



25.09.2024 17:00:16 SDA 0142bsf  
Suisse / Zurich (awp, ats)  
Economie et finances, Services financiers

## Realstone veut se renforcer en Suisse alémanique

La société immobilière lausannoise Realstone veut continuer à croître de l'autre côté de la Sarine. Son projet phare d'un nouvel écoquartier sur les bords du lac de Zurich terminé, l'heure est à la poursuite de la croissance, avec un accent sur la Suisse alémanique.

Dans la commune zurichoise de Horgen, la transformation d'un ancien site industriel datant de 1925 en un nouvel espace de vie pour un millier de personnes s'est achevée en septembre. "Ce qui a constitué notre plus important projet au cours des dernières années est désormais livré et nous nous réjouissons d'y accueillir les derniers locataires dès le 1er octobre", indique à l'agence AWP Julian Reymond, directeur général de Realstone, en marge de l'inauguration du nouveau quartier.

A deux pas de la gare de Horgen Oberdorf, Realstone a construit 444 logements certifiés Minergie et chauffés sans émission de CO2, grâce à la réutilisation de la chaleur émise par un centre de données d'UBS voisin, dont les murs appartiennent au fonds Realstone RSF. Les panneaux photovoltaïques couvrent quant à eux 60% des besoins en électricité des locataires. Le volume d'investissement atteint 362 millions de francs.

"Le nouveau quartier pèse pour environ 17% du portefeuille du fonds Realstone RSF. Avec lui, la part d'immobilier résidentielle dans notre fonds a augmenté à 67%", explique M. Reymond. L'objectif est d'atteindre 70%. Illustration de cette stratégie, Realstone RSF transforme actuellement 2400 mètres carrés de surfaces commerciales en résidence meublée avec services au Grand-Saconnex à Genève. "Le taux d'occupation de l'immeuble passera de 62% à environ 74%".

Avec de tels projets et l'inflation des dernières années, Realstone a pris des mesures. Si les coûts de la construction se sont stabilisés par rapport aux années post-Covid, l'heure n'est toutefois pas à la baisse. Realstone se protège à travers des contrats d'entreprises globales. "Désormais, nous nous couvrons du risque de la hausse des coûts et de l'inflation systématiquement".

### Suisse alémanique en focus

Actuellement, le fonds Realstone RSF est investi pour moitié en Suisse alémanique, avec un objectif de renforcer cette région, pour que son importance dans le fonds soit proportionnelle à sa population. "Nous apprécions le marché immobilier suisse-allemand. Les projets de rénovation sont plus facilement acceptés et les délais d'obtention des permis généralement plus courts", selon M. Reymond, qui ajoute toutefois: "Bien-sûr, la croissance dépendra des opportunités".

La valorisation du fonds Realstone RSF atteint 2,4 milliards de francs, contre 2,38 milliards il y a deux ans. "Cette stabilité est surtout liée aux cessions d'immeubles commerciaux. Pour créer de la valeur, nous recyclons le capital dans de nouveaux projets immobiliers, qui, plus efficaces en matière de consommation énergétique, permettent d'augmenter la marge opérationnelle du fonds", explique le directeur.

"Systématiquement, nous analysons nos biens immobiliers sous l'angle de l'efficacité énergétique". A Lausanne dans le quartier du Sébeillon, Realstone travaille avec Enerdrape, une start-up issue de l'EPFL, pour installer des panneaux de récupération de chaleur dans les garages sous-terrain. "Cela permettrait de fournir un tiers du chauffage des logements", précise M. Reymond.

Un autre segment de croissance prometteur est celui de l'immobilier industriel, à travers le fonds Realstone

# KEYSTONE ATS

Agence Télégraphique Suisse

Keystone ATS / Suisse  
3000 Berne 22  
058 909 50 50  
<https://www.keystone-sda.ch>

Genre de média: Médias imprimés  
Type de média: Agences de presse



REALSTONE HOLDING SA

Ordre: 1085748      Référence: 93307303  
N° de thème: 229.046      Coupure Page: 2/2

Industrial Fund. "Sur le marché immobilier, les sites industriels représentent 13% du parc, à comparer à seulement 4% dans l'immobilier titrisé, soit en possession des fonds, cela signifie que ce segment est sous-investi et nous voyons là l'opportunité de nous développer". Pour le directeur, cela est lié à une méconnaissance et à une plus grande complexité de ce marché, mais les perspectives de rendement y sont très bonnes et les risques moins importants que dans l'immobilier commercial.