

IMMO

MAGAZINE

Guide du salon
Page 37

Interview
Steffi Buchli
Page 4

Décarbonation
fondée sur les
données
Page 8

Interview
Oliver Meyer
Page 84

Les femmes
construisent-elles
différemment ?
Page 90

Français

IMMO²⁴

The Swiss Property Fair
17. - 18.01.2024
Halle 622 Zurich Oerlikon



... and climbing.

A global player in asset servicing...

Offering leading value in investor services demands constant evolution. At CACEIS, our strategy of sustained growth is helping clients meet competitive challenges on a global scale. Find out how our highly adapted investor services can keep you a leap ahead.

CACEIS, your comprehensive asset servicing partner.



www.caceis.com

caceis
INVESTOR SERVICES
solid&innovative

A company of Crédit Agricole and Santander



de g. à dr. : Roland Vögele, CEO, MV Invest AG ; Dr. Roman H. Bolliger, CEO, Swiss Circle AG

IMMO²⁴ – Là où l'innovation et la tradition se rencontrent

Chères lectrices, chers lecteurs,

C'est avec une grande joie et une nouvelle apparence que nous vous présentons le magazine du salon immobilier suisse destiné aux investisseurs IMMO²⁴.

Fidèles à notre thème de cette année, « **On souhaite savoir dans quelle mesure l'IA est déjà intégrée dans la stratégie immobilière de nos pairs** », nous nous penchons également, lors de cette 12^e édition, sur les tendances actuelles ainsi que sur les développements et innovations les plus récents sur le marché. Dans une période où les changements se produisent plus rapidement que jamais, il est crucial de reconnaître et de comprendre les tendances et les orientations de l'industrie. L'évolution des taux d'intérêt, la pénurie de logements, la durabilité et bien sûr l'intelligence artificielle, pour n'en nommer que quelques-unes, occupent les acteurs du secteur.

L'IMMO réussit à allier avec talent tradition et progrès, établissant de nouvelles normes en matière de réseautage et d'échange de connaissances. Ainsi, lors du congrès phare, vous pouvez vous attendre à de nombreuses tables rondes de haut niveau. Des experts renommés et des personnalités éminentes de l'industrie, de la politique et du secteur public partageront leurs évaluations, leurs connaissances et leurs visions pour l'avenir. Ils expliqueront les défis actuels, discuteront de solutions possibles et présenteront des opportunités.

De plus, nous vous offrons des perspectives passionnantes sur la scène émergente de la ConTech et du PropTech, qui remettent en question le statu quo avec de nouvelles approches, des produits innovants et des services.

Nous vous invitons maintenant cordialement à élargir votre réseau et à découvrir avec nous l'univers fascinant des investissements immobiliers directs et indirects.

Nous nous réjouissons de votre visite !

Halle 622, Therese-Giehse-Strasse 10, 8050 Zurich Oerlikon
Mercredi, 17.01.2023, 7h45-18h
Jeudi, 18.01.2023, 7h45-17h
www.swisspropertyfair.ch

Exclusion de responsabilité : Le contenu rédactionnel ne constitue ni une offre, ni une invitation en vue de réaliser une transaction financière et ne dispense pas le lecteur de nécessité de former son propre jugement.



Steffi Buchli, directrice du contenu, Groupe Blick

À l'aise en dehors de la zone de confort

Steffi Buchli a travaillé en tant que modératrice du forum IMMO de 2013 à 2017. En 2017, elle a quitté son employeur de longue date, SRF, et a rejoint le nouveau réseau de télévision payant « MySports » en tant que directrice de programme et modératrice. Elle était responsable de la création et de l'exploitation du contenu. En 2020, elle a ensuite rejoint le Groupe médiatique Ringier en tant que rédactrice en chef du sport pour le Groupe Blick, où elle a été chargée de mettre en œuvre les prochaines étapes numériques de l'entreprise. Depuis août 2023, Steffi Buchli est la première directrice du contenu (Chief Content Officer) du Groupe Blick.

Interview : Roland Vögele, CEO, MV Invest

Steffi, tu t'es retirée de l'écran, que fais-tu exactement maintenant ?
Je suis responsable de tous les contenus éditoriaux du Groupe Blick. Blick.ch, Blick-TV, Sonntagsblick et Blick. Une mission qui me passionne énormément.

En tant qu'ancienne présentatrice sportive, tu as animé l'IMMO, cela va-t-il de pair ? Quels souvenirs sont toujours présents ?

Le sujet de l'immobilier m'a toujours intéressée. En conséquence, j'ai adoré l'excursion thématique à l'époque. En même temps, j'étais bien sûr toujours tendue, car je devais montrer que je pouvais m'y connaître en dehors du monde du sport.

Quels ont été les plus grands défis ?

Je me souviens que, à l'époque, je me documentais toujours intensément, me renseignant sur les tendances et évolutions de l'industrie. Cela aurait été gênant de paraître ignorant sur scène en tant que personne du monde du sport.

Les gens étaient-ils surpris de constater que tu étais calée en matière immobilière ?

Je me souviens avoir reçu des commentaires de quelques protagonistes de votre secteur disant : « Je ne m'attendais vraiment pas à cela de votre part. » Cela me fait toujours sourire un peu.

Pourquoi ?

Parce que je pense que les journalistes sportifs sont souvent sous-estimés. Mais je m'y suis habituée depuis longtemps.

Après 20 ans, tu as franchi le cap du journalisme sportif pour la première fois. Tu t'es ennuyé ?

Non, heureusement que non. J'aurais pu vieillir dans le sport sans problème. En même temps, la direction éditoriale du Groupe Blick m'a extrêmement attirée sur le plan journalistique. C'est comme ça que je suis faite.

Comment ça va ?

Je n'aime pas être dans ma zone de confort. J'apprécie d'être mise au défi. C'est ce que je ressens actuellement de manière extrême. Ce sont des périodes de ma vie où je suis très attentive et réceptive. J'ai besoin d'une courbe d'apprentissage raide.

As-tu déjà eu des contacts directs avec le secteur immobilier dans ton travail ?

À plusieurs reprises, bien sûr. Les sujets tels que les prix de l'immobilier, les loyers, la pénurie de logements et bien sûr l'évolution des taux d'intérêt intéressent vivement nos utilisateurs.

Tu en parles : Avec le changement de taux depuis maintenant 2 ans, les loyers augmentent non seulement, mais l'offre se réduit également. Comment cette question est-elle analysée chez vous ?

En tant que Blick, nous n'adoptons pas de position politique sur ce sujet. Mais bien

« Les sujets tels que les prix de l'immobilier, les loyers, la pénurie de logements et bien sûr l'évolution des taux d'intérêt intéressent vivement nos utilisateurs. »

Steffi Buchli, directrice du contenu, Groupe Blick

sûr, nous examinons la question et surtout les histoires et drames qui se déroulent tout autour. Nous parlons avec des personnes qui doivent quitter leur logement après 40 ans parce que le loyer a doublé après des travaux de rénovation.

La question de la propriété immobilière est également très populaire auprès des lecteurs de Blick ?

Oh oui. Où peut-on encore se permettre d'acheter une propriété ? Comment évolueront les taux d'intérêt ? Ce genre d'histoires est un gage de succès pour nous en termes d'audience.

En regardant vers l'avenir, nos secteurs ont probablement quelque chose en commun : l'intelligence artificielle arrive. Penses-tu que c'est un game changer ?

Je parierais là-dessus. L'industrie des médias va subir des changements fondamentaux. Nous nous préparons actuellement dans différents projets pour faire face à ces changements. Certains descriptifs de poste seront complètement différents dans, disons, cinq ans par rapport à aujourd'hui. C'est un défi pour nous en tant qu'employeur. En même temps, chaque employé est également sollicité. Nous avons besoin d'une ouverture extrême au changement.

Nous avons introduit le sujet dans ce magazine, par exemple, toutes les images de communication de l'IMMO ont été générées par l'IA.

C'est formidable. Le potentiel dans le domaine de l'architecture est énorme. Si l'on peut désormais créer une visualisation avec cinq bons éléments déclencheurs, cela va provoquer quelque chose dans le secteur. Je vois également des changements extrêmes à l'horizon dans la gestion immobilière avec l'IA. Avec l'IA, rien ne restera inchangé. Dites-moi un domaine de notre vie qui ne se développera pas grâce à ces nouveaux outils ?

La bonne vie, peut-être ? Le « Savoir Vivre », où tous les sens sont impliqués ? Cela nous amène à ma dernière question : Tu possèdes toi-même ta propre maison. Dans quel style vis-tu ?

Sensuel est un bon mot-clé. Chez nous, aucun mur n'est blanc, nous vivons dans des tons de couleurs chauds et terreux. Récemment, la fille de 6 ans d'un ami a dit que chez nous, cela ressemble à la jungle. Lorsque j'ai demandé si elle avait déjà été dans la jungle, elle a répondu par la négative. J'ai alors demandé comment elle imaginait cela : « Si joliment confortable ». Donc, apparemment, nous vivons de manière confortable.

Votre réussite est notre priorité

Grâce à notre écosystème Real Estate,
commercialisez vos biens immobiliers encore
plus facilement et efficacement en 2024.
Restez à l'écoute des nouveautés.

En savoir plus :



A portrait of Paolo Di Stefano, a man with a beard and short hair, wearing a dark blue suit jacket over a light-colored shirt. He is looking directly at the camera with a slight smile. The background is a blurred office setting.

« La mutation structurelle durable génère des opportunités de qualité »

Paolo Di Stefano,
Head Real Estate Switzerland /
Co-Head Real Estate Transactions Europe
à Swiss Life Asset Managers

Le marché immobilier a connu une évolution très dynamique ces deux dernières années. L'année 2024 réserve également quelques surprises pour le secteur. Nous nous sommes entretenus à ce sujet avec Paolo Di Stefano, Head Real Estate Switzerland / Co-Head Real Estate Transactions Europe de Swiss Life Asset Managers.

Tournons-nous vers un avenir proche: comment le marché immobilier évoluera-t-il en Europe en 2024?

Nous aimerions tous le savoir! En 2024, nous prévoyons une accalmie et un marché qui se décante. Les données fondamentales des marchés locatifs devraient rester solides, avec une distinction selon les segments immobiliers. Face à l'immigration constante et à une activité de construction inférieure à la moyenne en Europe, le besoin en logements locatifs reste élevé, entraînant une

demande excédentaire. Dans l'immobilier de bureaux et de commerce de détail, les surfaces haut de gamme bien situées sont prisées. La rareté de l'offre de surfaces commerciales à des emplacements haut de gamme indique une poursuite de la hausse des loyers. En revanche, les emplacements B et C ainsi que les profils de qualité plus faibles devraient se retrouver sous pression. La polarisation des marchés que nous observons depuis quelques années va donc s'accroître en 2024.

Comment vous comportez-vous dans l'environnement de marché actuel? Des adaptations stratégiques sont-elles nécessaires?

L'immobilier est et restera une classe d'actifs intéressante et importante pour notre bilan, notre clientèle et nos assurés. Les fluctuations d'évaluation se nivellent, car de bons investissements immobiliers avec une longue durée de détention génèrent des revenus locatifs stables et offrent une protection partielle contre l'inflation. En outre, nous contrôlons et optimisons régulièrement notre portefeuille. Une gestion active des actifs immobiliers est essentielle pour nous. Nous nous penchons notamment de près sur les besoins de la société afin que nos biens immobiliers répondent aux exigences futures. Une gérance de qualité passe également par les ventes, par exemple de biens immobiliers qui ne remplissent plus le principe du « best owner ». Dans l'ensemble, nous sommes convaincus que notre portefeuille immobilier et le mix d'usages sont très bien positionnés et que nous sommes en mesure de bien gérer les cycles économiques et les défis actuels.

Concrètement, quelle est votre stratégie immobilière?

Nous sommes présents là où se situe le marché de l'immobilier, et ce depuis des décennies. Avec des experts de l'immobilier bien implantés au niveau local, nous couvrons les principaux marchés européens. Nous proposons toutes les classes d'usage majeures – logement, bureaux, commerce de détail, santé et hôtellerie, logistique, production et entrepôts – et sommes leaders dans des domaines tels que l'ESG et la décarbonation. Les risques climatiques sont pris en compte dans l'ensemble de nos portefeuilles et stratégies.

En raison de la bonne qualité des placements, notre portefeuille dispose d'un grand potentiel, tant au niveau des biens qui le constituent que des réserves. Nous maintenons systématiquement notre stratégie à long terme en densifiant, en créant de nouveaux espaces résidentiels et en mettant en œuvre en permanence les thèmes ESG, en particulier la décarbonation du portefeuille.

Les thèmes suivants occupent une place importante dans notre stratégie:

- La performance du portefeuille doit rester stable, même lorsque le contexte devient plus difficile.
- Le besoin en prestations que nous fournissons en tant que gestionnaire d'actifs demeure important, c'est pourquoi nous continuons de développer nos affaires pour compte de tiers.
- Nous investissons dans notre portefeuille

et dans le développement de projets. Par ailleurs, nous nous concentrons sur la densification et la décarbonation.

Vous êtes également responsable des transactions sur l'exigeant marché européen. Comment évaluez-vous le contexte actuel?

Avec les taux d'intérêt et l'inflation, la charge financière augmente également plus fortement sur le marché européen, et la pression sur les valorisations s'accroît. Actuellement, le marché étranger est soumis à de fortes fluctuations. Les investisseurs suisses misent donc sur les produits locaux. Néanmoins, l'Europe regorge d'opportunités. C'est pourquoi nous réfléchissons précisément à quel endroit et dans quels secteurs nous investissons. Après des corrections du marché, certains segments,

sus de placement contrôlé et bien structuré, nous tenons compte des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) pour nos clients.

2. Responsabilité intergénérationnelle – nous sommes présents sur le marché en tant qu'assureur vie depuis plus de 165 ans. C'est pourquoi la réflexion à long terme et durable est constitutive de notre ADN, tout comme adapter notre stratégie aux engagements de notre branche.
3. Assumer activement notre responsabilité – en tant qu'entreprise, mais aussi en tant que propriétaire et par le biais de coopérations. Nous aidons ainsi notre clientèle à atteindre ses objectifs de placement à long terme. Cela permet ensuite à sa clientèle de planifier à long terme et d'agir en toute liberté de choix. Nous mainte-

Nous maintenons systématiquement notre stratégie à long terme en densifiant, en créant de nouveaux espaces résidentiels et en mettant en œuvre en permanence les thèmes ESG, en particulier la décarbonation du portefeuille.

tels que la logistique et l'immobilier d'entreprise, offrent à nouveau des opportunités satisfaisantes pour entrer sur le marché. A l'heure actuelle, la prudence domine le marché européen. De nombreux investisseurs observent les évolutions depuis le bord du terrain, soit se concentrent sur des biens haut de gamme, ou sont à nouveau disposés à investir dans des développements à valeur ajoutée. Le processus de fixation des prix bat son plein ici. Nous prévoyons une reprise de l'activité sur le marché des transactions et des volumes au cours des prochains mois.

La quasi-totalité de vos produits immobiliers fait partie de la stratégie ESG de Swiss Life Asset Managers. Comment cette stratégie se traduit-elle concrètement?

Nous avons une grande responsabilité en matière de développement durable, et nous l'assumons sciemment. En tant que plus grand propriétaire foncier privé de Suisse et l'un des principaux gestionnaires d'actifs immobiliers d'Europe, nous avons le pouvoir de faire bouger les choses. Notre stratégie repose sur trois piliers du développement durable.

1. Obligation fiduciaire – dans un proces-

nous systématiquement ces fondations solides pour qu'elles puissent donner lieu à de grandes réalisations.

Quelles tendances marqueront les années à venir?

La nouvelle normalité de demain aura plusieurs facettes: les facteurs ESG, le travail hybride, l'hôtellerie, l'urbanisme, la logistique du dernier kilomètre et le logement pour seniors n'en sont que quelques-uns. Nos recherches s'appuient sur ces thèmes lorsqu'il s'agit de stratégies de placement pour les secteurs et les pays en Europe.

Sur la base de notre offre de produits et de notre pipeline, nous identifions dans l'environnement de marché actuel des opportunités particulièrement attrayantes dans les domaines Core+ et à valeur ajoutée sur le Vieux Continent. La mutation structurelle durable génère des opportunités de qualité dans ces segments. Dans toute l'Europe, la logistique urbaine, mais aussi le résidentiel et les modes d'habitat alternatifs ont le vent en poupe. Enfin, les thèmes « Age » et « Santé » recèlent un fort potentiel grâce à des données fondamentales solides.

Décarbonation fondée sur les données : clés de réussite et exemples pratiques

Planifier et gérer activement la décarbonation

Les pays ayant ratifié l'Accord de Paris sur le climat se sont fixé pour objectif de limiter le changement climatique. Swiss Life Asset Managers, l'un des plus grands gestionnaires d'actifs immobiliers institutionnels d'Europe¹⁾ suit également cette trajectoire, qui vise à limiter le réchauffement planétaire à 1,5 ou 2 degrés au maximum d'ici 2050. Même si la voie à suivre est claire, l'expérience montre que le chemin à parcourir pour y parvenir est semé d'embûches.

Auteur: Isabel Müller, Head Sustainability & ESG Real Estate Switzerland

Collecte de données dans le portefeuille existant

En tant que pilier d'une stratégie de décarbonation efficace, la transparence des données de consommation d'énergie et d'émissions de CO₂ du portefeuille existant a la priorité absolue. S'agissant de l'immobilier, ces données ne peuvent pas être obtenues à partir de sources externes. Elles doivent être collectées dans le cadre de processus fastidieux et de différentes manières. Ainsi, outre les décomptes de frais accessoires des gérants immobiliers, des données issues d'une lecture automatisée des factures sont établies par des prestataires spécialisés. Dans l'optique de combler d'autres lacunes de données, les

demandes sont également effectuées manuellement auprès des fournisseurs d'énergie et des grands locataires généraux. La définition des processus de collecte des données et leur mise en œuvre prennent du temps. L'opération exige l'effort commun et l'engagement de toutes les parties concernées, car c'est le seul moyen d'obtenir une couverture à grande échelle et une qualité satisfaisante des données. A long terme, ces processus devront être remplacés par l'installation de compteurs intelligents dans les bâtiments. Chez Swiss Life Asset Managers, la transition de la collecte et du traitement manuels des données vers la plateforme de numérique de suivi de consommation est déjà en

bonne voie. D'ici fin 2025, une grande partie des biens immobiliers suisses devra être modernisée sur le plan technique.

Les efforts ont payé: la trajectoire du plan

Une fois que la performance du portefeuille enregistrée et améliorée en permanence pendant quelques années, il est possible de se tourner vers l'avenir. Une amélioration du portefeuille vers l'objectif de 1,5 degré peut en principe intervenir de trois manières. Primo, le remplacement systématique des systèmes de chauffage à combustibles fossiles (mazout et gaz) par des sources de chaleur durables est certainement l'étape la plus importante pour la décarbonation du porte-

feuille immobilier. Secundo, l'augmentation de l'efficacité énergétique par des mesures opérationnelles et de construction est également hautement prioritaire. Le troisième levier réside dans l'installation d'unités de production d'énergie renouvelable dans les bâtiments.

Afin de déterminer l'effet des mesures de construction et d'exploitation prévues dans la planification des investissements, elles sont projetées sur une flèche du temps et leur effet de réduction des émissions de CO₂ est également estimé. Cela permet de modéliser la performance du portefeuille non seulement en fonction de la situation actuelle, mais aussi en tenant compte des mesures prévues.

Trajectoire du plan et de l'objectif

Comme mentionné au début, Swiss Life Asset Managers s'aligne sur l'Accord de Paris sur le climat et utilise à cette fin les trajectoires de décarbonation du CRREM (« Carbon Risk Real Estate Monitor»). Le CRREM détaille les budgets d'émission mondiaux au niveau des pays et des différents types d'utilisation des biens immobiliers, permettant ainsi de déterminer des objectifs d'efficacité en matière de gaz à effet de serre spécifiques au portefeuille, qui soient en adéquation avec les derniers résultats scientifiques. S'appuyer sur la trajectoire scientifique du CRREM est crucial à nos yeux. En comparant la trajec-

toire effective et théorique par rapport à la trajectoire cible (CRREM), il est possible d'adapter la décarbonation aux derniers résultats scientifiques et de préparer ainsi le portefeuille aux exigences réglementaires actuelles et futures.

En bref, une entreprise passionnante

Une décarbonation réussie passe par une base de données de qualité, une planification des investissements claire et un examen scientifique des valeurs effectives et théoriques. L'illustration ci-dessous présente ces trois éléments conjointement :

1. Situation actuelle: historique de performance du portefeuille (points rouges) des

dernières années avec la base de données bien structurée correspondante.

2. La trajectoire du plan, c'est-à-dire les économies de CO₂ réalisées grâce à la planification des investissements au moyen des mesures décrites au paragraphe ci-dessus (ligne grise pointillée avec zone d'incertitude).

3. La trajectoire cible de 1,5 degré reposant sur des données scientifiques (ligne orange) s'appuie sur les trajectoires de décarbonation du CRREM.

1 Source: INREV, « INREV Fund Manager Survey 2023 », p. 8, en ligne. Consulté le 23 octobre 2023.

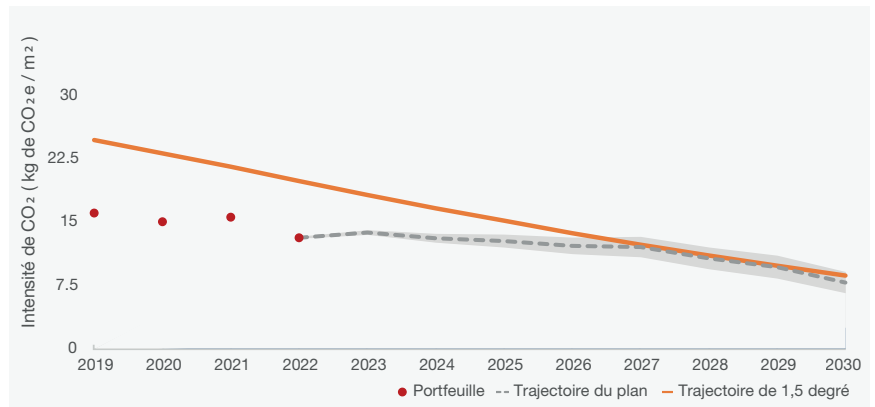


Illustration 1: Trajectoire de réduction du CO₂ (scopes 1, 2, et 3.13). Les données représentées se rapportent à un modèle de portefeuille.

Priorité : actionner le levier au bon endroit avec les coûts d'évitement du CO₂

Différentes mesures de construction existent pour la décarbonation des biens immobiliers. A cet égard, les coûts d'évitement du CO₂ diffèrent considérablement selon les types de projets. Par coûts d'évitement du CO₂, on entend le capital investi nécessaire pour réduire les émissions d'un kilogramme de CO₂. Une analyse interne de 83 projets réalisés au sein de Swiss Life Asset Managers démontre clairement que

ces coûts sous la forme d'un remplacement du système de chauffage étaient nettement inférieurs à ceux sous forme de rénovations totales ou partielles. Il convient toutefois de noter que ces deux dernières solutions génèrent des avantages supplémentaires qui ne sont pas pris en compte ici. Des rénovations totales permettent non seulement d'augmenter l'efficacité énergétique, mais aussi le confort de l'habitat, par exemple

grâce à une meilleure qualité de l'air ou à une climatisation des pièces respectueuse de l'environnement.

Généralement, les locataires bénéficient également des mesures ayant un impact sur le CO₂. La décarbonation permet le plus souvent de diminuer les coûts d'exploitation grâce aux économies d'énergie et à l'amélioration de l'efficacité énergétique, entraînant une baisse des charges à long terme.

Type d'assainissement	Nombre	Réduction moyenne de CO ₂ (en %)	CHF/kg d'économie de CO ₂
Rénovations totales	20	48 %	59.–
Rénovations partielles	14	29 %	53.–
Rénovation du chauffage	49	34 %	7.–

Tableau 1: Coûts d'évitement des émissions de CO₂ par type de projet

Priorité : des défis dans la mise en œuvre

Effets accélérateurs et inhibiteurs

A la suite de la guerre en Ukraine et de la hausse des prix de l'énergie qui en a résulté, l'utilisation efficace et durable de l'énergie a de plus en plus retenu l'attention du public. L'adoption en 2023 de la loi sur la protection du climat, qui a créé des incitations supplémentaires aux investissements dans l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, a également entraîné une hausse de la demande en technologies à

faible intensité de carbone et en services de planification et d'installation correspondants. Selon l'OFS, près de 27 000 pompes à chaleur supplémentaires auraient ainsi été posées en Suisse rien qu'en 2021. Cette demande accrue de produits et services durables s'est répercutée sur un système de chaînes d'approvisionnement tendu à l'échelle mondiale, confronté à d'importantes hausses de prix. Par conséquent, les maîtres d'ouvrage ont dû composer

avec des retards de livraison sensibles et à des augmentations de prix considérables pour presque tous leurs produits, des fers d'armature aux modules photovoltaïques. Pour preuve, l'indice suisse des prix de la construction des bâtiments affiche une hausse des prix de 14,3 % entre le T3 2020 et le T1 2023. Des analyses internes de Swiss Life Asset Managers tablent sur une hausse des prix d'environ 17,1 % sur la même période.

Priorité : la décarbonation tout au long du cycle de vie

Quand on parle aujourd'hui de décarbonation, on entend généralement la réduction des émissions d'exploitation au moyen de mesures appropriées. Etant donné qu'en Suisse, selon l'OFS, environ 57 % des biens immobiliers étaient chauffés au gaz ou au mazout en 2022, cette considération est certainement judicieuse. Par exemple, le remplacement d'un chauffage au mazout par une pompe à chaleur permet de réduire d'environ 99 % les émissions de gaz à effet de serre en exploitation (voir figure 2).

Toutefois, pour atteindre les objectifs de l'Accord de Paris sur le climat, il convient d'inclure dans le périmètre, outre les émissions d'exploitation, les émissions grises produites notamment lors de la fabrication de biens. Une telle considération est par exemple possible au moyen d'une évaluation du cycle de vie (Life Cycle Assessment, LCA). Un LCA calcule les émissions de gaz à effet de serre émanant des produits ou des composants pendant toute la phase de vie du produit. Cette évaluation commence par l'extraction des minéraux nécessaires, leur transport, comprend la fabrication et l'utilisation du produit et s'achève par son élimination. Le LCA constitue un outil éprouvé pour évaluer et comparer les produits d'un point de vue écologique. En raison de ses nombreux avantages, il est utilisé dans presque tous les labels immobiliers (SNBS, DGNB, LEED, etc.). Dans la pratique, le LCA est souvent utilisé pour montrer que les valeurs limites de gaz à effet de serre sont respectées lors

de la construction de bâtiments. L'analyse approfondie des variantes d'exécution ou la comparaison des produits en vue d'une optimisation écologique revêtent également une grande importance. Par exemple, il est possible de comparer plusieurs matériaux d'isolation aux propriétés similaires, mais aux émissions différentes au cours du processus de fabrication (voir illustration 3).

Compromis entre émissions d'exploitation et grises

Remplacer le chauffage permet une décarbonation rapide et économique. Mais d'un point de vue écologique, est-il judicieux de remplacer suffisamment tôt un système de

chauffage à combustible fossile qui fonctionne encore bien par un modèle renouvelable? Pour clarifier cette question, il convient de calculer, à l'aide du LCA, la quantité d'émissions de gaz à effet de serre supplémentaires « amortie » du fait du remplacement anticipé. En contrepartie, il convient de déterminer le volume d'émissions de gaz à effet de serre non générées par l'exploitation en raison du remplacement anticipé du système de chauffage.

L'équipe ESG de Swiss Life Asset Managers a réalisé ce calcul pour différents projets. L'analyse conclut clairement qu'un remplacement anticipé du système de chauffage est judicieux d'un point de vue écologique.

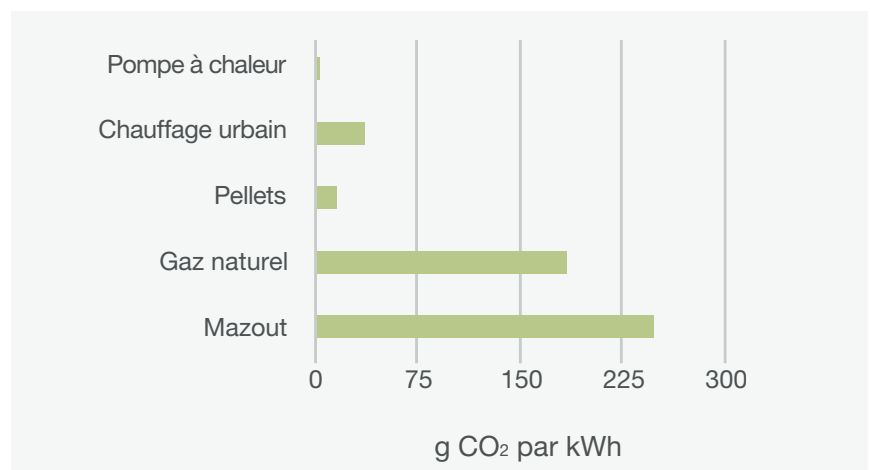


Illustration 2: Emissions de gaz à effet de serre dues au fonctionnement de différents types de chauffage.

Dans le tableau 2, le calcul est établi pour un immeuble ancien fictif avec un besoin en chauffage annuel de 714 000 kWh. Le calcul montre que dans les deux cas, il est clairement judicieux, d'un point de vue écologique, de remplacer le chauffage au gaz ou au mazout existant avant la fin de son cycle.

Cette approche s'applique non seulement aux unités productrices de chaleur, mais aussi à certains éléments de l'enveloppe du bâtiment. Dans le cadre d'un assainissement exigeant par exemple, Swiss Life Asset Managers a fait évaluer la pertinence écologique d'un remplacement du vitrage dans un bâtiment classé monument historique au moyen d'une analyse de performance. Le résultat a démontré que cette mesure avait peu d'impact d'un point de vue environnemental et qu'il serait préférable d'affecter le capital à une autre mesure de décarbonation plus efficace.

Par ailleurs, la même méthode a été utilisée pour l'optimisation des projets de construction en phase de planification. Dans le cadre d'un projet de construction de remplacement, un LCA a ainsi été établi à des fins d'optimisation environnementale. L'évaluation concluait, sur la base des différentes variantes examinées, qu'un sous-sol plus petit permettrait de réduire considérablement les émissions de gaz à effet de serre.

