment permet de créer, par itérations successives, le «double numérique» d'un bâtiment avant sa construction.

Après la désormais indispensable méthode Scrum, qui a introduit une gestion de projet agile avec un suivi en temps réel de la progression, c'est au tour du BIM de révolutionner le domaine de la construction. Avec un I comme «information», le BIM mise ouvertement sur l'échange et le partage des données.

Une plateforme collaborative et transparente

Jusqu'à présent, les différents corps de métier (architectes, ingénieurs, concepteurs et techniciens) travaillaient à la planification de façon cloisonnée. Ils échangeaient ensuite leurs plans avant de les fusionner à nouveau. Or, au vu de la complexité croissante des projets, il est important d'exploiter les synergies dès le début en coordonnant les processus et les informations. C'est là que le BIM intervient. Grâce à cette nouvelle méthode, toutes les données essentielles émanant des architectes, ingénieurs, concepteurs et techniciens se conjuguent pour permettre une modélisation et une visualisation. On obtient un modèle 3D, «jumeau numérique» du bâtiment conçu qui sera intégralement modélisé avant la construction. Chaque élément est défini en détail.

Par la suite, cette maquette en trois dimensions est liée au planning des travaux afin de visualiser les différentes étapes de la construction. Cette simulation animée renseigne sur la faisabilité et les problèmes potentiels. Les informations ainsi obtenues sont réintégrées dans la planification: grâce à ce processus itératif, la solution est en constante amélioration.

«La maquette virtuelle présente un avantage décisif», souligne Reto Kunz, chef de projet Development & Construction chez Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management. «Le jumeau numérique est une source d'information qui nous permet d'optimiser les processus de planification et de construction en économisant du temps et de l'argent, car toute modification peut d'abord être simulée dans le modèle virtuel.» La construction commence uniquement une fois toutes les exigences satisfaites.

Des avantages du BIM tout au long du cycle de vie

Propriétaires et investisseurs

Solide base de décision grâce à une transparence accrue et à des informations complètes durant les phases de planification et de construction.

Entrepreneur général et entrepreneur total

Possibilité de réagir plus facilement aux modifications fonctionnelles et aux changements de design.

Facility Management

Optimisation en continu du bâtiment sur la base des données existantes et de leurs évaluations.

Architectes et planificateurs

Accès rapide à l'ensemble des informations essentielles sur le bâtiment.

Gestionnaire

Toutes les informations en lien avec l'immeuble sont consultables en temps réel, ce qui permet d'optimiser la maintenance et la planification de l'entretien.

