

Pensimo

Le développement vers l'intérieur, une tâche pour les secteurs de la construction et de l'immobilier: champs d'action et priorités

Journée des villes suisses

29.08.2024

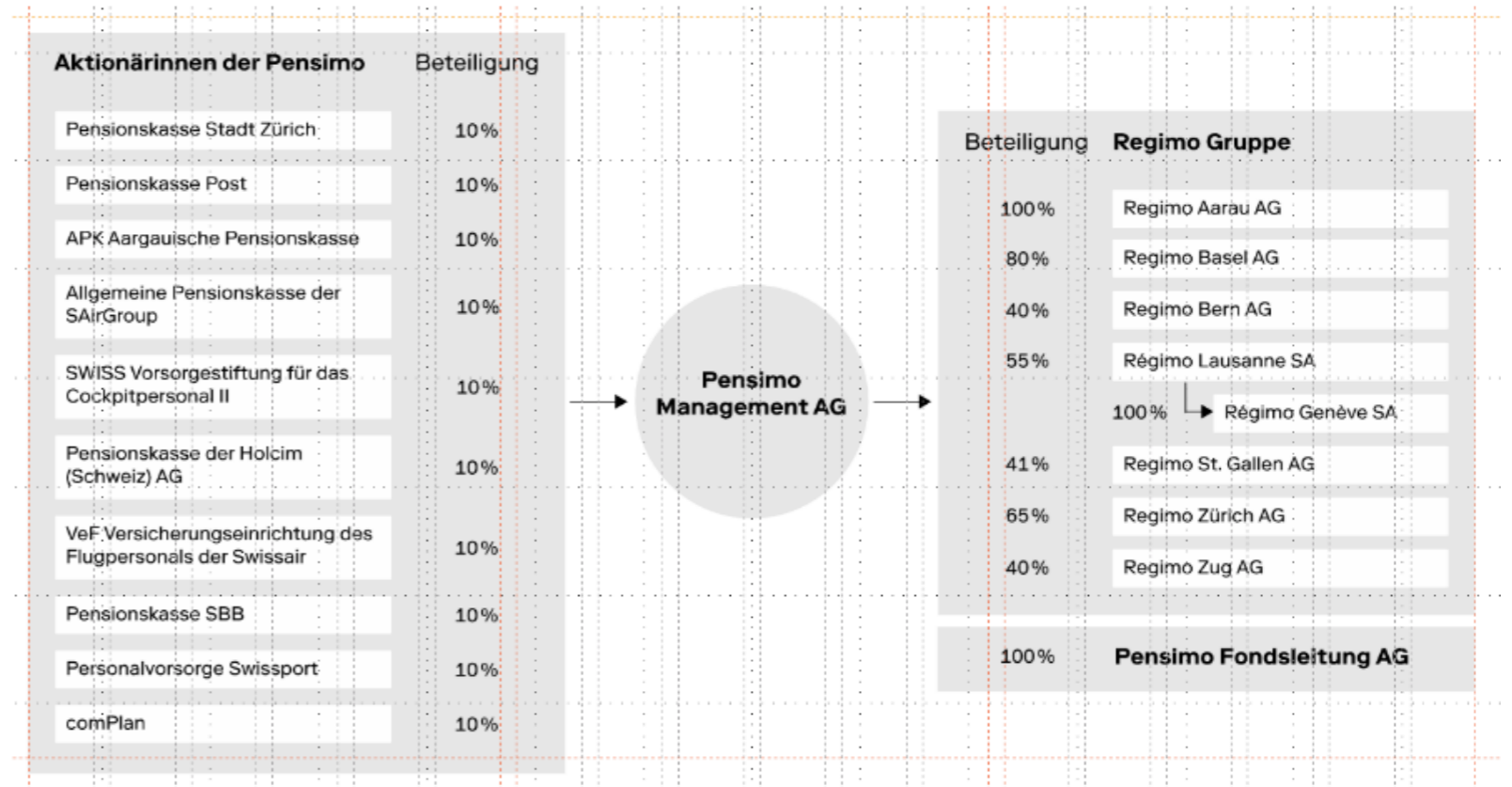
Agenda

- Groupe Pensimo
- Deux exemples tirés de la pratique
 - Regensdorf, cité urbaine ZWHATT
 - Lancy, Bachet-de-Pesay
- Résultats

Le groupe Pensimo, une œuvre collective

Prestataire de services indépendant, nous investissons dans l’immobilier pour nos fondations de placement – avec circonspection et en tenant compte des risques.

Notre mission consiste à avoir des rendements stables sur le long terme, une création de valeur ajoutée et un portefeuille adapté au climat.