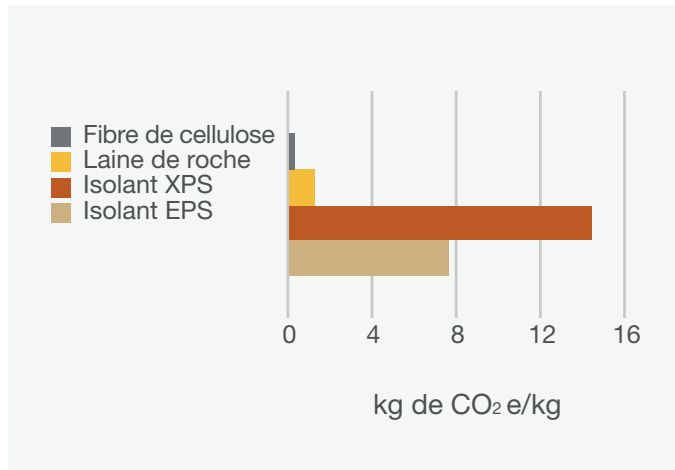


Illustration 3: Emissions de gaz à effet de serre dues au fonctionnement de différents types de chauffage

Gaz naturel	Extraction et élimination	+115 t
	Exploitation	-164 t
	Economie par an	Δ -49 t
Mazout	Extraction et élimination	+115 t
	Exploitation	-243 t
	Economie par an	Δ -128 t

Tableau 2: Economies de CO₂ réalisées grâce à un remplacement anticipé du chauffage

Clause de non-responsabilité :

Le présent document a un contenu publicitaire. Il s'adresse exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de la loi sur les placements collectifs. Ce document a été établi avec tout le soin et la diligence requis. Aucune garantie ne peut toutefois être donnée quant à son contenu ou à son exhaustivité, ni aucune responsabilité endossée pour d'éventuelles pertes résultant de l'utilisation de ces informations. Le présent document peut contenir des « informations prospectives » qui reflètent notre évaluation et nos attentes à un moment donné, différents risques, incertitudes et autres facteurs d'influence pouvant toutefois mener à des écarts notables entre les évolutions et résultats effectifs et nos prévisions. Les informations contenues dans le présent document ont un but uniquement informatif et ne doivent pas être considérées comme des documents contractuels ou des conseils en placement. Avant toute souscription, les investisseurs sont invités à se procurer et à lire attentivement les informations détaillées sur le fonds concerné dans les documents réglementaires (prospectus, contrat de fonds, DIC PRIIPs, et derniers rapports annuels / semestriels) qui constituent la seule base juridique pour l'achat de parts de fonds. Ceux-ci sont disponibles gratuitement sous forme imprimée ou électronique auprès de la direction du fonds ou de la représentante de placements collectifs étrangers en Suisse, Swiss Life Asset Management SA, General-Guisan-Quai 40, 8002 Zurich et sur www.swisslife-am.com. Le service de paiement est UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich. Les fonds mentionnés dans cette documentation sont domiciliés en Suisse et dans le Grand-Duché de Luxembourg. Les revenus et la valeur des parts de fonds peuvent diminuer ou augmenter, et une perte totale du capital investi dans lesdites parts n'est pas à exclure. Les performances historiques ne constituent pas une base suffisante pour prévoir l'évolution future des valeurs et des prix. Elles ne présument en rien des performances actuelles ou futures. Elles ne constituent en aucun cas une garantie pour la performance future ou le capital. La performance tient compte de l'ensemble des commissions et frais générés au niveau du fonds (p. ex. commission de gestion). Elle ne tient en revanche pas compte des frais encourus par la clientèle (frais et commissions d'émission et de rachat, commission de garde de titres, etc.). Tant Swiss Life SA que les autres membres du groupe Swiss Life sont autorisés à détenir des positions dans ce fonds ainsi qu'à les acheter et à les vendre. Les fonds de Swiss Life Asset Managers ne peuvent être proposés à la vente ou vendus aux Etats-Unis ou au nom de citoyens américains ou d'« US persons » résidant aux Etats-Unis. « Swiss Life Asset Managers » est le nom de marque des activités de gestion de fortune du groupe Swiss Life. Plus d'informations sur swisslife-am.com. Source: Swiss Life Asset Managers (sauf mention contraire). Tous droits réservés. Interlocuteurs: info@swisslife-am.com.



Vers un retour des taux d'intérêt négatifs

Vers un retour des taux d'intérêt négatifs

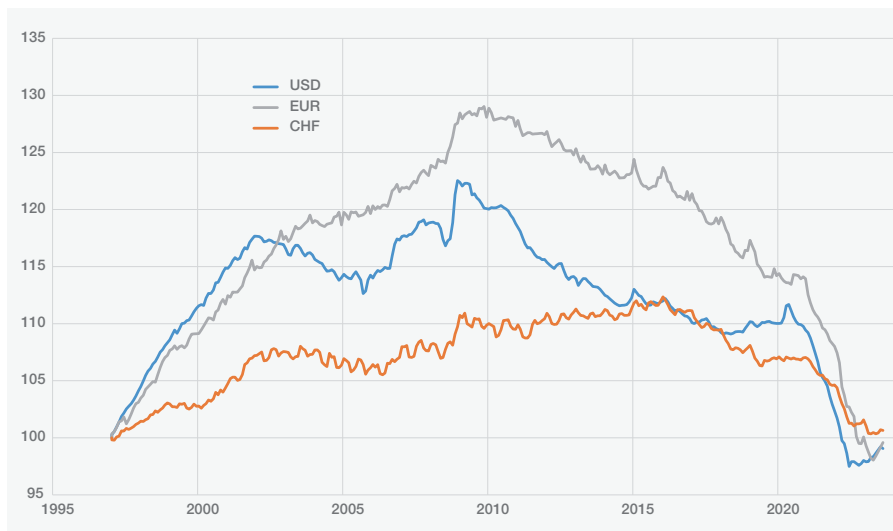
La hausse depuis 2022 des taux d'intérêt directeurs des grandes banques centrales et de la BNS peuvent faire penser que le monde est revenu à la normale et que la période des taux d'intérêt nuls ou négatifs est désormais révolue. Nous pensons au contraire que cette hausse est temporaire et constitue la réponse à la vague d'inflation engendrée par une stimulation macroéconomique excessive au moment où la production industrielle était perturbée par le Covid. Nous pensons que l'inflation va continuer à refluer jusqu'à environ 2 % aux Etats-Unis et 0.5 % en Suisse. A ce niveau, la BNS n'aura pas d'autres options que de revenir aux taux d'intérêt négatifs. Comment l'expliquer ?

L'économie du savoir a ouvert une nouvelle ère

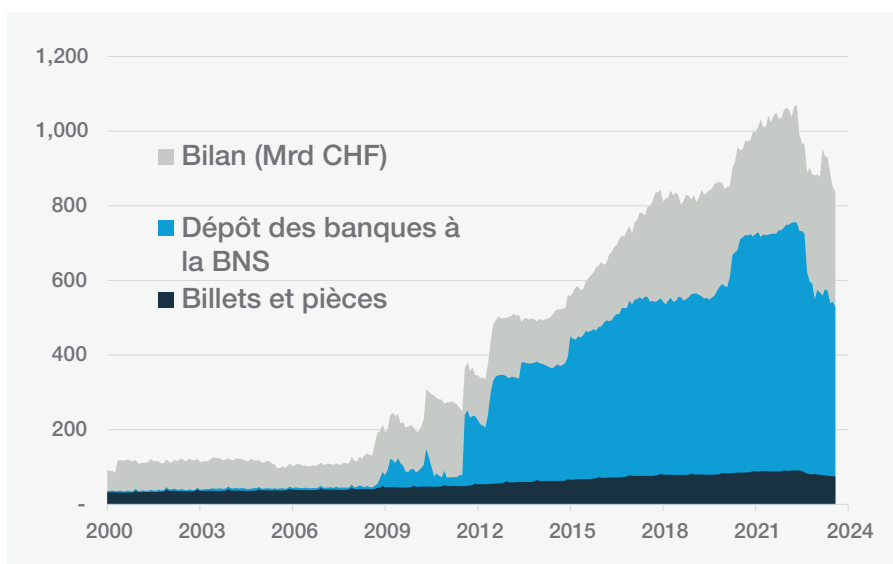
Observons tout d'abord qu'un changement fondamental s'est produit dans les marchés des capitaux avec l'émergence de l'économie du savoir. Ce que nous qualifions d'« économie du savoir » est celle où la composante de savoir-faire domine celle du capital fixe dans les projets entrepreneuriaux. Dans cet environnement l'industrie a moins besoin de mobiliser de l'épargne pour investir mais plus de capital humain. En parallèle, l'allongement de l'espérance de vie a entraîné une hausse de la propension à épargner. La résultante est que l'on peut observer des taux d'intérêt réels négatifs sur toutes les grandes monnaies du monde depuis environ 2010 (image 1), c'est-à-dire des taux d'intérêt inférieurs au niveau de l'inflation. Ce nouvel équilibre est destiné à perdurer ces prochaines décennies.

Des liquidités surabondantes en permanence

En Suisse comme ailleurs, ce changement de paradigme se lit aussi sur le bilan de la banque centrale. Dans le passé la BNS créait une restriction monétaire en ne mettant à disposition qu'une quantité limitée de liquidités au système bancaire dans le but de freiner l'offre de crédit et l'expansion monétaire qui l'accompagne. Depuis fin 2008 la BNS s'est trouvée dans l'obligation de s'aligner sur la politique de la Fed et de la BCE en allongeant son bi-



1 Valeur réelle d'un placement bancaire rémunéré au taux 3 mois



2 Composantes de la base monétaire de la BNS

lan, sans quoi le franc suisse se serait apprécié excessivement (image 2). Par conséquent, les banques commerciales détiennent des réserves largement excédentaires auprès de la BNS ce qui leur permettrait théoriquement d'accorder des crédits supplémentaires très importants au secteur privé. Cependant, dans l'économie du savoir les opportunités d'investissement nécessitent souvent un savoir-faire particulier, le simple accès à des capitaux ne suffit pas. Dès lors, les banques commerciales ne peuvent pas réaliser tout le potentiel de prêts que représente leurs liquidités déposées à la banque centrale, faute d'emprunteurs adéquats.

La BNS poussée à nouveau vers les taux négatifs

Depuis 2010, la BNS a lutté contre trois fléaux. Le premier est le risque de hausse ex-

cessive du franc et de déflation que cela peut entraîner. Le deuxième est le risque de bulle immobilière induit par les taux d'intérêt négatifs. Le troisième est le risque d'allongement de son bilan et de perte que cela peut entraîner comme ce fut le cas en 2022. Lorsque l'inflation refluera vers le niveau cible de 2 % aux Etats-Unis, il y a fort à parier qu'en Suisse l'inflation sera inférieure en raison des pressions haussières continues qui s'exercent sur le franc. Dans un tel contexte, la BNS ne pourra pas intervenir durablement sur le marché des changes sans allonger son bilan et ne voudra pas non plus laisser le franc suisse s'apprécier trop vite. Elle n'aura donc pas d'autre option que de revenir à sa politique de taux d'intérêt négatifs. Nous pensons que cela arrivera dans environ 2 ou 3 ans.

Auteur : Michel Dominicé





ABB SmartTouch® 10"

Commande centrale élégante
pour des bâtiments intelligents.

ABB SmartTouch® 10" est un pavé tactile haute de gamme qui réunit le système domotique intelligent ABB-free@home® ou ABB i-bus® KNX et la communication de porte ABB-Welcome en un appareil. Equipé d'un écran capacitif haut de gamme avec des éléments de commande tactiles intuitifs pour allumer la lumière et en régler l'intensité, commander les stores et réguler le chauffage dans l'ensemble du bâtiment. Disponible dans quatre couleurs cadre haut de gamme: acier inoxydable, graphite, or et or rosé avec du verre noir ou blanc. Découvrez une dimension complètement neuve de la domotique – avec un confort, une sécurité et une efficacité énergétiques maximaux. abb.ch/knx

Let's write the future. Together.



ABB



Malley Phare, Malley. Première tour en bois avec façade photovoltaïque de Suisse, réalisée en Planification Intégrale.



RÉALISATION



COLLABORATION INTERDISCIPLINAIRE

Images: © CCHE

Planification Intégrale : Repenser l'architecture

Dans le monde de l'architecture, la Planification Intégrale révolutionne la manière dont les projets prennent vie. Pour les professionnels de l'immobilier, cette approche ouvre de nouvelles perspectives de collaboration, d'innovation et d'optimisation.

Une approche holistique et pluridisciplinaire

Dans le domaine en constante évolution de l'architecture, la Planification Intégrale apparaît comme une évolution majeure, marquant le passage des méthodes conventionnelles à une approche holistique et pluridisciplinaire. Alors que l'architecture traditionnelle suit généralement une progression linéaire ponctuée par l'intervention isolée de spécialistes, la Planification Intégrale prend en compte de manière globale et systématique tous les aspects d'un projet architectural. Cette approche implique donc des réflexions à la fois esthétiques et fonctionnelles mais aussi techniques, environnementales, sociales et économiques.

En faisant tomber les barrières entre les

disciplines, la Planification Intégrale favorise la collaboration entre experts de différents domaines. Architectes, ingénieurs, urbanistes, développeurs, sociologues et autres spécialistes s'unissent pour former une intelligence collective qui donne naissance à des réalisations marquées par l'innovation et la durabilité.

Faire de la complexité une force

À une époque marquée par une complexité croissante, une évolution rapide des environnements urbains et une imprévisibilité de plus en plus exigeante, la Planification Intégrale est la réponse à de nombreux défis. La nature même des projets modernes, avec des systèmes imbriqués et des exigences à multiples facettes, nécessite une approche permettant de naviguer en toute fluidité et flexibilité dans cette complexité.

De plus, la spécialisation des professions, bien qu'apportant une expertise précieuse, peut conduire à des solutions fragmentées. L'approche intégrale y remédie en veillant à ce que tous les aspects d'un projet soient pris en compte de manière cohérente.

Élargir ses perspectives

La Planification Intégrale offre une myriade d'avantages à celui qui l'emploie. Son processus rationalisé et efficace réduit considérablement le risque de retards et de redondances souvent associés aux approches traditionnelles. En optimisant les ressources, elle permet de réaliser des économies sans compromettre l'intégrité du projet.

En outre, la nature collaborative de la Planification Intégrale, tant entre les spécialistes qu'avec le client, stimule l'innovation. Cela se traduit par des conceptions qui non seulement répondent aux besoins du client, mais dépassent ses attentes.

Au-delà des avantages immédiats, la Planification Intégrale incorpore la durabilité à chaque étape du processus. Cette approche garantit ainsi des conceptions qui résistent à l'épreuve du temps et qui contribuent à un monde plus vert et plus résilient.

Avec une force de frappe de 350 employés représentant 25 métiers dans 7 filiales, CCHE pratique la Planification Intégrale dans tous ses projets. Rendez-vous sur notre site web pour en apprendre davantage.





Gabriela Theus, Directrice,
Immofonds Asset Management AG

« Wankdorfcity 3 apportera une valeur ajoutée de poids »

Pour Immofonds Asset Management AG, la durabilité joue un rôle important dans la stratégie de placement. Pour quelle raison?

Parce que l'immobilier est une activité sur le très long terme et que les biens immobiliers représentent une part importante des émissions de CO₂ en Suisse. Nous avons donc une responsabilité de taille pour que la réduction absolument nécessaire des émissions de CO₂ se fasse. Nous endossons cette responsabilité en investissant durablement dans la valeur et la rentabilité de nos immeubles. Cela assure ensuite la base des distributions fiables et régulières que nos investisseurs attendent.

Comment le thème ESG s'exprime-t-il au niveau stratégique?

Ces dernières années, nous avons continué à développer la stratégie ESG et avons intégré les objectifs de manière contraignante dans les contrats de fonds pour IMMOFONDS comme pour IMMOFONDS suburban. Nous avons donc franchi un grand pas. C'est ainsi que nous nous évaluons.

Comment l'entreprise s'est-elle organisée pour y faire face?

Depuis près d'un an, nous avons une responsable ESG dans notre équipe. Sa mission

consiste à développer le thème de manière stratégique et à mettre en place le contrôle de gestion opérationnel.

Sur quoi vous concentrez-vous au niveau opérationnel et quels sont les succès que vous pouvez annoncer?

En matière de décarbonisation, le plus grand levier se situe au niveau des installations de chauffage. Au cours des cinq prochaines années, nous allons remplacer entre 70 et 80 installations. A Zurich, nous avons raccordé trois immeubles au réseau de chauffage urbain en 2022. Dans d'autres cas, nous chauffons désormais à l'aide des pompes à chaleur et des sondes géothermiques. D'ici 2030, 60 % des installations devraient fonctionner sur une base non fossile... De plus, nous investissons continuellement dans le photovoltaïque et l'e-mobilité.

Outre les aspects écologiques, l'ESG englobe également les aspects sociaux. Comment répondez-vous à ces exigences?

Le dialogue avec les locataires est important pour nous. Nous évaluons actuellement notre première enquête complète auprès des locataires. L'objectif est d'améliorer une fois encore l'attractivité locative

des immeubles. L'enquête est reconduite tous les trois ans.

Comment pouvez-vous supporter financièrement l'investissement dans la durabilité?

Il est évident que la décarbonisation a un coût. Grâce à notre planification aussi minutieuse que prévoyante, les charges financières considérables peuvent être bien gérées et réparties sur plusieurs années.

Parallèlement aux investissements dans les immeubles existants, la réalisation du projet Wankdorfcity 3 à Berne est en cours.

Le grand projet Wankdorfcity 3, qui représente un volume d'investissement d'environ 500 millions de francs, sera dans une certaine mesure un marathon. Mais là aussi, il s'agit d'un effort réparti dans le temps. Il y aura des augmentations de capital. Pendant les quatre années d'investissements intensifs, il sera en outre exigé de générer le rendement pour une distribution à laquelle nos investisseurs sont habitués. Wankdorfcity 3 est un projet phare à bien des égards, notamment dans une perspective de durabilité. Les efforts sont justifiés, ils apporteront une valeur ajoutée significative à IMMOFONDS et à ses investisseurs.





Aménagements de bureau efficaces sans risque de coût

Les projets de bureaux partent très souvent à la dérive. Les difficultés de coordination entre les prestataires de services impliqués, du consultant à l'architecte en passant par l'entreprise générale exécutante, les dépassements de budget ou les retards désespèrent le maître d'ouvrage. Unispace s'est spécialisée dans le domaine de l'environnement de travail et propose un processus de bout en bout qui offre au maître d'ouvrage une sécurité absolue en matière de coûts, une durée de projet massivement réduite et une qualité de conception et de livraison élevée.

L'approche innovante d'Unispace pour l'aménagement des bureaux

Chez Unispace, nous adoptons une approche holistique et interdisciplinaire pour développer des espaces de travail efficaces et contemporains. Nos équipes travaillent en collaboration tout au long du projet, associant de manière transparente la stratégie, la conception et la construction dans le cadre d'une expérience client agile et réactive de bout en bout.

Dans un premier temps, nous nous efforçons de comprendre les besoins spécifiques de l'entreprise et le mode de fonctionnement du personnel et des clients de notre client, y compris leurs nuances culturelles. Nous réalisons des projets d'aménagement clés en main où notre stratégie interne en matière de lieux de travail et notre expertise en matière de conception garantissent le meilleur équilibre entre la qualité architecturale et le retour sur investissement.

Aucun compromis sur le design !

Nos stratèges, designers, chefs de projet et

experts en construction de renommée mondiale travaillent ensemble pour créer des espaces de travail à l'épreuve du temps, conçus dans un but précis et adaptés à l'équipe qui les occupe. Nos designs sur mesure répondent aux besoins spécifiques de l'entreprise du client, sans compromis. Notre processus de design unique intègre les exigences du projet, les conditions du bâtiment et les contraintes économiques avec une vision architecturale claire et une intention de design résultant en un espace de travail physique de haute qualité.

Qualité de la construction avec une certitude absolue des coûts

L'approche de budgétisation en direct d'Unispace est conçue pour offrir au client une confiance totale en matière de prix. En s'alignant dès le début et en calculant continuellement le coût du projet tout au long de la phase de préconstruction, nous évitons les pénibles problèmes d'ingénierie de la valeur à la dernière minute et nous approchons la

construction en étant parfaitement en phase avec l'étendue et le coût du projet. Mieux encore, nos clients bénéficient d'une garantie de coût à 100 % pendant la construction.

Notre présence en Suisse

Notre succès en Suisse découle de notre capacité à adapter des concepts d'espace de travail pour des entreprises parfois mondiales avec la culture du travail locale et les différentes réglementations des cantons. Notre équipe locale à l'expérience de délivrer des projets de haute qualité qui font la réputation de la construction suisse.

Depuis nos studios de Zurich et de Genève, notre équipe d'experts a fait ses preuves en menant à bien des projets dans toute la Suisse pour des clients de tailles, d'industries et de complexités diverses, tels que Biogen Switzerland AG, Société Générale Private Banking (Suisse) SA, Swiss Marketplace Group AG, Kühne+Nagel AG, Qube Research and Technologies Switzerland AG et The Adecco Group AG.



DUFOUR

INVESTMENT FOUNDATION

**Nouvelles opportunités
pour vos Stranded Assets ?**

**La plateforme pour
les approches d'investissement
orientées vers l'immobilier**

www.dufour.ch





Biens immobiliers essentiels à l'exploitation : rendements durables, protection contre l'inflation et potentiel d'appréciation de la valeur.

Les biens immobiliers essentiels à l'exploitation offrent, en plus de rendements durables, une protection contre l'inflation ainsi qu'un potentiel d'appréciation de la valeur à long terme. Auteurs : Katharina Reimann, CIO, Responsable de la gestion des transactions et Ines Reichert, Responsable de la gestion de portefeuille.

Biens immobiliers nécessaires à l'exploitation

Les biens immobiliers essentiels à l'exploitation sont toutes les formes de propriétés immobilières dont les entreprises ont besoin pour la mise en œuvre de leur activité principale.

Quantus achète (Sale and Rent Back) ou construit (Build to Suit) des biens immobiliers essentiels à l'exploitation, permettant ainsi aux entreprises d'utiliser leur capital propre de manière plus efficace dans leur activité principale. Actuellement, les entreprises suisses réinvestissent le capital propre libéré principalement dans la digitalisation, l'automatisation et la mondialisation.

Rendements durables

Dans le cadre des transactions de Sale and Rent Back et de Build to Suit, il est habituellement conclu des contrats de location d'une durée de 10 à 25 ans au minimum. Cela assure une sécurité de planification pour les locataires et des rendements élevés à long terme pour les investisseurs.

Protection contre l'inflation

Les contrats de location pour les biens immobiliers essentiels à l'exploitation sont

indexés. Cela conduit à des loyers stables ajustés à l'inflation pour les locataires et à une protection contre l'inflation pour les investisseurs.

Potentiel d'appréciation de la valeur à long terme

Les réglementations restrictives en matière de construction et de circulation pour les biens immobiliers essentiels à l'exploitation,

ainsi que les réserves foncières limitées, entraînent des restrictions d'offre pour les terrains adaptés, ce qui mènera à des augmentations de valeur à moyen et long terme.

Avantages pour les entreprises et les investisseurs

Katharina Reimann et Ines Reichert se réjouissent d'échanger avec les entrepreneurs et les investisseurs.



Katharina Reimann
CIO, Head of Transaction Management
+41 44 878 99 68
katharina.reimann@quantus.ch



Ines Reichert
Head of Portfolio Management
+41 44 878 99 80
ines.reichert@quantus.ch



LOGEMENT SUISSE est l'organisation faitière qui promeut la construction de logements à prix modérés et de logements de coopératives. Elle soutient les maîtres d'ouvrage d'utilité publique avec professionnalisme et défend leurs intérêts vis-à-vis du public, de l'Etat et de l'économie, en se fondant sur une position d'inspiration libérale et bourgeoise.



Pour plus de logements d'utilité publique

LOGEMENT SUISSE est l'organisation faitière qui promeut la construction de logements à prix modérés et de logements de coopératives. Elle soutient les maîtres d'ouvrage d'utilité publique avec professionnalisme et défend leurs intérêts vis-à-vis du public, de l'Etat et de l'économie, en se fondant sur une position d'inspiration libérale et bourgeoise.

LOGEMENT SUISSE est à la fois une interface et un point de contact et s'entend comme un partenaire de l'Office fédéral du logement et de la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL.

Propriété flexible

Dans le cas de la propriété flexible du logement, il est renoncé aux gains immobiliers. L'avantage pour l'acheteur est que lors de la vente, la valeur de rachat est garantie et qu'il n'est pas nécessaire de chercher un successeur. L'augmentation du prix du terrain n'est pas du tout prise en considération, ou seulement sous forme de quote-part. Au fil des ans, la propriété par étage devient ainsi plus avantageuse par rapport au marché. Dans l'optique de l'utilité publique, de la soustraction du bien immobilier à la spéculation et donc de l'avantage en termes de rentabilité durable, le vendeur ultérieur du logement ne peut donc pas réaliser de gain immobilier.

Un logement indépendant synonyme de base d'une vieillesse heureuse

En sus de la santé, l'environnement de l'habitat est l'une des principales préoccupations des personnes âgées. Le logement représente leur lieu de vie principal et leur procure protection et sécurité, car elles peuvent conti-

nuer à vivre dans un environnement familier, à leur rythme de vie habituel. De plus, vivre dans ses propres murs s'avère nettement moins cher que dans une maison de retraite ou un établissement médico-social.

Les rénovations énergétiques bénéficient de prêts sans intérêt pendant les dix premières années

Le Fonds de roulement est un instrument d'encouragement central de la Confédération pour la construction de logements d'uti-

lité publique. Il permet d'octroyer des prêts pour des projets de construction et de rénovation ainsi que pour l'achat d'objets existants et de terrains à bâtir. Les prêts, d'une durée de 20 à 25 ans, peuvent être considérés quasiment comme du capital-risque. En d'autres termes, ils sont accordés en second rang par rapport au crédit bancaire et ils se situent dans une tranche où la banque n'investit plus du point de vue du risque (nantissement possible jusqu'à 90 % des coûts d'investissement).





L'optimisation fiscale dans le cadre du développement immobilier

Des bénéfices importants peuvent être réalisés dans le cadre du développement immobilier. La qualification de promoteur immobilier en tant que commerçant professionnel d'immeubles revêt une importance clé dans le traitement fiscal de l'imposition des gains immobiliers. Cela peut, selon le type d'investisseurs immobiliers, avoir des conséquences fiscales positives ou négatives.

Celui qui à titre privé se livre à une activité de promoteur immobilier, par exemple en construisant et en vendant des appartements en copropriété, peut avoir une mauvaise surprise. Si le fisc le qualifie de commerçant professionnel d'immeubles, il ne sera pas uniquement soumis aux impôts cantonaux sur les gains immobiliers ou sur le revenu, qui le cas échéant seront supérieurs à 60 %. Il doit également s'acquitter de l'impôt fédéral de 11.5 % ainsi que des cotisations sociales d'environ 10 % sur les gains en capital. Dans le canton de Zurich la charge fiscale immobilière peut atteindre un taux de 75 %, en incluant l'impôt sur les gains immobiliers, qui

varie en fonction de la durée de détention effective du bien immobilier.

Dans la plupart des cantons la qualification en tant que commerçant professionnel d'immeubles s'accompagne d'un changement de système fiscal. Ainsi, les gains en capital réalisés lors de l'aliénation de biens immobiliers ne sont pas soumis à l'impôt sur les gains immobiliers mais à l'impôt ordinaire sur le revenu. Ce n'est qu'en cas de durée de détention très courte (environ 2-3 ans) qu'il peut en résulter une charge fiscale globale inférieure à celle qui résulte du statut de commerçant professionnel d'immeubles, malgré l'impôt fédéral et les cotisations aux assurances so-

ciales. Pour cette raison les activités qui représentent un risque trop élevé de tomber sous la qualification de commerce d'immeubles professionnels, sont en général exercées par le biais d'une société de capitaux.

Réduction de la charge fiscale des sociétés de capitaux

En revanche, pour les sociétés de capitaux, le statut de commerçant professionnel d'immeubles permet de réduire significativement la charge fiscale. Cela vaut notamment pour les développements immobiliers dans les cantons dits monistes (Zurich, Berne, Uri, Schwyz, Nidwald, les deux Bâles, le Tessin



« Les activités qui présentent un risque de tomber sous la qualification de commerce d'immeubles professionnels devraient être exercées par le biais d'une société de capitaux. »

et le Jura), qui prélèvent l'impôt sur les gains immobiliers même pour les personnes morales. Les impôts sur les gains immobiliers sont en général, mais surtout en cas de détention de courte durée, nettement plus élevés que les impôts cantonaux ordinaires sur le bénéfice, qui s'élèvent dans ces cantons entre 5 % (Stans) et 18 % (Berne) du bénéfice après impôts, par exemple jusqu'à 65 % à Berne ou 60 % à Zurich et Bâle. De plus, en matière d'impôt sur les gains immobiliers, les déductions sont limitées aux frais d'investissements et aux frais de vente habituels. En particulier, les frais administratifs, les frais de financement, les impôts et les autres frais de commercialisation ne sont pas déductibles. En l'absence d'une activité lucrative indépendante qualifiée de commerce professionnel d'immeubles, ces frais ne peuvent être déduits que dans le cadre de l'imposition ordinaire sur le bénéfice aux taux le plus bas. Souvent faute d'autres revenus, les assujettis ne peuvent faire valoir aucun frais.

Les cantons de Berne et du Jura prévoient le passage au système dualiste lors de développements immobiliers menés par un commerçant professionnel d'immeubles. Le gain immobilier est donc soumis à l'impôt cantonal ordinaire sur le bénéfice, beaucoup plus bas, en tenant compte des investissements et de toutes les dépenses justifiées par l'usage commercial. Il s'agit d'une solution très avantageuse. Dans les autres cantons monistes, les commerçants d'immeubles peuvent en général déduire de l'impôt sur les gains immobiliers toutes les dépenses liées directement ou indirectement à l'acquisition, au développement, à la détention et à la vente de l'immeuble, pour autant qu'ils renoncent à les faire valoir dans le cadre des impôts cantonaux ordinaires sur le bénéfice. L'impôt sur les gains immobiliers reste certes plus élevé, mais la base d'imposition peut ainsi être considérablement réduite, ce qui diminue aussi nettement la charge fiscale.

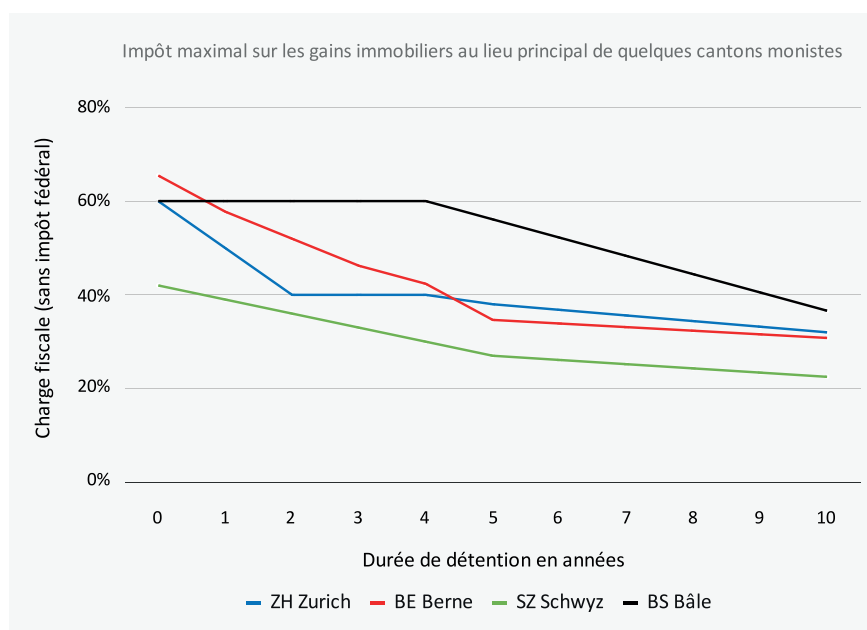
Pas de définition précise du commerçant professionnel d'immeubles

Malgré ces effets fiscaux considérables, il n'existe pas de définition précise du commerçant professionnel d'immeubles. La jurisprudence a développé un catalogue d'indices qui individuellement ou dans son ensemble, permettent en fonction des circonstances de déterminer si le commerce d'immeubles revêt le caractère professionnel visant uniquement l'obtention d'un bénéfice. Parmi ces indices on relève, la fréquence des transactions, la durée de détention brève, le financement par des fonds étrangers importants, le réinvestissement des bénéfices réalisés ainsi que la démarche systématique et planifiée. Le caractère professionnel est supposé notamment lorsque les biens immobilisés sont développés ou acquis systématiquement avec une intention de revente à court terme dans le but de réaliser un bénéfice.

