



# **L'immobilier industriel suisse : diversification et rendements attractifs**

**Présentation Coninco Master Class – 2024**

# Agenda

1. L'immobilier industriel : définition et caractéristiques
2. Pourquoi la Suisse est-elle propice à l'investissement immobilier industriel?
3. Les avantages de l'immobilier industriel suisse pour les investisseurs
4. De nombreuses opportunités de création de valeur
5. Les clefs d'un investissement réussi dans l'immobilier industriel





# **L'immobilier industriel : définition et caractéristiques**

# L'immobilier industriel: une classe d'actifs variée

L'immobilier industriel se définit par la location de surfaces techniques destinées à des fins de production, de stockage ou de recherche. Le secteur se caractérise par une diversité importante des actifs en comparaison à l'immobilier résidentiel ou de bureau.



Bâtiments de stockage  
ou "Box" artisanaux



Bâtiments logistiques



Bâtiments industriels et  
administratifs combinés






Industrie et laboratoires  
de haute technologie





# L'immobilier industriel: une classe d'actifs exposée à des fondamentaux différents

		Dynamiques de demande	Dynamiques de l'offre	Mobilité des locataires
	Industriel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forte</li> <li>• Croissance de l'emploi industriel</li> <li>• Nouvelles technologies / e-commerce</li> <li>• Dé-globalisation (surtout USA)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitée, peu de nouvelles constructions industrielles</li> <li>• Vacance en baisse (mais encore plus élevée)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faible</li> <li>• Forte intensité capitalistique</li> <li>• Contrats de bail à long terme</li> </ul>
	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faible</li> <li>• Télétravail</li> <li>• Croissance de l'emploi tertiaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modérée à forte: nouvelles constructions et vacance en hausse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modérée</li> <li>• Faible intensité capitalistique</li> <li>• Contrats de bail à moyen-terme</li> </ul>
	Résidentiel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Très forte</li> <li>• Croissance de la population</li> <li>• Croissance des revenus disponibles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Très faible</li> <li>• Peu de nouvelles constructions</li> <li>• Vacance minimale et en baisse constante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forte</li> <li>• Nombreuses échéances de départ potentiel des locataires</li> </ul>

# Une classe d'actifs régulièrement plébiscitée par les investisseurs

Figure 6-3 Sector rankings over time Source: PWC

Source: Emerging Trends Europe survey 2024

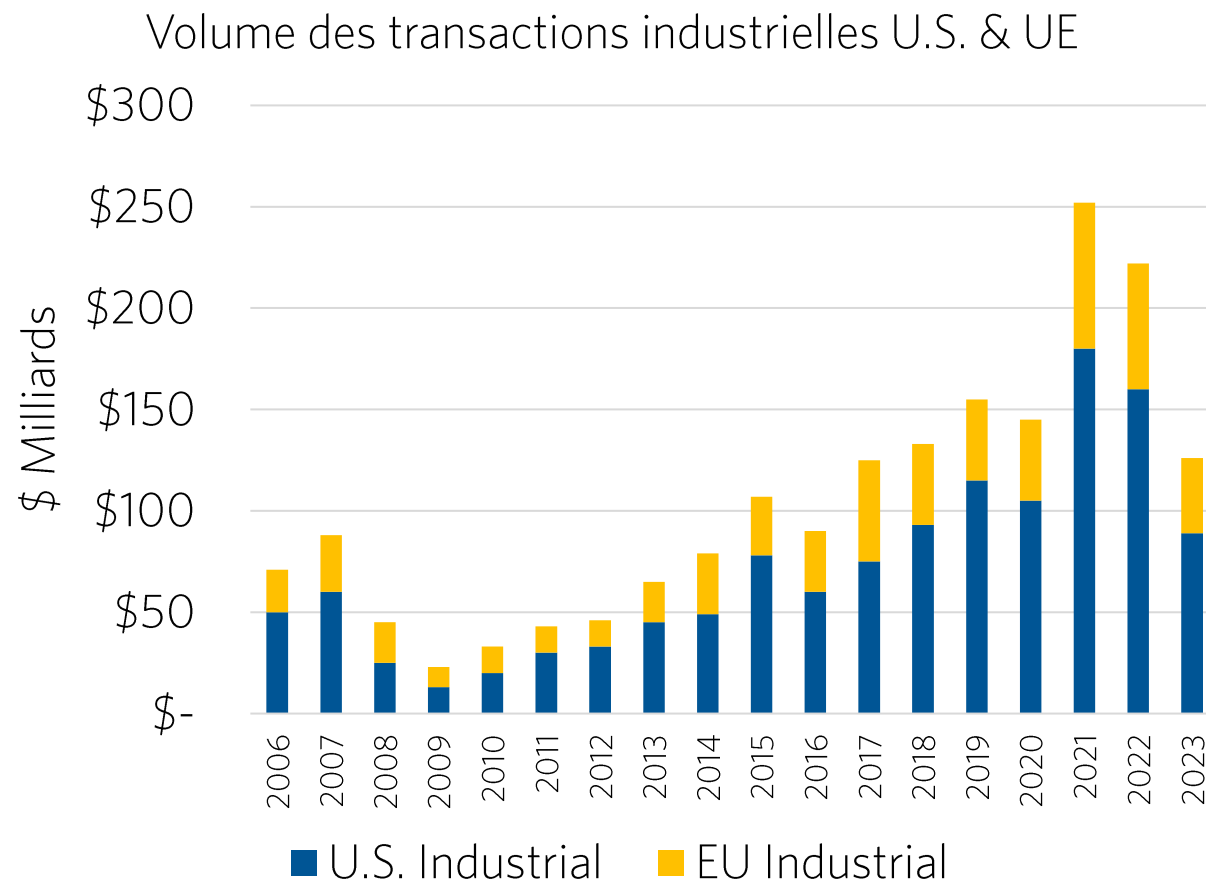
2024		2023		2022		2021		2020		2019	
Rank	Sector	Rank	Sector	Rank	Sector	Rank	Sector	Rank	Sector	Rank	Sector
1.	New energy infrastructure	1.	New energy infrastructure	1.	New energy infrastructure	1.	Data centres	1.	Logistics facilities	1.	Co-living
2.	Data centres	2.	Life sciences	2.	Life sciences	2.	Logistics facilities	2.	Retirement/assisted living	2.	Logistics facilities
3.	Healthcare	3.	Data centres	3.	Logistics facilities	3.	Life sciences	3.	Co-living	3.	Retirement/assisted living
4.	Student housing	4.	Social housing	4.	Data centres	4.	New energy infrastructure	4.	Private rented residential	4.	Flexible/serviced offices
5.	Retirement/assisted living	5.	Retirement/assisted living	5.	Healthcare	5.	Industrial/warehouse	5.	Student housing	5.	Data centres
6.	Self-storage facilities	6.	Affordable housing	6.	Retirement/assisted living	6.	Health care	6.	Affordable housing	6.	Student housing
7.	Logistics facilities	7.	Self-storage facilities	7.	Industrial/warehouse	7.	Private rented residential	7.	Healthcare	7.	Private rented residential
8.	Co-living	8.	Logistics facilities	8.	Affordable housing	8.	Affordable housing	8.	Data centres	8.	Serviced apartments
9.	Serviced apartments	9.	Co-living	9.	Self-storage facilities	9.	Social housing	9.	Serviced apartments	9.	Housebuilding for sale
10.	Private rented residential	10.	Private rented residential	10.	Private rented residential	10.	Retirement/assisted living	10.	"Flexible/services offices and co-working"	10.	Social housing
11.	Life sciences	11.	Industrial/warehouse	11.	Housebuilding for sale	11.	Self-storage facilities	11.	Industrial/warehouse	11.	Healthcare
12.	Industrial/warehouse	12.	Student housing	12.	Social housing	12.	Housebuilding for sale	12.	Self-storage facilities	12.	Affordable housing
13.	Affordable housing	13.	Leisure hotels	13.	"Multi-let/flexible industrial parks"	13.	Co-living	13.	Hotels	13.	Hotels
14.	Hotels	14.	Serviced apartments	14.	Co-living	14.	Student housing	14.	Housebuilding for sale	14.	Science parks
15.	Social housing	15.	Parking	15.	Student housing	15.	Serviced apartments	15.	Science parks	15.	Industrial/warehouse
16.	Leisure	16.	Healthcare	16.	Serviced apartments	16.	Central city offices	16.	Social housing	16.	Self-storage facilities
17.	Housebuilding for sale	17.	Housebuilding for sale	17.	"Flexible/serviced offices and co-working"	17.	Parking	17.	Central city offices	17.	Central city offices
18.	"Flexible/serviced offices and co-working"	18.	"Flexible/serviced offices and co-working"	18.	Leisure	18.	Business parks	18.	Leisure	18.	Parking
19.	Parking	19.	Leisure	19.	Central city offices	19.	"Flexible/serviced offices and co-working"	19.	Parking	19.	Business parks
20.	Retail parks	20.	City centre offices	20.	Retail parks	20.	Suburban offices	20.	Business parks	20.	High street shops
21.	Central city offices	21.	Retail parks	21.	Business parks	21.	Retail parks	21.	Suburban offices	21.	Suburban offices
22.	High street shops	22.	Business hotels	22.	Hotels	22.	Leisure	22.	High street shops	22.	City centre shopping centres
23.	Business parks	23.	Business parks	23.	Parking	23.	High street shops	23.	Retail parks	23.	Retail parks
24.	City centre shopping centres	24.	High street shops	24.	Suburban offices	24.	Hotels	24.	City centre shopping centres		
25.	Out-of-town shopping centres/retail destinations	25.	City centre shopping centres	25.	High street shops	25.	City centre shopping centres	25.	Out-of-town shopping centres		
26.	Suburban offices	26.	Suburban offices	26.	Out-of-town shopping centres/retail destinations	26.	Out-of-town shopping centres/retail destinations				
		27.	Out-of-town shopping centres/retail destinations	27.	City centre shopping						

## Légende

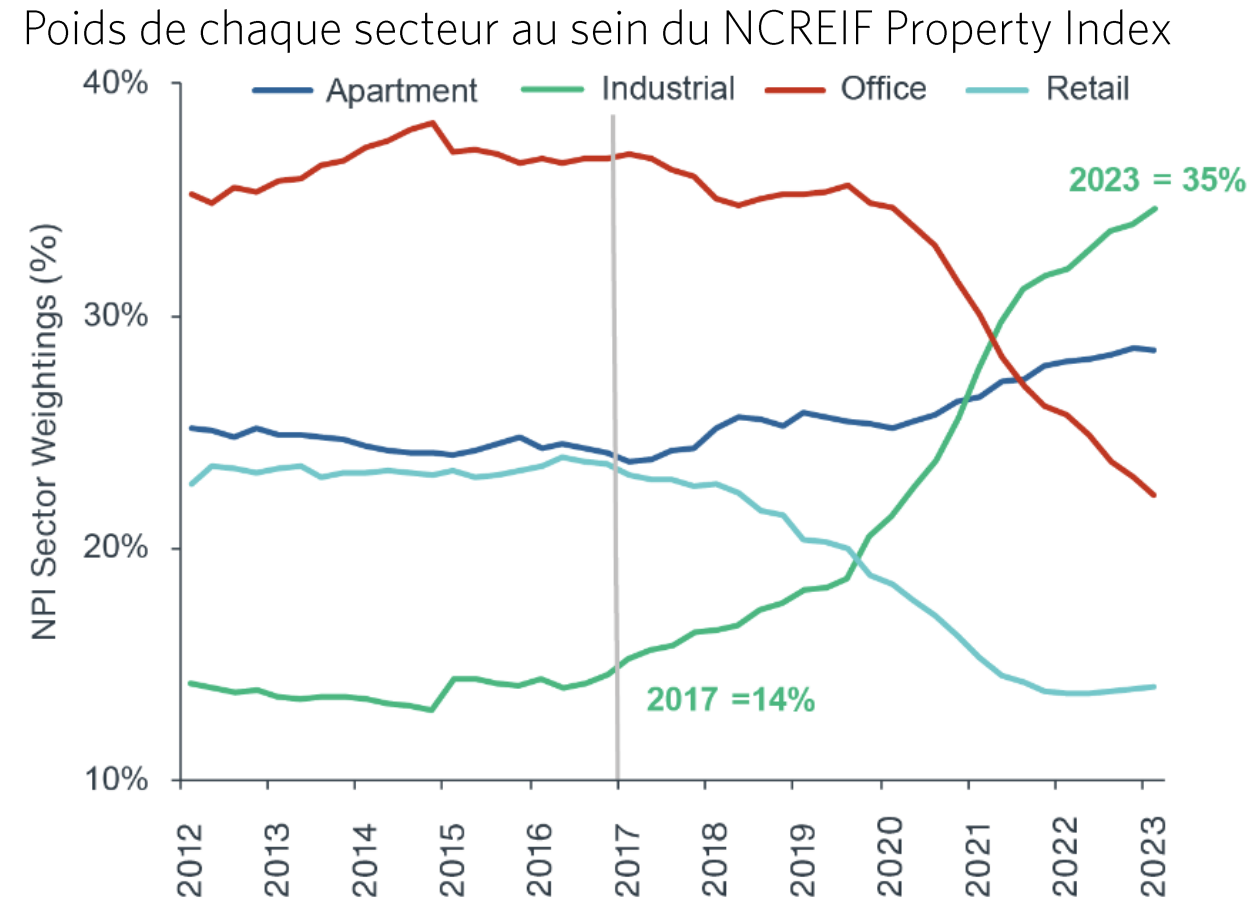
- Résidentiel
- Industriel
- Bureau
- Hotel / loisirs
- Retail