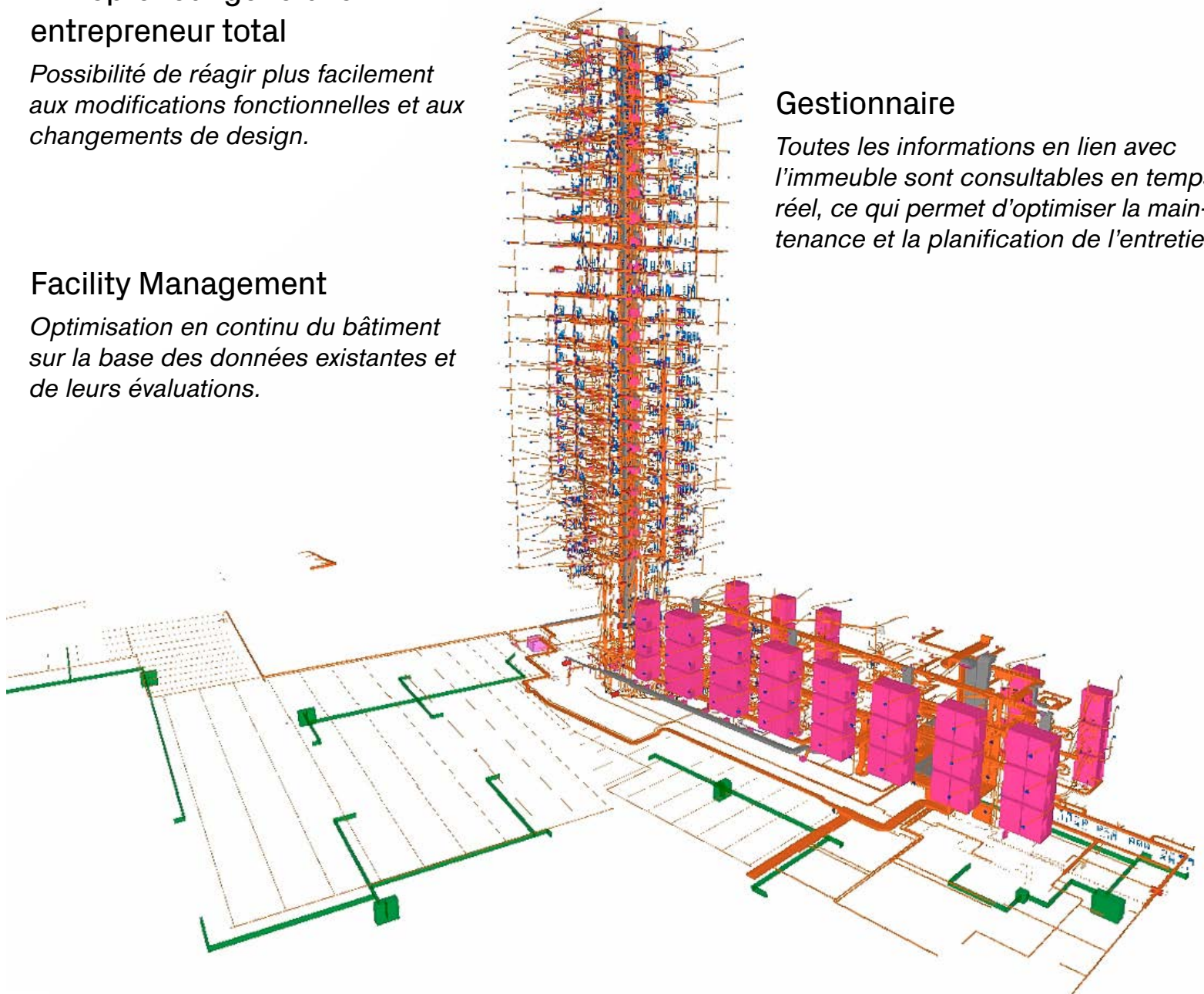


Illustration: Le jumeau numérique à l'écran du technicien en domotique.

Du début à la fin du cycle de vie

Au-delà de la phase de construction, l'approche BIM présente des avantages tout au long du cycle de vie du bâtiment. Les données introduites au cours de la planification servent plus tard de base pour la maintenance de l'immeuble.

Par exemple, toutes les données – emplacement, masse, matériau – d'une porte sont stockées dans le jumeau numérique et peuvent être consultées à tout moment dans les archives du BIM. Le Facility Management est ainsi inclus dès la planification. La maquette BIM est également le fondement d'une exploitation optimisée: évaluations automatisées, appels d'offres efficaces pour le Facility Management, simulations facilitées des procédures complexes pour une maintenance fluide.

Du BIM à la réalité

Global Real Estate utilise depuis longtemps déjà le BIM pour ses projets complexes et exigeants, et fait à ce titre figure de pionnier. Le projet Giessenturm à Dübendorf a notamment été conçu, visualisé et vérifié à l'aide du BIM. Cet immeuble regroupe appartements, travail et résidence pour personnes âgées sous un même toit. «Le BIM nous a permis d'optimiser la planification d'un immeuble qui, en raison de sa façade complexe et de la torsion de la tour, n'est ni statique ni ordinaire du point de vue des installations techniques», explique Martin Munz, responsable Development & Construction chez Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management.

Le début de la construction en 2017 a marqué la venue au monde du jumeau numérique à Dübendorf, l'élément principal et la base décisionnelle pour toutes les étapes du chantier.

Nos produits de placement

Des produits de placement immobilier directs pour investisseurs privés et qualifiés



CS REF Siat

Valeur n° 1 291 370

Zone cible
Suisse

Gestionnaire du fonds
Samuel Egger
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

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.