Il n'est ainsi pas surprenant que le flou lié à l'absence d'une définition précise et ex-

haustive du commerçant professionnel d'immeubles, nécessite l'examen du statut de commerçant professionnel au cas par cas. Notamment, les sociétés de projets créées uniquement dans le cadre d'un plan de développement, comme par exemple d'un Club Deal font l'objet de controverses dans la pratique fiscale quant à leurs potentielles qualifications en tant que commerçant professionnel d'immeubles. Il en va de même pour les assurances, les investisseurs institutionnels et les fonds de placement qui développent des biens immobiliers en vue d'une vente.

Par conséquent ceux qui développent et vendent des biens immobiliers sont donc bien avisés de se pencher suffisamment tôt sur les particularités et les conséquences fiscales du commerçant professionnel d'immeubles. Non seulement afin d'éviter des mauvaises surprises mais également pour exploiter le potentiel considérable d'optimisation fiscale qui s'y présente.



Les solutions cloud éprouvées d'immopac® pour la digitalisation de la gestion immobilière

Les processus de gestion des investissements immobiliers sont complexes, se déroulent à plusieurs niveaux et ne s'arrêtent généralement pas aux frontières de l'entreprise. Les connaissances techniques et spécialisées nécessaires ainsi que les exigences réglementaires rendent souvent nécessaire une collaboration entre différents acteurs et l'implication de prestataires de services externes au-delà des frontières de l'entreprise. Les solutions cloud d'immopac® apportent précisément des réponses à ces défis.

Dans le monde des affaires actuel, marqué par la digitalisation, les plateformes agiles sont très demandées car, en plus de soutenir les tâches techniques, elles permettent l'optimisation des chaînes de processus interentreprises. immopac innove constamment dans le développement de solutions logicielles pour la gestion et l'évaluation immobilières. Bien plus de 4000 professionnels de l'immobilier dans le monde travaillent désormais avec les solutions immopac et optimisent des valeurs immobilières de plus de 500 milliards de francs. C'est sur cette base solide que nous consolidons en permanence notre position sur le marché international avec comme but de continuer à créer de la valeur ajoutée et des innovations pour nous et nos clients.

Les solutions cloud d'immopac®, basées sur une technologie de pointe, fournissent une infrastructure hautement performante pour la digitalisation des processus de gestion immobilière pour les processus métier pertinents des différents départements d'investisseurs immobiliers institutionnels et de leurs partenaires de services.

Les solutions cloud d'immopac® suivantes sont disponibles :

- immopac® red est la plate-forme cloud intégrée pour la gestion des placements immobiliers directs et indirects ainsi que pour l'évaluation immobilière. Le système assiste dans la gestion d'actifs et de portefeuilles immobiliers, dans la gestion d'investissements et de fonds dans l'évaluation et la

gestion des risques immobiliers et des portefeuilles, dans la gestion des transactions, dans le développement de projets et la gestion de constructions, dans la finance et l'administration, dans la gestion des données et dans la gestion des biens immobiliers opérationnels (CREM). L'intégration directe avec la plateforme de collaboration myimmopac® résulte en une solution globale unique.

- myimmopac® est la plate-forme cloud qui offre aux utilisateurs un lieu de travail digital pour la gestion de contenu, l'échange d'informations et la collaboration avec les partenaires externes.

Toutes les solutions immopac® cloud sont hébergées dans notre centre de données localisé en Suisse et peuvent être utilisées via Internet sans installation de logiciel supplémentaire. Ceci présente le grand avantage qu'aucune infrastructure informatique coûteuse ne doit être achetée et exploitée. De plus, tous nos produits basés sur le cloud sont disponibles au-delà des frontières de l'entreprise et leur utilisation est modulable parfaitement selon les besoins.

Découvrez les solutions immopac® cloud et prenez rendez-vous pour une présentation.



Dr. Thomas Höhener



Valorisation du portefeuille par le développement intégral d'un site

De l'objet individuel à l'écosystème énergétique : le développement intégral de sites s'est imposé comme une stratégie décisive dans le secteur immobilier. En combinant l'optimisation des bâtiments et le développement de site, le développement intégral de site offre une valeur ajoutée intéressante à tous les acteurs, des utilisateurs finaux aux promoteurs immobiliers et à la société dans son ensemble.

Une valeur ajoutée pour les utilisateurs finaux : des bâtiments efficaces et des locataires satisfaits

Le développement intégral d'un site applique un plan directeur global. Celui-ci tient compte non seulement de l'approvisionnement en chaleur et en froid, mais aussi d'autres aspects tels que la consommation d'eau, l'énergie électrique et l'élimination des eaux usées. La technologie utilisée soutient les directives de séparation nette entre l'aménagement de base et l'aménagement des locataires et tient compte des exigences spécifiques des locataires. Il en résulte une baisse significative des frais annexes, une amélioration de la satisfaction et, en fin de compte, un site attractif qui se mesure à la concurrence.

Augmentation de la valeur pour les promoteurs immobiliers : valorisation du portefeuille et gestion optimisée

Le développement intégral d'un site contribue à augmenter la valeur des biens immobiliers en créant de la transparence, en réduisant les coûts d'exploitation et en augmentant les revenus grâce à une utilisation optimisée. Il permet également de comparer et d'analyser les données, ce qui entraîne une amélioration de la gestion. Mieux encore, la vente de l'énergie renouvelable autoproduite dans un regroupement de consommation propre (RCP) permet de réaliser d'autres sources de profit. L'augmentation de la valeur du bien immobilier est même démontrée avec la méthode des Discounted Cash Flow (DCF).

Les avantages pour la société : une planification énergétique durable et une réduction des émissions de CO₂

En exploitant les synergies et les couplages énergétiques, le développement intégral d'un site contribue à une planification de l'énergie et des ressources durable et respectueuse de l'environnement. L'utilisation de la chaleur excédentaire d'une entreprise pour chauffer une autre entreprise du cluster est par exemple un exemple de ce type d'efficacité, en particulier dans les zones industrielles. Elle réduit la consommation d'énergie et les coûts, tout en améliorant le bilan carbone.

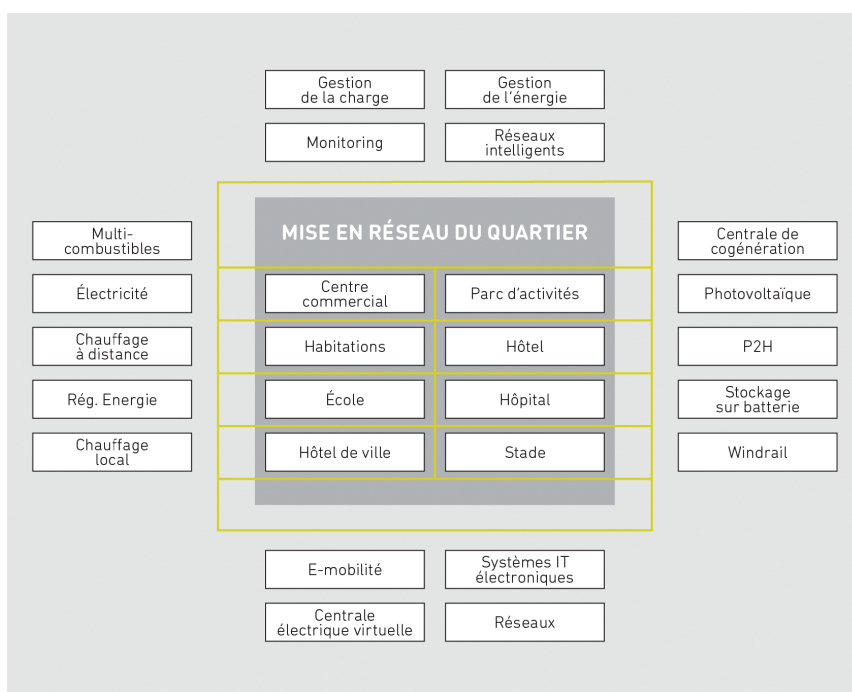
Un partenaire compétent pour le développement intégral d'un site

Les experts de GETEC Suisse prennent en compte tous les aspects de l'approvisionnement en énergie et abordent les questions de la production, de la gestion et de l'utilisation de l'énergie. Des technologies innovantes telles que le photovoltaïque, le solaire thermique, les pompes à chaleur ou les accumulateurs de glace sont utilisées à

cet effet. Celles-ci sont combinées en fonction des besoins et optimisées à l'aide d'outils basés sur l'IA afin de proposer des solutions efficaces sur le plan énergétique et durables.

GETEC Suisse propose des modèles de financement attrayants tels que le contrat d'économie d'énergie, le contrat de fourniture et le contrat intégral, afin de soulager davantage ses clients. Le modèle de joint-venture permet aux clients de mettre leurs ressources en commun, de garder le contrôle de leurs solutions énergétiques et de réaliser de précieuses économies. Il en résulte une augmentation de la rentabilité et une réduction de l'empreinte carbone.

Outre ses solutions énergétiques hautement flexibles, durables et sur mesure, GETEC Suisse propose également des prestations de service complètes. Du conseil à l'exploitation à long terme et à la maintenance, en passant par la planification et la mise en œuvre, GETEC Suisse est aux côtés de ses clients pour les aider à couvrir leurs besoins énergétiques de manière fiable, écologique et orientée vers l'avenir.



Les placements alternatifs dans les fonds suisses : une évidence

La demande croissante de fonds « Private Label » contenant des placements illiquides montre qu'un grand nombre de sociétés de gestion de fortune et d'investisseurs institutionnels ne sont plus disposés à se contenter de participer aux grands véhicules collectifs sans possibilité de codécision.

Pendant longtemps, les sociétés de gestion de fortune et les caisses de pension n'ont investi que dans de grands véhicules collectifs, ce qui les obligeait à subordonner leurs propres opinions en matière de risque ou de stratégie. Mais depuis un certain temps, on observe le lancement d'un nombre croissant d'offres de fonds de placement basées sur leurs propres idées. Il s'agit par exemple d'offres concernant les stratégies de développement immobilier ou de type Real Estate Private Debt, qui sont structurées exactement selon leurs souhaits. Ainsi, la stratégie de placement, la politique de risque et la politique de rémunération ne doivent plus simplement être soutenues, mais peuvent être organisées librement selon des préférences individuelles. En outre, le L-QIF permettra de bénéficier en Suisse à partir du printemps 2024 d'une nouvelle structure de fonds, qui pourra être utilisée presque entièrement sans restrictions d'investissement et surtout sans obligation d'autorisation réglementaire.

La stratégie de développement immobilier, utile dans de nombreux domaines

L'évolution de la stratégie classique des fonds immobiliers vers une stratégie de développement immobilier est l'une des opportunités les plus prometteuses sur le marché actuel des fonds. Les directions de fonds telles que S&F, qui ont les fonds immobiliers dans leur ADN, misent beaucoup sur la structuration de stratégies de développement immobilier, car l'intégration en amont dans la chaîne de valeur d'un bien immobilier est intéressante non seulement en termes de contenu, mais aussi de rendement.

À cet égard, la solution de fonds suisse SCmPC (Swiss Limited Partnership en langage moderne) est probante en particulier pour les stratégies de développement immobilier d'habitation. Elle est en outre pertinente pour ce qui concerne la gouvernance d'entreprise, le statut réglementaire et surtout la possibilité ou le quota d'investissement pour les investisseurs institutionnels tels que les caisses de prévoyance.

Real Estate Privat Debt: une première en Suisse

Jusqu'à présent, les stratégies de placement de dette privée étaient généralement mises en place à l'étranger. Avec le lancement réussi de deux fonds Real Estate Private Debt, la direction de fonds Solutions & Funds a joué un rôle de pionnier en introduisant cet-

te classe d'actifs pour la première fois en Suisse. Le succès de ces solutions de fonds sur mesure a permis de démontrer de manière impressionnante que les stratégies de dette privée peuvent également être structurées sans problème dans des fonds de placement suisses. Le type de fonds de placement à capital variable s'est avéré particulièrement rentable, tant pour les investisseurs que pour les gestionnaires de fonds.

D'autres possibilités de développement existent encore, par exemple dans le domaine de la structuration des fonds de prêts aux entreprises ou des véhicules de prêts globaux. Ces derniers combinent des stratégies de fonds de prêts seniors et juniors et peuvent ainsi offrir aux emprunteurs une valeur ajoutée significative par rapport aux modèles de financement conglomérats actuels.



**FP
RE**

Fahrländer Partner
Raumentwicklung

L'intelligence de marché pour les acteurs
de l'immobilier.

IMBAS - Do it yourself!

- Contrôles communaux
- Ratings de la macro-situation
- Analyse de l'environnement et ratings de la micro-situation
- Analyse de l'emplacement
- Modèles hédonistes pour les PPE et les maisons individuelles
- Méthode DCF / Développement et évaluation de projet
- Modèles d'évaluation des biens locatifs
- ESG et ratings de la durabilité

Conseil

- Analyses de marché et d'emplacement
- Analyses sociodémographiques et de l'économie régionale
- Stratégie immobilière et de développement immobilier
- Études statistiques
- Concours et tests de planification
- Scouting

Évaluation

- Évaluations de transactions
- Évaluations de projets et de terrains
- Évaluations de la plus-value immobilière
- Analyses de loyers et de rendements
- Évaluation d'immeubles spéciaux
- Expertises judiciaires



Testez ici le nouvel IMBAS

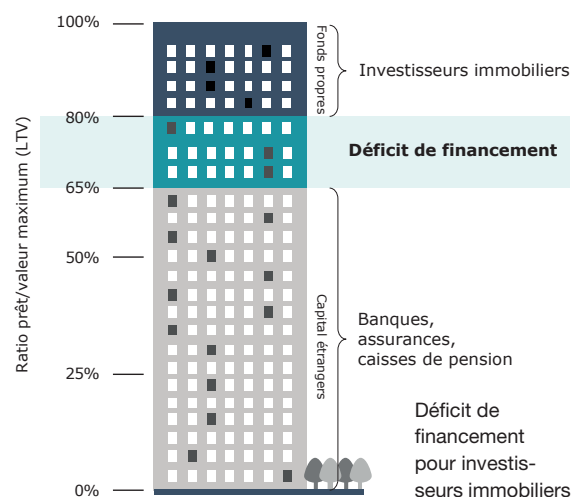
Une protection efficace contre l'inflation est encadrée dans nos biens immobiliers.

Défensif et à haut placement – Investissez dans des biens immobiliers solides en Suisse et bénéficiez de notre expérience depuis 1961. Retrouvez sur notre site notre prospectus avec le contrat de fonds intégré, ainsi que notre rapport annuel actuel : swissinvest-fund.ch

Swissinvest Real Estate Fund

Pensimo Fondsleitung AG, Obstgartenstrasse 19, 8006 Zürich

La Dette Immobilière Privée – Une opportunité intéressante pour les investisseurs institutionnels



Dette privée en hausse

Sur les marchés anglo-saxons en particulier, il existe depuis plusieurs années une offre diversifiée d'opportunités d'investissement en dette privée. Cette évolution est principalement portée par les banques qui, en raison de l'augmentation constante des exigences en matière de fonds propres, ne veulent plus conserver leurs prêts dans leur bilan et les syndiquent auprès d'investisseurs institutionnels. Cette tendance a conduit ces dernières années à la création de véhicules de placement de plus en plus importants, appelés fonds de dette privée, qui non seulement reprennent de plus en plus des prêts des banques, mais organisent également eux-mêmes les crédits (Direct Lending). Selon une analyse de Deloitte, les fonds de prêt direct ont levé plus de 200 milliards de dollars de capitaux dans l'Europe au cours de ces 5 dernières années (2018 – Juin 2023). Les bailleurs de fonds sont principalement des investisseurs institutionnels, tels que des fonds de pension ou des compagnies d'assurance.

Nouvelle classe d'actifs pour la Suisse

Alors que les placements en dette privée représentent déjà une part importante de l'allocation d'actifs des investisseurs institutionnels dans le contexte international, l'offre d'opportunités de placement en dette privée fait encore largement défaut en Suisse. Cela s'explique avant tout par les banques, qui détiennent toujours la majorité des crédits aux entreprises sur leurs propres livres et couvrent ainsi une grande partie du besoin de financement. Dans le secteur hypothécaire, cependant, un créneau intéressant s'est ouvert à la suite du dur-cissement de la réglementation en matière de crédit : en raison de critères de crédit toujours plus stricts, l'appétit des

banques suisses pour les prêts aux immeubles de placement n'a cessé de reculer au cours de ces trois dernières années. Les investisseurs immobiliers sont de plus en plus confrontés à un déficit de financement, qu'ils doivent couvrir par d'autres sources de financement, et surtout des fonds propres. Cette tendance devrait également se poursuivre à l'avenir. Les fonds privés de dette immobilière offrent ici une alternative intéressante. Les investisseurs immobiliers peuvent couvrir la part du financement que les banques ne proposent plus par ces sources alternatives de financement et s'épargnent le recours à des fonds propres coûteux.

Une opportunité pour les investisseurs institutionnels

Le Daneo Swiss Residential Property Debt Fund, lancé en septembre 2022 par Artemon Capital Partners en collaboration avec IFS Independent Financial Services, profite de cette niche de marché. Le fonds offre en effet aux investisseurs institutionnels et professionnels un accès à un portefeuille diversifié de financements subordonnés dans des immeubles de placement en Suisse. Les financements appor-

tés par le fonds s'adressent à des investisseurs immobiliers professionnels et sont toujours garantis par une hypothèque, seuls les biens existants, principalement dans le domaine « résidentiel », étant financés jusqu'à un ratio prêt / valeur maximum de 80% de la valeur de la propriété. Avec un objectif de rendement brut fixé à 6,00 % par an et une distribution régulière des flux de trésorerie (revenu fixe), le fonds présente un profil risque / rendement très attrayant dans l'environnement actuel des taux d'intérêt. Le fonds est soumis à la surveillance de la FINMA, et la stratégie de placement est également qualifiée pour les investisseurs institutionnels selon BVV2 de placement traditionnel (créances, hypothèques). Le fonds convient donc particulièrement aux investisseurs institutionnels en tant que stratégie complémentaire attrayante dans le domaine des titres à revenu fixe.

Les informations contenues dans ce texte sont fournies à titre informatif uniquement et ne constituent pas un conseil en investissement. Les opinions et évaluations contenues dans ce document sont susceptibles d'être modifiées et reflètent le point de vue d'Artemon Capital Partners AG. Aucune responsabilité n'est assumée quant à l'exactitude ni l'exhaustivité des informations. Les performances passées ne constituent pas un indicateur des évolutions actuelles ou à venir.



Samuel Krämer, Partner



Manuel Hamel, Partner



L'avenir numérique de la gestion immobilière

Flatfox fait partie des pionniers parmi les entreprises PropTech suisses. Depuis plus de dix ans, elle aide les professionnels de l'immobilier dans la location et la gestion entièrement numériques de leurs objets. Découvrez ici comment Flatfox révolutionne la gestion immobilière et prépare la voie vers de futures évolutions pour ses clients avec des approches innovantes.

Une commercialisation efficace pour une meilleure visibilité

Les objets de location peuvent être publiés rapidement et facilement sur le plus grand portail immobilier gratuit de Suisse. La connexion intelligente d'autres portails à Flatfox permet de renforcer la présence des objets de location sur le marché et de contrôler la réponse à toutes les demandes de contact de manière centralisée via Flatfox. Nicolas Ciz, directeur adjoint de Prestige Immobilien AG, souligne: « Avec Flatfox, nous avons nettement réduit nos délais de relocation et nous offrons une expérience moderne à la clientèle. »

Une sélection efficace des locataires grâce à la candidature numérique

Après la visite d'un logement, les gestionnaires reçoivent immédiatement les candidatures complètes sur Flatfox. D'un simple clic, ils peuvent demander les références des employeurs et des propriétaires actuels. Le bail est disponible en ligne pour signature. Le dépôt de caution ou l'assurance de garantie de loyer sont réalisés en ligne, en quelques minutes seulement. Martin Frei, Chief Digital Officer chez VERIT Immobilier, parle de ses expériences: « De nombreux processus peuvent désormais être lancés simultanément et être achevés en une poignée de minutes. Avant, cela prenait plusieurs jours, voire des semaines! »

Une gestion des locataires sans interruption sur le portail de Flatfox

Le formulaire de sinistre permet de traiter efficacement les sinistres et les préoccupations des locataires. Sur Flatfox, le gestionnaire dispose de toutes les données des prestataires et fournisseurs afin de pouvoir s'occuper rapidement des dossiers. Les missions de travail peuvent être directement attribuées aux fournisseurs via Flatfox. Le locataire reçoit automatiquement une notification sur l'état d'avancement du sinistre. « Nos gestionnaires apprécient particulièrement la manipu-

lation simple de l'outil et le fait que toutes les informations importantes sont centralisées au même endroit », conclut Kevin Gerber, responsable de gestion chez Regimo Bern.

Résiliation numérique – légale et rapide

Sur Flatfox, les gestionnaires reçoivent le préavis de résiliation du bail par voie numérique. Afin d'éviter les erreurs et de réduire le nombre de questions subsidiaires, Flatfox fournit un modèle conforme aux exigences légales. « Le processus est accéléré, notre travail devient plus efficace et plus flexible à répartir », déclare Kevin Huber, directeur de Dormen AG. « Nous recevons le préavis sur Flatfox et nous pouvons ainsi lancer rapidement la commercialisation via Flatfox. »

Une communication proche des locataires avec Flatfox Messenger

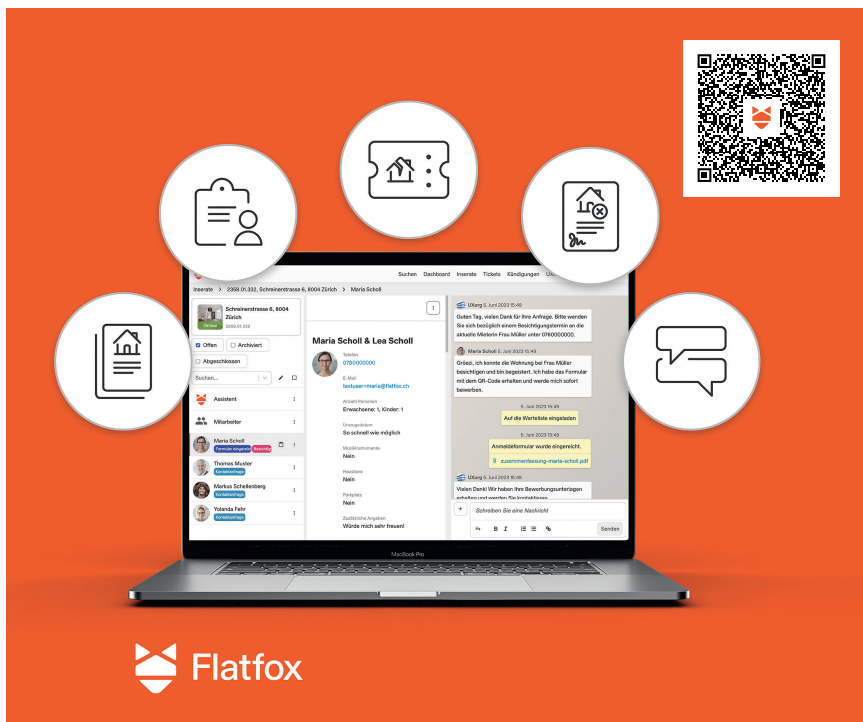
Qu'il préfère iFrame sur la page de gestion,

les e-mails ou l'application Flatfox, le locataire décide lui-même de la manière dont il souhaite contacter son gestionnaire immobilier. Ce dernier gère tous les messages des locataires de manière centralisée, dans Flatfox Messenger.

Transparence et efficacité

Flatfox est le plus grand portail immobilier gratuit de Suisse, mais aussi la seule plateforme numérique qui vous offre un processus de location intégral. Cette solution intelligente garantit le confort des gestionnaires immobiliers tout au long du cycle de gestion des biens et des locataires. Des solutions sans rupture de médias assurent une communication efficace avec les locataires, permettent d'éviter les erreurs et accélèrent nettement les processus.

Vous souhaitez en savoir plus sur les nombreuses manières d'utiliser Flatfox? Contactez-nous maintenant.



Vos analyses du marché immobilier en un clic

Étudiez les dynamiques de marché dans un secteur précis, pour un code postal donné ou pour une ville en particulier grâce au Market Analyser.

Découvrez le Market Analyser, la solution conçue pour permettre aux analystes et experts comme vous d'étudier les dynamiques du marché immobilier résidentiel dans un pays, une ville ou un quartier spécifique, ou pour connaître la configuration du marché immobilier en un clin d'œil. Cet outil puissant vous permet de prendre de meilleures décisions immobilières – identifiez en un instant les lieux où acheter, vendre, construire ou rénover.

Une vue d'ensemble du marché immobilier résidentiel en quelques secondes

Avec le Market Analyser, Il vous suffit d'entrer le nom de la ville ou du code postal... et de laisser la magie opérer ! Vous retrouverez alors instantanément un ensemble de données et informations cruciales, notamment :

- L'évolution du prix moyen des annonces au fil du temps ;
- La distribution du marché en termes de prix moyen des annonces, ou du prix au mètre carré ;
- La durée de publication moyenne des annonces ;
- Le nombre d'annonces sur le marché par nombre de pièces ;
- La valeur moyenne d'une annonce par nombre de pièces ;
- Le rendement locatif par nombre de pièces ;
- Un aperçu de la rapidité avec laquelle les biens se vendent en fonction de leur nombre de pièces (durée de publication moyenne par nombre de pièces) ;

- Une analyse basée sur la surface habitable, y compris la valeur moyenne, le rendement locatif et le nombre moyen de jours passés sur le marché.

Toutes ces informations sont affichées dans des graphiques intuitifs, riches en informations, sur une seule et même page.

De nombreuses fonctionnalités à forte valeur ajoutée

L'un des avantages principaux du Market Analyser est le fait qu'il est équipé d'une gamme étendue de filtres vous permettant d'affiner vos résultats et d'approfondir votre analyse. Filtrez par nombre de pièces, type de bien, surface habitable, ou encore par

type d'annonceur. Avec nos filtres, vous avez les moyens d'approfondir et de filtrer vos recherches et analyses comme vous le souhaitez.

La prise de décisions basées sur les données n'a jamais été aussi facile

Que vous ayez besoin d'une étude de marché ou d'une analyse plus approfondie ; quels que soient vos objectifs, nous avons mis à votre disposition des informations cruciales que vous pouvez exploiter pour prendre les meilleures décisions immobilières. N'attendez plus, découvrez comment le Market Analyser peut vous aider au quotidien !



PEACE & WORK

Des espaces industriels
pensés pour le bien-vivre
au travail.



BEEZI | SPACES MADE
FOR CHANGE



beezi.ch

Le respect de la qualité et des délais en Suisse contre l'externalisation globale

Quand le marketing immobilier rencontre la technologie suisse: un plaidoyer pour la production locale pendant les temps de l'externalisation vers la Chine et la Russie.



Réagir aux tendances mondiales

La technologie de commercialisation est en pleine mutation. La mondialisation et la numérisation poussent de nombreux développeurs de technologies et studios de visualisation à délocaliser les processus de production à l'étranger, notamment dans des pays comme la Chine ou la Russie. La pression dominante des investisseurs sur les prix semble être le facteur moteur. Mais qu'est-ce que cela signifie pour la qualité, la force d'innovation et le savoir-faire du secteur suisse ?

Minimiser les risques grâce à un choix conscient des partenaires : Il existe des fournisseurs et des fournisseuses de services qui se concentrent entièrement sur l'externalisation. Les commanditaires prennent ainsi un risque élevé, car la qualité

Le respect des délais rencontre l'efficacité des coûts

La ponctualité et la fiabilité des fournisseurs suisses ne sont pas des promesses en l'air, mais une réalité avérée. Nous sommes conscients de la pression sur les prix à laquelle sont soumis les investisseurs et, malgré ces défis, nous misons depuis plus de 15 ans sur la qualité la plus élevée. Notre expertise nous permet d'identifier la stratégie de commercialisation et la technologie idéales pour chaque budget. Parfois, cela signifie atteindre plus grâce à une réflexion de stratégie. Un conseil personnalisé, empreint d'une connaissance approfondie du marché et d'une longue expérience, est pour nous une évidence. Nous vous montrons des moyens d'optimiser les ressources et les coûts sans faire de compromis sur la qualité et la mise en œuvre. Au lieu de suivre aveuglément

Une technologie immobilière innovante

Un exemple parfait de notre force d'innovation est le RoomFinder, que nous avons développé pour la tour GLO sur le lac de Zurich. Cet outil développé en Suisse révolutionne l'expérience de l'immobilier. Il permet aux utilisateurs et aux utilisatrices d'avoir une vue extérieure claire à 360° des projets immobiliers et de l'environnement grâce à la photographie par drone. Ils peuvent ainsi situer l'appartement de leurs rêves dans un contexte. Avec toutes les interfaces vers les principales plateformes immobilières, le processus de candidature est énormément simplifié. Que ce soit sur l'ordinateur ou sur le mobile, l'utilisateur peut saisir chaque détail d'un projet et, en option, configurer des appartements selon ses souhaits.

« Investir dans la qualité et l'innovation - notre réponse aux défis mondiaux. »

Christian Hungerbühler et Marcel Lienhard, Propriétaires de DesignRaum

et le respect des délais ne sont souvent pas la priorité. D'un côté, il y a la perte évidente du savoir-faire et de l'expertise locaux, de l'autre, il y a des préoccupations morales et éthiques à faire des affaires avec des pays qui n'ont pas les mêmes normes en matière de droits du travail et de sécurité des données.

La production locale comme avantage concurrentiel

Chez DesignRaum, nous avons choisi un autre chemin. Notre foi dans la force et la qualité de la technologie développée en Suisse nous a incités à produire nos solutions et nos visualisations localement. Le recours à l'automatisation et à des processus rapides nous permet non seulement de proposer des prix compétitifs, mais aussi de respecter de manière fiable les délais promis.

chaque innovation technologique, nous nous concentrons clairement sur l'essentiel : Des solutions qui sont économiques, faciles à utiliser et d'une qualité visuelle exceptionnelle. Cela garantit non seulement la satisfaction de nos clients, mais aussi le succès de leurs initiatives marketing.