# Des flux d'investissement importants et en hausse au niveau mondial

Sur le marché de l'investissement immobilier américain, on constate un boom de l'investissement industriel après-Covid. L'Europe suit le mouvement dans des proportions plus modérées.



Source: Real Capital Analytics, Clarion Partners Investment Research.

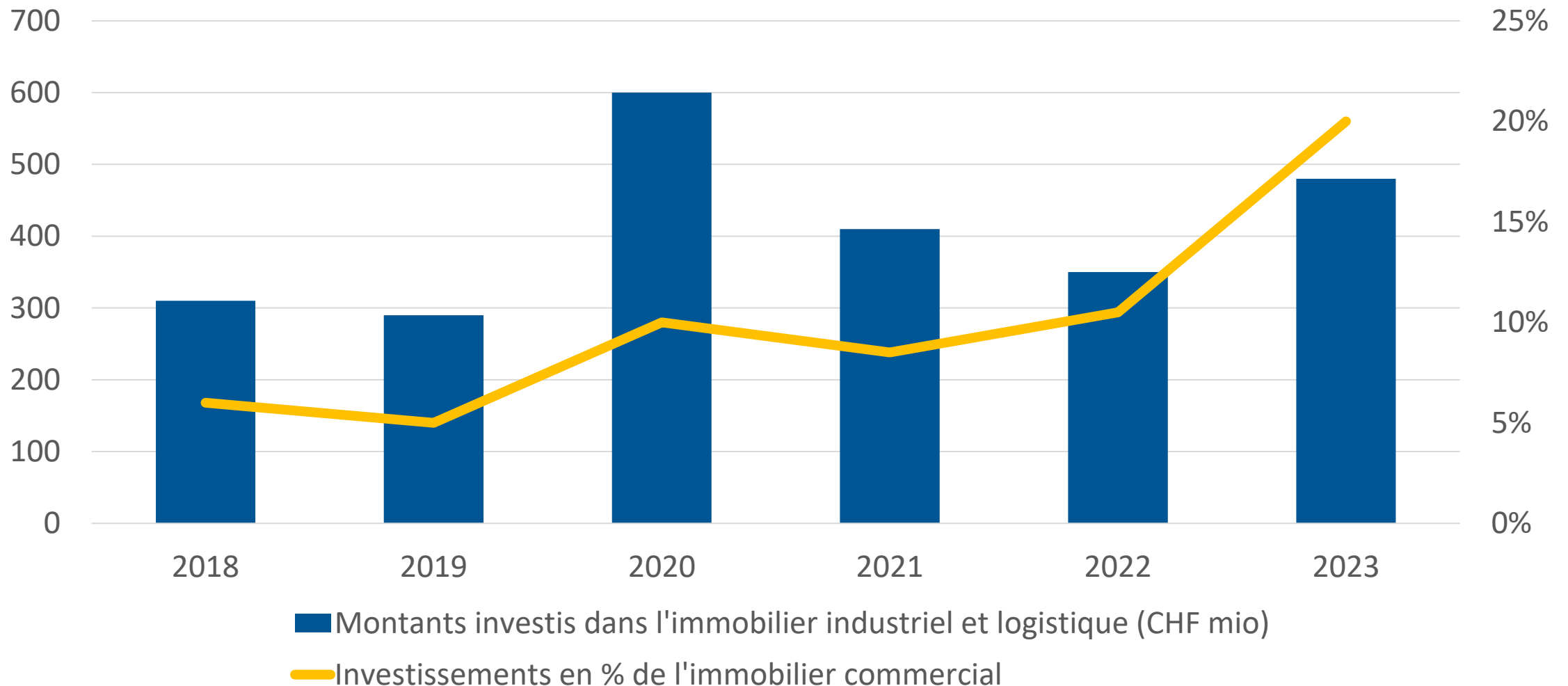


Source: NCREIF, Clarion Partners Investment Research

# Même en Suisse, l'investissement dans l'immobilier industriel est en hausse

Les investissements dans l'immobilier industriel en Suisse sont en hausse depuis 2018

Investissements dans l'immobilier industriel en Suisse

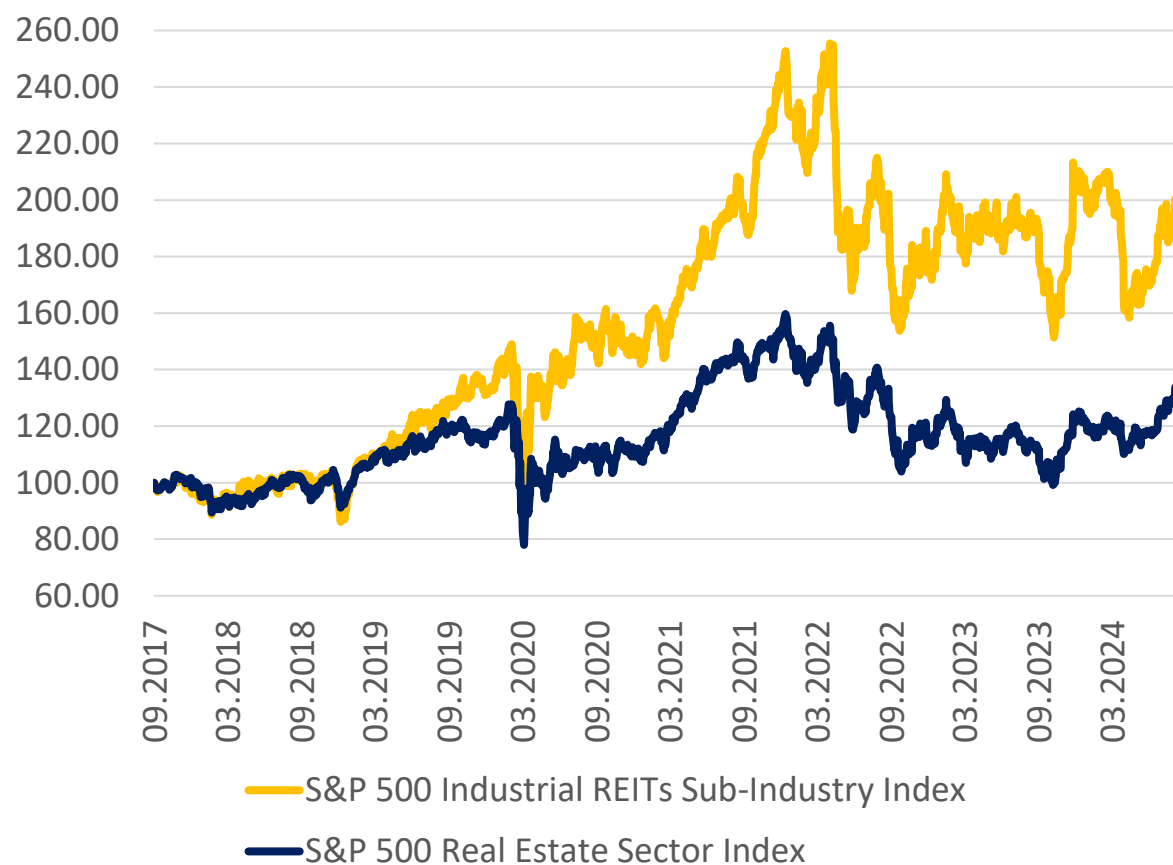




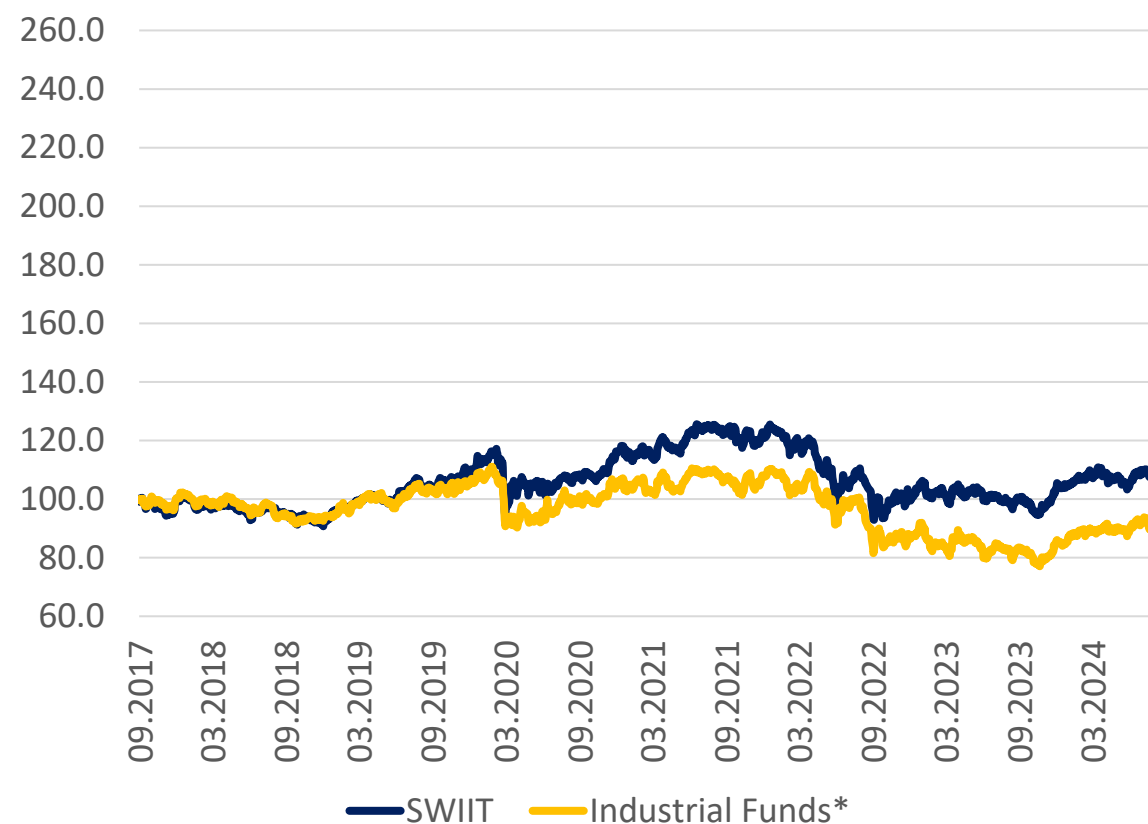
# Aux Etats-Unis, les placements immobiliers industriels affichent une excellente performance, la Suisse est restée en marge de ces dynamiques