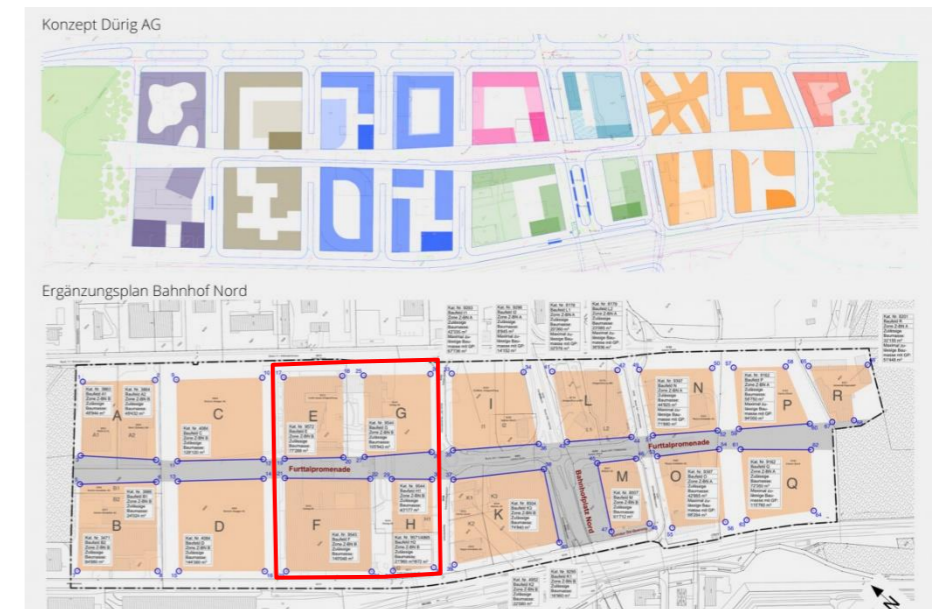
- 580 biens immobiliers
- 18 550 logements
- 320 000 m² de surfaces de bureaux / surfaces commerciales
- ≈ 515 millions de CHF de revenus locatifs

Aperçu groupes de placement / gamme de produits

<p>Anlagestiftung Turidomus Gemeinsame Immobilien-Direktanlagen Schweiz für Pensionskassen mit einem Anlagebedarf ab ca. CHF 200 Mio. Gründung: 2002</p>	<p>Anlagestiftung Pensimo Gemeinsame Immobilien-Direktanlagen Schweiz für Pensionskassen mit einem Anlagebedarf ab ca. CHF 20 Mio. Gründung: 1942/1983</p>	<p>Anlagestiftung Adimora Gemeinsame Immobilien-Direktanlagen Schweiz für Pensionskassen im Segment «Affordable Housing» Gründung: 2010</p>	<p>Anlagestiftung Testina Gemeinsame Immobilienanlagen Ausland für grosse Pensionskassen Gründung: 2005</p>	<p>Swissinvest Real Estate Fund Börsenkotierter Immobilienanlegefonds mit einem Anlagebedarf ab ca. CHF 20 Mio.</p>
<p>Assets under Management Pensimo Gruppe: zirka CHF 14.0 Mia. per Januar 2024 (Vorjahr: CHF 13.7 Mia.)</p>				
<p>CHF 8'312 Mio.</p>	<p>CHF 3'239 Mio.</p>	<p>CHF 479 Mio.</p>	<p>CHF 754 Mio.</p>	<p>CHF 1'235 Mio.</p>
<p>Anlagegruppe Casareal (Wohnen) CHF 4'805 Mio.</p>	<p>Anlagegruppe Casareal (Wohnen) CHF 2'622 Mio.</p>	<p>Anlagegruppe Omega (Wohnen)</p>	<p>Anlagegruppe Alpha (Nicht kotierte indirekte Core-Immobilienanlagen) CHF 688 Mio.</p>	<p>Swissinvest (Gemischt)</p>
<p>Anlagegruppe Proreal (Geschäft) CHF 1'846 Mio.</p>	<p>Anlagegruppe Proreal (Geschäft) CHF 617 Mio.</p>		<p>Anlagegruppe D1 (Indirekte Private Equity Immobilienanlagen) CHF 7 Mio.</p>	
<p>Anlagegruppe Urban & Mixed Use (Gemischt) CHF 1'661 Mio.</p>			<p>Anlagegruppe D2 (Indirekte Private Equity Immobilienanlagen) CHF 54 Mio.</p>	
			<p>Anlagegruppe D3 (Indirekte Private Equity Immobilienanlagen) CHF 5 Mio.</p>	

