



Dohlenweg 2–6, Zurich

20.07.2021

Acquisition

Immeuble locatif, Dohlenweg 2–6, Zurich

Le Raiffeisen Futura Immo Fonds a signé le 17 juin 2021 les contrats d'achat pour l'acquisition des immeubles Dohlenweg 2–6 à Zurich-Seebach, pour une prise de possession le 29.06.2021.

Avec plus de 400'000 habitants, Zurich est la plus grande ville de Suisse et, grâce à sa gare principale et son aéroport, une plaque tournante du transport en Europe.

L'immeuble est situé Dohlenweg, au coin de la Grünhaldestrasse, à Zurich-Seebach (11e arrondissement). Il est à égale distance à pied des gares d'Oerlikon (5 min) et de Seebach (5 min) ainsi que de l'arrêt de tram Leutschenbach (5 min). Le quartier compte principalement de petits immeubles locatifs indépendants entourés d'espaces verts privés et malgré sa situation centrale, le trafic y est modéré.

Les trois bâtiments ont été construits en 1927 et sont actuellement entièrement loués. Ils comptent au total 18 logements sur une surface d'environ 1'150 m².

Les trois parcelles présentent un grand potentiel d'exploitation. Les normes en vigueur permettraient une densification de 100%. Par ailleurs, les bâtiments existants ont besoin d'être rénovés et ne satisfont parfois plus aux réglementations actuelles. Le fonds va donc analyser à moyen terme les possibilités que peut offrir un projet de rénovation. Dans l'idéal, un projet exemplaire en matière de durabilité pourrait être réalisé à cet emplacement qui bénéficie d'une macro-situation et d'une micro-situation très favorables.

Le prix d'achat est d'environ 16,0 millions de francs. Pour la réalisation d'un projet de densification, le volume d'investissement est évalué à 29,0 millions de francs.

Objectif de placement

Le Raiffeisen Futura Immo Fonds investit dans des immeubles durables dans toute la Suisse. Chaque objet est soumis à un examen minutieux en ce qui concerne sa durabilité et n'est retenu que si les critères de durabilité définis sont respectés. Conformément à la stratégie de placement, au moins 60% du patrimoine immobilier est investi dans des immeubles à usage d'habitation.

Caractéristiques de durabilité

En l'état existant, les immeubles présentent les caractéristiques de durabilité suivantes:

- Très bonne macro-situation dans un centre économique international avec un taux de vacance très bas dans le segment résidentiel
- Très bonne micro-situation dans des rues à circulation réduite, avec excellente desserte par les transports publics et espaces de loisirs à proximité
- Exploitation optimale des surfaces
- Entièrement loués
- Potentiel d'utilisation et de densification élevé

En complément, des mesures visant à améliorer la durabilité dans le cadre d'un projet de rénovation ou de construction sont envisagées.