Des investisseurs responsables

Certaines caisses de pension et fondations de placement ont reconnu la valeur de la production nationale. Elles misent délibérément sur le site de production suisse. Ce ne sont pas les gains financiers à court terme qui sont au premier plan, mais la garantie à long terme de la qualité, du savoir-faire et des normes éthiques. Il est important pour elles d'effectuer leurs investissements là où elles créent de la valeur. Une philosophie que nous défendons et valorisons également dans notre travail et auprès de nos collaborateurs et collaboratrices.



Christian Hungerbühler
ch@designraum.ch
+41 79 489 39 69



Marcel Lienhard
ml@designraum.ch
+41 76 377 71 29





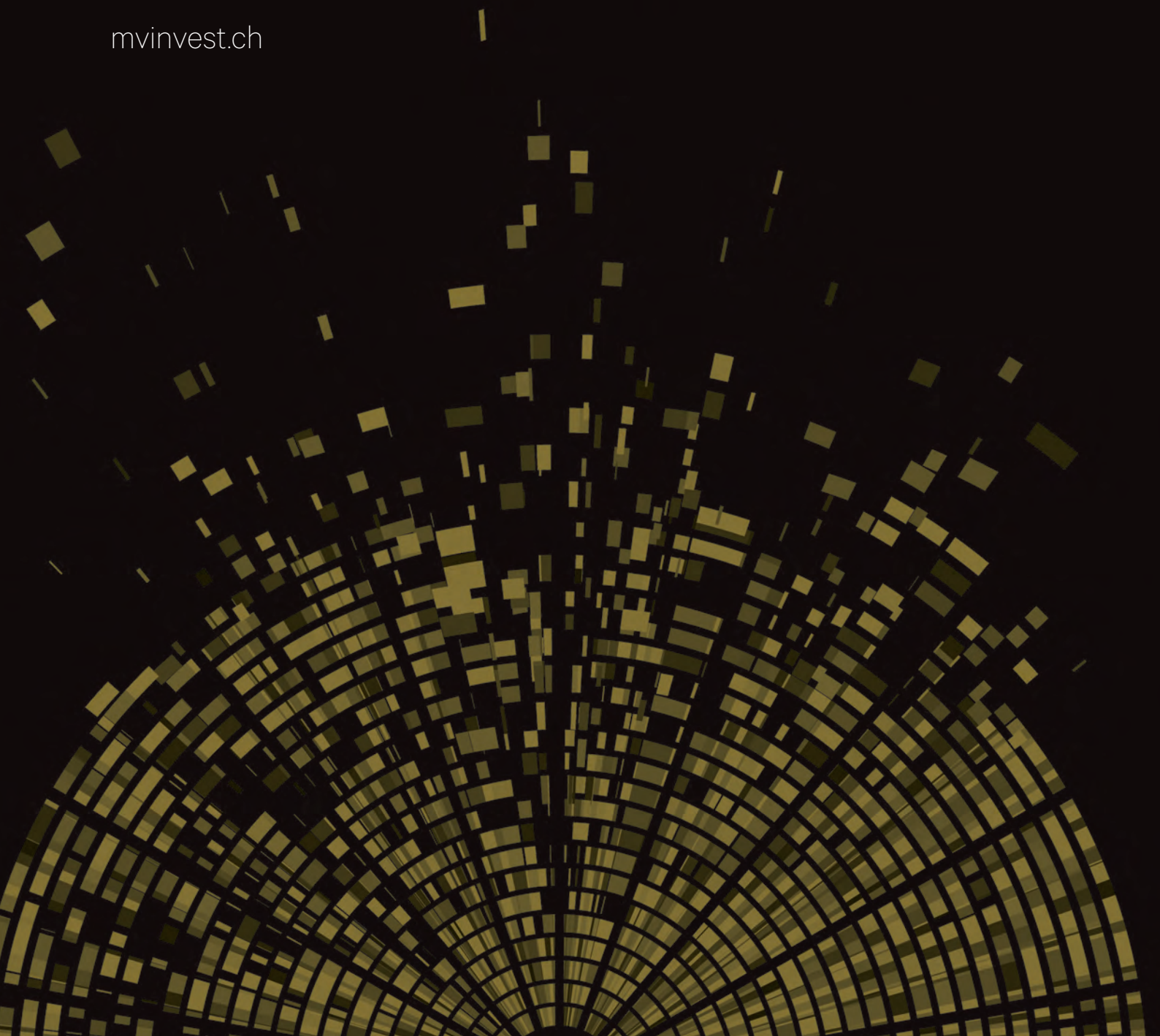
/imagine :
Par la loi, seule
une architecture
en harmonie
avec la nature
serait possible.



MVinvest

Décryptez avec nous la composition
génétique de votre portefeuille pour des
stratégies durablement réussies.

mvinvest.ch



/imagine :

L'intelligence artificielle prend en charge la gestion immobilière dès la planification du projet.

Une pensée humaine sur l'avenir de l'immobilier, visualisée à travers l'intelligence artificielle.

GUIDE DU SALON

38

PROGRAMME FORUM

Les experts les plus renommés de l'industrie partageront leurs connaissances et leurs visions sur les tendances émergentes, les défis actuels et les opportunités à venir.

56

PROGRAMME PITCH

Les séances de pitch auront lieu les deux jours du salon dans le foyer. De nombreux intervenants présenteront leurs innovations.

58

EXPOSANTS

Parcourez nos exposants qui mettent en lumière les investissements pertinents pour le futur. Rencontrez la branche immobilière en tant qu'investisseurs directs ou indirects.

83

PARTENAIRES MÉDIAS, PARTENAIRES ET ORGANISATEURS

Programme Forum 2024

Halle 622
Zurich Oerlikon

Modération :
Alice Hollenstein,
urban psychologist
et co-managing
director CUREM,
Université de
Zurich



Modération : Prof. Dr.
Michael Trübstein,
responsable de
la filière d'étude
MScRE, Haute école de
Lucerne /président
RICS (Suisse)



Mercredi 17 janvier 2024

08:10 Bienvenue et ouverture

Roland Vögele, CEO, MV Invest SA
Dr. Roman H. Bolliger, CEO, Swiss Circle AG

08:15 Higher for longer ? Rendements attendus et liquidité du marché après le retournement des taux d'intérêt

Daniel Häcki, head transactions, real assets, AXA Investment Managers Schweiz AG
Béatrice Gollong, membre de la direction et responsable du portefeuille et des transactions, HIAG Immobilien Holding
Sam Schwarz, directeur, transactions et portfolio steering, PSP Swiss Property AG
Gregor Strocka, head of capital markets switzerland, JLL
Modération : **Daniel Macht,** head of valuation et advisory Switzerland, JLL

08:45 Gestion numérique des investissements : tendances, défis et opportunités

Daniel Brüllmann, head real estate DACH, UBS Fund Management (Switzerland) AG
Marcel Kucher, CFO, Swiss Prime Site AG
Rolf Truniger, CEO, QualiCasa AG
Jacqueline Schweizer, associée, Wüest Partner SA
Modération : **Alain Chaney,** associé, Wüest Partner SA

09:15 Société et espace de vie

Christian Schnieper, Business Development Real Estate, Fundamenta Group (Schweiz) AG
Martin Schmid, conseiller aux états et avocat en droit, Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG
Modération : **Nicole Simmen,** rédactrice SRF

09:45 Comment parvenir au zéro émission nette dans le secteur immobilier ?

Thomas Jud, vice-directeur section bâtiments et responsable du programme de chauffage renouvelable, Office fédéral de l'énergie
Julia Cousse, ESG Manager, Investissements Fonciers SA
Christoph Deiss, chef du secteur Solutions énergétiques et membre de la direction, ewz

10:15 Conformité ESG dans l'immobilier existant – et le risque de « stranded assets » (actifs immobilisés)

Klaus Kämpf, directeur général, Sustainable Real Estate AG
Isabel Müller, head sustainability et ESG real estate Switzerland, Swiss Life Asset Management AG
Karin Voigt, chief portfolio officer, Swiss Prime Site Immobilien AG
Modération : **Ramona Lindenmann,** responsable de la commercialisation, smeyers Immobilien AG

10:45 Retours d'expérience dans l'exploitation de plus de 100 infrastructures de recharge pour les propriétaires immobiliers institutionnels

Joël Bolle, portfoliomanager, AUWIESEN IMMOBILIEN AG
Philippe Hess, chef de la gestion des actifs immobiliers, CPV/CAP Pensionskasse Coop
Rolf Schaufert, technical property et facility manager, Helvetia Versicherungen
Philipp Zogg, teamlead Enotea, simplee AG
Dominik Frei, teamlead direction du projet, simplee AG
Modération : **Gülsha Adilji,** journaliste et animatrice

- 11:15** **Proprement investi dans une solution d'énergie et de mobilité pour une entreprise industrielle**
Michael Winkler, direction et chef de la production, Schulthess Maschinen AG
Clemens Högger, responsable du développement du marché, Energie 360°
David Gadiant, partenaire, RMB
- 11:45** **Analyse automatisée du potentiel énergétique des portefeuilles immobiliers**
Renato Häusler, responsable gestion de portefeuille et acquisition, Verit Investment Management AG
Annette Kern-Ulmer, responsable du développement commercial solutions énergétiques, ewz
Yannick Tinguely, directeur Suisse allemande, Signa-Terre SA
- 12:15** **Asset management et gestion immobilière à l'heure du numérique**
Anna Trottmann, asset manager, HIG Immobilien Anlage Stiftung
Simon Weiss, responsable de la gestion et membre de la direction, H&B Real Estate AG
Marcel Wehrle, co-founder et CTO, emonitor AG
Beat Siegenthaler, directeur Suisse allemande, Tayo SA
Modération : **Trimosa Helshani**, office manager, Seidel & Partner Rechtsanwälte
- 12:45** **Vente et cession-bail : Gestion des risques et optimisation du rendement**
Bruno Bächli, CEO, H&B Real Estate AG
Thomas Spycher, associé, Alphaprop AG
Katharina Reimann, CIO, Quantus AG
Kai Bender, managing director, Acron GmbH
Modération : **Dario Hubli**, directeur de département transaction management, H&B Real Estate AG
- 13:15** **Taxonomie de l'UE et labels suisses pour les bâtiments : Des guides pour le marché immobilier**
Ivan Anton, partenaire, Wüest Partner AG
Valeria Bianco, team lead sustainability et business support, AXA Investment Managers Schweiz AG
Heinz Richter, responsable du secteur d'activité construction durable, partenaire et membre de la direction, EBP Schweiz AG
Modération : **Danielle Lalive d'Epinay**, office de certification SNBS
- 13:45** **L'immobilier et l'énergie en interaction**
Lennart Rogenhofer, chief climate officer, Losinger Marazzi AG
Christoph Egli, responsable de la gestion et direction, Mobimo AG
Basil Zemp, chef real estate solutions, CKW AG
Moderation : **Simon Schärer**, chef public affairs, CKW AG
- 14:15** **Des tentes au lieu de palais – un nouveau monde pour l'immobilier mondial ?**
Dr. Stephan Kloess, propriétaire, KRE KloessRealEstate
Dr. Rainer Suter, head of core funds, AXA Investment Managers
Dr. Juerg Syz, partenaire, Asia Green Real Estate
- 14:45** **Les swaps : fonctionnement et avantages de l'apport en nature dans les fonds immobiliers**
Philipp Aegerter, directeur général, Caisse de pension de la Société Suisse de Pharmacie
Jean-Sébastien Lassonde, partenaire, Swiss Leader Asset et Wealth Management, PwC
Julian Reymond, CEO, Realstone SA
Info : Ce panel est tenu en français
- 15:15** **Impôt sur les gains immobiliers – Les avantages fiscaux du commerçant professionnel d'immeuble**
Dr. Stephan Pfenninger, partenaire Real Estate Taxation, Tax Partner AG
Marco E. Vitali, Senior Advisor Real Estate Taxation, Tax Partner AG
Marco Lechleiter, lic.iur. et spécialiste des impôts fonciers, Service des impôts de la ville de Zurich Département des impôts fonciers
- 15:45** **Marché de l'immobilier – perspectives 2024**
Jan Eckert, CEO, JLL Suisse
Andreas Ammann, associé, Wüest Partner AG
- 16:30** **Marché immobilier indirect – perspectives 2024**
Ulrich Prien, associé, advisory et head of real estate, KPMG AG
Markus Waeber, head indirect real estate advisory and intelligence, Bank Julius Baer & Co. Ltd.
Urs Fäs, head of investment products, Real Estate Switzerland, UBS Fund Management (Switzerland) AG
Modération : **Roland Vögele**, CEO, MV Invest SA
- 17:00** **Afterwork Party**
 Entrée Halle 622

Programme Forum 2024

Halle 622
Zurich Oerlikon



Modération :
Patricia Reichelt,
experte immobilier et
enseignante



Modération :
Mathias Rinka,
journaliste indépendant
immobilier et conseiller
en communication

Jeudi 18 janvier 2024

08:10 Bienvenue et ouverture

Roland Vögele, CEO, MV Invest SA
Dr. Roman H. Bolliger, CEO, Swiss Circle AG

08:15 Swiss Circle Briefing : L'actualité du réseau immobilier suisse

Dr. Roman H. Bolliger, CEO, Swiss Circle AG
Mahira Begovic Wildhaber, co-owner,
Axentica Real Estate AG
Kirsten Rust, co-owner, Axentica Real Estate AG
Markus Burkhard, managing partner, STROTBK Capital AG
Frank Ludwig, associé gérant,
Architekturbüro Frank Ludwig GmbH
Flavio Petraglio, CEO and member of the board,
Artisa Group
Giuseppe Turiello, CEO, BlueMilk Studio GmbH

09:00 Marché des transactions - reloaded

Bruno Kurz, chief executive officer, Swiss Finance
& Property Funds SA
Sandro Beffa, head real estate advisory,
Private Equity an Mid-Market M&A, UBS (Switzerland) AG
Dr. Stefan Fahrländer, partenaire, Fahrländer Partner
Modération : Sarah Lenz, media and communications
manager, Swiss Finance & Property Group

09:30 Il existe à nouveau des alternatives à l'immobilier

Stephan Lüthi, chef immobilier, Zürcher Kantonalbank
Asset Management
Dr. Anja Hochberg, responsable multi asset solutions,
Zürcher Kantonalbank Asset Management
Florian Kuprecht, managing director switzerland,
CBRE Switzerland
Roger Hennig, head of real estate, Schrodgers Investment
Management (Switzerland)

10:00 Les infrastructures, une alternative dans l'environnement de taux d'intérêt élevés

Jeanette Leuch, associée, invalue ag
Eliane Riner, directrice générale, VeF (Institution d'assurance
du personnel navigant de Swissair)
Jalen Kupatt, Infrastructure Private Equity Associate, AXA IM
Urs Scholl, CIO, Concordia
Modération : Gaby Bachofen, cheffe de la communication,
BKW Power Grid

10:30 Croissance et densification : un conflit d'objectifs ?

Prof. Dr. Christian Kraft, directeur du Competence Center
Immobilier, Haute école de Lucerne
David Renggli, CEO, Renggli AG
Nicola Haas, membre de la direction, Refolio Real Estate AG
Modération : Reto Fischer, responsable acquisition
entreprise générale, Renggli AG

- 11:00** **ESG en Suisse : Que signifie l'ordonnance d'exécution relative au rapport sur les questions climatiques du Conseil fédéral ?**
Ronald Schlegel, président, SGN
David Guthörl, responsable du développement durable, Allreal-Gruppe
Anja Bundschuh, communication et public affairs, Circular Hub
Christoph Dewald, manager, Eraneos Switzerland AG
- 11:30** **La numérisation à un rythme d'escargot – malgré le changement d'époque ?**
Simon Caspar, partenaire et head of digital solutions, pom+Consulting SA
Benjamin Hirzel, circle lead digital business development, F. Hoffmann-La Roche SA
Frederick Widl, country head Switzerland, AXA Investment Managers Real Assets
Modération : Isabel Gehrler, head of marketing et sales, pom+Consulting SA
- 12:00** **Les écosystèmes : Une solution miracle pour le positionnement des régions ?**
Remo Daguati, propriétaire, LOC AG et président, SVSM
Katharina Hopp, asset management et ESG analyst real estate, AXA Investment Managers et membre du conseil, SVSM
Lukas Huber, deputy managing director et executive director China, Greater Zurich Area AG
Tino Margadant, CPO et membre de la direction, Mettler2Invest AG
Markus Müller, propriétaire, Soulworxx GmbH et membre du conseil, SVSM
- 12:30** **Il faut repenser – Construction Circulaire**
Marius Baumann, project manager construction and development, UBS Fund Management (Switzerland) AG
Balthasar Thalmann, chef adjoint de l'office des déchets, de l'eau, de l'énergie et de l'air (AWEL), canton de Zurich
Andreas Oefner, directeur, Zirkular
Modération : Daniela Jorio, responsable de la durabilité, UBS Fund Management (Switzerland) AG
- 13:00** **Conception, démolition, construction – L'optimisation de l'énergie grise**
Christophe Oppliger, associé, ABA partenaires
Lennart Rogenhofer, chief climate officer, Losinger Marazzi SA
Julia Cousse, ESG manager, Investissements Fonciers SA
Modération : Birgit Rahn-Werner
- 13:30** **« Impact Real Estate » : Activer les plus-values sociales et environnementales de l'immobilier**
Dr. Joëlle Zimmerli, propriétaire et directrice générale, Zimraum GmbH
Stefan Meier, associé, Wüest Partner SA
Anne Caminade, project manager, energy et sustainability, Lemon Consult AG
Marc Lyon, head real estate development, Implenia AG
- 14:00** **Nouvelles possibilités de choix pour l'immobilier étranger du point de vue des investisseurs institutionnels suisses**
Zoltan Szelyes, directeur général, Macro Real Estate AG
Prof. Dr. Michael Trübstein, head of the MScRE-Program, Haute école de Lucerne
Philip Signer, senior investment manager, Pensimo Management AG
Marco Diesing, associé, VICTORIAPARTNERS GmbH
Modération : Felix Stadelmann, country principal, VICTORIAPARTNERS GmbH
- 14:30** **« Nouvelle Information spécialisée de l'AMAS » : « Indices environnementaux »**
Yannick Tinguely, directeur Suisse allemande, Signa-Terre SA
Asha De, sustainability manager, Swiss Finance & Property Group
Michael Böniger, head business management et operations, real estate Germany, Austria, Switzerland (RE-DACH), UBS Asset Management
Stephan Artus, senior business counsel, Asset Management Association Switzerland
Modération : Andreea Stefanescu, CEO, Solutions & Funds SA et membre du conseil, COPTIS
- 15:00** **« Agents immobiliers numériques, des changeurs de jeu ? » – Besoins du marché et perspectives**
Annica Anna Pohl, responsable de la commercialisation, Nextkey by CSL Immobilier SA
Martin Waeber, managing director real estate, Swiss Marketplace Group
Robert De Heer, head, Strike Advisory
Modération : Letitia Zenhäusern, responsable marketing et communication, CSL Immobilier SA

Programme du mercredi 17 janvier 2024

Higher for longer ? Rendements attendus et liquidité du marché après le retournement des taux d'intérêt

Mercredi 17 janvier 2024, 08h15

Comment le tournant des taux d'intérêt a-t-il influencé les stratégies d'investissement et les attentes de rendement des investisseurs suisses ? Quelle est la liquidité du marché suisse des transactions immobilières, quels sont les groupes d'acheteurs les plus actifs et à quoi pouvons-nous nous attendre en 2024 ?



de g. à dr. : **Daniel Häcki**, head transactions, real assets, AXA Investment Managers Schweiz AG ; **Béatrice Gollong**, membre de la direction et responsable du portefeuille et des transactions, HIAG Immobilien Holding ; **Sam Schwarz**, directeur, transactions et portfolio steering, PSP Swiss Property AG ; **Gregor Strocka**, head of capital markets Switzerland, JLL ; **Modération : Daniel Macht**, head of valuation et advisory Switzerland, JLL

Gestion numérique des investissements : tendances, défis et opportunités

Mercredi 17 janvier 2024, 08h45

D'énormes progrès dans les domaines de la science des données, de l'IA et des solutions numériques font face à un environnement de marché exigeant. Quels sont les facteurs clés dans l'introduction et l'utilisation de solutions de gestion immobilière pour obtenir une croissance et un avantage concurrentiel durable ?



de g. à dr. : **Daniel Brüllmann**, head real estate DACH, UBS Fund Management (Switzerland) AG ; **Marcel Kucher**, CFO, Swiss Prime Site AG ; **Rolf Truniger**, CEO, QualiCasa AG ; **Jacqueline Schweizer**, associée, Wüest Partner SA ; **Modération : Alain Chaney**, associé, Wüest Partner SA

Société et espace de vie

Mercredi 17 janvier 2024, 09h15

Un espace de vie limité dans le contexte d'une société en pleine croissance et d'exigences croissantes et divergentes. Quel sera le rôle des propriétaires et des prestataires de services immobiliers à l'avenir ?



de g. à dr. : **Christian Schnieper**, Business Development Real Estate, Fundamenta Group (Schweiz) AG ; **Martin Schmid**, conseiller aux états et avocat en droit, Kunz Schmid Rechtsanwälte und Notare AG ; **Modération : Nicole Simmen**, rédactrice SRF

Comment parvenir au zéro émission nette dans le secteur immobilier ?

Mercredi 17 janvier 2024, 09h45

La Suisse vise à réduire ses émissions de gaz à effet de serre à zéro émission nette d'ici à 2050. Le secteur immobilier doit y contribuer fortement. Dans le centre-ville de Zurich, le projet générationnel CoolCity offre des possibilités inédites de décarbonisation des quelque 600 biens immobiliers.



de g. à dr. : **Thomas Jud**, vice-directeur section bâtiments et responsable du programme de chauffage renouvelable, Office fédéral de l'énergie ; **Julia Cousse**, ESG manager, Investissements Fonciers SA ; **Christoph Deiss**, chef du secteur Solutions énergétiques et membre de la direction, ewz

Conformité ESG dans l'immobilier existant – et le risque de « stranded assets » (actifs immobilisés)

Mercredi 17 janvier 2024, 10h15

La conformité ESG des nouvelles constructions peut être bien mise en œuvre. Cependant, seul environ 1 % du parc de logements est construit chaque année en Suisse. Quelles stratégies permettent d'atteindre la conformité ESG dans le portefeuille de biens immobiliers existants ?

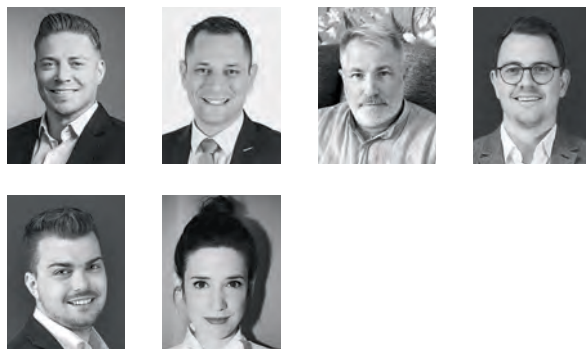


de g. à dr. : **Klaus Kämpf**, directeur général, Sustainable Real Estate AG ; **Isabel Müller**, head sustainability et ESG real estate Switzerland, Swiss Life Asset Management AG ; **Karin Voigt**, chief portfolio officer, Swiss Prime Site Immobilien AG ; **Modération** : **Ramona Lindenmann**, responsable de la commercialisation, smeyers Immobilien AG

Retours d'expérience dans l'exploitation de plus de 100 infrastructures de recharge pour les propriétaires immobiliers institutionnels

Mercredi 17 janvier 2024, 10h45

Texte de la contribution : Rien n'est aussi sous-estimé que l'exploitation de grandes infrastructures de recharge. Il existe de nombreuses tâches, processus et coûts qui doivent être soigneusement gérés. Les propriétaires immobiliers institutionnels partagent leurs connaissances et leurs expériences dans ce domaine.



de g. à dr. : **Joël Bolle**, portfoliomanager, AUWIESEN IMMOBILIEN AG ; **Philippe Hess**, chef de la gestion des actifs immobiliers, CPV/CAP Pensionskasse Coop ; **Rolf Schaffert**, technical property et facility manager, Helvetia Versicherungen ; **Philipp Zogg**, teamlead Enotea, simplee AG ; **Dominik Frei**, teamlead direction du projet, simplee AG ; **Modération** : **Gülsha Adilji**, journaliste et animatrice

Proprement investi dans une solution d'énergie et de mobilité pour une entreprise industrielle

Mercredi 17 janvier 2024, 11h15

Le fabricant de machines à laver Schulthess Maschinen AG a des exigences élevées en matière de durabilité et souhaite produire de manière durable. C'est dans cette perspective qu'a été développé, en collaboration avec des partenaires, une solution d'énergie et de mobilité pour les bureaux et les bâtiments de production.



de g. à dr. : **Michael Winkler**, direction et chef de la production, Schulthess Maschinen AG ; **Clemens Högger**, responsable du développement du marché, Energie 360° ; **David Gadiant**, partenaire, RMB

Analyse automatisée du potentiel énergétique des portefeuilles immobiliers

Mercredi 17 janvier 2024, 11h45

Il est toujours plus important d'intégrer l'efficacité énergétique dans la stratégie de portefeuille. Comment procéder efficacement à l'analyse du potentiel solaire et les options de remplacement de chaudière à énergie fossiles par du renouvelable ? Nous vous l'expliquons à IMMO²⁴.



de g. à dr. : **Renato Häusler**, responsable gestion de portefeuille et acquisition, Verit Investment Management AG ; **Annette Kern-Ulmer**, responsable du développement commercial solutions énergétiques, ewz ; **Yannick Tinguely**, directeur Suisse allemande, Signa-Terre SA

Asset management et gestion immobilière à l'heure du numérique

Mercredi 17 janvier 2024, 12h15

Lors du panel vous découvrirez comment deux acteurs établis, avec des profils suisses, font avancer la numérisation dans le domaine de l'asset management et de la gestion immobilière. Les opportunités ainsi que les risques d'une numérisation proactive seront mis en évidence.



de g. à dr. : **Anna Trottmann**, asset manager, HIG Immobilien Anlage Stiftung ; **Simon Weiss**, responsable de la gestion et membre de la direction, H&B Real Estate AG ; **Marcel Wehrle**, co-founder et CTO, emonitor AG ; **Beat Siegenthaler**, directeur Suisse allemande, Tayo SA ; **Modération : Trimosa Helshani**, office manager, Seidel & Partner Rechtsanwälte

Vente et cession-bail : Gestion des risques et optimisation du rendement

Mercredi 17 janvier 2024, 12h45

Les transactions de cession-bail sont un type de transaction courant pour les investisseurs et les sociétés sans but lucratif Il y a des questions de due diligence et des pièges spécifiques aux opérations à éviter. Une analyse du marché ainsi que les expériences des experts constituent la base de la discussion.



de g. à dr. : **Bruno Bächli**, CEO, H&B Real Estate AG ; **Thomas Spycher**, associé, Alphaprop AG ; **Katharina Reimann**, CIO, Quantus AG ; **Kai Bender**, managing director, Acron GmbH ; **Modération : Dario Hubli**, directeur de département transaction management, H&B Real Estate AG

Taxonomie de l'UE et labels suisses pour les bâtiments : Des guides pour le marché immobilier

Mercredi 17 janvier 2024, 13h15

Le cadre de la taxonomie de l'UE vise à promouvoir une économie durable et responsable. Comment les labels suisses pour les bâtiments peuvent-ils aider à évaluer les projets immobiliers dans l'esprit de la taxonomie de l'UE ? Discussion et appréciations d'experts.



de g. à dr. : **Ivan Anton**, partenaire, Wüest Partner AG ; **Valeria Bianco**, team lead sustainability and business support, AXA Investment Managers Schweiz AG ; **Heinz Richter**, responsable du secteur d'activité construction durable, partenaire et membre de la direction, EBP Schweiz AG ; **Modération : Danielle Lalive d'Epainay**, office de certification SNBS



BONHÔTE
Immobilier SICAV

Bonhôte-Immobilier SICAV est un fonds de placement de droit suisse composé d'immeubles de qualité implantés en Suisse romande et alémanique à proximité des lacs et des voies de communication.

Avec un total d'actifs de plus de CHF 1.3 milliard, le fonds a pour objectif de constituer un parc de valeurs patrimoniales stables offrant des perspectives de rendement supérieures à la moyenne. Investissant de manière directe dans les immeubles qui le composent, Bonhôte-Immobilier SICAV offre l'avantage aux actionnaires d'être exonérés de l'impôt sur le revenu et sur la fortune.

Banque Bonhôte & Cie SA – Neuchâtel, Berne, Bienne, Genève, Lausanne, Soleure, Zurich – T. 032 722 10 18 – bonhote.ch

NZZ Real Estate Yearbook

L'OUVRAGE DE RÉFÉRENCE DU SECTEUR
IMMOBILIER SUISSE

REJOIGNEZ-NOUS!



L'immobilier et l'énergie en interaction

Mercredi 17 janvier 2024, 13h45

La Stratégie énergétique 2050 et la volatilité du marché de l'électricité influencent directement le secteur de l'immobilier. Dans le même temps, de nouvelles opportunités apparaissent. Comment le secteur immobilier peut-il apporter sa contribution à la durabilité et à la sécurité d'approvisionnement énergétique?



de g. à dr. : **Lennart Rogenhofer**, chief climate officer, Losinger Marazzi AG ; **Christoph Egli**, responsable de la gestion et direction, Mobimo AG ; **Basil Zemp**, chef real estate solutions, CKW AG ; **Modération : Simon Schärer**, chef public affairs, CKW AG

Des tentes au lieu de palais – un nouveau monde pour l'immobilier mondial ?

Mercredi 17 janvier 2024, 14h15

La transformation des méthodes de travail et des habitudes de consommation pose de nouveaux défis à l'immobilier. La flexibilité est de mise, qu'il s'agisse d'espaces de bureaux ou de logistique, alors que même les adresses prestigieuses ne sont pas à l'abri de la vacance, de l'augmentation des dépenses d'investissement (CAPEX) et des pertes d'évaluation.



de g. à dr. : **Dr. Stephan Kloess**, propriétaire, KRE KloessReal-Estate ; **Dr. Rainer Suter**, head of core funds, AXA Investment Managers ; **Dr. Juerg Syz**, partenaire, Asia Green Real Estate

Les swaps : fonctionnement et avantages de l'apport en nature dans les fonds immobiliers

Mercredi 17 janvier 2024, 14h45

Diversifier son portefeuille immobilier sans les tracas de la détention directe grâce à l'apport en nature dans les produits d'investissement immobilier ? Tour d'horizon du fonctionnement et des avantages, notamment en termes de fiscalité, de liquidités, d'ESG et de réduction des risques.

Info : Ce panel est tenu en français



de g. à dr. : **Philipp Aegerter**, directeur général, Caisse de pension de la Société Suisse de Pharmacie ; **Jean-Sébastien Lassonde**, partenaire, Swiss Leader Asset and Wealth Management, PwC ; **Julian Reymond**, CEO, Realstone SA

Impôt sur les gains immobiliers – Les avantages fiscaux du commerçant professionnel d'immeuble

Mercredi 17 janvier 2024, 15h15

Les développements immobiliers ont un potentiel de gain élevé. Toutefois, les bénéficiaires correspondants sont exposés à une charge fiscale élevée qu'on peut optimiser par le statut de commerçant professionnel d'immeuble. La contribution du panel est consacrée à cet aspect fiscal du développement immobilier.



de g. à dr. : **Dr. Stephan Pfenninger**, partenaire Real Estate Taxation, Tax Partner AG ; **Marco E. Vitali**, Senior Advisor Real Estate Taxation, Tax Partner AG ; **Marco Lechleiter**, lic.iur. et spécialiste des impôts fonciers, Service des impôts de la ville de Zurich Département des impôts fonciers

Allier rendement financier et énergie durable? Plus facile que vous ne le pensez.