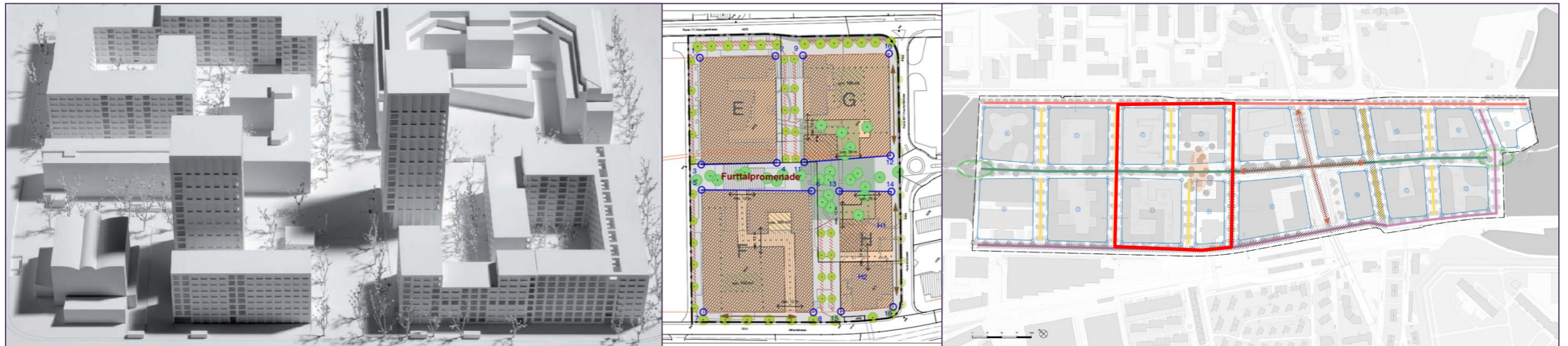
Regensdorf: «Bahnhof-Nord - Gretag - Zwhatt» (exemple 1)

- Création de la zone industrielle dans les années 60
- La vallée de la Furt, pôle de développement de l'espace économique de Zurich avec Regensdorf pour centre
- 2008: planification d'essais sur le concept d'urbanisme de la zone de développement de Bahnhof-Nord
- Lignes directrices du concept d'urbanisme, Furttalpromenade comme trait d'union urbanistique
- Contrat de développement entre propriétaires fonciers et commune comme base pour les plans d'aménagement



Regensdorf: développement du site Gretag

- Le propriétaire foncier, Gretag, a organisé la commande d'une étude de projet directeur urbanistique qui servira de base au plan d'aménagement
- Achat du site par Pensimo à un moment où le plan d'aménagement avait été préexaminé mais non encore approuvé
- Négociations laborieuses et difficiles avec les autorités cantonales et les communes
- Livraison ultérieure d'un grand nombre de concepts divers (par ex. concept directeur pour les espaces extérieurs) nécessaire pour que le plan d'aménagement ait force juridique



Regensdorf: de Gretag à Zwhatt

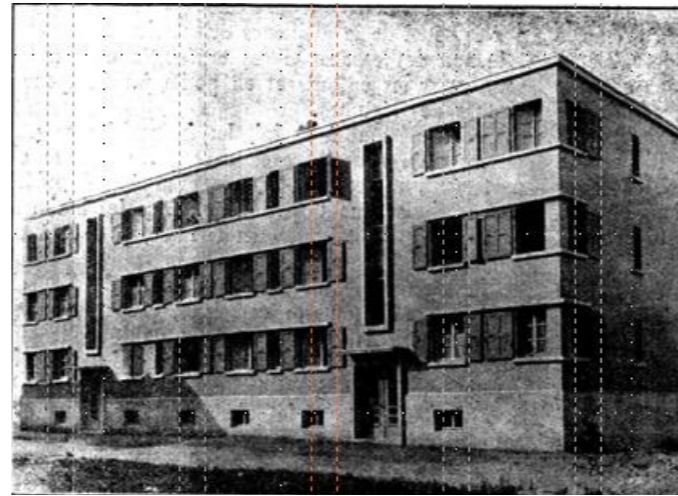
- 2008 Début de la planification du développement de «Bahnhof-Nord»
- 2015 Révision partielle du règlement sur les constructions et l'aménagement (BZO)
Contrat de développement / lignes directrices entre propriétaires fonciers et commune
Lancement du plan d'aménagement du site Gretag
- 2015 Achat du site Gretag par Pensimo
- 2018 Entrée en vigueur du plan d'aménagement
Développement du plan directeur pour l'ensemble du site
Changement de nom: Zwhatt-Areal
- à partir de 2019 Planification / réalisation par étapes des projets de construction
- d'ici 2030 600 à 700 logements, réalisation de 20 000 m² de surfaces commerciales