Les investissements dans les REITs industriels américains ont largement surperformé depuis 2019

Evolution boursière (base 100 = 2017) –  
indice REITs Industrial vs. All REITs



Evolution boursière (base 100 = 2017) –  
Industrial Funds\* vs. SWIIT price return



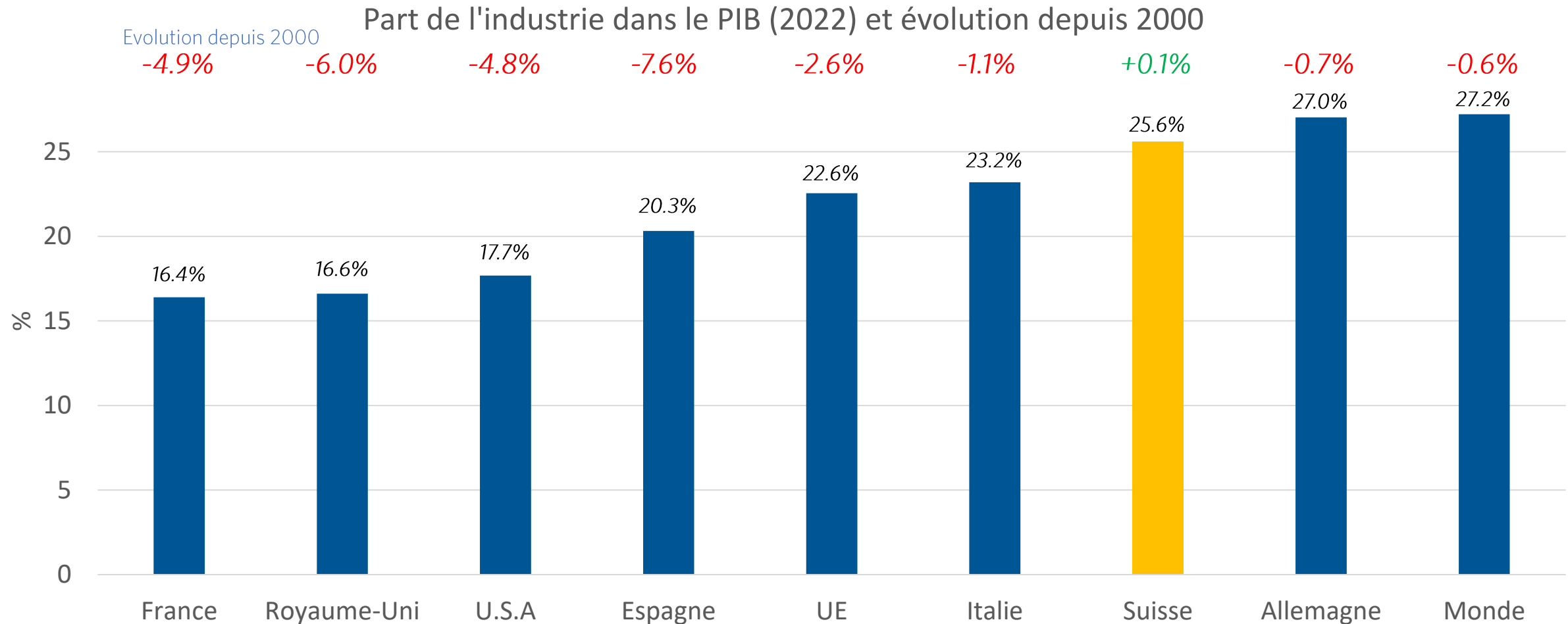
\* Indice pondéré en fonction de la capitalisation boursière des fonds Procimmo, Streetbox, SF Commercial et CS Logistics



**Pourquoi la Suisse  
est-elle propice à  
l'investissement  
immobilier  
industriel?**

# La Suisse : un pays industriel

Dans une Europe qui cherche à se réindustrialiser, la Suisse a réussi à maintenir un secteur industriel important comparé à ses voisins et à échapper à la désindustrialisation



# L'industrie suisse repose sur de solides fondamentaux

L'industrie suisse se caractérise par une grande compétitivité qui est un facteur de stabilité et de solidité des entreprises



**Industrie concentrée sur des secteurs de pointe** : notamment pharmacie, horlogerie



**Forte concentration de PME** représentant près de 95% des entreprises actives dans l'industrie manufacturière (40'000 en Suisse en 2021)



**Pionnière dans l'innovation** (1ère au Global Innovation Index), 3.15% du PIB suisse est consacré à la recherche et au développement (R&D), un chiffre élevé au niveau mondial

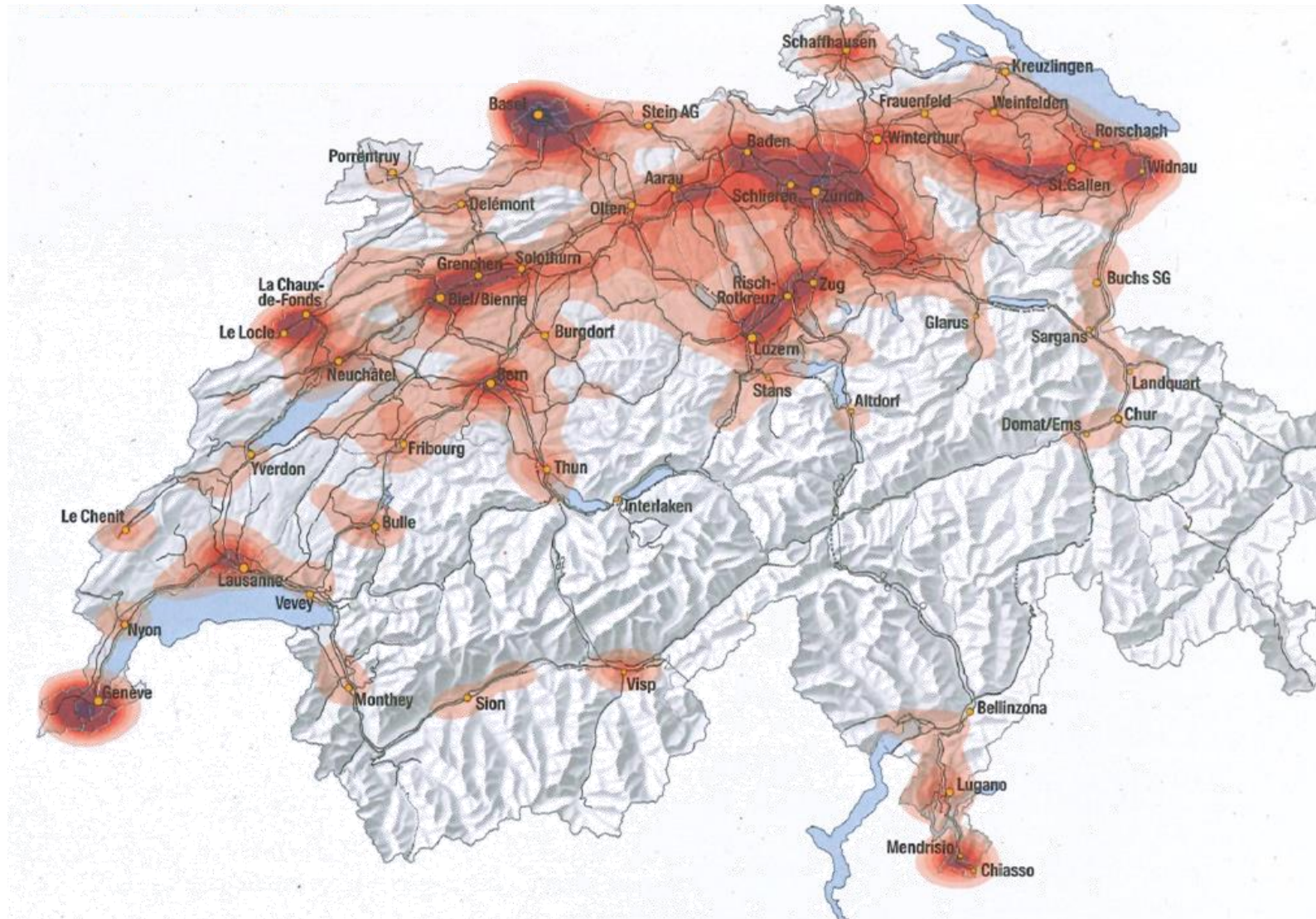


**Le secteur est soutenu par une infrastructure et un capital humain exceptionnels** (infrastructure, instituts de recherche), ainsi qu'un cadre politique et une fiscalité stables



# La Suisse dispose de clusters industriels particulièrement dynamiques

Les concentrations d'entreprises industrielles autour des grandes villes (Genève, Bienne, Zürich, Bâle) créent des marchés attractifs avec une importante quantité d'actifs



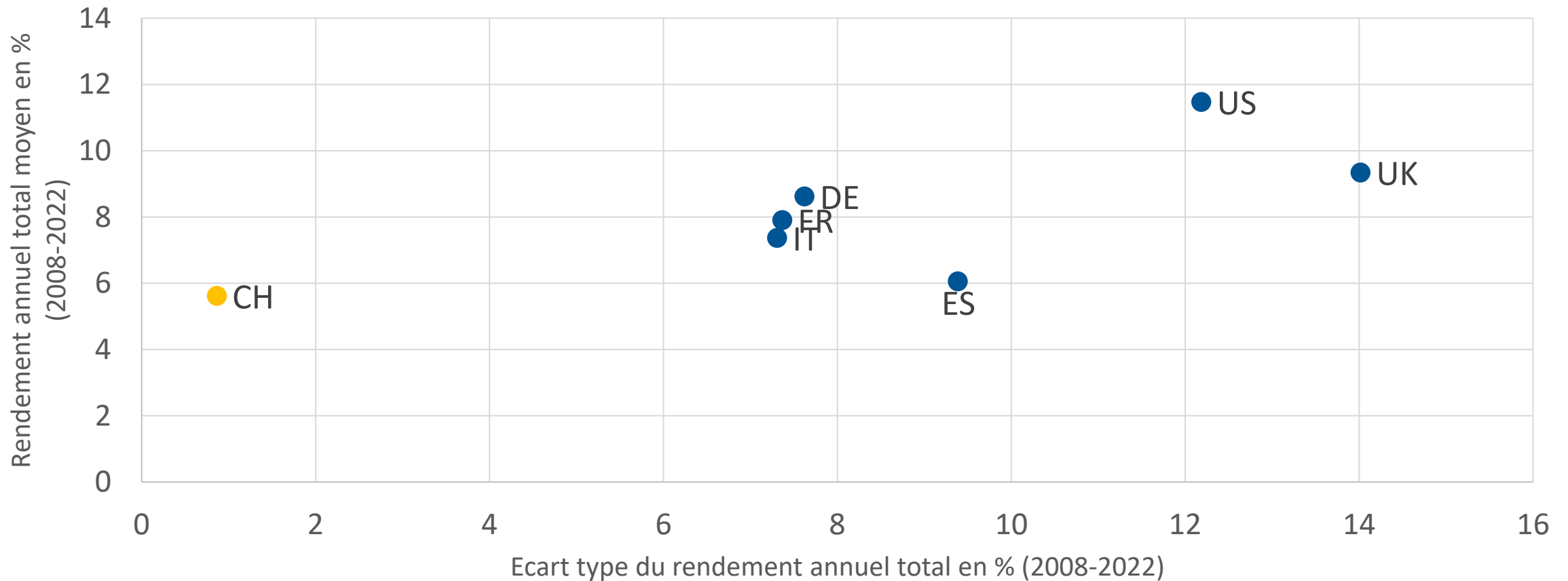
Source: Wüest and Partner

Concentration d'entreprises industrielles

## Conséquence: un profil de risque bien plus faible qu'à l'international

Les caractéristiques de l'industrie helvétique font de l'immobilier industriel suisse le plus stable parmi les principales économies développées