Nous vous montrons comment procéder: ensemble, nous développons des solutions énergétiques durables et financièrement intéressantes pour l'avenir. L'énergie est partout. Utilisons-la.



Marché de l'immobilier – perspectives 2024

Mercredi 17 janvier 2024, 15h45

Après 20 ans de croissance, le marché immobilier a connu un retournement de tendance en 2022 et 2023. Les transactions d'immeubles de rendement ont diminué et les prix ont baissé. La hausse des loyers peut-elle répondre aux attentes de rendement plus élevées ? Estimations pour 2024.



de g. à dr. : **Andreas Ammann**, associé, Wüest Partner SA; **Jan Eckert**, CEO, JLL Suisse

Marché immobilier indirect – perspectives 2024

Mercredi 17 janvier 2024, 16h30

Le marché de l'immobilier indirect traverse une période agitée. Quelles sont les nouvelles perspectives ? Peut-on s'attendre à une consolidation du marché ? Quelle performance attendre à l'avenir ? Faut-il anticiper des réductions de valeur ? Toutes ces questions et bien d'autres seront abordées.



de g. à dr. : **Ulrich Prien**, Partner, associé, advisory et head of real estate, KPMG AG ; **Markus Waeber**, head indirect real estate advisory and intelligence, Bank Julius Baer & Co. Ltd. ; **Urs Fäs**, head of investment products, Real Estate Switzerland, UBS Fund Management (Switzerland) AG ; **Modération** : **Roland Vögele**, CEO, MV Invest SA

ACRON CLUB DEALS

REJOIGNEZ LE CLUB
ET NOTRE CHEMIN
VERS LE SUCCÈS

ACRON
REAL ESTATE INVESTMENTS
SINCE 1981

BUILDING WEALTH

U.S. MULTIFAMILY

U.S. SENIOR LIVING

HOSPITALITY

OFFICE



DÉCOUVREZ VOS
OPPORTUNITÉS
D'INVESTISSEMENT:
WWW.ACRON.CH

BARNES

COMMERCIAL REALTY

“Face aux nouveaux enjeux, nous prônons le « made in » local, la solidité, le dialogue, le temps long, l’humain et la transparence.”

Robert Curzon Price, CEO de BARNES Commercial Realty

Vos besoins



Un **propriétaire institutionnel** met en valeur les surfaces commerciales et administratives de son immeuble.



Une **organisation internationale** met en vente une parcelle afin de financer la transformation de son siège.



Un **propriétaire** rénove son immeuble afin d'optimiser ses performances énergétiques.



Une **entreprise locale** souhaite réaliser une étude de faisabilité pour optimiser ses espaces de travail.

Notre équipe d'experts

Investissement



Commercialisation



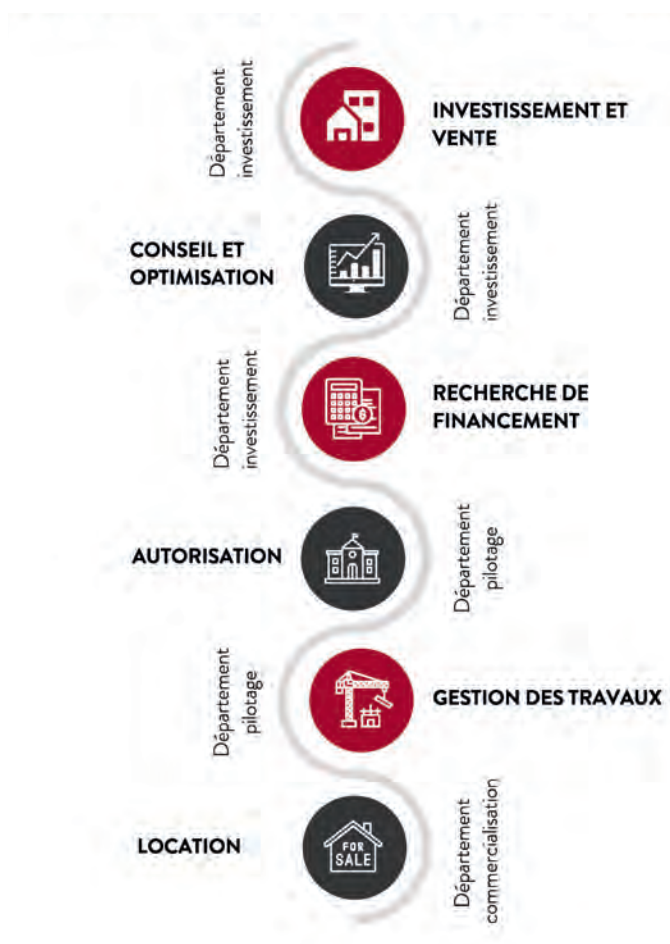
Pilotage



Nos succès

Volume vendu annualisé	CHF 361 mio.
Valeur moyenne d'une transaction	CHF 30 mio.
Surface moyenne d'une location	405 m ²
Baux signés	2 par semaine
Immeubles vendus	1 par mois

Nos compétences



Tous types de bien, surtout le vôtre
www.barnes-commercial.com

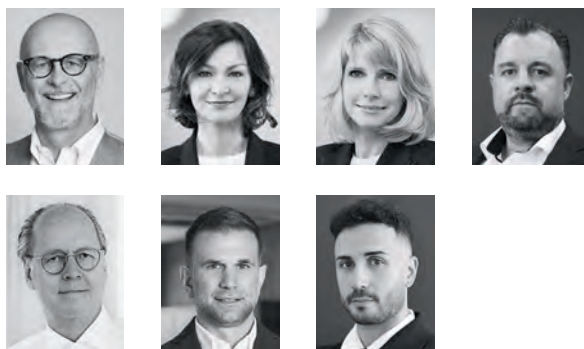


Programme du jeudi 18 janvier 2024

Swiss Circle Briefing : L'actualité du réseau immobilier suisse

Jeudi 18 janvier 2024, 08h15

À l'occasion du Swiss Circle Briefing, vous avez la possibilité de découvrir les dernières tendances du secteur de l'immobilier en Suisse, de jeter un oeil sur les événements marquants des prochains salons spécialisés, en plus de renforcer votre propre réseau.



de g. à dr. : **Dr. Roman H. Bolliger**, CEO, Swiss Circle AG ; **Mahira Begovic Wildhaber**, co-owner, Axentica Real Estate AG ; **Kirsten Rust**, co-owner, Axentica Real Estate AG ; **Markus Burkhard**, managing partner, STROTBEEK Capital AG ; **Frank Ludwig**, associé gérant, Architekturbüro Frank Ludwig GmbH ; **Flavio Petraglio**, CEO and member of the board, Artisa Group ; **Giuseppe Turiello**, CEO, BlueMilk Studio GmbH

Marché des transactions - reloaded

Jeudi 18 janvier 2024, 09h00

Comment les nouvelles conditions politiques et économiques influencent-elles le marché des transactions suisse ? Bruno Kurz de Swiss Finance & Property Funds SA, Stefan Fahrländer de Fahrländer Partner et Sandro Beffa d'UBS comparent leurs expériences et opinions avec celles de l'année passée.



de g. à dr. : **Bruno Kurz**, chief executive officer, Swiss Finance & Property Funds SA ; **Sandro Beffa**, head real estate advisory, Private Equity and Mid-Market M&A, UBS (Switzerland) AG ; **Dr. Stefan Fahrländer**, partenaire, Fahrländer Partner ; **Modération : Sarah Lenz**, media and communications manager, Swiss Finance & Property Group

Il existe à nouveau des alternatives à l'immobilier

Jeudi 18 janvier 2024, 09h30

Pendant des années, des milliards ont afflué dans les placements immobiliers suisses. Le changement de taux d'intérêt ralentit désormais sensiblement le flux d'argent. S'agit-il d'un phénomène temporaire ou permanent ? Le panel doit expliquer les conséquences pour les valeurs immobilières, les plans d'investissement ainsi que le secteur de l'asset management immobilier dans son ensemble.



de g. à dr. : **Stephan Lüthi**, chef immobilier, Zürcher Kantonalbank Asset Management ; **Dr. Anja Hochberg**, responsable multi asset solutions, Zürcher Kantonalbank Asset Management ; **Florian Kuprecht**, managing director Switzerland, CBRE Switzerland ; **Roger Hennig**, head of real estate, Schroders Investment Management (Switzerland)

Les infrastructures, une alternative dans l'environnement de taux d'intérêt élevés

Jeudi 18 janvier 2024, 10h00

Synergies avec l'immobilier pour les investisseurs institutionnels – Tendances actuelles et perspectives des investisseurs.



de g. à dr. : **Jeanette Leuch**, associée, invalua ag ; **Eliane Riner**, directrice générale, VeF (Institution d'assurance du personnel navigant de Swissair) ; **Jalen Kupatt**, Infrastructure Private Equity Associate, AXA IM ; **Urs Scholl**, CIO, Concordia ; **Modération : Gaby Bachofen**, cheffe de la communication, BKW Power Grid

Croissance et densification : un conflit d'objectifs ?

Jeudi 18 janvier 2024, 10h30

Pour pouvoir faire face à la croissance, il faut créer de nouveaux espaces de vie. Théoriquement, les réserves internes sont suffisantes. En pratique, elles ne sont pas utilisées efficacement. Et si c'est le cas, combien de personnes peuvent y accéder ? De nouvelles données apportent des informations à ce sujet.



de g. à dr. : **Prof. Dr. Christian Kraft**, directeur du Competence Center Immobilier, Haute école de Lucerne ; **David Renggli**, CEO, Renggli AG ; **Nicola Haas**, membre de la direction, Refolio Real Estate AG ; **Modération : Reto Fischer**, responsable acquisition entreprise générale, Renggli AG

ESG en Suisse : Que signifie l'ordonnance d'exécution relative au rapport sur les questions climatiques du Conseil fédéral ?

Jeudi 18 janvier 2024, 11h00

L'ordonnance fédérale sur le compte rendu non financier, en vigueur à partir du 1er janvier 2024, contraindra les grandes entreprises à rédiger un compte rendu obligatoire et à publier les aspects liés au climat. La discussion du panel portera sur les conséquences de cette ordonnance pour les détenteurs de portefeuilles.



de g. à dr. : **Ronald Schlegel**, président, SGNI ; **David Guthörl**, responsable du développement durable, Allreal-Gruppe ; **Anja Bundschuh**, communication et public affairs, Circular Hub ; **Christoph Dewald**, manager, Eraneos Switzerland AG

La numérisation à un rythme d'escargot - malgré le changement d'époque ?

Jeudi 18 janvier 2024, 11h30

Avec la transformation numérique, les cartes sont redistribuées dans le secteur de l'immobilier. Le succès repose sur la maîtrise des données (du bâtiment) et une vision "globale". Dans quelle mesure évolueront les exigences? Quels impacts pour les immeubles de placement et d'exploitation? Comment peut-on accélérer la transformation?



de g. à dr. : **Simon Caspar**, partenaire et head of digital solutions, pom+Consulting SA ; **Benjamin Hirzel**, circle lead digital business development, F. Hoffmann-La Roche SA ; **Frederick Widl**, country head Switzerland, AXA Investment Managers Real Assets ; **Modération : Isabel Gehrler**, head of marketing et sales, pom+Consulting SA

Les écosystèmes : Une solution miracle pour le positionnement des régions ?

Jeudi 18 janvier 2024, 12h00

À l'avenir, la place économique Suisse sera commercialisée dans le monde entier via les écosystèmes « Santé », « Mondes numériques », « Automatisation », « Alimentation » et « Finance ». Les technologies deviennent l'atout. Qu'est-ce que cela signifie pour le positionnement des régions et la commercialisation des propriétés clés?



de g. à dr. : **Remo Daguati**, propriétaire, LOC AG et président, SVSM ; **Katharina Hopp**, asset management et ESG analyst real estate, AXA Investment Managers et membre du conseil, SVSM ; **Lukas Huber**, deputy managing director et executive director China, Greater Zurich Area AG ; **Tino Margadant**, CPO et membre de la direction, Mettler2Invest AG ; **Markus Müller**, propriétaire, Soulworxx GmbH et membre du conseil, SVSM

Il faut repenser – Construction Circulaire

Jeudi 18 janvier 2024, 12h30

Un groupe de maîtres d'ouvrages institutionnels s'est réuni cet été et a signé la charte de la construction circulaire. Les approches et les premières expériences pratiques seront discutées au sein du panel.



de g. à dr. : **Marius Baumann**, project manager construction and development, UBS Fund Management (Switzerland) AG ; **Balthasar Thalmann**, chef adjoint de l'office des déchets, de l'eau, de l'énergie et de l'air (AWEL), canton de Zurich ; **Andreas Oefner**, directeur, Zirkular ; **Modération : Daniela Jorio**, responsable de la durabilité, UBS Fund Management (Switzerland) AG

Conception, démolition, construction – L'optimisation de l'énergie grise

Jeudi 18 janvier 2024, 13h00

Partage d'expériences entre professionnels de l'immobilier pour explorer les stratégies d'optimisation de l'énergie grise dès la conception, la démolition et la construction, dans une quête de durabilité commune.



de g. à dr. : **Christophe Opplinger**, associé, ABA partenaires ; **Lennart Rogenhofer**, chief climate officer, Losinger Marazzi SA ; **Julia Cousse**, ESG manager, Investissements Fonciers SA ; **Modération : Birgit Rahn-Werner**

« Impact Real Estate » : Activer les plus-values sociales et environnementales de l'immobilier

Jeudi 18 janvier 2024, 13h30

Le développement, la construction et l'exploitation de biens immobiliers permettent de générer des plus-values écologiques et sociales. Dans le contexte de la hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction, la discussion porte sur la manière dont ces plus-values peuvent être exploitées, mesurées et transférées dans une considération de valeur financière.



de g. à dr. : **Dr. Joëlle Zimmerli**, propriétaire et directrice générale, Zimraum GmbH ; **Stefan Meier**, associé, Wüest Partner SA ; **Anne Caminade**, project manager, energy et sustainability, Lemon Consult AG ; **Marc Lyon**, head real estate development, Implenia AG

Les immeubles commerciaux modernes s'adaptent aux besoins des locataires.

PSP Swiss Property – Seestrasse 353, Zurich



PSP Swiss Property fait partie des sociétés immobilières leaders en Suisse. La localisation et la qualité des immeubles de bureaux et commerciaux, le service complet pour les locataires, ainsi que la stratégie d'entreprise réfléchie et durable font de PSP Swiss Property un partenaire attractif pour les locataires et actionnaires. Les actions de PSP Swiss Property AG sont cotées à la Bourse suisse SIX Swiss Exchange (symbole PSPN, valeur 1829415).

PSP Swiss Property AG · Kolinplatz 2 · CH-6300 Zoug · Téléphone 041 728 04 04 · www.psp.info

p | s | p
Swiss Property

Nouvelles possibilités de choix pour l'immobilier étranger du point de vue des investisseurs institutionnels suisses

Jeudi 18 janvier 2024, 14h00

Investissements dans l'immobilier selon les derniers développements : Discussion des tendances. Quelles sont les alternatives aux portefeuilles core traditionnels ? Quels sont les secteurs et les profils de risque appropriés ? De nouvelles voies pour la mise en œuvre ?



de g. à dr. : **Zoltan Szelyes**, directeur général, Macro Real Estate AG ;

Prof. Dr. Michael Trübstein, head of the MScRE-Program, Haute école de Lucerne ;

Philip Signer, senior investment manager, Pensimo Management AG ; **Marco Diesing**, associé, VICTORIAPARTNERS GmbH ;

Modération : Felix Stadelmann, country principal, VICTORIAPARTNERS GmbH

« Nouvelle Information spécialisée de l'AMAS » :

« Indices environnementaux »

Jeudi 18 janvier 2024, 14h30

Quelle importance revêt cette nouvelle circulaire ? Est-elle obligatoire pour l'ensemble du secteur ? Le panel, composé de représentants de l'AMAS et d'experts reconnus du secteur des fonds immobiliers, débattera aussi de la préparation des données, du calcul des indicateurs et des nouvelles exigences à venir.



de g. à dr. : **Yannick Tinguely**, directeur Suisse allemande, Signa-Terre SA ; **Asha De**,

sustainability manager, Swiss Finance & Property Group ; **Michael Böniger**, head

business management et operations, real estate Germany, Austria, Switzerland (RE-

DACH), UBS Asset Management ; **Stephan Artus**, senior business counsel, Asset Management Association Switzerland ;

Modération : Andreea Stefanescu, CEO, Solutions & Funds SA et membre du conseil, COPTIS

« Agents immobiliers numériques, des changeurs de jeu ? »

– Besoins du marché et perspectives

Jeudi 18 janvier 2024, 15h00

Le monde de l'immobilier connaît une révolution numérique. Comment les agents immobiliers se positionnent-ils et quelle valeur ajoutée offrent-ils au client final ? Dans ce panel, des experts du secteur analysent le mélange entre tradition et technologie et discutent des stratégies B2C pour l'ère numérique.



de g. à dr. : **Annica Anna Pohl**, responsable de la commercialisation, Nextkey by CSL Immobilier SA ; **Martin Waeber**,

managing director real estate, Swiss Marketplace Group ;

Robert De Heer, head, Strike Advisory ; **Modération : Letitia Zenhäusern**, responsable marketing et communication, CSL

Immobilier SA



Rejoignez la communauté
du SVIT en Suisse romande

Actualité • Formation • Vie associative • SVIT Young



Les professionnels
de l'économie immobilière

Programme

Pitch 2024

Halle 622
Zurich Oerlikon

Mercredi 17 janvier 2024



Modération :
Lars Sommerer,
managing director,
SwissPropTech

- 10:00** Bienvenue et ouverture
Lars Sommerer, managing director, SwissPropTech
- 10:10** La tokenisation de l'immobilier. Débloquer des capitaux pour les promoteurs immobiliers, les fonds et les investisseurs
Tatiana Vogt, CEO, AURE Group AG
- 10:20** Comment être mieux évalué en tant que gestionnaire immobilier et avoir plus de temps pour acquérir de nouveaux clients
Gilbert Spaini, entrepreneur, Golden Key AG
Pascal Spaini, entrepreneur, Golden Key AG
- 10:30** Le cockpit ImmoSparrow en pleine évolution
Gunter Czech, head of sales, ImmoSparrow
- 10:40** Avantages de la buanderie digital
Michael Hof, spécialiste IoT, Schulthess Maschinen AG
- 10:50** La recherche et la pratique main dans la main à la Haute école spécialisée bernoise BFH
Dr.-Ing. Boris Szélpal, architecte, urbaniste et professeur d'architecture et de transformation urbaine, Haute école spécialisée bernoise
- 11:00** L'avenir du financement du développement de projets en dehors du financement bancaire
Markus Burkhard, managing partner, STROTBEK Capital AG
- 11:10** Market Analyser - Reconnaître tôt les tendances futures
Christian Steinke, chief sales officer Central Europe, PriceHubble Switzerland
- 13:30** Bienvenue et ouverture
Lars Sommerer, managing director, SwissPropTech
- 13:40** Quand l'efficacité rime avec confort : la communication avec les locataires via Flatfox
Julia Bitschnau, chief product officer, Flatfox AG
- 13:50** Comment peut-on mesurer le S de l'ESG ?
Gabriel Riedo, co-founder et head of sales, beUnity AG
- 14:00** Ecosystèmes, partenariats et PropTech – un regard vers l'avenir
Daniel Bruckhoff, head of partner management, SMG Real Estate
- 14:10** Planification intégrale : Repenser l'architecture
Michelle Ehrensperger, business development, CCHE Zürich AG
Franziska Lakomski, architecte-urbaniste, partenaire, CCHE Zürich AG
- 14:20** Stratégie ESG d'assainissement par simulations numériques 3D pour le management des risques d'actifs échoués, l'atteinte des objectifs du CREEM et la conformité à la taxonomie européenne
Manuel Frey, chef de département planification numérique et simulations ESG, Gruner AG
- 14:30** Zéro net rénovation des bâtiments : de l'analyse de portefeuille à la stratégie d'objet
Marc Bättschmann, partenaire et membre de la direction ainsi que responsable de l'énergie et de la technique du bâtiment, Tend AG
- 14:40** Tokenization of Real Estate - Use Cases and Perspectives
Stephan Rind, founder et CEO, BRICKMARK Group AG
- 14:50** Myotaku - Augmenter votre revenu locatif avec notre service d'ameublement et de décoration. Du 3D à la mise en place
Charles Vila, COO, Myotaku SA

Jeudi 18 janvier 2024

- | | | | |
|-------|--|-------|--|
| 10:00 | Bienvenue et ouverture
Lars Sommerer, managing director, SwissPropTech | 13:30 | Bienvenue et ouverture
Lars Sommerer, managing director, SwissPropTech |
| 10:10 | Best-in-class en analyse comparative pour les coûts de construction et les émissions de CO₂ avec Aneecy
Nik Grubenmann, CEO, Aneecy AG
Pantelis Argyriou, CPO, Aneecy AG | 13:40 | RICS Matrics – Leadership Through Engagement
Timon Ivens, analyst, Credit Suisse Asset Management |
| 10:20 | Gestion de données ESG : gestion efficace des données de durabilité pour un reporting fiable
Dr. Massimo Mannino, partenaire, Novalytica AG | 13:50 | La décarbonisation du secteur du bâtiment : les défis et le potentiel inexploité de la numérisation
Nico Dehnert, co-founder et CCO, OPTIML |
| 10:30 | Planification intelligente de la rénovation pour les propriétaires immobiliers : Plus de durabilité, moins de coûts, meilleur rendement
Dominik Bucher, co-founder, Scandens | 14:00 | Plus durable et plus efficace en termes de ressources, la construction en béton est l'avenir de la constructions
Patrick Suppiger, directeur général, Betonsuisse |
| 10:40 | Éviter les difficultés et l'insolvabilité des sociétés immobilières grâce à la modélisation financière
Dr. Elmar Lang, managing partner, STROTBEK Management Partners | 14:10 | Avantages de la buanderie digital
Michael Hof, spécialiste IoT, Schulthess Maschinen AG |
| 10:50 | Diversification du portefeuille : Homesharing
Simon Ruckstuhl, directeur, airhosted GmbH | 14:20 | Nouveaux environnements de travail pour le secteur immobilier - penser en termes de concepts. Développer des prototypes. Créer de la flexibilité.
Stefanie Wandiger, responsable du bureau et de l'éducation, Integral design-build SA |
| 11:00 | Connect, Inspire, Lead – l'Urban Land Institute en Suisse
Prof. Jürgen M. Volm, CEO, VELLOWS et chair, ULI Switzerland | 14:30 | Stakeholder 60+
Simone Gatti, présidente, Seniorenrat Zürich/Genossenschaft ZukunftsWohnen 2. Lebenshälfte |
| 11:10 | Des environnements de travail inspirants : une planification et une exécution sur mesure par un interlocuteur unique
Luke Moreland, principal delivery, Unispace Global AG | | |
| 11:20 | La mobilité électrique dans les immeubles – le chemin vers un investissement durable
Andreas Wirtz, directeur des ventes et du développement commercial, PLUG'N ROLL | | |

/imagine :

Plus personne n'investit dans la propriété en tant que telle, mais dans son financement durable.

Une pensée humaine sur l'avenir de l'immobilier, visualisée à travers l'intelligence artificielle.

Exposants IMMO²⁴

60 PRODUIT D'INVESTISSEMENT / MANAGER

ACRON Group
Artemon Capital Partners SA
Asia Green Real Estate
AVENIRPLUS Fondation de placement
AXA Investment Managers
Baloise Asset Management
Bonhôte-Immobilier SICAV
Cronos Finance SA
Dominicé & Co - Asset Management
DUFOR Investment Foundation
Edmond de Rothschild REIM
Espace Real Estate SA
Fondation de placement Losinger Marazzi
Fonds Immobilier Romand FIR
Foxstone
Fundamenta Group (Schweiz) AG
Helvetia Asset Management SA
Immofonds Asset Management AG
Investissements Fonciers SA
Markstein AG
MV Invest SA
Nova Property Fund Management AG
PATRIMONIUM
Privatbank Von Graffenried AG
Procimmo SA

Property One Investors AG
PURE Funds AG
Realstone SA
REMEX Fondation de placement
Schroder Investment Management (Switzerland) AG
Seraina Invest AG
Stoneweg
Sustainable Real Estate AG
Swiss Finance & Property Group
Swiss Life Asset Managers
UBS Fund Management (Switzerland) SA
Verifort Capital Service AG
Vertina Anlagestiftung

66 CONSTRUCTION / DÉVELOPPEMENT

bonainvest Holding AG
CCHE | Planification Intégrale
convoltas AG
Eiffage Suisse SA
Energie 360°
Implenia
Ina Invest
Integral design-build SA
LIKA Group SA
Losinger Marazzi SA
OPENLY

Renggli SA
Romande Energie SA
Room Estate SA
SNBS
Steiner SA
Strüby Concept SA
Unispace Global AG
WSG AG

69 CONSEILLER / PRESTATAIRE DE SERVICES

ABB Suisse
altrimo ag
Avobis Group SA
Banque J. Safra Sarasin SA
Bär & Karrer SA
BARNES Commercial Realty SA
BCV Banque Cantonale Vaudoise
bonacasa AG
Bratschi SA
CACEIS
Casasoft SA
CBRE
CFF Immobilier
Chambre suisse d'experts en estimations immobilières CEI
CIFI SA
CKW
COPTIS
CSL Immobilier SA
Depoformance SA
Dipan SA
Enerprice Partners AG
ewz
Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE)
GETEC Switzerland AG
Gruner SA
H&B Real Estate AG
Haute école spécialisée bernoise / BFH
Immoday
immopac ag
IMvestir Partners SA
INREIM
ITOBA SARL
JLL
Lenz & Staehelin
Lienhardt & Associés Banque Privée Zurich SA
LVTiC
MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep SA
Myotaku
Naef Commercial Knight Frank
Niederer Kraft Frey
pom+Consulting SA
Projekt Interim
PropertyMatch
PwC Suisse
Quantus SA
SAK (St.Gallisch-Appenzellische Kraftwerke AG)

Seniorenrat Zürich - ZukunftsWohnen
SGNI Société Suisse pour un Marché Immobilier Durable
Signa-Terre SA
simplee SA
smeyers SA
SMG Swiss Marketplace Group AG – Real Estate Solutions & Funds
SSREI SA
Stratus
STROTBEK & Co. | Real Estate Investment-banking
SVIT five
SVSM Schweizerische Vereinigung für Standortmanagement
Swiss Circle AG
SwissPropTech
Tax Partner SA
Tend SA
Topik Partner AG
UBS Switzerland AG
Universität Zürich – CUREM
VICTORIAPARTNERS GmbH
Von Graffenried AG Vermarktung
Walde Immobilien AG
WATTELSE AG
Wüest Partner SA
Zürcher Kantonalbank

78 PROPTech

allride
Backbone
Drooms AG
eSMART Technologies
Golden Key
Novalytica AG
POPEY.IO
PriceHubble
Properti
Raumgleiter AG
reamis AG
TAYO SA

81 START UP'S

airhosted GmbH
Aneecy AG
AURE Group SA
avendo SA
beUnity AG
Dedomena - Smart urban Analytics
Evorest AG
Fortefolio
ImmoSparrow
OPTIML
RealAdvisor SA
Scandens



ACRON Group
Pelikanstrasse 18
8001 Zurich
+41 44 204 34 00
info@acron.ch
www.acron.ch



Artemon Capital Partners SA
Samuel Krämer
Alfred-Escher-Strasse 5
8002 Zurich
+41 44 245 80 00
contact@artemon.ch
www.artemon.ch



Asia Green Real Estate
Severin Butz
Asylstrasse 77
8032 Zurich
+41 44 552 83 36
severin.butz@asiagreen.com
www.asiagreen.com



AVENIRPLUS
Fondation de placement
Andreas Staub
Bärenplatz 8
Case postale
3001 Bern
+41 31 328 80 00
info@avenirplus.ch
www.avenirplus-anlagestiftung.ch



AXA Investment Managers Suisse SA
Affolternstrasse 42
Case postale 6949
8050 Zurich
www.axa-im.ch



Baloise Asset Management
Dominic von Felten
Aschengraben 2
4002 Basel
+41 58 285 81 28
dominic.vonfelten@baloise.ch
www.baloise.ch



Bonhôte-Immobilier SICAV
2, quai Ostervald
2001 Neuchâtel
+41 32 722 10 18
www.bonhote-immobilier.com



Cronos Finance SA
Valérie Rodriguez-Coray
Ch. de la Damataire 28
1009 Pully
+41 21 331 28 00
v.rodiguez@cronosfinance.ch
www.cronosfinance.ch



DOMINICÉ
Invest like us.

Dominicé & Co - Asset Management
Rue de la Confédération 5
1204 Genève
+41 22 319 20 80
ir@dominice.com
www.dominice.com



DUFOUR
INVESTMENT FOUNDATION

DUFOUR Investment Foundation
Gina Steinmann
Kirchenweg 8
8008 Zurich
+41 44 878 99 35
gina.steinmann@dufour.ch
www.dufour.ch



**EDMOND
DE ROTHSCHILD**

Edmond de Rothschild REIM
Pierre Jacquot
p.jacquot@reim-edr.ch
Arnaud Andrieu
a.andrieu@reim-edr.ch
www.edr-realestatesicav.ch
www.reim-edr.com



ESPACE
REAL ESTATE

Espace Real Estate SA
Zuchwilerstrasse 43
4500 Solothurn
+41 32 624 90 00
kommunikation@espacereal.ch
www.espacereal.ch



FONDATION
de placement
LOSINGER MARAZZI



Fondation de placement
Losinger Marazzi
Maneggstrasse 17
8041 Zurich
+41 58 590 80 70
info@fondation-losinger-marazzi.ch
www.fondation-losinger-marazzi.ch



FIR
FONDS IMMOBILIER ROMAND

GEP SA
Rue du Maupas 2
1004 Lausanne
+41 21 318 72 72
www.fir.ch



 **foxstone**

Foxstone SA
Rue des Bains 35
1205 Geneva
+41 22 800 26 26
www.foxstone.ch



FUNDAMENTA
GROUP

Fundamenta Group (Schweiz) AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
+41 44 444 22 22
www.fundamentagroup.com





Helvetia Asset Management SA
Steingraben 41
4002 Basel
+41 58 280 19 00
www.helvetia-am.ch



Immofonds Asset Management AG
Gabriela Theus
Rämistrasse 30
8001 Zurich
+41 44 511 99 30
info@immofonds.ch
www.immofonds.ch



Investissements Fonciers SA
Chemin de la Joliette 2
1006 Lausanne
+41 21 613 11 88
info@lafonciere.ch
www.lafonciere.ch



Markstein AG
Markstein Advisory AG
Markstein AG Zürich

Baden I Zurich
+41 56 203 50 00
info@markstein.ch
www.markstein.ch



MV Invest SA
Mainaustrasse 34
8008 Zurich
+41 43 499 24 99
info@mvinvest.ch
www.mvinvest.ch



Nova Property Fund Management AG
Marcel Schneider
Pfäffikon (SZ), Zurich et Lausanne
+41 58 255 37 37
www.novaproperty.ch



Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar
+41 58 787 00 00
media@patrimonium.ch
www.patrimonium.ch



VON GRAFFENRIED
PRIVATBANK

Privatbank Von Graffenried AG
André Nussbaumer
Spitalgasse 3, Case postale
3001 Bern
+41 31 320 52 03
andre.nussbaumer@graffenried-bank.ch
www.graffenried-bank.ch



procimmo BUILDING
INVESTMENTS

Procimmo SA
Löwenstrasse 20
8001 Zurich
+41 43 817 70 40
www.procimmo.ch



PROPERTY ONE
ASSET MANAGER.

