

# Investissements immobiliers dans la Place de Travail Suisse

Hans R. Hauri, FRICS  
CEO  
RUAG Real Estate SA  
Fribourg, 4 septembre 2015



---

---

---

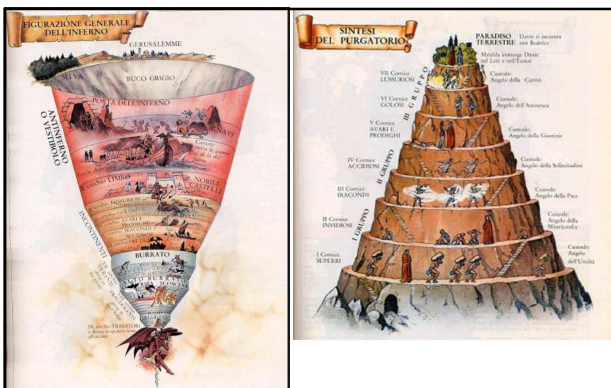
---

---

---

---

---



2 RUAG Real Estate AG

02.09.2015



---

---

---

---

---

---

---

---

## Agenda

1. L'environnement
  - L'utilisation du sol en Suisse
  - Les régulations politiques
  - La force économique du secteur secondaire
2. Les marchés de l'immobilier et du capital
3. Stratégie et développement

3 RUAG Real Estate AG

02.09.2015



---

---

---

---

---

---

---

---

## Buts

J'aimerais

- Vous familiariser avec les investissements immobiliers dans la place de travail Suisse.
- Partager ma fascination pour l'immobilier industriel avec vous.

4 RUAG Real Estate AG

02.09.2015




---

---

---

---

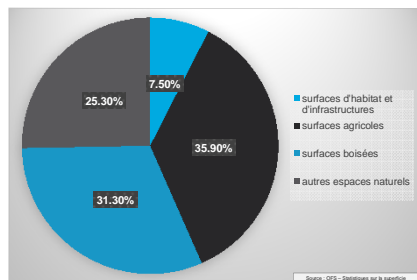
---

---

---

---

## Le territoire suisse



5 RUAG Real Estate AG

02.09.2015




---

---

---

---

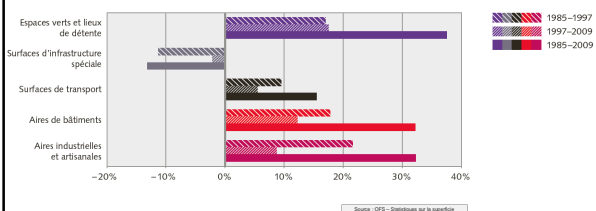
---

---

---

---

## Variation des surfaces d'habitat et d'infrastructures selon le mode d'utilisation, 1985 - 2009



6 RUAG Real Estate AG

02.09.2015




---

---

---

---

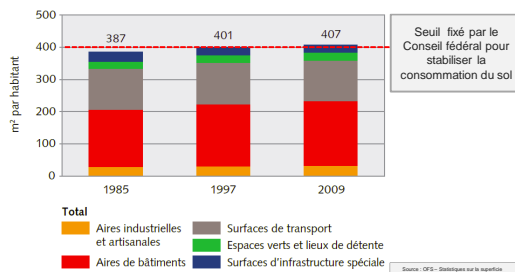
---

---

---

---

### Surface d'habitat et d'infrastructure par habitant en 1985, 1997 et 2009



7 RUAG Real Estate AG

02.09.2015

Regulated by RICS Together ahead. RUAG

---

---

---

---

---

---

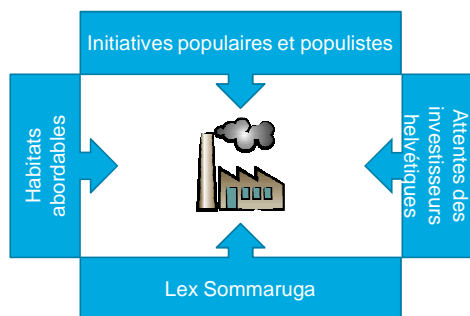
---

---

---

---

### Conditions du cadre de la politique



8 RUAG Real Estate AG

02.09.2015

Regulated by RICS Together ahead. RUAG

---

---

---

---

---

---

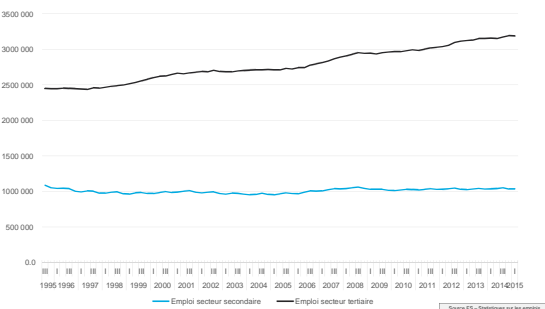
---

---

---

---

### Emplois dans les secteurs secondaire et tertiaire 1995 - 2015



9 RUAG Real Estate AG

02.09.2015

Regulated by RICS Together ahead. RUAG

---

---

---

---

---

---

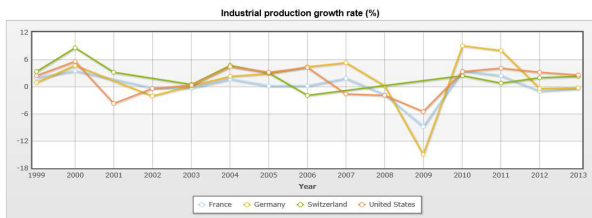
---

---

---

---

### Comparé avec d'autres nations, l'industrie suisse s'est bien développée



10 RUAG Real Estate AG

02.09.2015




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### Conclusions

- La surface disponible pour les investisseurs est strictement limitée.
- La politique continuera de régler l'utilisation du sol pour atteindre le but de 400 m<sup>2</sup> par habitant.
- L'attractivité de la Place de travail suisse ne se réduit pas seulement à la surestimation du Franc suisse.
- Les interventions dans le marché par la politique limitent l'attractivité de la place de travail suisse.
- La Suisse est une nation industrielle.
- L'industrie a besoin de plus de surfaces de production favorables.