Des produits de placement immobilier directs pour investisseurs privés et qualifiés



CS REF Global

Valeur n° 13 985 167

Zone cible

International

Gestionnaire du fonds

Ruth Schmeing

ruth.schmeing@credit-suisse.com**Placement cible**

Le Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global) investit dans des immeubles commerciaux de qualité sur des sites attrayants en Amérique, en Asie-Pacifique et en Europe (hors de Suisse). Les monnaies sont majoritairement couvertes contre le franc suisse (CHF). Le fonds offre aux investisseurs institutionnels et privés un accès diversifié aux marchés immobiliers internationaux.



CS REF LivingPlus

Valeur n° 3 106 932

Zone cible

Suisse

Gestionnaire du fonds

Christophe Piffaretti

christophe.piffaretti@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**Placement cible**

Le Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property) est le premier fonds immobilier axé sur la durabilité. 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

Christophe Piffaretti

christophe.piffaretti@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**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**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. Le négoce est assuré hors bourse.



CS REF LogisticsPlus

Valeur n° 24 563 395

Zone cible

Suisse

Gestionnaire du fonds

Sascha Paul

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 qualifiés peuvent ainsi profiter d'une croissance supérieure à la moyenne des flux de marchandises. Le négoce est assuré hors bourse.



CS (Lux) European Core Property Fund Plus

Valeur n° 28 944 351

Zone cible

Europe

Gestionnaire du fonds

Ruth Schmeing

ruth.schmeing@credit-suisse.com**Placement cible**

Le Credit Suisse (Lux) European Core Property Fund Plus applique une stratégie immobilière conservatrice (Core / Core Plus) en achetant des immeubles commerciaux existants et bien loués sur des marchés européens prometteurs. Le fonds crée de la plus-value par des améliorations opérationnelles visant à réduire la consommation énergétique.

Des produits de placement immobilier directs pour investisseurs qualifiés



CSF RES

Valeur n° 1 312 300

Zone cible

Suisse

Gestionnaire de produit

Andreas Roth

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 dans des villes suisses et leurs agglomérations, rentables et faciles à louer. Il détient également des immeubles commerciaux idéalement localisés en Suisse.



CSF RES Commercial

Valeur n° 11 354 362

Zone cible

Suisse

Gestionnaire de produit

Murat Saydam

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 d'immeubles commerciaux en Suisse comprenant surtout des immeubles de bureaux et des commerces, qui peut être complété par des placements dans des objets différents, comme ceux destinés à la logistique, au commerce ou à l'habitation.



CSF RES Residential

Valeur n° 2 522 609

Zone cible

Suisse

Gestionnaire de produit

Murat Saydam

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**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 plaçant 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 privés et qualifiés



CS (Lux) Global Property Total Return Equity Fund

Valeur n° 23 263 583

Zone cible

Monde

Gestionnaire du fonds

Heinz Tschabold

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.

Des produits de placement immobilier indirects pour investisseurs qualifiés



CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global

Valeur n° 32 336 250 Classe A

Zone cible

Monde

Gestionnaire de produit

Sven Schaltegger

sven.schaltegger@credit-suisse.com
Placement cible

Le CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global est un groupe de placement de Credit Suisse Fondation de placement 2° pilier spécifiquement conçu pour les caisses de pension suisses. Il donne accès à des biens immobiliers étrangers. C'est un produit multi-manager qui investit dans des fonds immobiliers étrangers non cotés et applique la stratégie de placement Core Plus.

Investir avec perspective – n'hésitez pas à nous contacter

Ulrich Braun

Head Real Estate Strategies and Advisory

+41 44 332 58 08*

ulrich.braun@credit-suisse.com
Christian Braun

Product Specialist, CH, Real Estate

+41 44 333 44 00*

christian.braun@credit-suisse.com
Fabian Linke

Product Specialist, International, Real Estate

+41 44 334 25 74*

fabian.linke@credit-suisse.com

Informations détaillées et newsletter

Pour en savoir plus sur les
fonds et groupes de placement
[cliquez ici](#)

Nos newsletters électroniques vous
informent sur l'actualité, les offres et les
services de Credit Suisse Asset Mana-
gement. Abonnez-vous dès à présent:
[Abonnez-vous ici](#)

* Nous attirons votre attention sur le fait que toutes les communications téléphoniques peuvent être enregistrées. Pour votre appel, nous partons du principe que vous acceptez cette pratique commerciale.