Property One Investors AG
Martin Gut
Chamerstrasse 18
6300 Zug
+41 79 438 18 17
martin.gut@propertyone.ch
www.propertyone.ch



 PURE

PURE Funds AG
Flavio Lauener
Gotthardstrasse 14
6300 Zug
+41 41 726 19 10
flavio.lauener@pure.swiss
www.pure.swiss



 REALSTONE

Realstone SA
Julian Reymond
Avenue d'Ouchy 6
1006 Lausanne
+41 58 262 00
info@realstone.ch
www.realstone.ch



REM **NEX**

REM NEX Fondation de placement
Huobstrasse 16
8808 Pfäffikon
+41 41 552 37 99
info@remnex.ch
www.remnex.ch



Schroders

Schroder Investment Management
(Switzerland) AG
Roger Hennig
Central 2
8001 Zurich
+41 44 250 12 91
roger.hennig@schroders.com
www.schroders.ch



 seraina invest

Seraina Invest AG
Stockerstrasse 34
8002 Zurich
+41 58 458 44 00
info@serainainvest.ch
www.serainainvest.ch




STONEWEG

Stoneweg
8 Bvd Georges-Favon
1204 Genève
+41 22 552 40 30
info@stoneweg.com
www.stoneweg.com





Sustainable Real Estate AG
Stockerstrasse 60
8002 Zurich
+41 58 255 78 81
marc.blaser@sustainable-real-estate.ch
www.sustainable-real-estate.ch



Swiss Finance & Property Group

Swiss Finance & Property Group
Seefeldstrasse 275
8008 Zurich
+41 43 344 61 31
info@sfp.ch
www.sfp.ch



Swiss Life Asset Management AG
General-Guisan-Quai 40
Case postale 2831
8022 Zurich
www.swisslife-am.com



UBS Fund Management (Switzerland) SA
Asset Management
Real Estate Switzerland
Aeschenvorstadt 1
4051 Bâle
sh-am-re-ch@ubs.com
www.ubs.com/fondsimmobiliers-suisse



Verifort Capital Service AG
Eichweid 5
6203 Sempach Station
+41 41 4680 044
info@verifort-capital.ch



VERTINA ANLAGESTIFTUNG
Haselstrasse 16
5400 Baden
+41 58 218 88 80
info@vertina.ch
www.vertina.ch





- **IMMOBILIEN Business**
10 fois par ans
- **Immobilier Romand**
2 fois par en français
- **www.immobilienbusiness.ch**
chaque jour de nouvelles
- **IMMOBILIEN Business Newsletter**
chaque jeudi
- **Schweizer Immobilienbrief**
20 fois par ans
- **Schweizer Immobiliengespräche**
4 fois par an
- **immo-jobs.ch**
*Le portail de l'emploi du secteur
immobilier*

bonainvest

bonainvest Holding AG
Ivo Bracher
Weissensteinstrasse 15
4503 Solothurn
+41 32 625 95 95
+41 79 251 09 00
ivo.bracher@bonainvest.ch
www.bonainvest.ch



CCHE



CCHE | Planification Intégrale
Michelle Ehrensperger
Industriestrasse 6
8305 Dietlikon
+41 44 552 21 11
m.ehrensperger@cche.ch
www.cche.ch



convoltas AG
Artherstrasse 60
6405 Immensee
+41 41 768 20 00
info@convoltas.ch
www.convoltas.ch



Eiffage Suisse SA
Immobilier
Sägereistrasse 10
8152 Glattbrugg
+41 61 277 07 03
projektentwicklung.ec.suisse@eiffage.com
www.eiffage.ch



energie360°

Energie 360°
Clemens Högger
Aargauerstrasse 182
Case postale 805
8010 Zurich
+41 43 317 24 09
www.energie360.ch



Implenia Suisse SA
Thurgauerstrasse 101A
8152 Glattpark (Opfikon)
+41 58 474 74 74
www.implenia.com/IMMO24



Ina Invest SA
Marc Pointet
Thurgauerstrasse 101A
8052 Glattpark (Opfikon)
+41 44 552 97 00
marc.pointet@ina-invest.com
www.ina-invest.com



Integral
design-build SA
Rue de Genève 17
1003 Lausanne
+41 21 321 41 33
info@integralag.ch





LIKA Group SA
Blegistrasse 1
6343 Rotkreuz
+41 44 577 56 48
info@likagroup.ch
www.likagroup.ch



Losinger Marazzi SA
David Mastrogiacommo
Directeur agence de Zurich
+41 79 760 48 50
d.mastrogiacommo@losinger-marazzi.ch
www.losinger-marazzi.ch



OPENLY
«Bionisches netto null Bausystem»
Bafflesstrasse 37b
9450 Altstätten
+41 71 511 26 72
hello@openly.systems
www.openly.systems



BOIS REFLECHI

Renggli SA
Route de Chantemerle 1
1763 Granges-Paccot
+41 26 460 30 30
romandie@renggli.swiss
www.renggli.swiss/fr



Romande Energie SA
Rue de Lausanne 53
1110 Morges
immobilier@romande-energie.ch
www.romande-energie.ch



Room Estate SA
Katzenbachstrasse 71
8052 Zurich
www.roomestate.com



Office de certification SNBS
Av. de Pratifori 24C
1950 Sion
+41 27 205 70 10
batiment@snbs.ch
quartier@snbs.ch
www.snbs-batiment.ch



Steiner SA
Hagenholzstrasse 56
8050 Zurich
+41 58 445 20 00
key-account@steiner.ch
www.steiner.ch





Strüby Concept SA
Steinbislin 2
6423 Seewen
+41 41 818 35 70
info@strueby.ch
www.strueby.ch



Unispace Global AG
Roman Schneider
The Circle 09
8058 Zurich
+41 78 210 07 27
roman.schneider@unispace.com
www.unispace.com



WSG AG
Sägereistrasse 29
8152 Glattbrugg
+41 44 809 71 11
info@wsg.ch
www.wsg.ch





ABB Schweiz AG
Electrification
Bruggerstrasse 66
5400 Baden
www.abb.ch



altrimo

persönlich engagiert.

altrimo ag
Oliver Specker
Rorschacher Strasse 302
9016 St. Gallen
+41 71 243 04 39
oliver.specker@altrimo.ch
www.altrimo.ch



avobis

Avobis Group SA
Alkmene Maglaras
Brandschenkestrasse 38
8001 Zurich
+41 58 255 49 11
alkmene.maglaras@avobis.ch
www.avobis.ch/fr



J. Safra Sarasin

Banque J. Safra Sarasin SA
Real Estate Hub Switzerland
Alfred-Escher-Strasse 50
8002 Zurich
+41 58 317 37 70
real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com
www.am.jsafrasarasin.com



Bär & Karrer SA
Brandschenkestrasse 90
8002 Zurich
+41 58 261 50 00
realestate@baerkarrer.ch
www.baerkarrer.ch



BARNES
COMMERCIAL REALTY

BARNES Commercial Realty SA
Rubens Didier
Sarah Maaroufi
Av. de l'Etang 57
Case Postale
1211 Genève 2
+41 22 979 34 00
info@barnes-commercial.com
www.barnes-commercial.com



BCV
Banque dépositaire
Giliana Niffeler
Talacker 35
8001 Zurich
+41 44 388 71 34
+41 79 430 51 83
giliana.niffeler@bcv.ch
www.bcv.ch/immodesk



bonacasa

bonacasa AG
Hauptstrasse 20a
4702 Oensingen
0800 111 811
info@bonacasa.ch
www.bonacasa.ch



bratschi

Bratschi SA
Rechtsanwälte | Attorneys-at-Law
Thomas Schönenberger et
Markus Aeschbacher
Bahnhofstrasse 70
8001 Zurich
+41 58 258 10 00
thomas.schoenenberger@bratschi.ch
markus.aeschbacher@bratschi.ch
www.bratschi.ch



caceis INVESTOR SERVICES

CACEIS
Philippe Bens
Route de Signy 35
1260 Nyon
+41 79 382 28 31
philippe.bens@caceis.com
www.caceis.com



CASASOFT

Casasoft SA
Arnaud Fasnacht
Thurgauerstrasse 36
8050 Zurich
+41 71 686 94 94
hello@casasoft.ch
www.casasoft.ch



CBRE

CBRE Switzerland
Bärengasse 29
8001 Zurich
+41 44 226 30 00
info.zurich@cbre.com
www.cbre.ch



SBB CFF FFS

CFF SA
Utilisation & Acquisition
Kathya Voeffray
Rue de la Gare de Triage 5
1020 Renens
+41 79 751 74 78
kathya.voeffray@cff.ch
cff.ch/immobilier



cei chambre suisse d'experts en estimations immobilières

CEI (Chambre Suisse d'Experts en
Estimations Immobilières)
Alexandre Baettig
Rte du Lac 2
1094 Paudex
+41 58 796 38 27
secretariat@cei.ch
www.cei.ch



IAZI CIFI

CIFI SA
Thurgauerstrasse 36
8050 Zurich
+41 43 501 06 00
info@iazici.ch
www.iazicifi.ch



CKW.

CKW
Basil Zemp
Rathausen 1
6032 Emmen
+41 79 960 17 80
basil.zemp@ckw.ch
www.ckw.ch



COPTIS

COPTIS
Route de Chancy 59C
1213 Petit-Lancy
+41 44 521 99 50
info@coptis.ch
www.coptis.ch



CSL IMMOBILIER

CSL Immobilier SA
Rue du Pont 1
1003 Lausanne
+41 58 400 86 00
info@csl-immobilien.ch
www.csl-immobilien.ch/fr/



DEPO FORMANCE

Depoformance SA
Mietkautionen Professionell angelegt.
Lerzenstrasse 10
8953 Dietikon
+41 44 775 78 78
info@depoformance.ch
www.depoformance.ch



Dipan SA
Giessereistrasse 18
8005 Zurich
+41 43 819 44 80
info@dipan.ch
www.dipan.ch



enerprice Ihr Energietreuhänder

Enerprice AG
Platz 10
6039 Root D4
+41 41 450 54 00
www.enerprice.ch



ewz

ewz
Zürich | Sils i.D. | Prilly VD
+41 58 319 47 12
business-immobilier@ewz.ch
www.ewz.ch/solutionsenergetiques



FP RE

Fahrländer Partner
Raumentwicklung
Seebahnstrasse 89
8003 Zurich
+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch



GETEC

GETEC Switzerland AG
Daniela Quitadamo-Bondallaz
Rothausstrasse 61
4132 Muttenz
+41 61 264 04 47
daniela.quitadamo-bondallaz@getec.swiss
www.getec-plus.swiss





Gruner Stucky SA
Samuel Collin
Rue de la Gare de Triage 5
1020 Renens
+41 21 637 15 15
samuel.collin@gruner.ch
www.gruner.ch



H&B Real Estate AG
An international Associate of Savills
Lagerstrasse 107
8004 Zurich
+41 44 250 52 52
info@hbre.ch
www.hbre.ch



Haute école spécialisée bernoise
Architecture, bois et génie civil
Pestalozzistrasse 20
3401 Burgdorf
+41 34 426 41 41
office.ahb@bfh.ch
www.bfh.ch/ahb/fr/formation-continue/



Immoday
Frédéric Perret
Route de Saint-Cergue 33
1260 Nyon
+41 22 361 82 52
info@immoday.ch
www.immoday.ch



immopac ag
Stephan Graber
Birmensdorferstrasse 125
8003 Zurich
+41 43 501 31 00
info@immopac.ch
www.immopac.ch



IMvestir Partners SA
Route de Saint-Cergue 33
1260 Nyon
+41 22 361 82 51
info@imvestir.ch
www.imvestir.ch



inREIM AG
Andreas Loepfe
Schanzeneggstrasse 1
8002 Zurich
+41 44 260 10 00
al@inreim.com
www.inreim.com



ITOBA SARL
Ivo Richner
Dynamostrasse 8
5400 Baden
+41 79 852 48 52
+41 56 552 00 32
info@itoba.ch
www.itoba.ch





Jones Lang LaSalle SA
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zurich
T +41 44 215 75 00
info.ch@jll.com
www.jll.ch



Lenz & Staehelin
Brandschenkestrasse 24
8027 Zurich
+41 58 450 80 00
beat.kuehni@lenzstaehelin.com
fabiano.menghini@lenzstaehelin.com
www.lenzstaehelin.com



Lienhardt & Partner
PRIVATBANK ZÜRICH

Lienhardt & Associés
Banque Privée Zurich SA
Rämistrasse 23
8024 Zurich
+41 44 268 61 83
andre.spillmann@lienhardt.ch
www.lienhardt.ch



LVTIC Sàrl
Etienne Baudriller
Route du Vergnolet 8
1070 Puidoux
+41 21 552 60 10
eb@lvtic.ch
www.lvtic.ch



MLL Meyerlustenberger Lachenal Froriep SA
Philippe Prost
65 rue du Rhône
1211 Genève 3
+41 58 552 05 60
philippe.prost@mll-legal.com
www.mll-legal.com



Myotaku SA
Furniture Rental Design Service
Charles Vila
Chemin de la Vuachère 2D
1005 Lausanne
+41 79 213 64 12
charles.vila@myotaku.ch
www.myotaku.ch



Naef Commercial Knight Frank
Avenue Eugène-Pittard 14-16
1206 Genève
+41 22 839 39 00
geneve@naef-commercial.ch
www.naef-commercial.ch



Niederer Kraft Frey
Marc Iynedjian
8 Place de l'Université
1205 Genève
marc.iynedjian@nkf.ch
www.nkf.ch





pom+Consulting SA
Chemin de Roseneck 5
1006 Lausanne
+41 21 612 05 60
info@pom.ch
www.pom.ch



Management d'espaces vacants

Projekt Interim Romandie SA
Avenue Louis Casañ 71
1216 Genève
+41 22 510 29 90
info@projekt-interim.ch
www.projekt-interim.ch



PMCH SA
Rue du Carroz 25
1278 La Rippe
+41 22 566 26 25
info@pmch.ch
www.propertymatch.ch



PwC Suisse
Sebastian Zollinger
Birchstrasse 160
Case postale
8050 Zurich
+41 58 792 44 00
ch_info@pwc.ch
www.pwc.ch



Quantus SA
Kirchenweg 8
8008 Zurich
+41 44 878 99 99
www.quantus.ch
Ines Reichert
ines.reichert@quantus.ch
Katharina Reimann
katharina.reimann@quantus.ch



SAK
Vadianstrasse 50
9001 St.Gallen
+41 71 229 50 00
solutions@sak.ch
www.sak.ch



seniorenrat zürich
stakeholder 60+

ZukunftsWohnen
Melchrütistrasse 26
8304 Wallisellen
info@sr-zh.ch
www.sr-zh.ch



Swiss Sustainable Building Council

SGNI Société Suisse pour un Marché
Immobilier Durable
Wehntalerstrasse 218
8057 Zurich
+41 58 934 55 38
info@sgni.ch
www.sgni.ch





Signa-Terre SA
Rue du Vidollet 23
1202 Genève
www.signa-terre.ch



simplee SA
Im Schörl 5
8600 Dübendorf
www.simplee-energy.ch



smeyers SA
Ramona Lindenmann
Albisriederstrasse 253
8047 Zurich
+41 58 322 88 78
ramona.lindenmann@smeyers.ch
www.smeyers.ch



Our Real Estate Brands



SMG Swiss Marketplace Group AG
Thurgauerstrasse 36
8050 Zurich
customerservice-re@swissmarketplace.group



Solutions & Funds
Thomas Zimmermann
Schweizergasse 10
8001 Zurich
+41 44 368 43 07
t.zimmermann@solutionsandfunds.com
www.solutionsandfunds.com



SSREI SA
Mainaustrasse 34
8008 Zurich
+41 43 499 24 99
info@ssrei.ch
www.ssrei.ch



Basler & Hofmann AG
Team Stratus
Forchstrasse 395
8032 Zurich
+41 44 387 11 22
stratus-support@baslerhofmann.ch
www.stratus.swiss

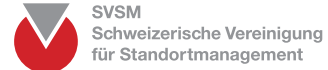


STROTBEK Capital AG
Markus Burkhard
mb@strotbek-co.ch
Alte Gasse 20
6390 Engelberg
+41 41 521 97 20
kontakt@strotbek.ch
www.strotbek.ch





Geschäftsstelle Fachkammern SVIT GmbH
Brunastrasse 39
8002 Zurich
+41 44 521 02 00
info@fk-svit.ch
www.svitfive.ch



SVSM Schweizerische Vereinigung
für Standortmanagement
Müliweg 8
8494 Bauma
+41 58 255 08 88
info@svsm-standortmanagement.ch
www.svsm-standortmanagement.ch



Swiss Circle AG
Dr. Roman H. Bolliger
Hinterdorfstrasse 21
8314 Kyburg
+41 44 931 20 20
roman.bolliger@swisscircle.ch
www.swisscircle.ch



SwissPropTech
Lars Sommerer
Hinterdorfstrasse 21
8314 Kyburg
+41 44 931 20 24
info@swissproptech.ch
www.swissproptech.ch



Tax Partner SA
Talstrasse 80
8001 Zurich
+41 44 215 77 77
www.taxpartner.ch
Dr. Stephan Pfenninger
stephan.pfenninger@taxpartner.ch
Marco Vitali
marco.vitali@taxpartner.ch



Tend SA
Diana Chagoya
Zürcherstrasse 39
8952 Schlieren
+41 44 434 25 73
diana.chagoya@tend.ch
www.tend.ch



Topik Partner AG
Zeltweg 26
8032 Zurich
+41 44 533 90 90
info@topikpartner.ch
www.topikpartner.ch



UBS Switzerland AG
Real Estate Advisory
Europaallee 21
Case postale
8004 Zurich
sandro.beffa@ubs.com
https://www.ubs.com/immobilientransaktionen





**Universität
Zürich**^{UZH}

**CUREM – Center for Urban &
Real Estate Management**

Universität Zürich
Executive Education
CUREM – Center for Urban &
Real Estate Management
Plattenstrasse 14
8032 Zurich
+41 44 634 55 88
curem@execed.uzh.ch
www.curem.uzh.ch



VICTORIAPARTNERS
CONTENT CONTEXT CONNECTIVITY

VICTORIAPARTNERS GmbH
TurmCenter, 21. Etage
Eschersheimer Landstraße 14
60322 Frankfurt am Main
+49 6970403840
contact@victoriapartners.de
www.victoriapartners.de



VON GRAFFENRIED
VERMARKTUNG

Von Graffenried AG Vermarktung
Alex Bangerter
Marktgass-Passage 3
Case postale
3001 Bern
+41 31 320 57 70
info@graffenried-vermarktung.ch
www.graffenried-vermarktung.ch



WALDE
IMMOBILIEN

Walde Immobilien AG
Ramona Ruh
Zollikerstrasse 65
8702 Zollikon
+41 44 396 60 62
ramona.ruh@walde.ch
www.walde.ch



WATTELSE
TECHNIK, SOUVERÄN EINFACH.

WATTELSE AG
Martin Hofer
Alte Steinhäuserstrasse 35
6330 Cham
+41 41 781 02 55
martin.hofer@wattelse.com
www.wattelse.com



wüestpartner

Wüest Partner SA
Rue du Stand 60-62
1204 Genève
+41 22 319 30 00
geneve@wuestpartner.com
www.wuestpartner.com



**Zürcher
Kantonalbank**

Zürcher Kantonalbank
Martin Bernhard
Case postale
8010 Zurich
+41 800 850 050
martin.bernhard@zkb.ch
www.zkb.ch/asset-management





allride
Naomi Bayerlein
Hardturmstrasse 161
8005 Zurich
+41 76 225 91 92
naomi.bayerlein@amag.ch
www.allride.swiss



Backbone
c/o Spaces Cornavin
Rue de Lausanne 15
1201 Genève
+41 43 588 22 33
hello@bkbn.com
www.bkbn.com/fr



Drooms AG
Industriestrasse 13c
6300 Zug
+41 41 767 44 10
office-ch@drooms.com
www.drooms.com



eSMART Technologies SA
Chemin de la Rueyre 118
1020 Renens
+41 21 552 02 05
info@myesmart.com
marketing@myesmart.com
www.myesmart.com



Golden Key AG
Gilbert Spaini
St. Jakobstrasse 10
4133 Pratteln
+41 79 631 65 71
g.spaini@goldenkey.ch
www.goldenkey.ch



Noalytica AG
Genfergasse 10
3011 Bern
+41 76 499 72 45
contact@noalytica.com
www.noalytica.com

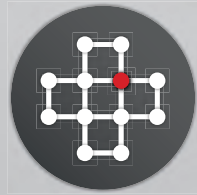


Popety SA
Oliver Meier
Dufourstrasse 43
8008 Zurich
+41 78 242 75 33
omeier@popety.com
www.popety.com



PriceHubble Suisse
David Spiess
Uraniastrasse 31
8001 Zurich
+41 43 508 05 00
contact@pricehubble.com
www.pricehubble.com/fr-ch/





SwissPropTech

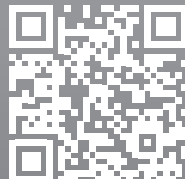
Innovation in Real Estate & Construction

The innovation community for the
Swiss real estate and construction industry

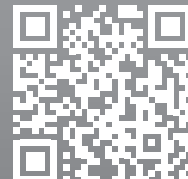
About us



Events



Members



www.swissproptech.ch

properti

properti
Flurstrasse 62
8048 Zurich
+41 44 244 32 00
info@properti.com
www.properti.com



raumgleiter

Raumgleiter AG
Nicole Inauen
Zürcherstrasse 39
8952 Schlieren
+41 44 202 70 80
nicole.inauen@raumgleiter.com
www.raumgleiter.com



reamis AG
Grabenstrasse 27
6340 Baar
+41 52 620 12 20
info@reamis.ch
www.reamis.com



TAYO^o

Tayo SA
Gilles Martin
Rue de Bassenges 3a
1024 Ecublens
+41 78 814 33 45
gilles@tayo-software.com
www.tayo-software.com



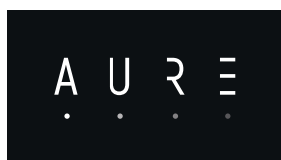


airhosted GmbH
Industriestrasse 8
6300 Zug
www.business.airhosted.ch



aneecy

Aneecy AG
Nik Grubenmann
Zürcherstrasse 39
8952 Schlieren
+41 44 434 25 90
contact@aneecy.ch
www.aneecy.ch



AURE Group SA
Tatiana Vogt
Bundesplatz 8
6300 Zug
+41 44 508 73 70
info@aure.group
<https://aure.group/>



avendo SA
Zelgweg 1
5034 Suhr
+41 62 842 27 26
immo@avendo.ch
www.avendo.ch



beUnity AG
Webereistrasse 68
8134 Adliswil
+41 44 515 50 99
gabriel.riedo@beunity.io
www.beunity.io



Dedomena AG
Klingentalstrasse 77
4057 Basel
+41 79 279 20 31
virginia@dedomena.ch
www.dedomena.ch



Evorest AG
Talstrasse 9
8001 Zurich
+41 44 215 35 10
info@evorest.ch
www.evorest.ch



Fortefolio AG
Real Estate Portfolio Management
Hohfurenstrasse 3
8610 Uster
+41 44 500 25 13
info@fortefolio.com
www.fortefolio.ch





ImmoSparrow
Rüdigerstrasse 15
8045 Zurich
+41 58 255 69 92
info@immosparrow.ch
www.immosparrow.ch



OPTIML
Dr. Evan Petkov
Tessinerplatz 7
8002 Zurich
+41 78 700 36 22
epetkov@optiml.com
www.optiml.com



RealAdvisor SA
Route de Saint-Julien 198
1228 Plan-les-Ouates
www.pro.realadvisor.ch/fr



Scandens GmbH
Dominik Bucher
Hohlstrasse 188
8004 Zurich
info@scandens.ch
www.scandens.ch



ORGANISATEURS

MVinvest

Swiss Circle

PARTENAIRES

domblick
Neue Perspektiven in der Immobilienwirtschaft

FIABCI
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

halle 622

hug
Gestaltung
Werbepromotion
Mediastrategie
Digitalprints
Anzahl- und
Erfahrungsservice
IMMOBILIEN
TRANSAKTION

IMMODAY.CH

K A M E H A
G R A N D
Z U R I C H
AUTOGRAPH COLLECTION
HOTELS

PARTENAIRES MÉDIAS

allnews

DAS
IDEALE HEIM

IMMOBILIA
Zeitschrift für die Immobilienwirtschaft

IMMOBILIEN
BUSINESS
Das Schweizer Immobilien-Magazin

meter

real yearbook
estate
NZZ

SPHERE
FINANCIAL INFLUENTIAL SWISS

UMBAUEN
+RENOVIEREN

LOGEMENT
SUISSE

Association des Coopératives d'habitation
Verband der Baugenossenschaften

proptechnews

RICS

SREC

SVIT
SUISSE



SwissPropTech
Innovation in Real Estate & Construction

ULI Urban Land
Institute
Switzerland



Oliver Meyer, Co-Founder, storabble

« Avec une solution solide, même les nouveaux arrivants sont bien accueillis. »

Il y a un an, Oliver Meyer a rejoint l'industrie immobilière avec storabble.com, une plateforme de location d'espaces de stockage. Nous voulions savoir quelles expériences il a fait en tant que nouveau venu dans notre industrie.

Interview d'Oliver Meyer avec Roman Bolliger

Oliver, tu viens de sortir de l'école pour te lancer dans l'industrie immobilière. Qu'est-ce qui t'attire dans l'industrie immobilière ?

Tout a commencé lorsque nous avons réalisé à quel point il était difficile de trouver un espace de stockage approprié. C'est pourquoi Alessio, David, Jan et moi avons commencé à construire une plateforme de comparaison pour les espaces de stockage pendant nos études. Rapidement, nous avons remarqué qu'il y avait de nombreux espaces inoccupés qui pouvaient être loués comme espaces de stockage. Ainsi, non seulement les leaders du marché du self-stockage, mais aussi des acteurs immobiliers tels que Livit, Bâloise ou

Helvetia proposent désormais des espaces de stockage sur notre plateforme. Ce qui nous attire particulièrement dans l'industrie immobilière, c'est le grand potentiel pour simplifier le parcours client des locataires finaux.

Depuis combien de temps fais-tu partie de l'industrie immobilière ?

Nous nous sommes déjà sérieusement penchés sur le secteur des espaces de stockage en 2022. Nous sommes devenus une plateforme de comparaison pour les espaces de stockage en février 2023 et avons ensuite commencé à nous connecter à l'ensemble de l'industrie immobilière. Nous sommes donc un acteur très jeune sur ce marché.

Que faisais-tu avant de te lancer dans l'industrie immobilière ?

J'ai commencé par une formation bancaire, puis j'ai travaillé six mois dans la gestion de patrimoine privé et j'ai décidé pendant l'école de recrues de faire mes études à Saint-Gall. J'y ai obtenu mon diplôme de bachelier en septembre 2023, quatre ans plus tard. Pendant mes études, j'ai pu acquérir de l'expérience dans les domaines du conseil, de l'aide humanitaire en zones de crise et de l'entrepreneuriat en cofondant storabble.com.

As-tu été confronté au thème de l'immobilier pendant ta formation ?

Pendant ma formation bancaire, certainement. J'ai évalué mes premières propriétés immobilières à l'âge de 15 ans, visité des chantiers de construction et conseillé des clients sur les hypothèques. À l'université, des sujets de gestion d'entreprise ont été abordés en partie par le biais de projets pratiques liés à l'industrie immobilière.

adaptées pour être utilisées comme espaces de stockage : propriétaires, gestionnaires, fournisseurs de self-stockage. Au début, il a été un défi pour nous d'entrer en contact avec les bonnes personnes. Petit à petit, nous avons rencontré de plus en plus de décideurs de l'industrie et avons pu nous connecter parfaitement au sein de l'industrie. Nous avons constaté qu'une combinaison d'introductions chaleureuses, de prises de contact froides sur LinkedIn et la participation à des événements conduisent finalement au succès.

Quelle est l'acceptation de l'industrie pour ta PropTech ?

Nous nous sentons très à l'aise dans l'échange avec l'industrie classique ! Dès le départ, nous avons été pris au sérieux en tant que startup et nous pouvons maintenant présenter d'excellentes performances lorsque nous parlons à des partenaires potentiels. Jusqu'à présent, toutes les parties prenantes auxquelles nous nous sommes adressés ont rapidement compris notre valeur ajoutée, car

nous voyons un grand potentiel d'optimisation en termes de commodité. Actuellement, les processus fonctionnent souvent encore avec beaucoup de papier et sont associés à des efforts administratifs pour toutes les parties impliquées. Nous sommes convaincus que la location d'un espace de stockage ne doit pas être plus compliquée que la réservation d'une chambre d'hôtel. Nous avons également constaté qu'à partir d'une certaine taille d'entreprise, plusieurs départements et décideurs de différents niveaux doivent collaborer, ce qui ralentit voire empêche l'intégration de processus et de solutions innovants, dans le pire des cas.

Vous avez réussi à conclure avec succès une levée de fonds dans un contexte difficile de capital-risque. Comment avez-vous réussi ?

Une solution fonctionnelle à un problème actuel, beaucoup d'efforts et bien sûr aussi un peu de chance ont joué un rôle. Notre pitch à «Höhle der Löwen» en décembre

« La location d'un espace de stockage sera aussi facile avec nous que la réservation d'une chambre d'hôtel : nous devinons le Trivago de l'industrie des espaces de stockage. »

Oliver Meyer, Co-Founder, storabble

Que proposes-tu sur le marché immobilier ?

Nous sommes le Trivago du secteur des espaces de stockage. Nous offrons aux fournisseurs de self-stockage, aux propriétaires immobiliers et aux gestionnaires la possibilité de proposer des espaces de stockage et de trouver ainsi de nouveaux locataires à moindre coût. Environ 15 000 espaces de stockage, boxes de stockage et garages individuels sont actuellement répertoriés sur notre plateforme. Dans une prochaine étape, nous permettrons la location directe en ligne des espaces de stockage via notre logiciel. Cela réduira de manière significative les coûts de distribution élevés par rapport à la location.

Comment as-tu obtenu les contacts nécessaires ?

Notre public cible comprend tous les acteurs de l'industrie immobilière ayant des propriétés

elles-mêmes recherchaient déjà une solution adaptée pour la distribution.