11 RUAG Real Estate AG

02.09.2015




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

### La volatilité des bourse



12 RUAG Real Estate AG

02.09.2015




---

---

---

---

---

---

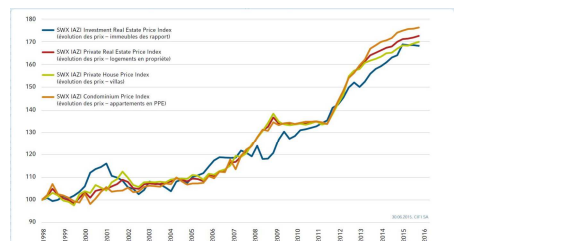
---

---

---

---

## Fléchissement progressif du marché des Logements



13 RUAG Real Estate AG

02.09.2015

Regulated by **RICS** Together ahead. **RUAG**

---

---

---

---

---

---

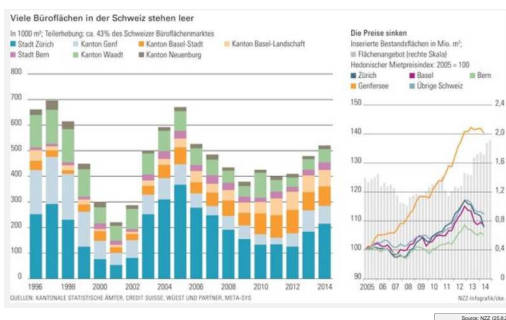
---

---

---

---

## Surfaces de bureau vacantes



14 RUAG Real Estate AG

02.09.2015

Regulated by **RICS** Together ahead. **RUAG**

---

---

---

---

---

---

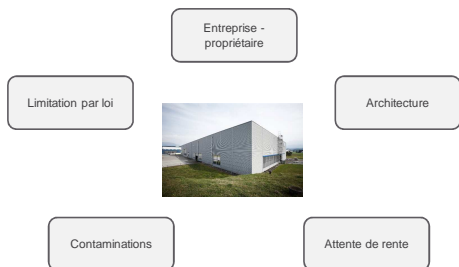
---

---

---

---

## Investissements dans les immobiliers industriels



15 RUAG Real Estate AG

02.09.2015

Regulated by **RICS** Together ahead. **RUAG**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Conclusions

- Il y a toujours une pression sur les investissements. Les taux bas et négatifs maintiennent l'attractivité des investissements immobiliers à un haut niveau.
- Le segment d'actifs «logement» est pratiquement exploité.
- Le marché du bureau se réoriente: d'une part, les besoins en surface par collaborateur sont continuellement réduits et d'autre part, on recherche essentiellement des surfaces de bureau qui autorisent des concepts de postes de travail modernes.

16 RUAG Real Estate AG

02.09.2015




---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## Terrains industriels



17 RUAG Real Estate AG

02.09.2015




---

---

---

---

---

---

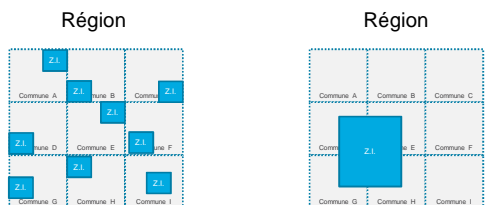
---

---

---

---

## Exigences à l'aménagement du territoire



18 RUAG Real Estate AG

02.09.2015




---

---

---

---

---

---

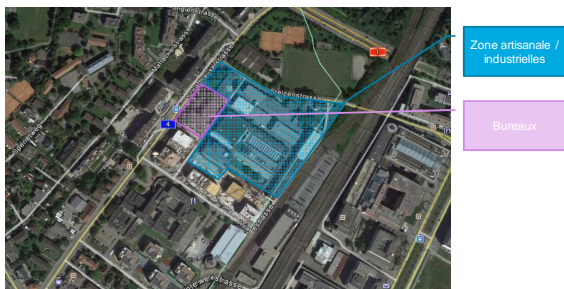
---

---

---

---

### Site de production RUAG Espace à Zurich-Seebach



19 RUAG Real Estate AG

02.09.2015

Regulated by **RICS** Together ahead. **RUAG**

---

---

---

---

---

---

---

---

### Plan directeur (exemple site industriel Altdorf)



20 RUAG Real Estate AG

02.09.2015

Regulated by **RICS** Together ahead. **RUAG**

---

---

---

---

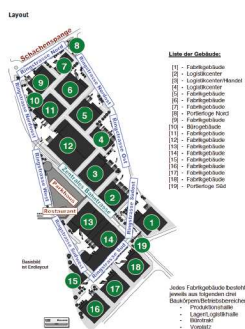
---

---

---

---

### Plan de réalisation 2015 - 2072



21 RUAG Real Estate AG

02.09.2015

Regulated by **RICS** Together ahead. **RUAG**

---

---

---

---

---

---

---

---

Illustration 2072: parc industriel modern



22 RUAG Real Estate AG

02.09.2015

Regulated by  
**RICS** Together  
ahead. **RUAG**

---

---

---

---

---

---

---

---