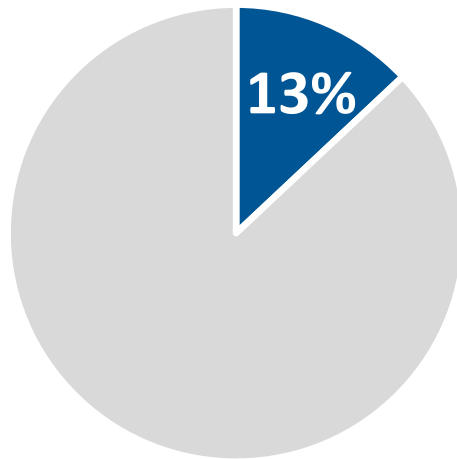
Analyse risque et rendement – Suisse vs autres régions (2008-2022)



Source: MSCI & Wüest Partner

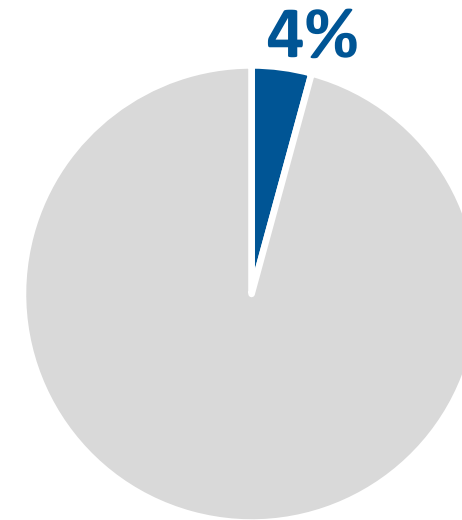
# L'immobilier industriel suisse: un secteur sous-exploité par les investisseurs suisses

**Part d'actifs industriels dans le parc immobilier suisse selon la SPB (m<sup>2</sup>)**



*Source: Office fédéral du logement OFL*

**Part estimée d'actifs industriels au sein de l'indice SXI Real Estate (en valeur vénale)**



*Source: Rapports annuels des fonds*

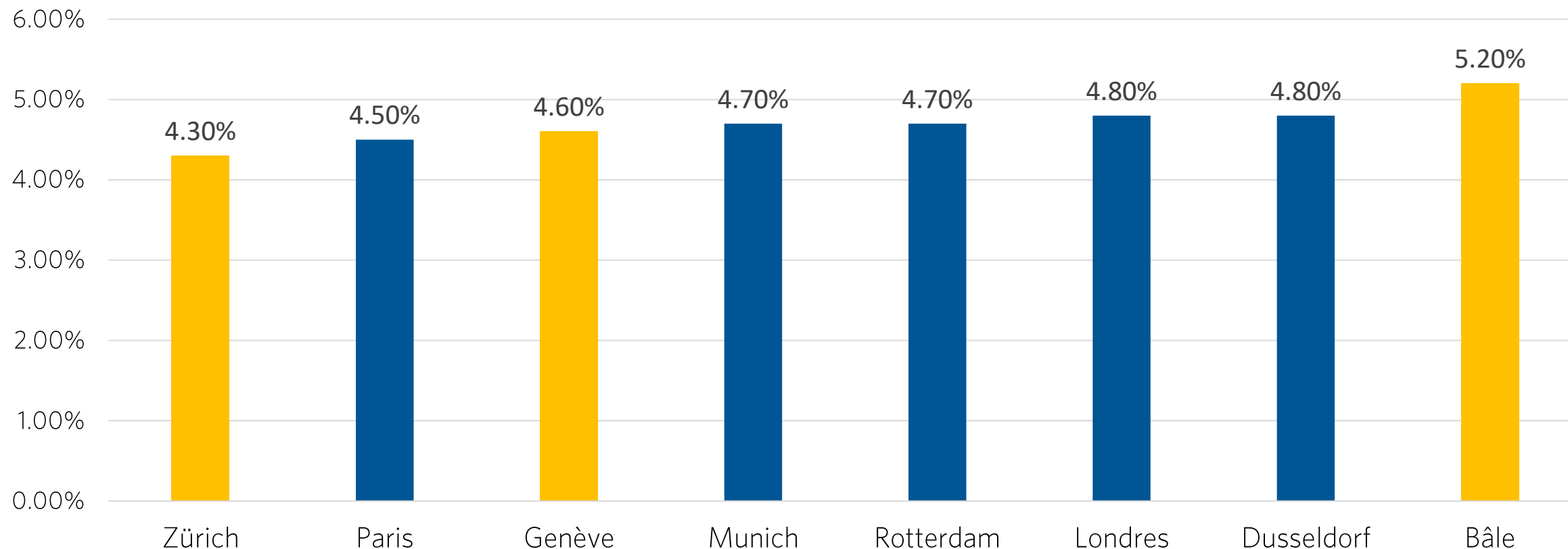
**25.6%**

Part de l'industrie dans le PIB suisse

## Le différentiel entre les rendements bruts industriels suisses et européens est faible, ce qui est une anomalie au regard du reste du marché immobilier

Les rendements bruts industriels suisses sont en ligne avec les principales grandes villes européennes. Cela contraste nettement avec le marché immobilier résidentiel, où les rendements cash-flow en Suisse (de 3,08 %) sont nettement plus bas que la moyenne européenne (3,90 % en 2023)

Rendement net moyens pour les actifs industriels

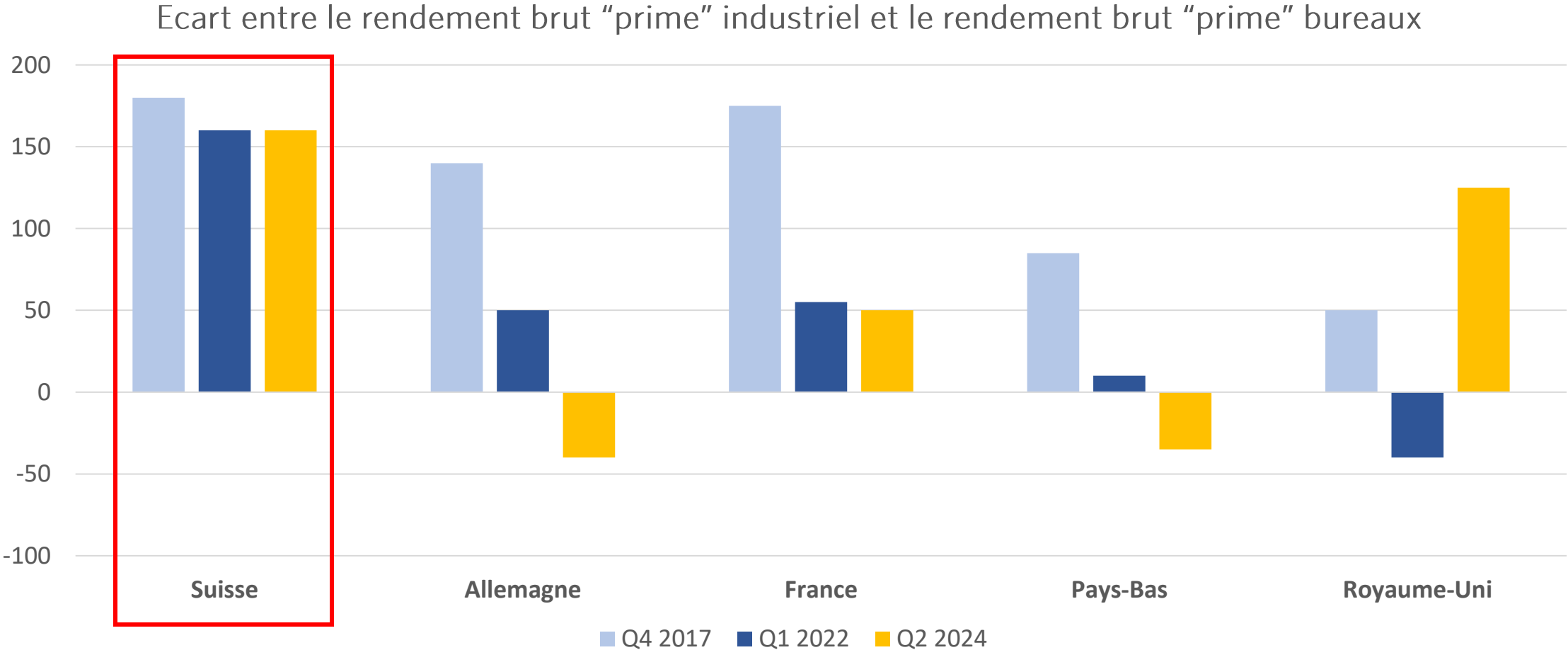


Source: Garbe Research



# Conséquence: l'immobilier industriel suisse offre une prime de rendement plus importante que dans d'autres géographies

Par rapport à l'immobilier de bureau, l'immobilier industriel suisse offre une prime de rendement supérieure à 150bps et constante depuis 2017