Est-ce que l'industrie immobilière a été facile à conquérir ?

Lorsque vous êtes pleinement engagé et que vous avez une bonne solution en main, vous êtes généralement accueilli à bras ouverts dans l'industrie immobilière. Pour nous, cela a pris environ 3 mois pour construire un réseau solide dans l'industrie. L'ouverture des acteurs à essayer de nouvelles solutions et à payer un prix équitable même lors d'une phase pilote nous rend optimistes. La seule chose qui nous donne un peu de maux de tête en tant que start-up en croissance rapide, ce sont les cycles de vente longs.

Comment perçois-tu l'innovation dans l'industrie immobilière ?

Il y a une ouverture de base à l'innovation dans l'industrie immobilière. Cependant,

nous a permis de convaincre Roland Brack de devenir notre investisseur principal, et les autres investisseurs ont été convaincus par la large offre sur notre plateforme.

Si tu regardes dans l'avenir, comment te vois-tu, toi et ton entreprise, dans 3 ans ?

Dans trois ans, nous faciliterons la recherche, la comparaison et la réservation d'espaces de stockage dans toute l'Europe. Pour les locataires, la location d'un espace de stockage sera aussi simple que la réservation d'une chambre d'hôtel ; storabble.com deviendra le Trivago de l'industrie des espaces de stockage. Pour l'industrie immobilière, nous permettrons la location pratique de tous les espaces vacants dans ce domaine sans presque aucun effort administratif. Il n'y aura plus d'espaces de stockage vides qui ne seront pas loués en raison de coûts de distribution trop élevés.

AVENIRPLUS

ANLAGESTIFTUNG

Un conseil personnalisé pour un investissement durable.

Un réseau hors du commun et des contacts personnels de longue date constituent les deux sésames qui vous donnent accès à des possibilités d'investissement directes et passionnantes. Grâce à notre compétence immobilière avérée, qui intègre les objectifs ESG, nous créons des plus-values durables dans le portefeuille existant.

AVENIRPLUS Fondation de placement
Bärenplatz 8 | Case postale | 3001 Berne
T 031 328 80 00 | info@avenirplus.ch





La clé pour maximiser votre portefeuille immobilier

Dans un paysage immobilier en constante évolution, les clients professionnels cherchent des moyens d'augmenter la rentabilité de leurs investissements. La solution ? Airhosted GmbH - le principal service de gestion du homesharing et utilisation temporaire.

Die Revolution im Home-Sharing La révolution du homesharing

À l'ère du numérique, le concept de partage a connu un développement rapide, notamment dans le domaine de l'immobilier. Le homesharing, bien qu'il ne soit pas nouveau, a pris une nouvelle dimension. Dans ce paysage en constante évolution, Airhosted est en première ligne. Basée à Zoug, un important carrefour économique en Suisse, Airhosted se spécialise dans la fourniture de solutions innovantes aux propriétaires immobiliers et aux investisseurs.

Que propose Airhosted ?

Attrayant pour les investisseurs immobiliers, la vision d'Airhosted va au-delà des services traditionnels. Elle englobe des solutions de homesharing sur mesure et une gamme de services spécialisés comprenant la gestion intermédiaire et la gestion des logements vacants.

Ameublement complet temporaire & utilisations intermédiaires adaptables

L'ameublement d'un logement représente souvent un défi qui prend beaucoup de temps, surtout lorsque la durée du bail est encore incertaine ou que le projet n'est envisagé que pour une durée limitée. C'est précisément là qu'intervient Airhosted en proposant des solutions d'ameublement complètes et temporaires sur mesure. Pour les propriétaires immobiliers, cela signifie non seulement la possibilité de tester leurs biens sur le marché de manière ciblée et avec peu de risques, mais aussi la chance de générer une plus-value financière jusqu'au dernier moment lors des travaux de rénovation et des relocations précédentes.

Dans le paysage immobilier volatil d'aujourd'hui, la flexibilité est un atout indispensable. Airhosted l'a bien compris et propose des logements intermédiaires

parfaitement adaptés aux exigences et aux souhaits variables des propriétaires immobiliers. C'est une réponse au marché en constante évolution qui permet aux propriétaires de toujours garder une longueur d'avance.

Pourquoi Airhosted ?

La nature complexe du marché immobilier exige un savoir-faire approfondi et une solide expérience. Airhosted possède les deux. Grâce à une profonde compréhension du marché suisse, combinée à une vision globale, Airhosted est à l'avant-garde du secteur. L'expertise en matière de numérisation leur permet de répondre aux exigences en constante évolution du monde de l'immobilier, tout en offrant le plus haut niveau de services et en réalisant une performance maximale.

Conclusion

Airhosted représente la prochaine génération de la gestion immobilière. En se concentrant clairement sur l'innovation, la satisfaction du client et l'excellence, Airhosted s'efforce d'optimiser le marché immobilier en Suisse. Pour ceux qui recherchent un partenaire de confiance dans le secteur du partage de maisons, Airhosted est la première adresse. Ce n'est pas seulement un nom, mais une promesse de qualité et de fiabilité.





Aneecy : références du marché en matière de coûts de construction et de CO₂

Avec Aneecy, les maîtres d'ouvrage peuvent désormais anticiper les coûts et les émissions énergétiques d'un projet avant même qu'il ne prenne forme. En se basant sur l'intelligence économique, Aneecy permet aux maîtres d'ouvrage de concrétiser une idée de projet tout en obtenant des références de coûts de construction avec une précision de $\pm 5\%$.

La compétence de l'acheteur à portée de main : Qu'il s'agisse d'un maître d'ouvrage institutionnel, d'un promoteur immobilier, d'un conseiller en construction ou d'un architecte, obtenir une estimation de coûts fiable et des objectifs d'émissions dès les premières phases d'un projet était jusqu'à présent difficile à réaliser. Aneecy s'associe à des partenaires de premier plan du secteur de la construction pour créer une base de données qualifiée et une intelligence économique, qu'elle met à la disposition des utilisateurs sous forme d'une interface utilisateur intuitive. Les utilisateurs décrivent leur idée en termes d'utilisation et de qualité, et reçoivent instantanément des informations sur les coûts de construction et les émissions, même avant l'existence d'un modèle architectural. Cela leur permet de disposer d'une base précieuse basée sur des références pour leurs décisions d'investissement. L'utilisation d'Aneecy permet également de réduire considérablement le processus coûteux en temps et en argent d'évaluation de la faisabilité, en permettant un démarrage ciblé du projet. Les maîtres d'ouvrage acquièrent ainsi une nouvelle assurance concernant leurs choix de produits et créent les conditions idéales pour une commande éclairée et réfléchie.

Contrôle des coûts et des émissions de CO₂

En seulement cinq clics, les utilisateurs peuvent accéder aux références nécessaires. Ils décrivent leur idée en fonction de la superficie du terrain, de la superficie du bâtiment au-dessus du sol, de la hauteur maximale du bâtiment, ainsi que de ses utilisations, et obtiennent des références de coûts de construc-

tion et d'énergie grise lors de la construction. Grâce à une approche ascendante, les utilisateurs ont la possibilité d'affiner leur idée et de comprendre immédiatement les répercussions de leurs décisions sur les coûts et les émissions. Aneecy crée en arrière-plan un modèle analytique qui identifie les hauteurs pour chaque type d'utilisation, intègre des considérations de protection incendie, calcule le nombre prévu d'ascenseurs nécessaires et détermine à quel point une fondation sur pieux ou une protection du chantier est nécessaire, etc. Les calculs vont bien au-delà d'une simple analyse du volume et sont largement axés sur les composants de construction.

Avantages pour les maîtres d'ouvrage :

- Utilisation simple et intuitive, utilisable même sans connaissances approfondies en immobilier.
- Accès à des benchmarks de coûts de construction actualisés sur le marché d'un prestataire global leader en Suisse (Halter SA).

- Condition optimale pour une commande fondée, basée sur des données.
- Évaluation de la rentabilité d'une idée de projet sans modèle architectural et sans étude de faisabilité approfondie.

Commande immobilière fonctionnelle et durabilité

L'offre d'Aneecy s'inscrit dans le contexte de nouvelles formes de collaboration et de modèles de traitement intégrés tels que le design-build. Aneecy s'est fixé pour objectif de créer une offre d'avenir pour les commanditaires en vue d'une commande fondée et consciente - ceci dans la conviction que seule une commande basée sur des données crée les conditions nécessaires à l'établissement d'une gestion continue des informations avec les KPI correspondants en matière de coûts et de durabilité. Dans le contexte de l'ESG, il est essentiel de formuler dès le départ des objectifs mesurables et réalisables et de les exiger tout au long du processus de planification et de réalisation.



L'équipe fondatrice d'Aneecy se compose de Nik Grubenmann, Georg Munkel et Pantelis Argyriou. L'entreprise est basée à Schlieren en tant que partie intégrante de l'écosystème Halter.



Barbara Holzer est associée chez Holzer Kobler Architekten, qui a remporté le prix d'architecture « La meilleure maison individuelle 2018 » avec cette extension d'une maison de ville des années 1960. Elle est présidente du jury depuis 2020.



Les femmes construisent-elles différemment ? Ou même mieux ?

La question du genre ne fait pas exception dans le secteur immobilier. Oh non, penseront maintenant beaucoup d'entre vous. Cet article montre cependant pourquoi une plus grande diversité dans la construction aurait du sens.

Auteure : Anita Simeon Lutz, dipl. Arch. ETH, rédactrice en chef de « Das Ideale Heim »

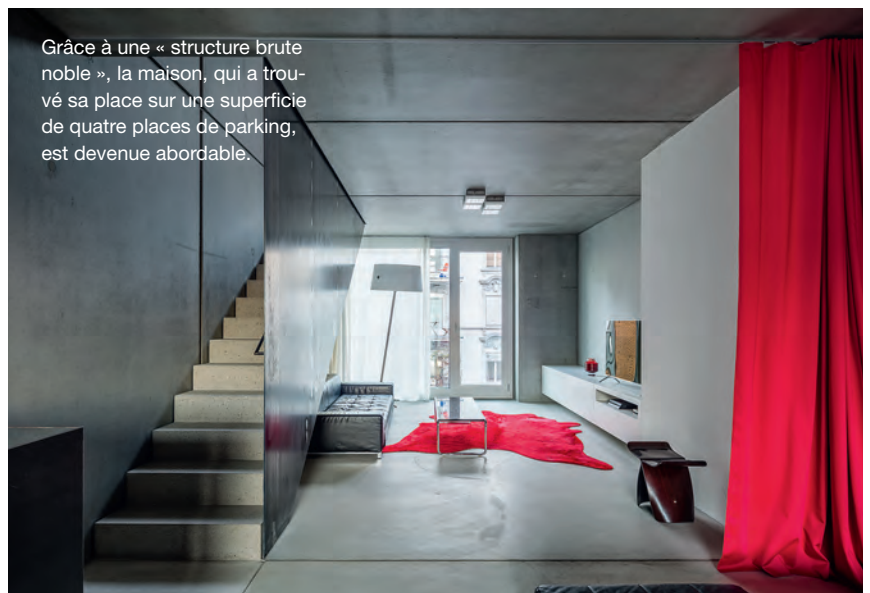
Les femmes abordent les tâches différemment

La maison d'édition Archithema publie chaque année depuis 20 ans des prix d'architecture dans ses magazines « Umbauen + Renovieren » et « Das Ideale Heim ». Au cours des dernières éditions, des projets impliquant largement des femmes ont également été récompensés. Cela a été l'occasion d'une table ronde à la Swissbau Compact, à laquelle ont également participé Barbara Holzer, architecte ETH SIA AKB, associée chez Holzer Kobler Architekturen et présidente du jury du prix d'architecture « La meilleure maison individuelle » depuis deux éditions, Yvonne Rösch-Rütsche, architecte HTL et lauréate du concours « la meilleure maison individuelle 2022 », ainsi que Marianne Baumgartner, architecte ETH BSA SIA, qui ont remporté le concours « La meilleure rénovation 2022 » avec Luca Camponovo. Elles ont présenté d'une part leurs projets primés, mais aussi leur opinion sur la question du titre. « Les femmes construisent-elles différemment ? ou même mieux ? » On peut constater que tous les trois projets montrent une approche de l'architecture

qui aborde non seulement les aspects esthétiques, mais aussi les enjeux sociaux de notre époque. Le projet « Elli » de Holzer Kobler Architekturen au cœur de la ville de Zurich montre comment combler habilement une lacune dans le tissu urbain dense et créer des logements abordables au centre de Zurich à l'aide d'une « structure brute noble ». La tâche était toutefois différente dans le Jura à Lajoux, que Yvonne Rösch-Rütsche a dû relever. Il s'agissait d'impliquer le plus grand nombre possible de personnes dans le projet, dans une région structurellement faible, de manière qu'il soit accepté, soutenu et finalement même utilisé par la communauté du village. Et enfin, la tâche de Camponovo

Baumgartner Architects était de rendre deux petits appartements dans une structure résidentielle des années 1970 adaptés à une propriétaire qui passera la plupart de son temps chez elle après sa retraite. En supprimant justement de telles parois, des réponses originales, surprenantes et cohérentes ont été trouvées pour l'appartement rénové à Bienne.

Ce caractère non conventionnel et surprenant ne peut se produire que si l'on s'ouvre à différentes perspectives. La dualité homme-femme n'est pas la seule à jouer un rôle, mais aussi celle du vieux et du jeune, du riche et du pauvre, du rural et de l'urbain, de la location et de la propriété. Barbara Holzer : « Plus de diversité et



Grâce à une « structure brute noble », la maison, qui a trouvé sa place sur une superficie de quatre places de parking, est devenue abordable.

Le projet « Jura Libre » d'Yvonne Rösch-Rütsche est le résultat d'une bonne architecture signée par une femme forte pour une région structurellement faible.



d'engagement social serait tout à fait bénéfique pour le secteur de la construction et de l'immobilier. »

Les normes doivent être brisées

Cela dépend aussi de nous, les femmes, de faire valoir et de faire respecter notre point de vue, selon Yvonne Rösch-Rütsche. « Les femmes doivent être des modèles pour d'autres femmes. Un certain esprit pionnier doit parfois être déployé, sinon rien ne changera », dit-elle. Des réseaux de femmes tels que le groupe de travail Femme et SIA, dont Marianne Baumgartner a été vice-présidente pendant de nombreuses années, sont des initiatives dans la bonne direction. « Je pense que nous avons déjà beaucoup accompli, mais il y a encore beaucoup à faire », déclare la plus jeune du groupe, ajoutant : « Nous ne devons pas tout faire comme les hommes, mais nous devons nous organiser pour faire entendre notre voix. » Barbara Holzer, qui soutient fermement la règle des quotas en matière de droits des femmes, souligne cependant un fait à prendre en compte : « Tant que les normes, tant en architecture qu'en médecine, partiront d'un homme normatif pesant 80 kilogrammes et mesurant 1,80 mètre, la question de la diversité sera repoussée. » Vous le voyez : il reste encore beaucoup à faire !

Les prix d'architecture du groupe Archithema seront désormais décernés sous le titre « Les prix d'architecture suisses ». L'appel d'offres et les informations sont disponibles sur : www.dieschweizerarchitekturpreise.ch

« Plus de diversité et d'engagement social serait tout à fait bénéfique pour le secteur de la construction et de l'immobilier. »

Barbara Holzer, présidente du jury des « Prix d'architecture suisses »

L'appartement « Pour Denise » de Camponovo Baumgartner repense la structure d'un bâtiment en béton des années 1970.



SWISS SUSTAINABLE REAL ESTATE INDEX



**Valeur de référence utilisée pour évaluer la durabilité
des biens immobiliers suisses existants**

www.ssrei.ch

CERTIFIED BY 

Protection du climat et rapports sur la durabilité

De nombreuses sociétés immobilières publient déjà des rapports ESG sur une base volontaire afin de renseigner sur la réalisation progressive des objectifs climatiques 2030 et 2050 fixés par le Conseil fédéral suisse. Le législateur leur emboîte désormais le pas. Auteurs : Wolfgang Müller et Cosima Trabichet-Castan



Les dispositions suisses relatives au reporting sur les questions non financières - et en particulier environnementales - sont entrées en vigueur le 1er janvier 2022 (art. 964a-c CO). Elles visaient une harmonisation de la réglementation au niveau international, qui s'inspirait en premier lieu de la directive européenne sur le reporting non financier (NFRD) en vigueur depuis 2017 dans l'Union européenne (UE).

De nouvelles obligations...

Entre-temps, le Conseil fédéral a adopté l'ordonnance d'exécution relative au rapport des grandes entreprises suisses sur les questions climatiques. Celle-ci entrera en vigueur le 1er janvier 2024 et oblige les sociétés cotées, les banques et les assurances qui emploient au moins 500 collaborateurs et présentent un total du bilan d'au moins 20 millions de francs ou un chiffre d'affaires de plus de 40 millions de francs (critères cumulatifs) à publier chaque année un rapport conforme aux recommandations de la Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

Le 5 janvier 2023, la directive européenne relative aux informations extra-financières devant être fournies par les entreprises (CSRD) est entrée en vigueur et constitue désormais la base légale pour les obligations de publication ESG dans l'UE. Même les PME suisses qui ne sont pas elles-mêmes concernées par la directive CSRD devraient l'être indirectement à court terme,

dans la mesure où leurs partenaires commerciaux leur demanderont de fournir des informations sur la durabilité s'inscrivant dans la chaîne de création de valeur.

...qui vont s'intensifier à l'avenir

La Suisse a l'intention de suivre le mouvement dans un avenir proche en renforçant les obligations de reporting ESG pour s'aligner au niveau international. Un projet de consultation correspondant est actuellement en cours d'élaboration et devrait être disponible au plus tard en juillet 2024. En septembre 2023, le Conseil fédéral a d'ores et déjà communiqué les premiers points clés : d'une part, comme dans l'UE, les entreprises de plus de 250 collaborateurs (par analogie avec l'art. 727 CO) devront déjà être soumises à l'obligation d'établir un rapport, et d'autre part, l'exigence d'un

contrôle par un organe de révision externe devra être prescrite. En revanche, en ce qui concerne la norme sur laquelle devra se baser le rapport de durabilité, les entreprises suisses devront pouvoir choisir entre la norme reconnue dans l'UE et une norme équivalente (p. ex. celle de l'OCDE).

Dans ce contexte, il est recommandé aux entreprises qui ne sont pas (encore) tenues de présenter un tel rapport de se préparer suffisamment tôt à une éventuelle obligation. Plusieurs entreprises de taille moyenne ont d'ailleurs déjà décidé d'établir un rapport sur une base volontaire, sans attendre l'adoption de la nouvelle réglementation. Les efforts stratégiques (internes) ainsi que la collecte des informations nécessaires peuvent être relativement fastidieux et coûteux - il vaut donc la peine de s'y prendre à l'avance.



Genève
Cosima Trabichet-Castan, Associée
+41 58 552 01 00
cosima.trabichet-castan@mll-legal.com



Zurich
Dr. Wolfgang Müller MBA, Associé
+41 58 552 05 70
wolfgang.muller@mll-legal.com



Ensemble, agissons pour la transition écologique!



Consultez notre
rapport annuel



SPHERE

THE SWISS FINANCIAL ARENA

**Magazines, events and video production dedicated
to the Swiss wealth management industry**

WWW.SPHERE.SWISS



Schulthess : des outils intelligents pour les exploitants de buanderies

Un bref coup d'œil sur le smartphone, un clic, et la machine à laver est réservée et le lavage est payé. C'est aussi simple pour les exploitants de buanderies. Schulthess a développé de nouveaux outils numériques, le washMaster et le serviceMaster, qui permettent aux gestionnaires, aux concierges et aux locataires d'économiser du temps et des nerfs.

Gérer de manière durable et efficace est aujourd'hui très simple : Schulthess, pionnière suisse de la technologie de lavage, a développé des outils intelligents à cet effet. Avec le Schulthess-washMaster et le Schulthess-serviceMaster, les utilisateurs peuvent réserver et payer les services de lavage et de séchage très facilement via une application. Cela n'est pas seulement très pratique pour eux, mais l'utilisation numérique évite également les conflits dans les buanderies. Les exploitants en profitent également: non seulement ils éliminent la gestion fastidieuse, le contrôle et la comptabilisation des services, mais ils obtiennent également en un simple clic un aperçu de l'utilisation et de l'occupation des machines, ainsi que de la consommation d'électricité et d'eau. Des tableaux de bord numériques simples et des outils d'analyse aident les exploitants à améliorer l'efficacité des buanderies et des salons de lavage, ainsi qu'à améliorer la disponibilité des machines. De plus, le Schulthess-serviceMaster informe automatiquement des futures opérations de maintenance ou de réparation et transmet automatiquement toutes les informations nécessaires à la résolution des problèmes.

Ces deux outils fonctionnent avec des machines de toutes marques, y compris les sèche-linge à air ambiant.

Tout en un seul endroit

Quelles sont les conditions d'installation du Schulthess-washMaster et du Schulthess-serviceMaster ? Une connexion Internet suffit! Schulthess s'occupe du reste. Autre avantage: les outils numériques s'adaptent parfaitement aux besoins des exploitants de buanderies ou de salons de lavage. Le module de base contient tout ce qui facilite la

gestion des machines et améliore l'efficacité. De plus, avec les modules supplémentaires disponibles, les aides numériques deviennent des services personnels indispensables.

Sécurité et durabilité

Les plates-formes washMaster et serviceMaster sont conformes au RGPD, la protection des données est garantie en permanence. Les paiements sont conformes à la norme PCI-DSS, et en outre, les plates-formes fonctionnent avec 100 % d'énergie renouvelable.



« Risques et menaces des réseaux d'eau sanitaires »

Risques de Légionelles et corrosions: André R. Spathelf, expert en immobilier, nous explique les bienfaits des traitements Green Tech pour les réseaux hydrauliques.

En quoi la pandémie de Covid 19 a-t-elle impacté les réseaux hydrauliques ?

Avec la pandémie de Covid 19 et le recours au télétravail qu'elle a imposé, les réseaux hydrauliques ont été évidemment beaucoup moins sollicités, puisque les bâtiments commerciaux étaient moins occupés, voire vacants. Or ces conditions (réduction de la température de l'eau chaude sanitaire, de la consommation et de la vitesse d'écoulement) entraînent inévitablement la prolifération de microorganismes sous forme de biofilms. Certains de ces microorganismes bactériens peuvent présenter un risque vital pour la santé humaine.

Pouvez-vous nous en donner un exemple ?

Parmi les principales bactéries, on peut citer la *Légionella* qui colonise les réseaux d'eau sanitaires. La concentration des légionelles dépend surtout de la température de l'eau, de son pH et de la présence d'oxydes et de calcaire dans les conduites. Elles prolifèrent aisément entre 25 et 45 °C.

Quels sont selon vous les principaux enjeux ?

Les « classiques » sont la corrosion des conduites, qui se manifeste surtout par une coloration brunâtre de l'eau, et l'entartrage (calcaire), que l'on remarque en raison d'une forte baisse de pression. Il faut alors procéder en urgence à une intervention respectueuse de l'environnement afin d'éviter des travaux de rénovation bien plus coûteux et synonymes de complications. Les traitements Green Tech DIPAN sont réalisés grâce à l'injection de silicates naturels qui, dissous dans l'eau,

vont tapisser les parois de la conduite. Cette couche de protection dynamique évite toute nouvelle corrosion et répare les fuites. La durée de vie du réseau est ainsi prolongée de plusieurs décennies, pour un coût 20 à 30 fois inférieur à celui d'une rénovation complète des tuyauteries.

Quelles sont les mesures à prendre ?

Je compare cela avec le corps humain. Nous réalisons un bilan de santé avec différents tests, une fois par an (check-up complet ; coronarographie ; bilan sanguin). Les propriétaires de biens immobiliers devraient en faire autant avec leurs réseaux hydrauliques, qu'il s'agisse de réseaux sanitaires (eau chaude – eau froide), de réseaux de chauffage, de refroidissement ou encore de réseaux anti-incendie (sprinklers). C'est pourquoi DIPAN a développé un logiciel d'évaluation des risques en ligne « Hydrodiag », qui analyse l'état des installations hydrauliques et la durée de vie d'un portefeuille immobilier. Cette analyse permet ensuite de procéder sur site aux diagnostics appropriés et de proposer des traitements Green Tech adaptés. Enfin, notre service comprend un Monitoring (contrat d'entretien Global) ainsi qu'une garantie de dix ans contre toute nouvelle forme de corrosion ou prolifération bactérienne (Légionelles).

Comment voyez-vous l'évolution de la technologie de l'eau ?

L'accroissement constant de la population mondiale implique que la consommation d'eau est nécessairement appelée à augmenter. La problématique de l'eau, mais aussi des réseaux hydrauliques va donc se poser avec de plus en plus d'importance. Après tout, nous voulons tous avoir de l'eau propre à la consommation, qui nous préserve des dangers – même invisibles – cités précédemment. À partir du point de raccordement au réseau, la qualité de l'eau est de la

responsabilité du propriétaire de l'immeuble. Des mesures proactives lui permettent de détecter toute dégradation de cette qualité et de remédier aux risques sanitaires. Les traitements actuels, naturels à base de silicates contribuent à réduire l'empreinte carbone en comparaison d'une rénovation sanitaire lourde et onéreuse.

Un dernier mot pour présenter DIPAN ?

DIPAN est une entreprise familiale fondée en 1963, qui doit son développement à la recherche constante d'excellence et d'innovation. DIPAN consacre d'importants investissements à la recherche physico-chimique en partenariat avec les écoles polytechniques fédérales de Zürich (ETHZ) et de Lausanne (EPFL). Les produits et procédés élaborés par DIPAN sont brevetés auprès de l'Organisation Mondiale de la Propriété Intellectuelle et agréés par l'Office Fédéral de la Santé Publique. Ces produits sont 100 % naturels et sont entièrement fabriqués en Suisse (Swiss made). DIPAN est aussi membre de la SVGW et de Suissetec. Son Directeur Général & Président est Pierre Descloux. L'entreprise a son siège à Nyon avec des succursales à Genève, Zurich, Lausanne et Sion.



André R. Spathelf,
administrateur délégué de DIPAN SA



Votre garage est-il prêt pour l'électromobilité ?

L'électromobilité est devenue la norme. Bientôt, une voiture vendue sur trois sera électrique. Les conducteurs de véhicules électriques veulent pouvoir recharger leur voiture partout, notamment à la maison. Avec PLUG'N ROLL, vous trouverez une solution sur mesure pour répondre à vos besoins.

Aujourd'hui, il est impensable de concevoir un bien immobilier sans infrastructure de recharge pour les véhicules électriques. Les propriétaires de biens immobiliers existants se posent eux aussi la question de savoir comment équiper leur garage sans dépasser leur budget.

Dans ce contexte, il est vivement recommandé de demander un conseil professionnel, tant pour les nouvelles constructions que pour les rénovations. L'électromobilité se développe à une telle vitesse qu'une planification à long terme est particulièrement importante. Il est judicieux de ne pas se contenter de répondre aux besoins à court terme des locataires et des propriétaires par étage, mais de poser dès le départ les bases d'une extension future de l'infrastructure de recharge. Cet investissement permet d'éviter les écueils, notamment en cas de mise à niveau ultérieure dans les garages collectifs.



Bornes de recharge AC INCH DUO avec deux points de recharge pour les parkings extérieurs

Un garage collectif prêt pour aujourd'hui et pour demain

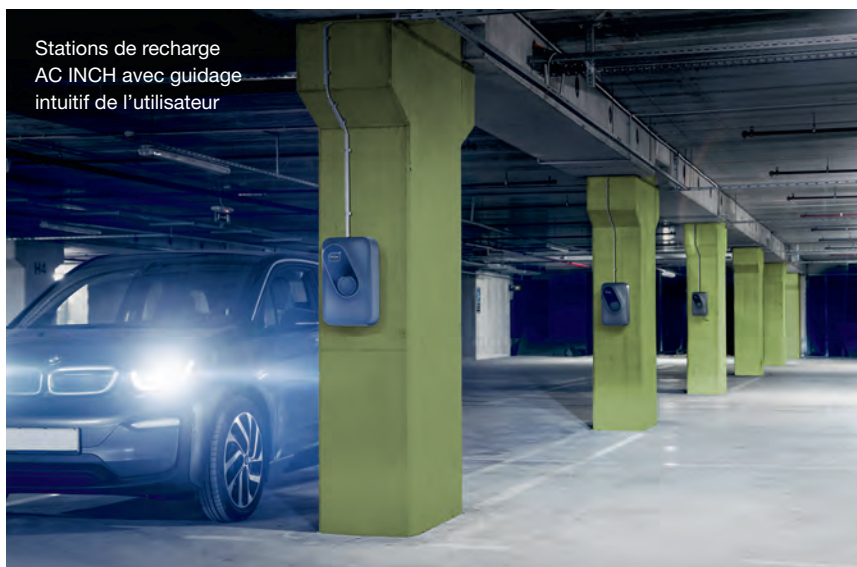
La solution de PLUG'N ROLL permet une installation rapide et économique grâce à un câble plat et une communication WLAN. Si les besoins s'étendent à de nouveaux véhicules, jusqu'à 200 stations de recharge peuvent être intégrées de manière modulaire sur l'installation de base. L'installation est réalisée en stricte conformité avec les niveaux d'extension des normes SIA 2060.

Une solution sur mesure pour votre immeuble

PLUG'N ROLL, fournisseur de services complets pour une infrastructure de recharge intelligente, vous soutient dans tous vos projets en proposant des solutions sur mesure – de la phase de planification et de conseil à la facturation simple des utilisateurs, en passant par la mise en service. De plus, l'équipe de service PLUG'N ROLL est disponible 24 heures sur 24. Car le développement de la mobilité électrique ne connaît pas de pause. Profitez de la vérification en ligne des garages PLUG'N ROLL. Simulez facilement et rapidement les possibilités, le comportement de chargement et les prix indicatifs : www.plugnroll.com/garagencheck.

PLUG'N ROLL

Depuis 2016, PLUG'N ROLL propose, en tant que fournisseur de services complets sur le marché suisse, des solutions dans le segment de l'immobilier, des flottes et de la recharge publique pour les clients commerciaux et les utilisateurs finaux. Durant cette période, PLUG'N ROLL a conçu, réalisé et mis en service un grand nombre de projets dans le domaine de l'e-mobilité. Parmi ses clients, on compte notamment le Shopping Arena de Saint-Gall, les CFF, CarPostal, le canton de Zurich et Swiss Prime Site.



Stations de recharge AC INCH avec guidage intuitif de l'utilisateur





SBB CFF FFS

CFF Immobilier.
Au cœur de la
mobilité.



Recherchez-vous des espaces de bureaux
attractifs et bien desservis?



Prilly/Renens, Central Malley.

Un accès privilégié à l'agglomération
lausannoise.

De 278 à 1856 m² à louer



Renens, Quai Ouest.

Le nouveau visage d'une région
innovante.

De 341 à 1487 m² à louer



Morges, Quartier des Halles.

Des espaces dynamiques
et conviviaux.

De 262 à 361 m² à louer



Genève, Pont-Rouge.

Le nouveau «business district».