→ *Le processus dure plus de 20 ans entre la première planification des essais et l'achèvement*

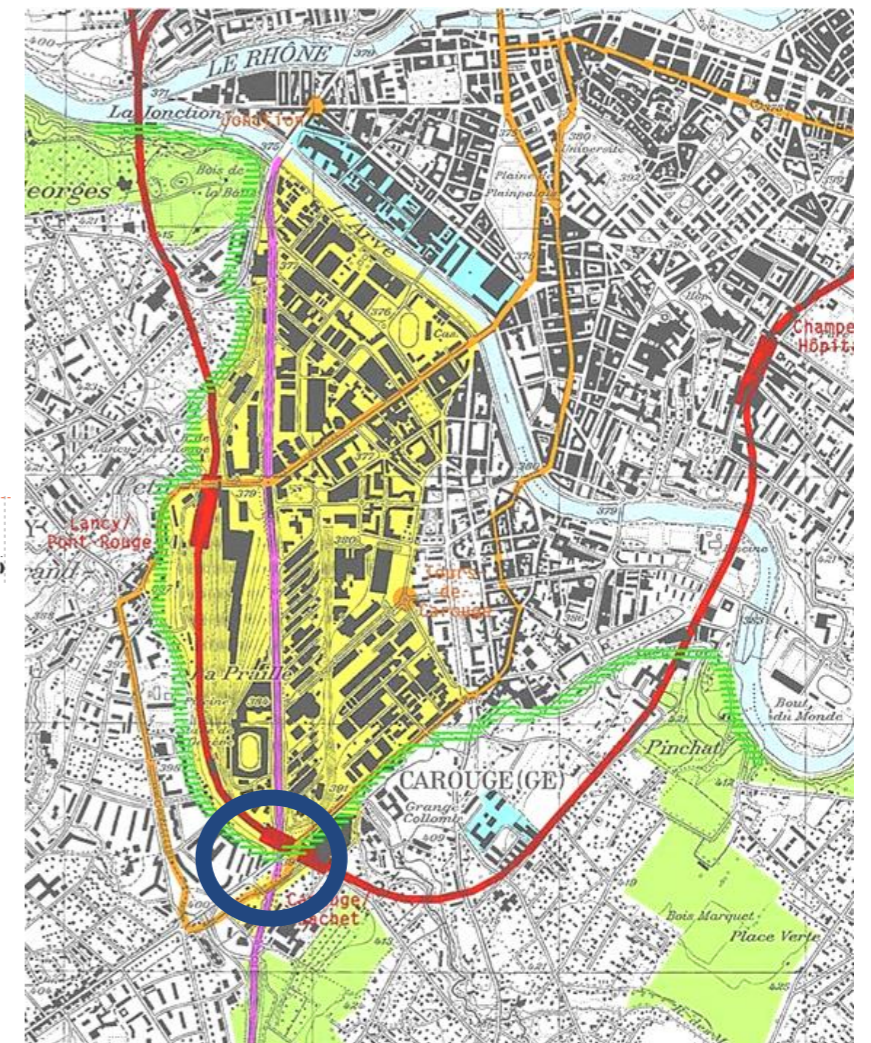


Grand-Lancy: Bachet-de-Pesay (exemple 2)

- Lotissement des années 1930
- Inscrit à l'inventaire des monuments historiques
- Forte modification de la construction, problématique du point de vue de la physique du bâtiment
- Logements ayant un plan très exigu
- Introduction de la ligne CEVA (RER), amélioration de la desserte en TP décisive
- Parcelle de rue appartenant à la Ville de Lancy



Logements économiques à Genève.
La Cité-Jardin du Bachet-de-Pesay. (P. Perrin, arch. & Dosse, Ing.)



Grand-Lancy: Bachet-de-Pesay

- 2010 Premières études sur les possibilités de développement avec la commune et le canton: Perspective de suppression de la mention dans l'inventaire si concours SIA ouvert et anonyme
- 2014-2017 Préparation et réalisation du concours avec la participation du canton et de la Ville
- 2018 Convention avec la Ville de Lancy (cession de rues à la fondation, remembrement, développement et réalisation en commun)
- 2018 Information des locataires, mesures de soutien importantes pour les logements de remplacement
- 2020 Permis de construire sans recours
- 2023/24 Achèvement et emménagement



Grand-Lancy: Bachet-de-Pesay

- Au total, 229 appartements de 2½ à 5½ pièces, neuf logements pour étudiants, triplement de la surface habitable
- 163 logements pour la fondation de placement Turidomus
- 66 logements à abordable (LUP) pour FCIL
- Construction de bâtiments neufs ayant un haut niveau de durabilité