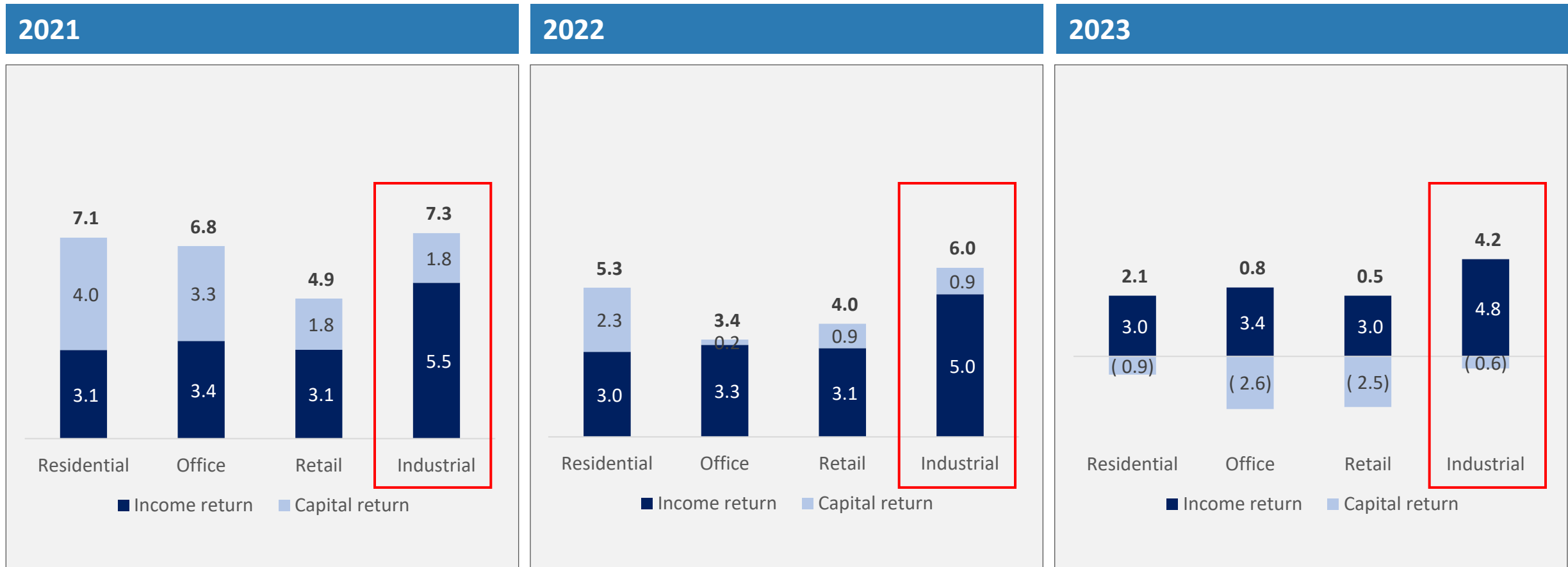
Source: CBRE



# **Les avantages de l'immobilier industriel suisse pour les investisseurs**

# Avantage 1: Des revenus cash-flow importants permettant de surperformer les autres classes d'actifs

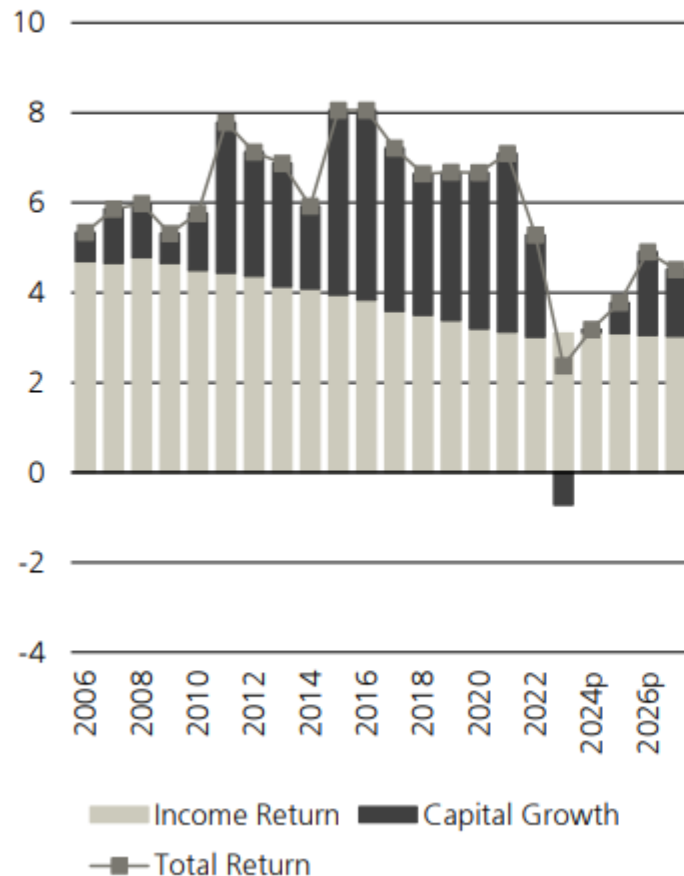
L'immobilier industriel offre des rendements bruts entre 5.5% et 7.5% et des rendements nets cash-flow proche de 5.0%, permettant de surperformer les autres classes d'actifs même dans un contexte de marché plus tendu



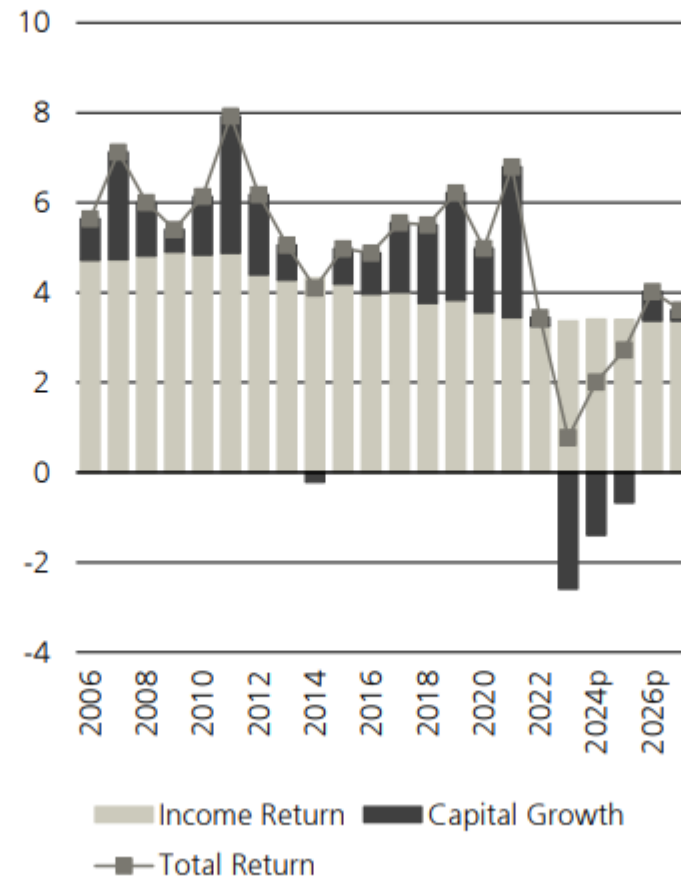
# Le retour du rendement cash-flow signifie-t-il l'ère de l'immobilier industriel?

Les rendements du capital de l'immobilier ont été sous perfusion des taux négatifs. Dans un environnement de taux d'intérêt qui se normalise, le rendement cash-flow devrait gagner en importance dans le futur.

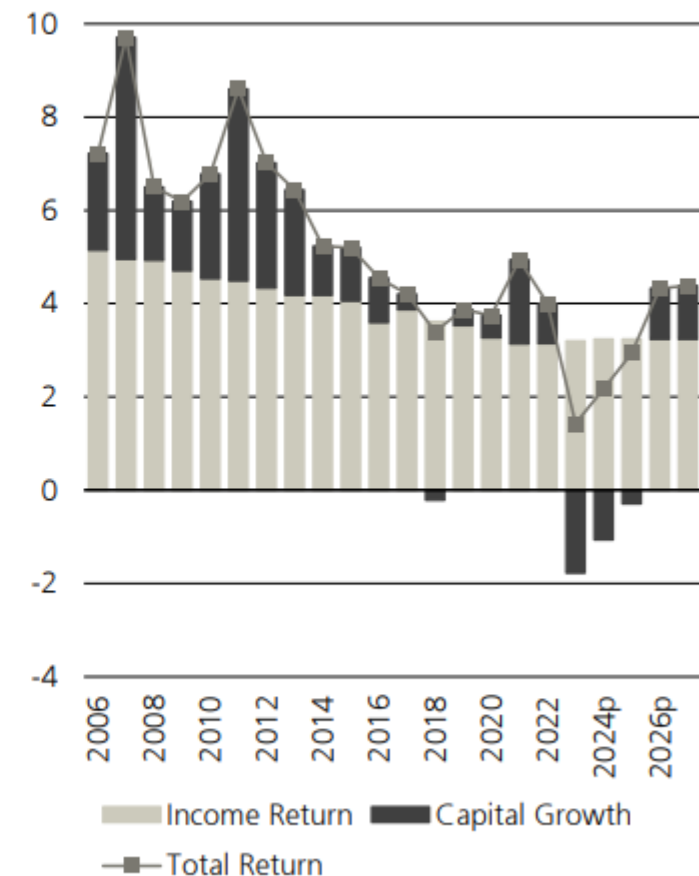
**Residential**



**Office**






**Retail**





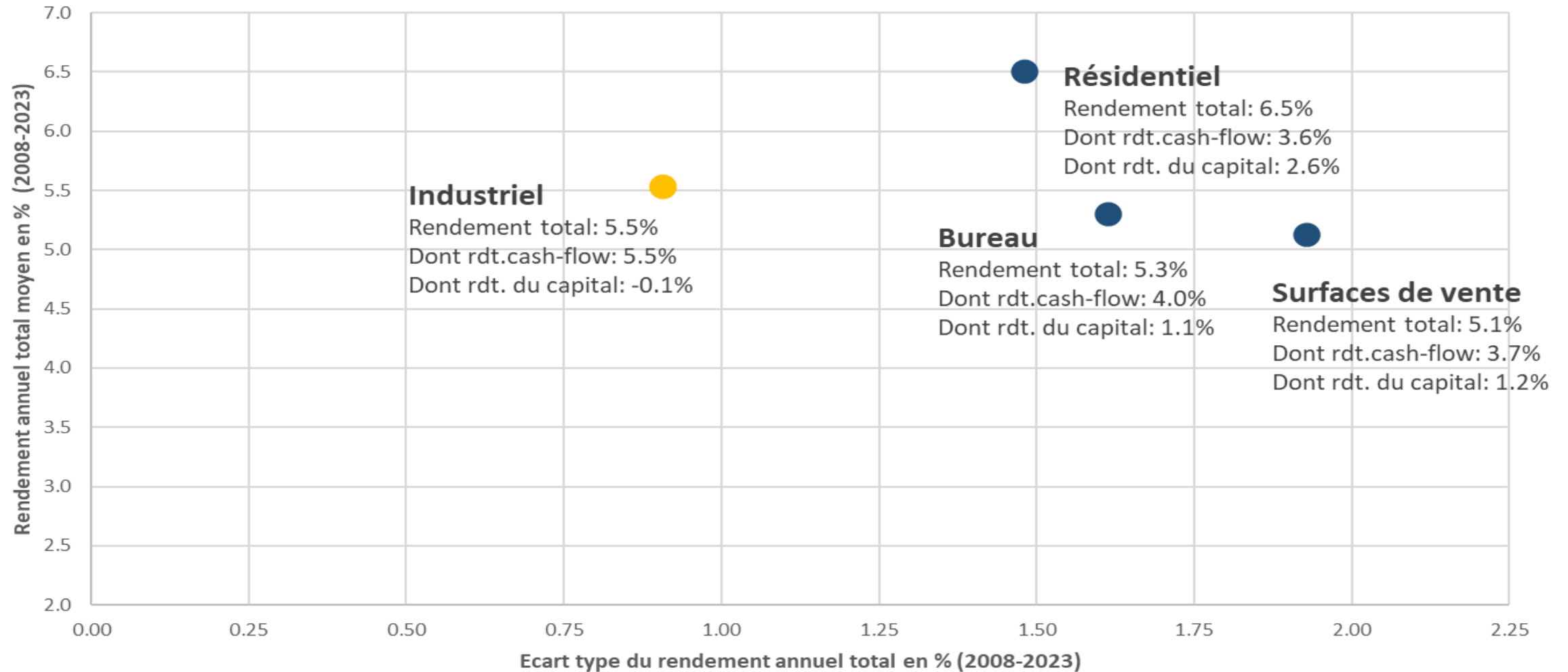
## Avantage 2: Des marges opérationnelles élevées et des actifs à faible coût

L'un des principaux attraits de l'immobilier industriel réside dans le faible niveau de charges et le faible coût du bâti permettant d'amplifier les marges réalisées

	Coût du bâti et entretien	Niveau de charges	Coûts de construction
 Industriel	<ul style="list-style-type: none"><li>Faible</li><li>Parc vieillissant (70% construit avant 2000 aux USA) mais faible coût du bâti</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Faible</li><li>Souvent contrats triple-net</li><li><u>Marge EBIT 80%-90%</u></li></ul>	CHF 200 à CHF 500 /m <sup>3</sup>
 Bureau	<ul style="list-style-type: none"><li>Elevé à très élevé</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Elevé mais part importante de contrats double-net ou triple-net</li><li><u>Marge EBIT 70%-80%</u></li></ul>	CHF 600 à CHF 800 /m <sup>3</sup>
 Résidentiel	<ul style="list-style-type: none"><li>Modéré à élevé</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Elevé</li><li><u>Marge EBIT 60%-70%</u></li></ul>	CHF 700 à CHF 1'000 /m <sup>3</sup> (nouvelle construction)  CHF 1'000 à CHF 1'600 /m <sup>3</sup> (surélévation)