Inside



Photo: © Marian Duven

Business Center Bellinzona. Créer ensemble les espaces de demain.

Le Business Center Bellinzona, un complexe de bâtiments multilocatif de 5 étages, est situé au cœur de la ville. Construit en 1998, il se caractérise par l'architecture unique et intemporelle de Mario Botta. Le CS 1a Immo PK, plus grand fonds immobilier suisse de Credit Suisse Asset Management, investit continuellement dans ce bien. Il adapte l'espace aux besoins en mutation et implémente les derniers standards technologiques. Ainsi naissent des espaces de travail modernes, dotés d'une infrastructure de pointe, qui s'adaptent avec souplesse aux besoins des locataires. En mars 2019, l'entreprise HUMABS, leader dans le secteur de l'immunothérapie, est venue rejoindre les locataires existants. Sur plus de 1'000 m², plus de 50 collaborateurs effectuent des recherches et développent des principes actifs pour le traitement des maladies infectieuses.

Du fait de l'infrastructure moderne du Business Center Bellinzona, HUMABS a trouvé les conditions optimales pour répondre aux exigences complexes de son activité.

Le Business Center Bellinzona le prouve: pour rendre un immeuble de bureaux compatible avec l'avenir, il faut une étroite coopération entre propriétaires et locataires.

businesscenter-bellinzona.ch

Marcel Denner, nouveau gestionnaire du fonds CS 1a Immo PK

Depuis le 1^{er} mars 2019, c'est Marcel Denner qui est le gestionnaire du fonds CS 1a Immo PK. En outre, il gère les projets stratégiques de Real Estate Suisse. Au total, Marcel Denner peut se prévaloir de plus de dix ans d'expérience dans les secteurs de l'immobilier, de la finance, du développement d'affaires et du conseil.