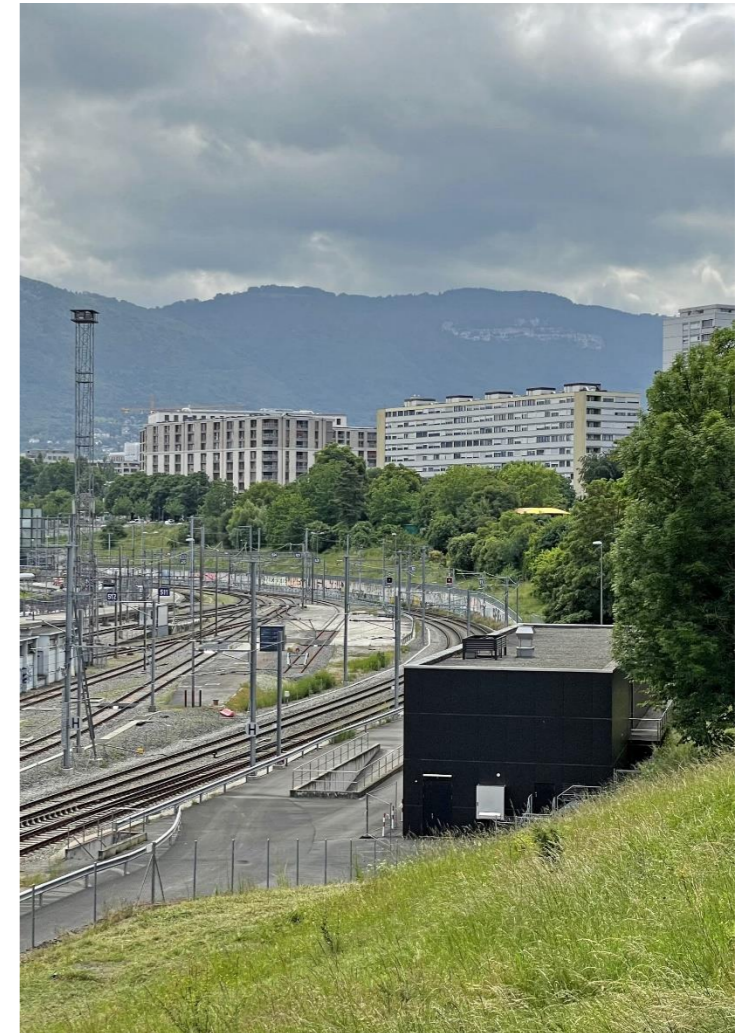
Nos conclusions concernant le développement intérieur

- Les villes posent les bases d'un développement de qualité de leurs quartiers grâce à des concepts tournés vers l'avenir et courageux
- L'aménagement du territoire doit aussi se concevoir comme un urbanisme qui développe des visions pour l'espace urbain
- Les projets qui réussissent tiennent tout autant compte des intérêts du maître d'ouvrage que de la commune
- Dans de nombreuses localités, le développement des sites industriels de grande surface est terminé, la densification des quartiers (résidentiels) constitués de propriétés morcelées nécessite de nouveaux instruments et de nouvelles règles



En quoi le développement intérieur durable nous motive en tant qu'investisseur:

- Il est exigé par nos investisseurs (= caisses de pension), il n'y a pas de contradiction avec l'attente de rendement
- Nous le considérons comme une responsabilité sociale de l'entreprise
- Il sert à renforcer nos portefeuilles immobiliers
- La gouvernance, l'économie, l'écologie et le social doivent être pris en compte dans des proportions égales et équilibrées:
 - Développements en partenariat, orientation sur les parties prenantes
 - Portefeuilles résilients, rendements stables sur le long terme
 - Efficacité énergétique, biodiversité, réduction des émissions de CO₂
 - Satisfaction des locataires, rapports locatifs équitables, culture architecturale, mise en balance du remplacement et de la conservation



Conditions et défis du développement intérieur

- Des conditions-cadres juridiques suffisamment sûres pour assurer un succès prévisible des projets de densification vers l'intérieur
- En raison de la très longue durée du développement des quartiers, il est nécessaire d'avoir des conditions-cadres flexibles et adaptables
- Une accumulation croissante de règles détaillées (contradictoires) complique la mise en œuvre des projets
- La volonté de coopération et la disposition au compromis de tous les partenaires impliqués sont une base nécessaire pour la réussite de la coopération



Merci beaucoup pour votre attention

Marc Derron
marc.derron@pensimo.ch
044 518 02 31