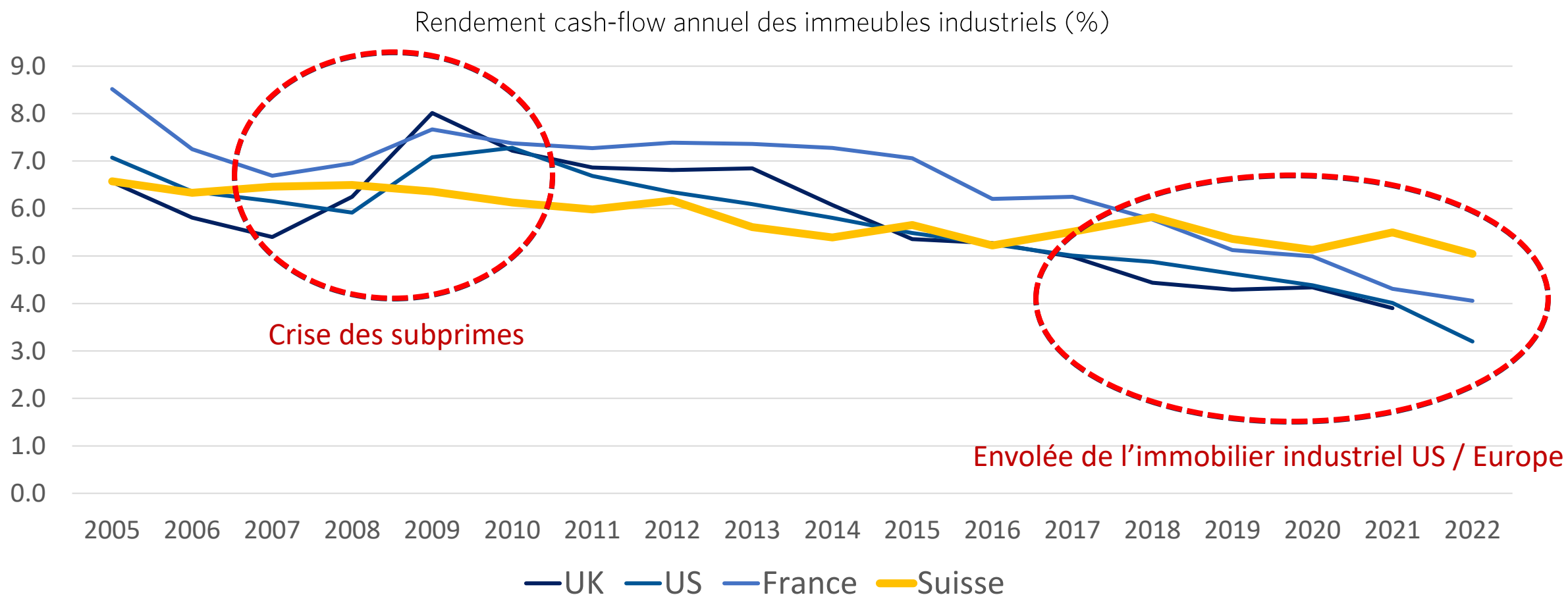
## Avantage 3: Un rapport risque/rendement particulièrement favorable

### Analyse risque / rendement marché Suisse (2008-2023)



# L'immobilier industriel suisse affiche une grande stabilité au cours des différents cycles

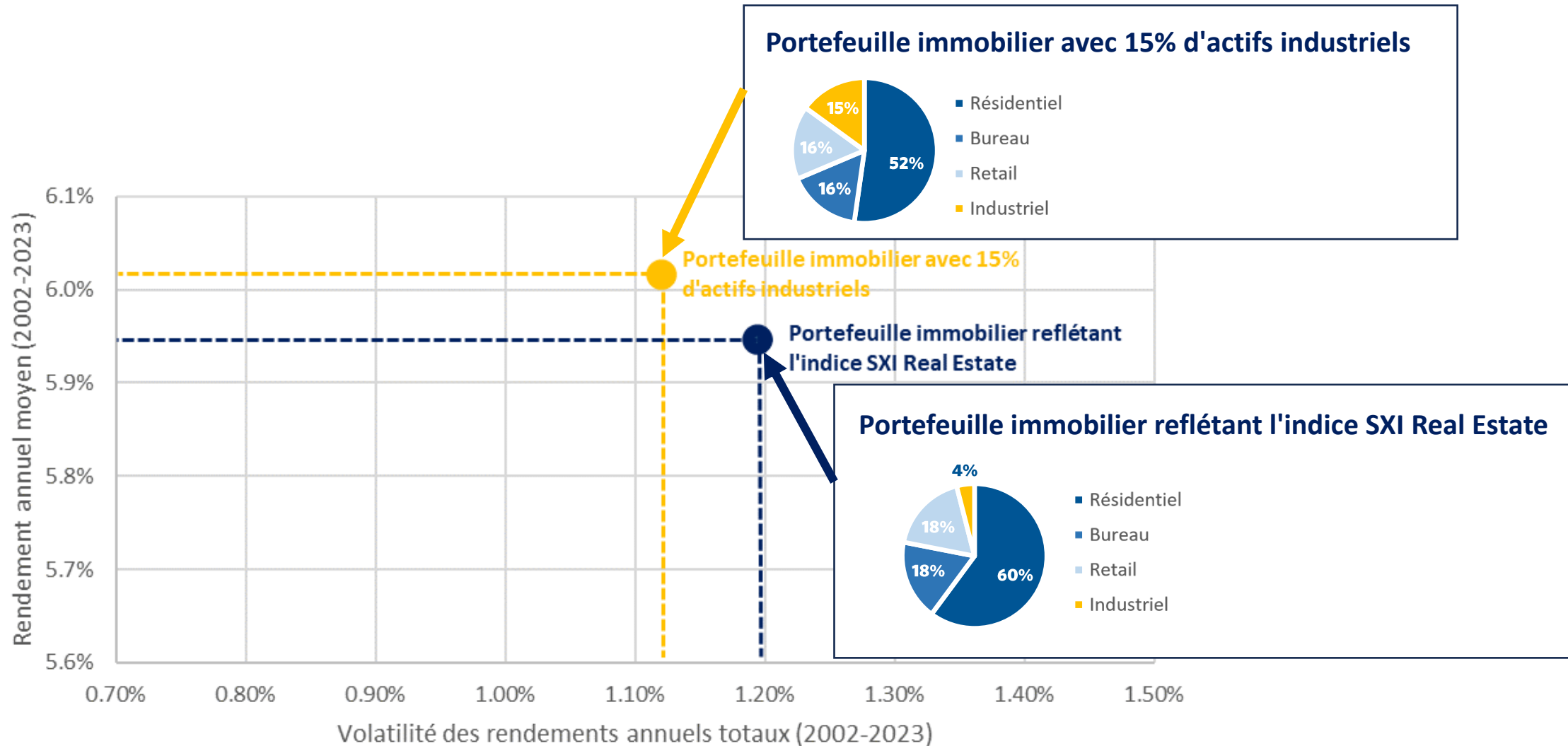
L'immobilier industriel suisse réagit moins fortement en cas de récession, comme en 2008-2009. Par ailleurs, les actifs industriels suisses sont restés à l'écart de la forte appréciation des prix observée dans les principales économies occidentales depuis 2017.



Source: MSCI Annual Property Indices & Wüest Partner

## Avantage 4: Une opportunité de diversification efficace dans les portefeuilles

L'ajout d'actifs industriels dans un portefeuille immobilier permet d'augmenter le rendement tout en réduisant le risque



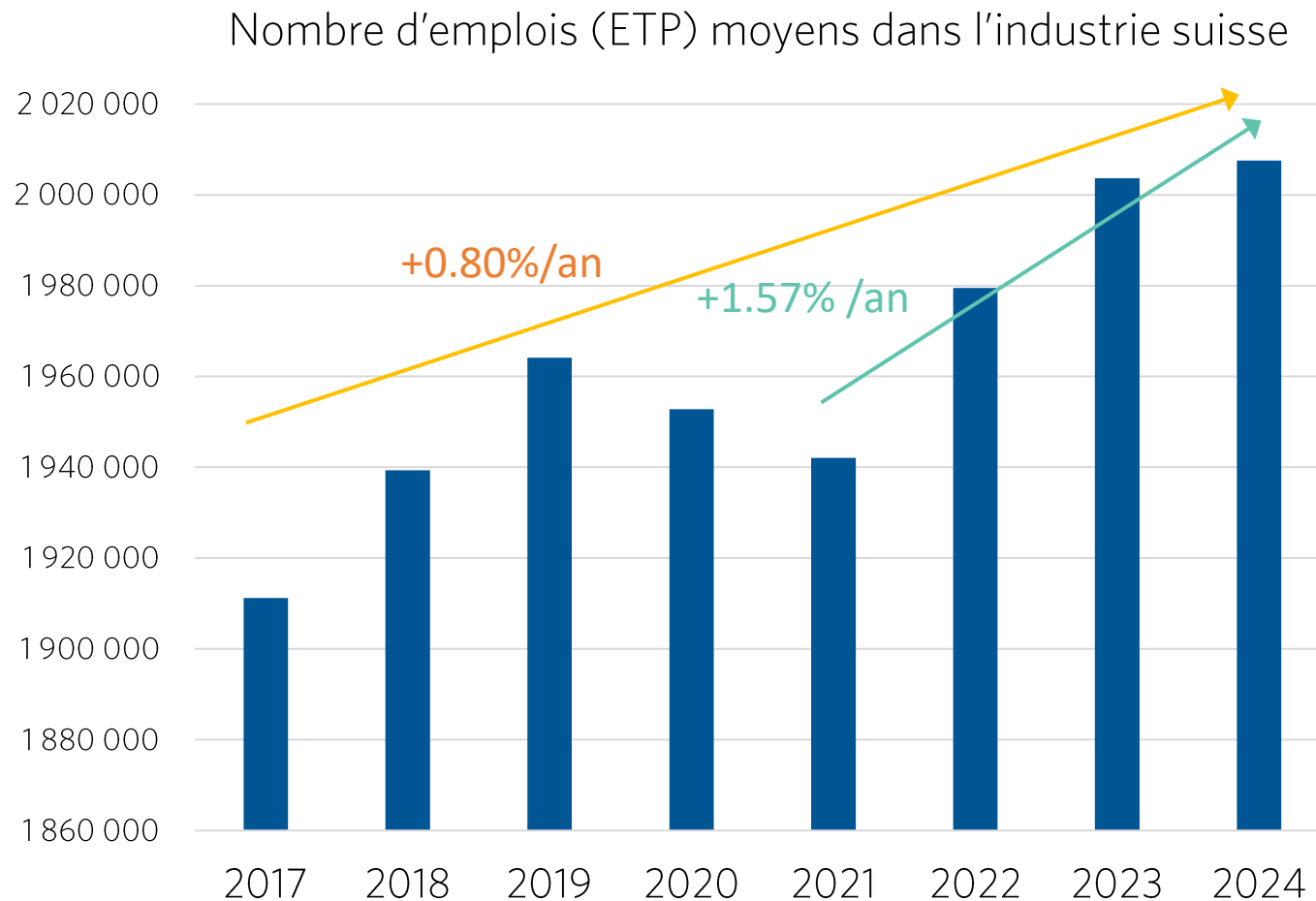




**De nombreuses  
opportunités de  
création de valeur**

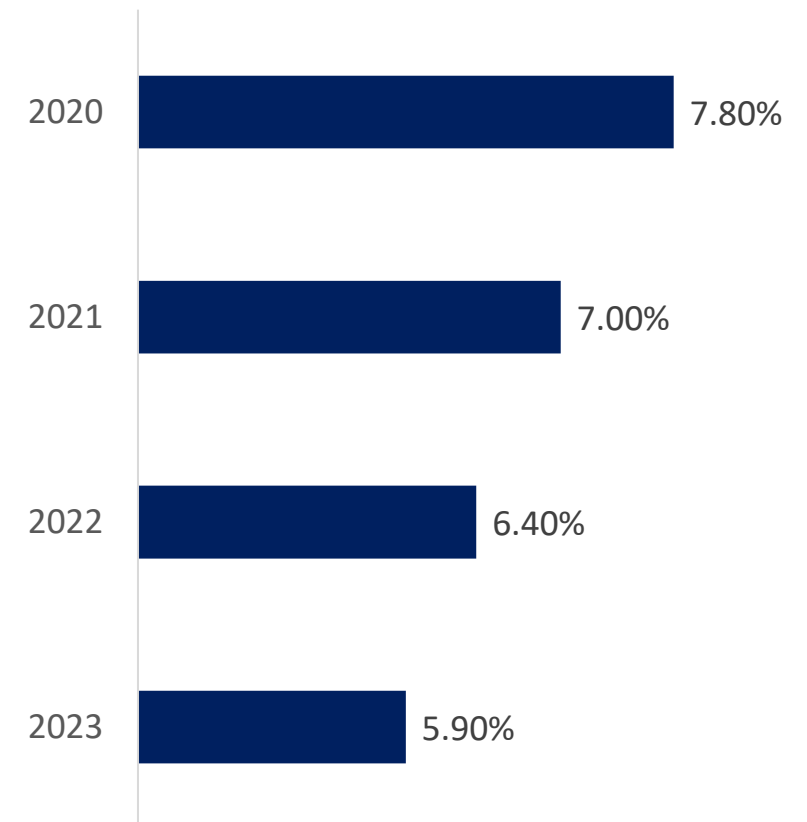
# Opportunité 1: Une demande robuste pour les actifs industriels en Suisse