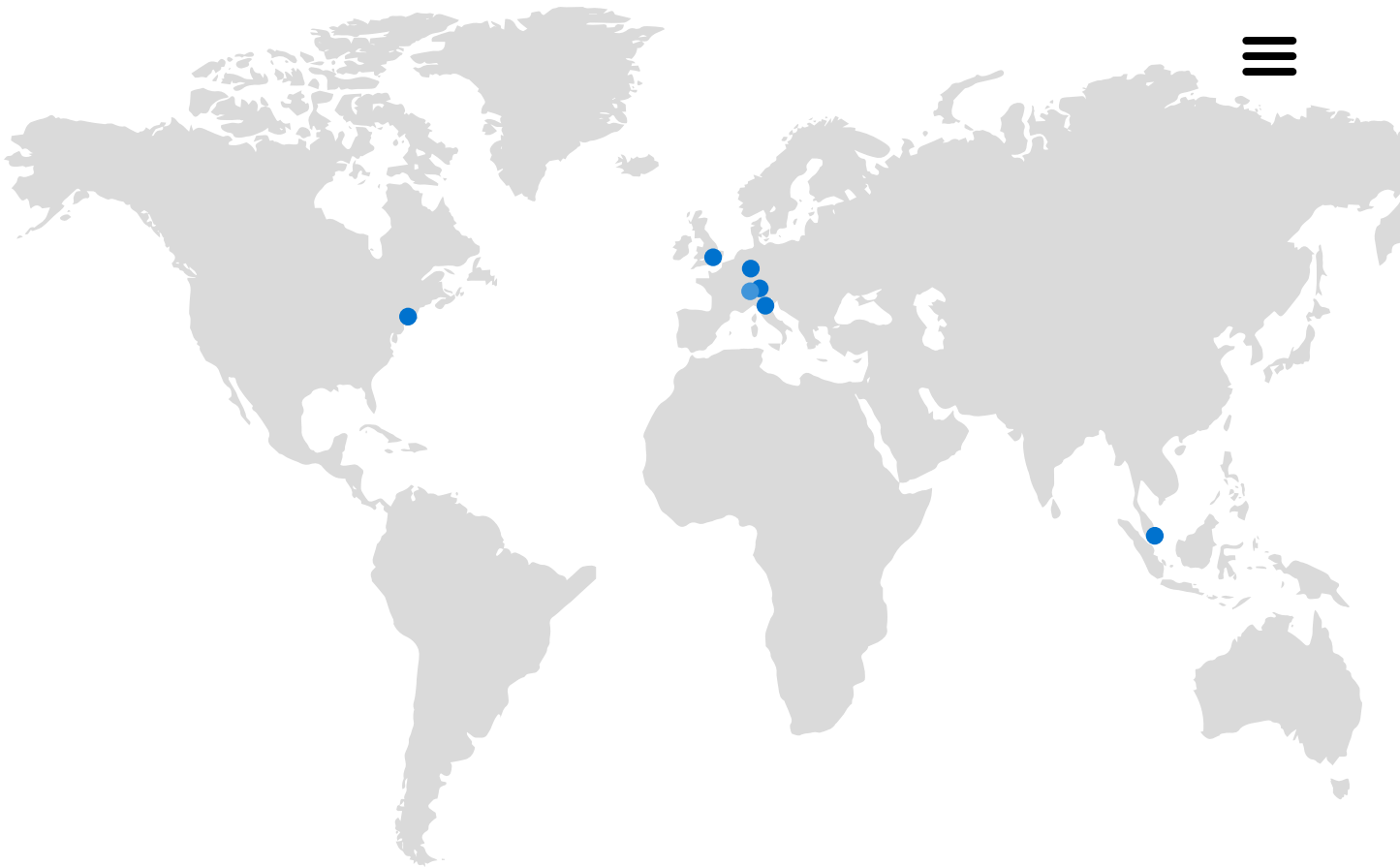
Distinction CS REF Green Property. Best Investment Fund.

Pour la deuxième année consécutive, le CS REF Green Property a été récompensé pour son remarquable portefeuille immobilier dans le cadre de l'attribution des IAZI Real Estate Investment Awards 2019. Ces prix sont attribués dans huit catégories et se fondent sur huit critères pondérés de la même façon de l'IAZI Swiss Property Benchmark®, comme les coûts d'exploitation, les rendements bruts et l'évolution de la valeur. Le CS REF Green Property est lauréat de la catégorie Best Investment Fund.



Illustration: Urs Frey, le gestionnaire du CS REF Green Property, avec son prix.

● Succursales de
Global Real Estate



Ancrage local. Réseau mondial.

Global Real Estate de Credit Suisse Asset Management continue sur la voie de l'expansion et de la croissance. Depuis décembre 2018, Global Real Estate est présent en Italie, avec une succursale à Milan. Les spécialistes de l'immobilier sur place gèrent le marché italien et l'ensemble de l'Europe du Sud.

Avec le renforcement de l'implantation de Londres, Royaume-Uni, le gestionnaire des fonds immobiliers comptant parmi les leaders en Europe dispose désormais de sept sites et est actif au total dans 15 pays.

Dans le monde, quelque 170 experts immobiliers de Global Real Estate gèrent un patrimoine immobilier de 49,1 mrd de CHF et un portefeuille de plus de 1'300 biens (au 31 mars 2019).

Succursales

Europe

Pays	Site
Suisse:	Lausanne, Zurich
Allemagne:	Francfort
Royaume-Uni:	Londres
Italie:	Milan

Amériques

USA:	New York
------	----------

Asie-Pacifique

Singapour:	Singapour
------------	-----------

Projets

Projets de construction	Nombre de projets
-------------------------	-------------------