De 406 à 874 m² à louer

Prenez contact et visitez:

CFF SA, Utilisation & Acquisition, Kathya Voeffray, Rue de la Gare de Triage 5, 1020 Renens
+41 79 751 74 78, kathya.voeffray@cff.ch, cff.ch/immobilier



Les réglementations sur l'efficacité énergétique des bâtiments ne peuvent plus être ignorées

En juin 2023, en acceptant la loi fédérale sur le climat, le peuple suisse a fixé des objectifs de réduction des émissions de CO₂ pour les secteurs des bâtiments, des transports et de l'industrie. Les objectifs fixés pour le secteur du bâtiment (qui génère environ 1/3 des émissions totales de CO₂) sont les plus ambitieux : 82 % de réduction jusqu'en 2040 et 100 % de réduction jusqu'en 2050. Les mesures concrètes pour atteindre ces objectifs sont essentiellement du ressort des cantons. Ceux-ci ont, suite à l'adaptation de la loi sur le climat, accéléré la mise en place de ces mesures. Ci-après, deux exemples des législations cantonales (dont l'une est encore en consultation) qui ont fait beaucoup de bruit de part et d'autre de la Sarine dans les milieux immobiliers ces derniers temps.

Nouvelle loi sur l'énergie du canton de Zurich

La nouvelle loi sur l'énergie du canton de Zurich est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2022. Elle prévoit entre autre que les nouveaux bâtiments doivent être construits et équipés de manière à réduire au maximum les besoins en énergie pour le chauffage, l'eau chaude, la ventilation et la climatisation. Dans les bâtiments existants, les chauffages au mazout et au gaz doivent être remplacés par un système de chauffage climatiquement neutre à la fin de leur durée de vie, si cela est techniquement possible et si cela entraîne des coûts supplémentaires de 5 % au maximum sur le cycle de vie. Les nouveaux bâtiments doivent en outre produire eux-mêmes une partie de

l'électricité dont ils ont besoin, par exemple à l'aide d'installations photovoltaïques.

Nouvelle loi vaudoise sur l'énergie

La nouvelle loi vaudoise sur l'énergie a été mise en consultation en août 2023. Elle impose des délais stricts aux propriétaires pour améliorer l'efficacité énergétique de leurs bâtiments. Elle prescrit ainsi le remplacement de toutes les chaudières à mazout et gaz dans les 15 prochaines années. En outre (et plus impactant en termes de coûts pour les propriétaires), les bâtiments en note CECB (enveloppe) F et G [(soit les bâtiments les moins bien isolés (« passoires énergétiques »)] doivent être assainis pour atteindre la note D dans des délais rapprochés (15 ans pour les bâtiments en note F et 10 ans pour les bâtiments en note G).

Perspectives

Vu les coûts massifs qu'elles génèreront, les réglementations relatives à l'efficacité énergétique des bâtiments seront assurément l'un des thèmes centraux pour le secteur de l'immobilier ces prochaines décennies. De nombreuses incertitudes existent encore, en particulier sur le montant des subventions qui seront disponibles pour les propriétaires, sur la façon dont les coûts pourront être répercutés sur les locataires et sur l'articulation avec les règles de protection des monuments. Quoi qu'il en soit, un propriétaire avisé ne peut plus se permettre d'ignorer le dispositif réglementaire relatif à l'efficacité énergétique des bâtiments et doit désormais impérativement et promptement intégrer ce dispositif dans la gestion de son parc immobilier.



Marc Iynedjian



Andreas F. Vögeli

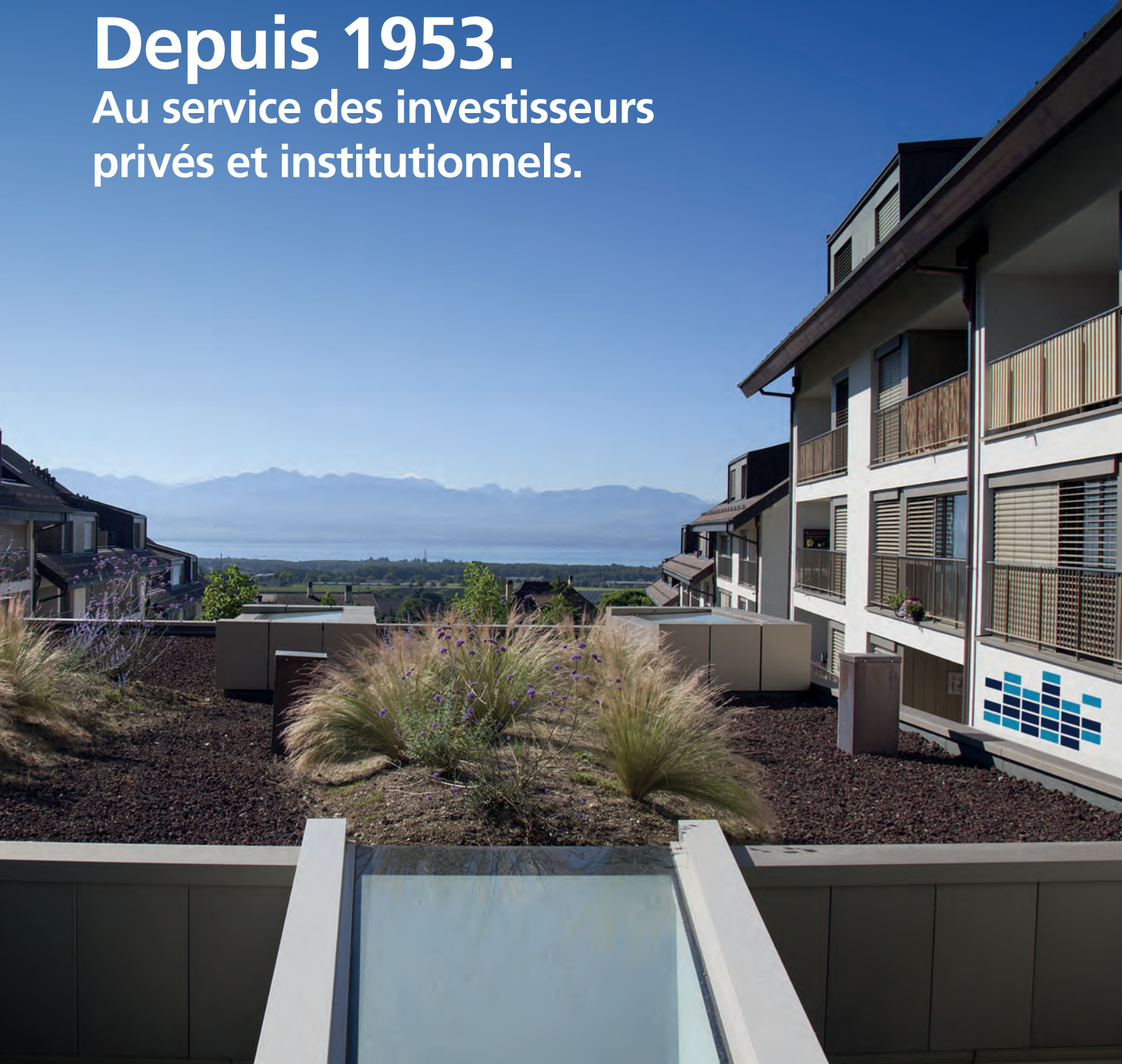




FONDS IMMOBILIER ROMAND

WWW.FIR.CH

Depuis 1953.
Au service des investisseurs
privés et institutionnels.



FONDS IMMOBILIER ROMAND

SOCIÉTÉ POUR LA GESTION
DE PLACEMENTS COLLECTIFS GEP SA
Rue du Maupas 2
CH-1004 Lausanne
Tél. 021 318 72 72
mail@gep.ch - www.fir.ch



Surveillance de l'énergie

Approvisionnement en énergie

Efficacité énergétique

Décarbonisation

Des solutions énergétiques basées sur les données

Les personnes qui s'intéressent de près à l'énergie savent qu'il ne suffit pas d'utiliser l'énergie de manière efficace. Il est tout aussi important d'utiliser la bonne énergie et de s'en procurer de manière professionnelle. Et cela ne peut se faire qu'avec un suivi qualitatif des données énergétiques.

Des données énergétiques fiables comme base

L'un des défis des propriétaires immobiliers est de savoir quels immeubles consomment quelles sources d'énergie et dans quelles proportions. La tâche est encore plus difficile lorsqu'il s'agit de déterminer de manière fiable la consommation d'eau et la quantité de déchets. Pour Enerprice, seule une enquête « bottom-up » sérieuse, conforme à notre processus certifié ISAE3402, est concevable. La manière la plus efficace de collecter les données de consommation est d'utiliser un logiciel d'intelligence artificielle à partir des factures. Lorsque cela n'est pas possible dans la mesure souhaitée, nous complétons par des installations de mesure automatisées, des recherches actives auprès des fournisseurs, voire des visites sur place. L'assurance qualité et la plausibilité des données constituent la dernière étape essentielle

d'une collecte des données énergétiques solide et fiable. Les informations obtenues servent à bien d'autres choses que le reporting sur la durabilité et la trajectoire carbone.

Acheter de manière stratégique à faible risque

L'achat de l'énergie nécessaire peut être optimisé, ce qui permet à vos locataires de payer moins de charges et de bénéficier d'une sécurité des coûts. Enerprice achète de l'électricité, du gaz naturel/bio-gaz, du mazout et des pellets de bois dans toute la Suisse de manière stratégique, au moment opportun et surtout de manière transparente, en y ajoutant la valeur ajoutée écologique souhaitée par nos clients. En externalisant l'approvisionnement et la livraison, vous réduisez par ailleurs vos coûts de processus en tant que propriétaire ou administration.

L'efficacité grâce au bon type d'énergie

Grâce aux référentiels de CO₂ et de consommation issus du monitoring énergétique, nous savons quels immeubles disposent d'un potentiel de décarbonisation, d'efficacité ou de photovoltaïque. Analyser ce potentiel, en déduire des mesures et les déposer, telle est la mission d'Enerprice. Afin de garantir la rentabilité économique des investissements, nous mettons également en place les subventions correspondantes.

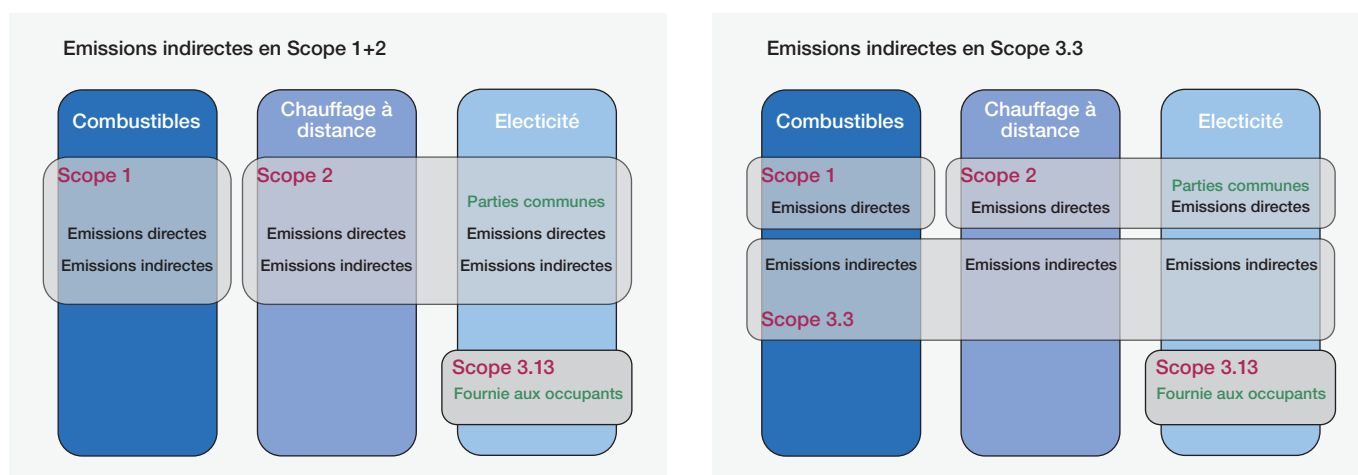
Globale et indépendante

Enerprice est une entreprise de services indépendante et gérée par ses propriétaires. Nous soutenons l'économie suisse dans la surveillance de l'énergie et l'approvisionnement d'électricité, de gaz naturel, de pétrole, de bois et de certificats. L'efficacité énergétique et l'engagement rentable en faveur du climat sont d'autres points forts de notre activité.



Indicateurs d'émissions, qualité et fiabilité des données

Quels sont les défis liés aux indicateurs et aux normes pour le calcul des émissions de CO₂ dans le secteur immobilier en Suisse ? Et comment Signa-Terre s'adapte-t-elle à ces évolutions tout en maintenant la qualité des données pour produire des bilans CO₂ précis ? Yannick Tinguely, directeur Suisse allemande chez Signa-Terre, prend le temps de nous répondre.



Exemple d'une répartition différentes des émissions par Scopes
Source : CRML (Center for Risk Management à Lausanne)

En Suisse, différents indicateurs et normes sont utilisés pour évaluer les émissions de CO₂ des bâtiments. Signa-Terre, acteur clé dans le domaine, a longtemps privilégié les normes SIA 380 et les données écobilans publiées par la KBOB, mais récemment, le référentiel REIDA est devenu prépondérant en Suisse. Cependant, un point de divergence majeur réside dans la manière dont les émissions de CO₂ « amont » – telles que l'énergie « grise » nécessaire à l'extraction du pétrole – sont comptabilisées. REIDA exclut ces émissions des scopes 1+2 en les rapportant au scope 3, tandis qu'elles sont incluses dans les facteurs d'émission KBOB. Cette différence conduit à des divergences dans le calcul des bilans CO₂. Signa-Terre propose et maintient ces différents référentiels pour répondre aux différentes attentes et permettre une comparaison des évolutions des portefeuilles.

REIDA semble en passe de devenir un standard de reporting en Suisse, mais l'harmonisation des bilans CO₂ avec les objectifs de la Confédération pose un défi. La

Confédération publie un inventaire et des projections des émissions de GES par secteur (ménages, services, industries, agriculture, etc.), tandis que les émissions du domaine de l'immobilier couvrent différents secteurs. Signa-Terre s'efforce de réconcilier les intérêts et d'aligner des objectifs globaux immobiliers sur ceux de la Confédération.

La Clé de la Précision : la qualité des données énergétiques

La qualité des données est cruciale pour obtenir des bilans CO₂ précis, indépendamment du référentiel employé. Signa-Terre adopte une approche rigoureuse en identifiant d'abord les fluides à prendre en compte et en répartissant les immeubles en fonction de la surface de référence énergétique (SRE). Les données sont ensuite saisies via des compteurs d'énergie, garantissant leur haute qualité. Un rapport d'audit établi par PwC atteste que ce processus de collecte et traitement des données répond aux exigences de qualité du standard ISAE 3402.

Face aux évolutions des indicateurs et exigences imposées au secteur immobilier, Signa-Terre privilégie la qualité des données. La coexistence de plusieurs normes est envisageable, et Signa-Terre est en mesure de calculer des bilans conformément à chacune d'entre elles grâce à la qualité des données de base.



Yannick Tinguely, Directeur Suisse allemande chez Signa-Terre SA





Les installations solaires « rooftop » - Une opportunité d'investissement à la croisée de l'immobilier et des énergies renouvelables

Pour atteindre les objectifs climatiques de Paris, une transformation fondamentale de l'approvisionnement énergétique à l'échelle européenne est nécessaire. En Suisse, le Conseil fédéral a élaboré la stratégie énergétique 2050 : D'ici 2050, l'approvisionnement énergétique doit être 100 % renouvelable le – secteur immobilier joue un rôle décisif dans la transformation vers des concepts énergétiques durables.¹

Selon les estimations actuelles, le secteur immobilier est responsable de 40 % des émissions de CO₂.² L'efficacité énergétique des bâtiments est un facteur pertinent dans la lutte contre le changement climatique – l'identification et la mise en œuvre de concepts énergétiques conformes aux critères ESG dans le segment immobilier est donc une priorité absolue, et pas seulement pour les promoteurs immobiliers.

Les critères ESG prennent de plus en plus d'importance dans les décisions d'investissement des investisseurs institutionnels. En ce qui concerne l'UE voisine, les décisions sont

influencées par le « règlement sur la publication et la taxonomie » de l'UE. Les biens immobiliers dont le bilan ESG est inférieur à la moyenne se négocient de plus en plus avec des décotes sur le marché. Le bilan environnemental joue donc un rôle important dans l'évaluation des biens. Dans ce cas, investir dans des installations photovoltaïques sur les toits de biens immobiliers résidentiels et commerciaux peut contribuer à stabiliser ou à augmenter durablement la valeur de marché d'un bien immobilier. En outre, une installation photovoltaïque a le potentiel de produire suffisamment d'énergie pour couvrir les besoins énergétiques d'un bâtiment. Comme le prix de l'électricité devrait rester élevé dans les années à venir, une installation photovoltaïque offre aux investisseurs la possibilité de se rendre moins dépendants, eux et leurs locataires, des fluctuations de prix sur le marché de l'électricité.

Un approvisionnement énergétique durable est d'une importance stratégique non seulement pour les entreprises logistiques et industrielles, mais aussi pour les propriétaires

de parcs immobiliers résidentiels. Outre l'utilisation personnelle de l'électricité solaire, il est possible de fournir de l'électricité à des acheteurs ou de l'injecter dans le réseau. Outre l'achat et l'exploitation d'une installation photovoltaïque propre sur des surfaces de toit, il est possible de louer des surfaces de toit à des investisseurs qui prennent en charge les coûts d'investissement et l'exploitation. Les propriétaires immobiliers peuvent ainsi générer un revenu locatif stable à long terme. Il est également possible de rénover les toits, ce qui contribue à préserver la valeur du bien immobilier.

La mise en œuvre d'une stratégie ESG concrète ne contribue donc pas seulement à la réalisation des objectifs climatiques, mais ouvre également des opportunités d'investissement intéressantes pour les investisseurs institutionnels à l'interface entre l'immobilier et les énergies renouvelables.

¹ Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication
² Programme des Nations Unies pour l'environnement





Mit Nachhaltigkeit und E-Ladetechnik gute Renditen erwirtschaften

Parkhäuser haben eine erstaunliche Transformation erlebt. Moderne Parkhäuser sind nicht nur Orte zum Parken, sondern komplexe Ökosysteme.

Neben Flächen für Autos bieten sie Cafés, Einkaufszentren, Büros - und sogar kleine Parks. Sie tragen zur städtischen Vielfalt bei und sind auch wahre Umsatztreiber. Auch die Technologie in modernen Parkhäusern ist beeindruckend: Automatische Nummernschilderkennung erleichtert das Parken, reibungslose Zahlungs-Apps sorgen für Komfort bei den Kunden. Parkhäuser nutzen Solarenergie und sammeln Regenwasser, was sie zu echten «Green Garages» macht. Darüber hinaus bieten sie Ladestationen für Elektro-Autos.

Moderne Parkhäuser eignen sich heutzutage perfekt auch als Asset-Klasse. Sie schaffen Arbeitsplätze, ziehen Touristen an und erwirtschaften gutes Geld. Unsere Schweizer Parkwelten finden Sie u.a. an den Standorten Basel, Biel, Lausanne und Schaffhausen – und bald auch in Ihrer Nähe.

Sie sind interessiert? Nehmen Sie doch einfach Kontakt auf



De bons rendements grâce au développement durable et aux solutions de recharge électrique

Cafés, commerces, parcs, architecture... les parkings se transforment et créent de la valeur.

Cette mue est profonde, d'une part avec les services (reconnaissance des plaques d'immatriculation ou applications) qui se multiplient. Elle est aussi durable. Les énergies employées puisent leur source dans le renouvelable avec l'énergie solaire et la collecte d'eaux de pluie. Et les stations de recharge pour les voitures électriques font de ces écosystèmes, de vrais moteurs soutenant les nouvelles formes de mobilité.

Plus que des parkings, ces lieux attractifs séduisent les touristes et génèrent des revenus. Vous les trouverez entre autres à Bâle, Bienne, Lausanne et Schaffhouse - et bientôt près de chez vous.

Vous êtes intéressé-e? N'hésitez pas à prendre contact





SIF LIVING ESG : La vie en point de mire

Avec notre nouveau véhicule d'investissement, vous découvrez comment la vie s'installe dans les anciens projets de développement et comment l'habitat durable devient une opportunité de rendement.

Le véhicule de placement innovant « SIF LIVING ESG » réunit les meilleurs aspects de l'immobilier durable en Suisse. Ce produit représente une sélection de premier ordre d'immeubles locatifs achevés issus du « Swiss Development Residential », qui connaît un grand succès, complétée par l'acquisition d'objets existants exclusifs. Le portefeuille du « SIF LIVING ESG » comprend trois immeubles locatifs : Glasi Haus Silvio à Bülach, Gloggeguet à Schaffhouse et Les Genêts à Genève. Ces immeubles réunissent un volume de capital total de 65 millions de CHF et posent de nouveaux jalons en matière de bâtiments durables en Suisse.

Ce qui caractérise notre portefeuille?

- 100 % - les sources d'énergie non fossiles : nos biens immobiliers misent sur les énergies renouvelables et sont respectueux de l'environnement.
- Notation ESG supérieure à la moyenne 4,5 sur 5 : nous accordons une grande importance à l'environnement, à la responsabilité sociale et à la gouvernance.
- Location complète: dès le début vous bénéficiez d'une source de revenus constante.

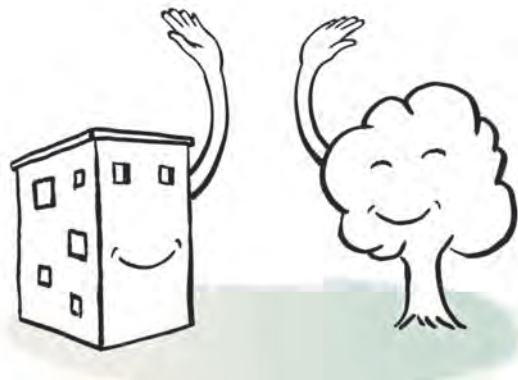
Notre stratégie derrière le « SIF LIVING ESG » profite à la fois aux résidents, aux in-

vestisseurs et à l'environnement. En évitant les dépenses de rénovation à court terme et en réduisant les coûts d'exploitation, vous en profitez dès le départ. De plus, les futures exigences ESG sont déjà intégrées dans la mise en œuvre, ce qui permet d'obtenir une performance positive et des rendements stables à long terme..

1 année Seraina Invest – 8 ans d'expérience!

Après notre rebranding il y a environ un an, le nom de Seraina Investment Foundation est synonyme de confiance, de sympathie et de constance. Anciennement connus sous le nom de Steiner Investment Foundation,

nous poursuivons notre voyage durable qui consiste à investir à long terme et de manière rentable les fonds de caisse de pension d'institutions de prévoyance de toute la Suisse dans des projets immobiliers. Nos plus de 43 projets de différentes tailles sont bien diversifiés en Suisse alémanique et en Suisse romande. Depuis le 1er novembre 2019, nous sommes membres de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP), et nous nous engageons ainsi en faveur de la qualité, de la transparence, de la sécurité et de la participation. Avec Seraina Invest, nous voulons garantir la durabilité et la stabilité dans le monde de l'immobilier.



Le béton : la base de la durabilité et de l'innovation pour l'écono- mie suisse

Le béton est bien plus qu'un simple matériau de construction : il est la clé de la durabilité et permet de renforcer l'économie. Grâce à sa longévité et à sa polyvalence, le béton joue un rôle décisif dans la construction économe en ressources et tournée vers l'avenir. Cet article met en lumière les multiples facettes du béton et présente des approches de recherche porteuses d'avenir.

Préserver ce qui existe

Le béton est le produit le plus fabriqué par l'homme en termes de masse. La robustesse du béton le rend résistant aux agressions de l'environnement et garantit des constructions durables supportant avec succès l'épreuve du temps. Dans le bâtiment, les constructions en béton ont une durée de vie estimée à 50 ans environ, mais selon la qualité et l'utilisation qui en est faite, elle peut même largement dépasser les 80 ans. Il est donc possible d'utiliser et de réutiliser à long terme des structures en béton, comme c'est par exemple le cas pour l'immeuble de bureaux de Swiss Prime Site Immobilien sis à la Müllerstrasse à Zurich. En effet, ce bâtiment, qui a été construit en 1981, sera entièrement assaini d'ici 2024 pour héberger les bureaux du groupe mondial Google. La robustesse du gros œuvre en béton a permis une transformation durable de cet immeuble, ce qui représente environ 2600 tonnes d'émissions de CO₂ économisées en comparaison avec une nouvelle construction.

Quand démolition rime avec réutilisation

Le béton bat tous les records lorsqu'il s'agit de réutilisation : un taux de 90 à 100 pour cent illustre le fait que le béton de démolition est quasi entièrement recyclé et entre sans la moindre perte dans « l'économie circulaire

Visualisation de l'immeuble de bureaux de Swiss Prime Site situé à la Müllerstrasse à Zurich.



de la Suisse ». Le béton recyclé est un matériau de construction haut de gamme dont la fabrication et le contrôle qualité répondent à des normes strictes.

Un produit naturel issu de la région

Comme le bois, le béton est un produit naturel, basé sur des matières premières naturelles telles que le sable, le gravier, l'eau et le ciment. Sa production est régionale. 500 centrales à béton réparties dans toute la Suisse non seulement garantissent un approvisionnement sûr et de courtes distances de transport, mais renforcent également l'économie locale. Toute la valeur ajoutée reste en Suisse, ce qui fait sens non seulement sur le plan écologique, mais aussi sur le plan économique.

Des innovations dans la technologie du béton

L'industrie suisse du béton est une source d'innovation constante dans le domaine de la construction durable. Les travaux des chercheurs et des ingénieurs font avancer le développement d'un béton respectueux de l'environnement :

- Un exemple captivant est le stockage actif du CO₂ dans le béton, rendu possible par les granulats recyclés. Ce procédé innovant utilise le CO₂ des stations d'épuration et le fixe durablement dans les granulats.
- Un autre exemple d'utilisation innovante du béton est l'activation thermique des éléments de construction. Il s'agit ici d'utiliser

la capacité de stockage thermique du béton pour réduire les besoins énergétiques des bâtiments de manière optimale, en combinaison avec la géothermie ou l'énergie solaire.

- Le béton révèle aussi ses points forts lorsqu'on l'associe à d'autres matériaux de construction, ce qui offre de multiples possibilités pour des projets de construction durables (constructions hybrides).
- Il existe une multitude d'innovations dans le domaine du béton qui vont au-delà de la phase pilote : systèmes de liants alternatifs qui présentent des émissions de CO₂ plus faibles, utilisation de l'impression 3D, économies de matériaux, temps de construction plus courts ou encore le fait de renoncer à des coffrages traditionnels.

Le béton est non seulement un élément fondamental, mais aussi le moteur de la construction durable et du succès économique en Suisse.



Patrick Suppiger, Directeur Général,
BETONSUISSE Marketing AG

© Beat Matter





SNBS pour des bâtiments et des quartiers durables

Le SNBS-Bâtiment intègre les besoins sociétaux, économiques et environnementaux dans la planification, la construction et l'exploitation. Il considère l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier et couvre le bâtiment ainsi que son environnement immédiat.

La certification SNBS-Bâtiment permet de planifier les bâtiments en considérant toutes les dimensions de la durabilité (société, économie et environnement). Le standard est particulièrement adapté aux grands projets dont les exigences sont très diversifiées. La certification est possible pour les nouvelles constructions et les rénovations dans les catégories d'ouvrages suivantes : habitat, administration / bureaux, bâtiments scolaires, ainsi que pour les affectations mixtes avec utilisation du rez-de-chaussée.

Plus léger et plus ciblé

Le SNBS-Bâtiment définit 11 thèmes dans les domaines de la société, de l'économie et de l'environnement, qui sont évalués à l'aide de différents critères. Avec l'adaptation actuelle, le nombre de critères est réduit à 35 et le nombre de grandeurs mesurées à 98. Cela se fait principalement par la suppression de critères déjà suffisamment traités dans les normes et les bases légales.

En revanche, les exigences pour une construction adaptée au climat et parcimonieuse en CO₂ sont renforcées et complétées. Ainsi, les réflexions en termes d'économie circulaire sont récompensées, comme l'est le réemploi d'éléments de construction. Les bâtiments ou parties de ceux-ci qui sont déconstruits sont pris en compte dans l'évaluation des émissions grises.

SNBS-Quartier : pour plus de durabilité à l'échelle du quartier

Désormais, les qualités du SNBS-Bâtiment peuvent également être appliquées au niveau du quartier. Avec SNBS-Quartier, les grands ensembles contigus peuvent être planifiés au regard d'aspects sociaux, économiques et écologiques, et ce, différemment que les bâtiments individuels. La conception urbanistique et architecturale des espaces extérieurs est mise au premier plan.

Vingt-deux critères clés du SNBS-Bâtiment ont été transposés au niveau du

quartier et huit nouveaux critères ont été développés. Ce sont des exigences qui ne sont pas pertinentes au niveau du bâtiment individuel, mais qui contribuent de manière décisive à la durabilité des quartiers.

SNBS-Quartier comme instrument ESG et pour la sécurité de la planification

Les thèmes ESG (Environnement, Société et Gouvernance) et la taxonomie européenne sont également abordés dans la description des critères. Ainsi, le SNBS-Quartier peut être utilisé comme instrument ESG et favoriser une communication claire et exigeante concernant ces thèmes. Par ailleurs, le standard SNBS-Quartier peut également être utilisé comme instrument de planification. En effet, il est conçu pour les plans d'affectation spéciaux et offre aux communes et aux cantons une base de qualité pour un développement durable. Toutes les affectations d'un quartier peuvent être certifiées.





Investissons ensemble dans un partenariat à long terme

Vous investissez dans l'immobilier suisse et souhaitez élargir votre portefeuille? L'Asset Management de Baloise dispose de plus de 150 ans d'expérience dans le domaine de l'immobilier suisse. Faites confiance à notre expertise et profitez de notre offre proposant toute une palette de services.

Votre contact

Dominic von Felten
Lead Business Development Real Estate
+41 58 285 81 28
Dominic.VonFelten@baloise.com



**Vous en saurez plus
sur nos solutions de placement**



Avis juridique important

Réservé aux clients professionnels et aux investisseurs qualifiés.

Le présent communiqué publicitaire est publié à titre d'information uniquement et ne constitue pas une offre ou une sollicitation d'achat, de vente ou de détention de titres, et ne doit pas être considéré comme une invitation à conclure un contrat portant sur un service d'investissement ou un service auxiliaire. Cette communication publicitaire ne dispense pas le destinataire de son propre jugement et ne saurait constituer un conseil quant à la compatibilité avec sa situation en matière de juridique, réglementaire, fiscal et autres critères qui lui sont applicables.

PRIVERA



Pour l'humain et son espace de vie.

En sa qualité de prestataire immobilier intégral, PRIVERA vous offre tous les services pour l'ensemble du cycle de vie d'un bien immobilier sous un seul toit. La Gérance Immobilière est notre cœur de compétence. Nos autres compétences sont la Communauté des copropriétaires, la Retail & Site Management, la Gestion de location, le Courtage et la Gestion de construction et conseil TVA.

PRIVERA AG

Rte de Pré-Bois 20
Case postale
1215 Genève 15

[privera.ch](https://www.privera.ch)