La croissance des emplois dans l'industrie suisse, couplée au manque de nouvelles constructions, entraîne une diminution du taux de vacance année après année



Source: OFS

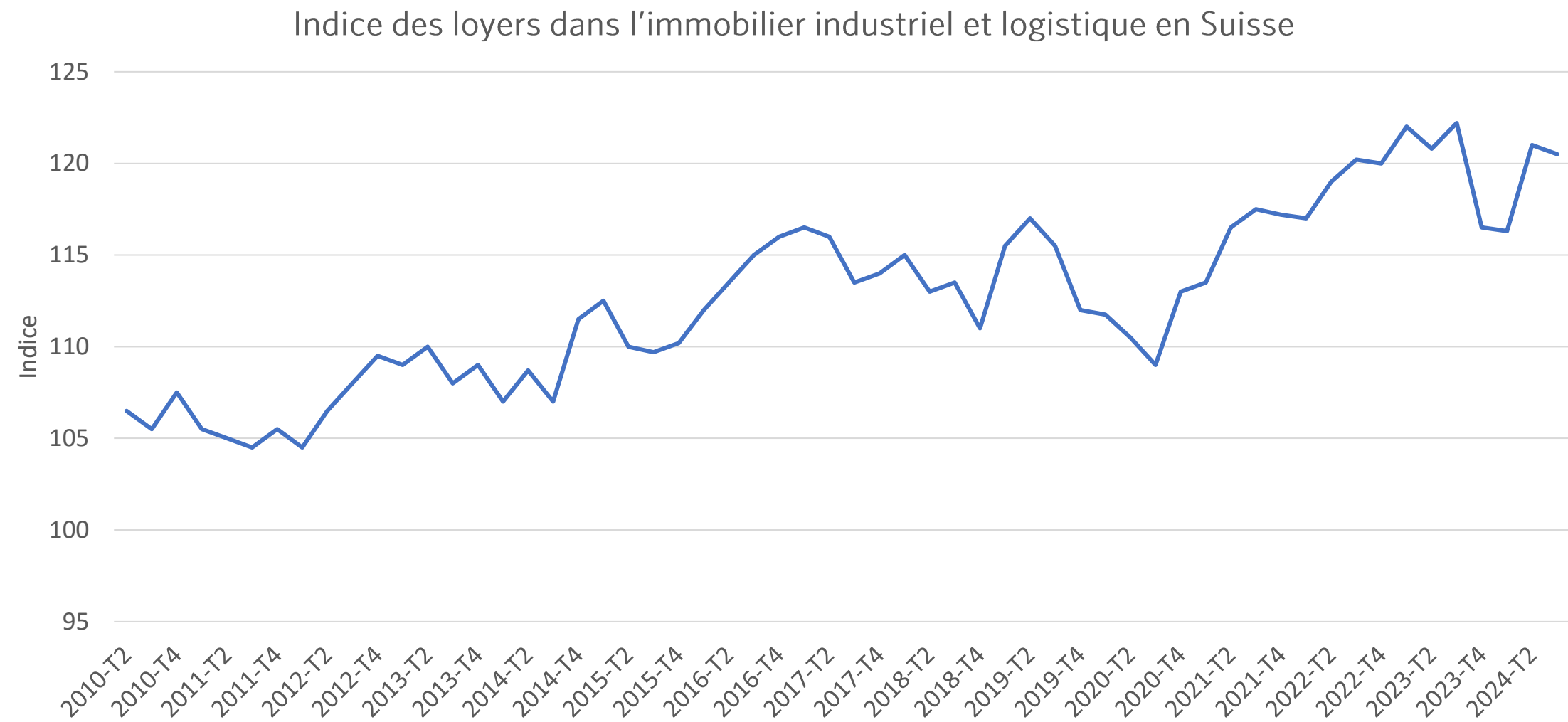
Vacancy rate: industrial premises  
Vacant m<sup>2</sup> as a percentage of total m<sup>2</sup>



Source: Wüest Partner

# Les loyers industriels sont en hausse constante depuis 15 ans

La croissance des loyers industriels a été d'environ 15% sur les 15 dernières années en Suisse

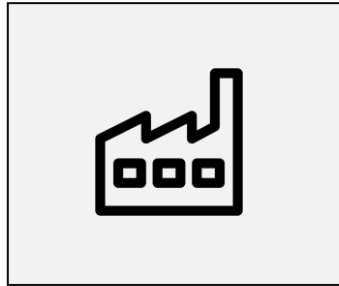


Source: CBRE

## Opportunité 2: Incorporer des actifs hors-marché à travers le *sale-and-lease-back*

80% des actifs industriels en Suisse sont détenus par des propriétaires occupants. Le *sale-and-leaseback* permet à ces entreprises d'obtenir une source de financement supplémentaire tout en optimisant leur bilan.

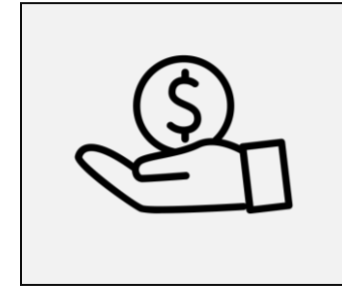
### Entreprises industrielles



**Coût du capital estimé:**  
**7.5-8.5%**

**Fonds de  
placement  
immobilier  
industriel**

### Investisseurs



**Rendements bruts cibles:**  
**5.5%-6.5%**

### Avantages

- Réaffectation des capitaux vers les activités productrices de l'entreprise
- Sécurité d'un bail long-terme
- Facilite la transmission d'entreprise
- Réalisation d'une optimisation fiscale

### Avantages

- Loyers et dividendes prévisibles sur le long-terme
- Accès à des actifs hors marché
- Loyers en ligne avec le marché



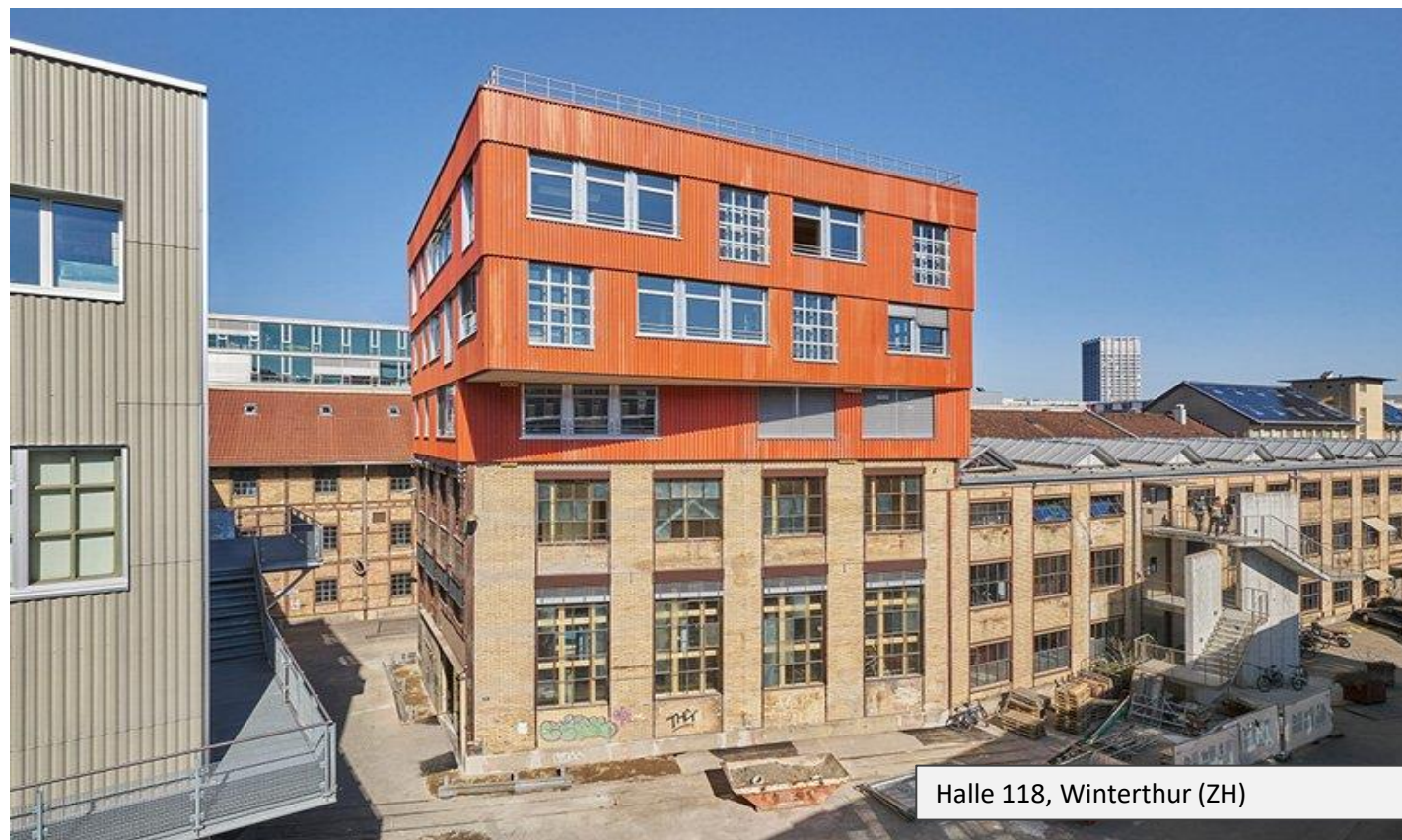
## Opportunité 3: Valoriser des sites industriels existants pour augmenter leur potentiel

Le parc industriel Suisse est ancien avec un âge moyen de plus de 30 ans. Il comporte de nombreux actifs vétustes offrant des opportunités de densification et de transformation. Les opportunités de densification se font généralement dans un cadre réglementaire plus souple que pour les projets de logements.