Suisse alémanique:	21
Suisse romande:	2
Tessin:	4
Total Suisse:	27

Projets d'assainissement de plus de 10 mio. de CHF

Suisse alémanique:	11
Suisse romande:	6
Tessin:	1
Total Suisse:	18

Projets de développement

Suisse alémanique:	30
Suisse romande:	3
Total Suisse:	33
Total étranger:	2

Immeubles gérés

Europe

Pays	Nombre d'immeubles
Suisse:	1'263
Allemagne:	45
Royaume-Uni:	16
Pays-Bas:	11
Irlande:	7
France:	3
Italie:	2
Pologne:	2
Tchéquie:	1
Total Europe:	1'350

Amériques

USA:	11
Canada:	4
Chili:	3
Total Amériques:	18

Asie-Pacifique

Japon:	9
Australie:	5
Nouvelle-Zélande:	2
Total Asie-Pacifique:	16

Source: Credit Suisse AG,
31 décembre 2018

Suivez-nous



twitter.com/creditsuisse

linkedin.com/company/credit-suisse

Abonnements

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

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

Impressum

Éditeur: Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA, Kalandergasse 4, 8045 Zurich, Suisse ■
Responsable: Daniela Zulauf Brülhart, 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 ■ **Rédaction et relecture:** open up AG, open-up.ch ■ **Traduction et relecture:** Text Control AG, textcontrol.ch ■ **Année de parution:** 7^e 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 AG. ■ **Source des illustrations (dans l'ordre d'apparition):** page de couverture: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; page 2: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Editorial: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Numérisation: Getty Images International, Roman Keller (à gauche), NCCR Digital Fabrication (à droite); Projets novateurs: DesignRaum (*Im Guss*), Martin Eschmann (*Flow*), Bouygues Energies & Services (*Geneva Business Center*); Glossaire: iStockphoto LP; CSF RES: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie, Christian Flierl (*Vulcano en chiffres*), immoveris ag (*appli*); CS REF LogisticsPlus: iStockphoto LP; CSF RE Germany: CBRE GmbH; BIM: atelier ww (*dessin*); Inside: Marian Duven (*Business Center Bellinzona*)

Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA
Global Real Estate
Sihlcity – Kalandergasse 4
8045 Zurich
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 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 États-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).

Les fonds immobiliers Credit Suisse Real Estate Fund Siat, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Global, 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) destinés 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. 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.