**Rénovation des actifs industriels existants**

**Division en plus petites surfaces pour maximiser le potentiel locatif et réduire le risque**

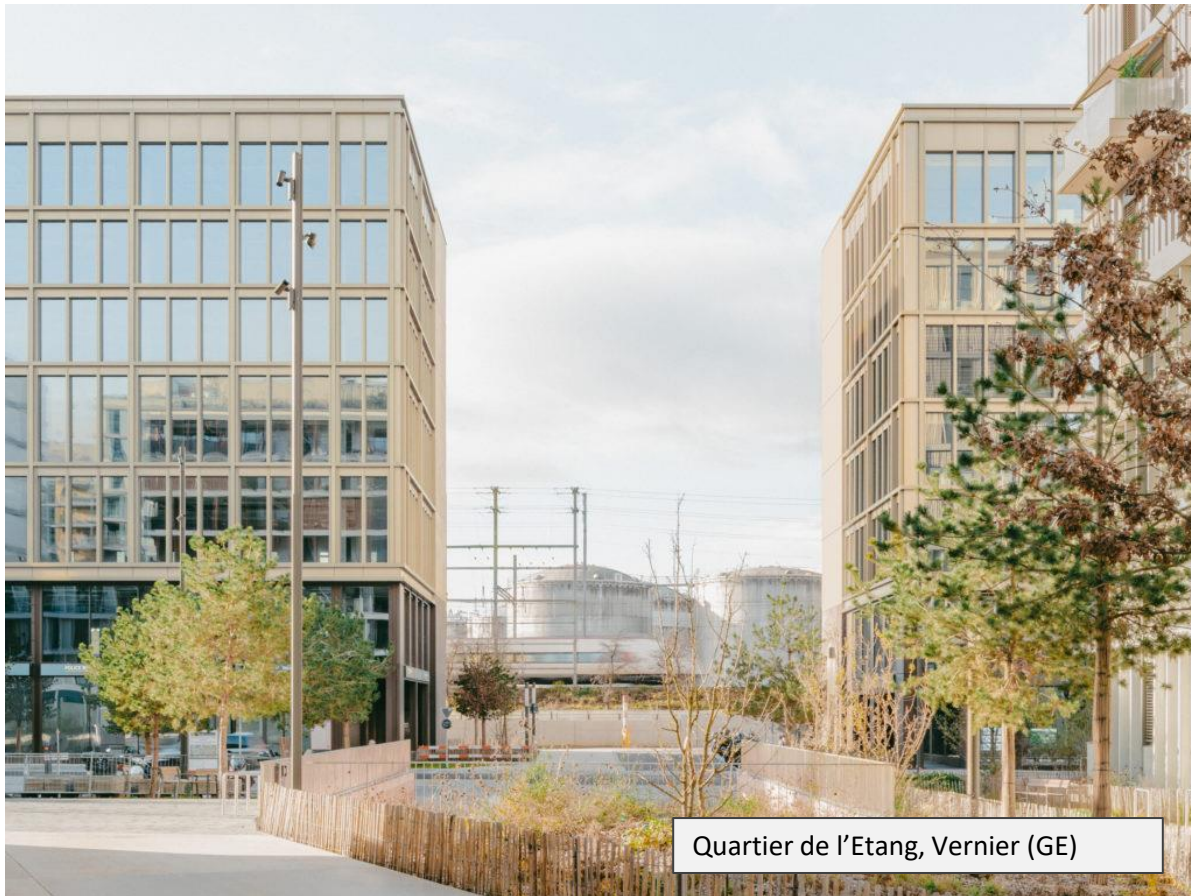
**Densification des sites industriels: développement de l'industrie verticale**



Halle 118, Winterthur (ZH)

## Opportunité 4: Reconvertir des sites industriels en bureau ou logement

Les sites industriels représentent des réserves de terrains à bâtir pouvant permettre à la Suisse de répondre à la pénurie de logements et à la croissance démographique sans augmenter l'artificialisation des sols. Un potentiel changement de zone peut engendrer une plus-value importante à très-long terme.





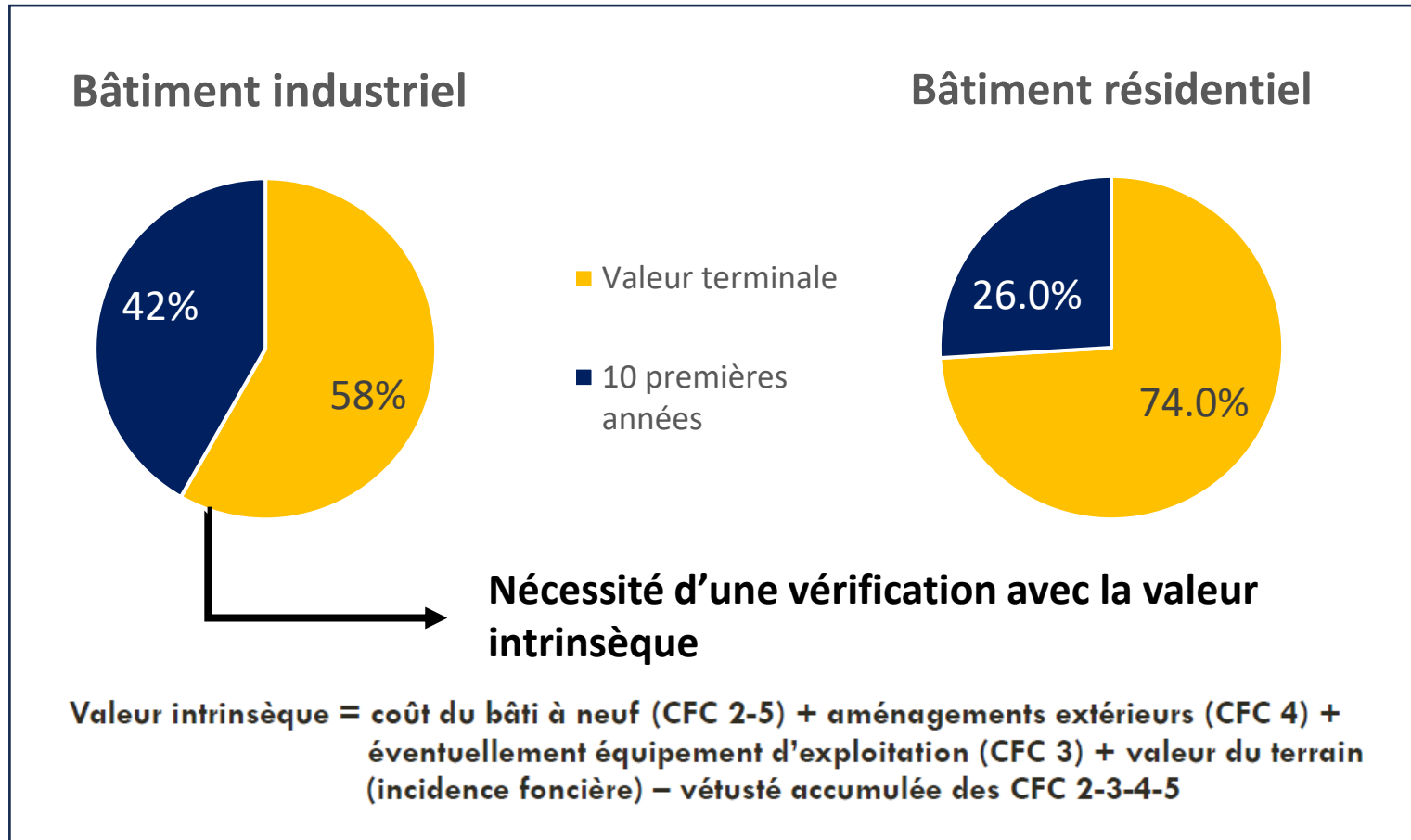


**Les clefs d'un  
investissement  
réussi dans  
l'immobilier  
industriel**

# Premier défi: déterminer la juste valeur des actifs industriels

De nombreux éléments peuvent rendre difficile la valorisation des bâtiments industriels

## Part des cash-flows des 10 premières années vs. de la valeur terminale dans la valorisation des actifs industriels et résidentiels



## Facteur d'incertitude

- Diversité des bâtiments (peu de «standard»)
- Localisations souvent périphériques
- Valorisation dépendant de la stabilité du locataire
- Prise en compte de sujets spécifiques avec un fort impact sur la valeur (eg. pollution)



## Deuxième défi: éviter les risques opérationnels liés à l'immobilier industriel

### Risque de vacance

La relocation des bâtiments industriels peut prendre plus de temps que celle d'autres actifs



- Sélectionner des locataires avec une longue durée de bail résiduelle (WAULT)
- Se concentrer sur la vente et le sale-and-leaseback avec une grande visibilité sur les flux de trésorerie futurs
- Éviter les actifs de bureaux
- Fixer des loyers légèrement inférieurs aux niveaux du marché

### Risque lié à l'usage des bâtiments

Contrairement aux logements/bureaux, les bâtiments industriels ne sont pas standardisés et peuvent être spécifiques à un seul locataire



- Spécialisation dans l'industrie légère
- Surfaces adaptables à divers locataires
- Éviter l'achat d'équipements/actifs spécifiques
- Choisir des bâtiments bien connectés

### Risque de concentration

Les bâtiments industriels sont grands et souvent mono-locataires



- Accent sur les actifs de taille moyenne
- Diversification géographique à travers la Suisse

### Risque de défaut

Actifs exposés au risque de défaillance du locataire



- Due diligence financière sur les locataires
- Analyse de la soutenabilité des loyers

### Risque de transformation

Les actifs industriels ont un cycle de vie plus court. Les transformations sont complexes du fait de problématiques propres (pollution)



- Plans futurs et options de secours étudiés et budgétisés avant l'acquisition
- Expertise en conversion et rénovation de bâtiments



# Conclusion

# Conclusion

1. L'immobilier industriel est un secteur fortement plébiscité par les investisseurs institutionnels au niveau international, affichant l'une des meilleures performances boursières du secteur
2. La Suisse offre un terrain particulièrement propice à l'investissement immobilier industriel:
  - Du fait de la stabilité de son économie et de la solidité de ses entreprises industrielles
  - Du fait de la sous-pondération des investisseurs immobiliers dans le secteur qui explique des prix attractifs en comparaison internationale
3. Une telle stratégie possède de nombreux atouts pour les investisseurs immobiliers:
  - Elle génère un rendement cash-flow important proche de 5%, surperformant les autres actifs immobiliers suisses
  - Les coûts opérationnels des bâtiments sont faibles
  - La faible volatilité du secteur explique un excellent rapport risque / rendement
  - L'introduction d'immobilier industriel dans un portefeuille possède un fort effet diversifiant
4. Les performances futures de la classe d'actifs sont réjouissantes avec de nombreuses opportunités sur le marché:
  1. La demande est forte en Suisse avec un taux de vacance en baisse et des loyers en hausse constante
  2. La stratégie du « sale-and-leaseback » permet d'incorporer de nouveaux actifs dans un produit d'investissement
  3. Les bâtiments industriels peuvent être densifiés et transformés avec à la clé d'importantes plus-values
5. Toutefois, de nombreuses particularités caractérisent la valorisation et la gestion des actifs industriels, ce qui nécessite une gestion par un professionnel du secteur





**L'année 2025 sera-t-elle  
celle de l'immobilier  
industriel Suisse?**

**Questions /  
réponses**



# Déclaration de non-responsabilité

Cette présentation est confidentielle et ne doit pas être distribuée ni transmise à un tiers, sans le consentement écrit de Realstone SA.

Malgré le soin apporté à la préparation et à la présentation d'informations à jour, et étant donné que le matériel contenu dans cette présentation peut inclure des informations provenant de sources accessibles au public qui n'ont pas été vérifiées de manière indépendante, aucune déclaration ou garantie n'est faite quant à l'exactitude, l'exhaustivité ou la fiabilité des informations.

Cette présentation n'est pas destinée à être utilisée comme un conseil aux investisseurs ou aux investisseurs potentiels et ne prend pas en compte les objectifs d'investissement, la situation financière ou les besoins de tout investisseur. Les destinataires doivent donc effectuer leurs propres vérifications indépendantes, notamment en consultant leurs conseillers fiscaux, juridiques, comptables ou autres conseillers financiers.

Le destinataire doit toujours garder à l'esprit que les performances passées présentées dans ce document ne constituent pas une garantie de résultats futurs. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et des frais encourus lors de l'émission et du rachat des parts.