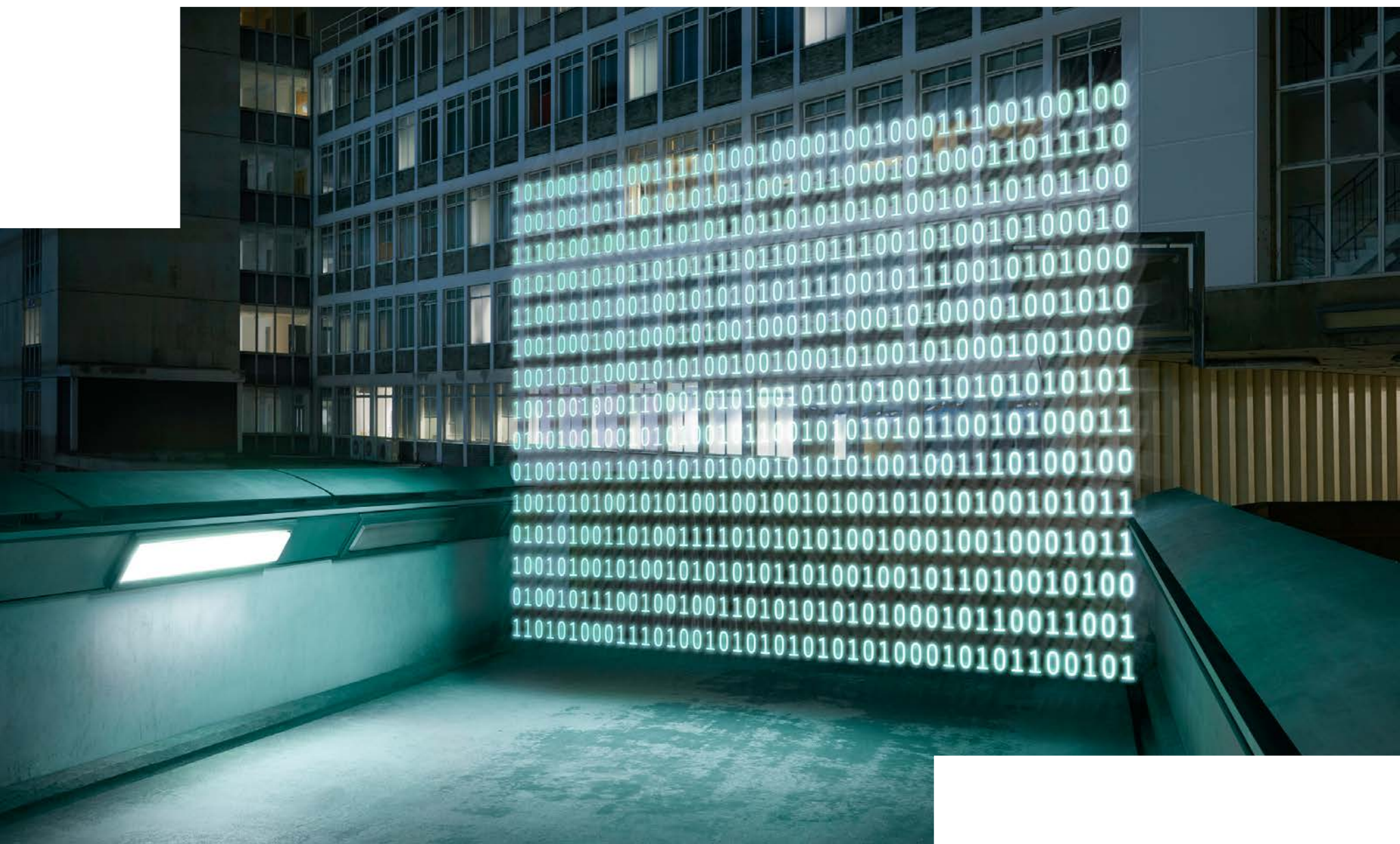
CSF RES, CSF RES Commercial, CSF RES Residential, CSF RE Germany: Credit Suisse Fondation de placement, Zurich, est l'émetteur et le gestionnaire des produits CSF. Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich, est la banque dépositaire. Les statuts, les réglementations et les directives de placement ainsi que les derniers rapports annuels et factsheets 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.

Credit Suisse (Lux) European Core Property Fund Plus: ce fonds n'est pas enregistré en Suisse. Il peut exclusivement être vendu aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 à 4 de la Loi sur les placements collectifs (LPCC). Le représentant en Suisse est Credit Suisse Funds AG, Zurich. L'agent payeur en Suisse est Credit Suisse (Schweiz) AG, Zurich. La direction du fonds est Credit Suisse Funds AG, Zurich.

CSF 2 Multi-Manager Real Estate Global: Les produits CSF 2 sont émis et gérés par Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier, Zurich. La banque dépositaire est Credit Suisse (Suisse) AG, Zurich. Les statuts, règlements et directives de placement, tout comme l'actuel rapport annuel ou les factsheets, peuvent être obtenus gratuitement auprès de Credit Suisse Fondation de placement 2^e pilier. Cette fondation est uniquement ouverte à un cercle restreint d'institutions de prévoyance exonérées d'impôts domiciliées en Suisse (art. 3 des statuts).

Vos données à caractère personnel sont traitées conformément aux directives de Credit Suisse en matière de protection des données et d'utilisation des cookies que vous pouvez consulter sur le site Internet officiel de Credit Suisse de votre lieu de domicile sur <https://www.credit-suisse.com/ch/fr/legal.html>.

Disruption numérique. Accélérer l'innovation.



Les technologies numériques ouvrent de nombreux gisements pour optimiser l'efficacité des processus et instaurer de nouveaux modèles d'affaires. Ces opportunités, Global Real Estate les saisit tout au long de la chaîne de création de valeur immobilière. Pour ce faire, nous collaborons avec des start-up innovantes. En combinant des idées novatrices provenant d'autres horizons avec notre savoir-faire dans le domaine immobilier, nous offrons une valeur ajoutée à nos clients.

credit-suisse.com/digitalrealestate