

CS REF LivingPlus

Villa neuve à Villeneuve

À Villeneuve, sur les rives du lac Léman, s'élève un édifice élégant. Autrefois hôtel, il est aujourd'hui une résidence pour seniors. Le CS REF LivingPlus a complètement renouvelé le bâtiment, qui se présente à nouveau sous son plus beau jour.

L'espérance de vie de la population continue d'augmenter, tout comme la proportion de personnes âgées dans notre société. De nos jours, prendre sa retraite signifie avoir encore de belles années devant soi, idéalement en bonne santé et en pleine forme. Certains souhaitent rester le plus longtemps possible dans leur propre maison ou appartement, d'autres préfèrent aller vivre dans une résidence pour seniors ou une maison de retraite. Peut-être parce que leur santé commence à réclamer des soins ou simplement parce que la résidence leur offre une certaine convivialité, de la sécurité et des services inaccessibles sous cette forme en restant chez soi. Les besoins varient fortement d'un individu à l'autre et cela ne change pas avec l'âge. Avec l'espérance de vie qui s'allonge, l'éventail des besoins individuels semble en outre devenir plus large, une tendance que l'on retrouve également dans le domaine de l'habitat, notamment pour les personnes âgées.

Stefan Bangerter, gestionnaire du Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus), abonde dans le même sens: «Il nous semble évident que l'offre de logements en Suisse doit réagir à l'évolution démographique». C'est l'une des raisons pour lesquelles CS REF LivingPlus investit aussi dans les résidences seniors avec services intégrés. En 2008, le fonds a ainsi acquis la Résidence Le Byron, dans la commune vaudoise de Villeneuve. La situation de cet élégant édifice à l'extrémité orientale du Léman fait des envieux: Alpes vaudoises dans le dos, avec le Mont d'Arvel et les Rochers-de-Naye, lac Léman s'étendant en contre-bas, et cîmes des montagnes savoyardes en face.

Construit en 1850, Le Byron se situait alors à un bon kilomètre au nord du centre de la bourgade. Il a depuis été en quelque sorte rattrapé par la commune, qui a grandi. Son nom a été choisi en souvenir du poète britannique Lord Byron, qui y a séjourné à plusieurs reprises après avoir vécu quelques décennies plus tôt à Cologny, à l'autre bout du lac.

Depuis plus de dix ans, le Groupe Boas, dirigé par Monsieur Bernard Russi, exploite l'ancien hôtel comme résidence pour seniors. L'établissement, géré par Monsieur Thierry Heuzé, offre 42 lits avec balcon et vue splendide sur le Léman, le Chablais et la Riviera vaudoise. La salle de restauration et le séjour se trouvent dans une annexe, construite en 1984. Une cage d'escalier centrale ainsi qu'un ascenseur et un monte-charge permettent d'accéder à l'ancienne et à la nouvelle partie du bâtiment. Divers locaux d'exploitation complètent les espaces de la résidence.

Improvisation et flexibilité

Pour un impact aussi faible que possible sur les résidents, les responsables ont décidé d'effectuer les travaux par étapes. «Toutes les parties impliquées ont coopéré de façon constructive et professionnelle», complète Monsieur Gonzalez. La rénovation a débuté en février 2012 et s'achèvera cet été, en échelonnant les travaux: façades, toits plats, fenêtres et balcons pour l'enveloppe du bâtiment; renouvellement complet des ascenseurs, des conduits et du chauffage pour la technique du bâtiment; rénovation des chambres, salles d'eau, cuisines, ainsi que des sols et plafonds dans toutes les pièces communes, pour les aménagements intérieurs.

Au moment d'acquiescer la Résidence Le Byron en 2008, le CS REF LivingPlus savait que l'édifice de 150 ans aurait besoin d'être renové. Les études détaillées menées après l'achat ont révélé que, dans une optique de gestion durable, la rénovation complète était la meilleure solution, dans l'intérêt tant des résidents que de l'exploitant et du propriétaire. Lors de la planification qui s'ensuivit, le premier souci a été de veiller à ce que les résidents soient en tout temps bien logés. «Cette phase a été extrêmement exigeante», se souvient Felipe Gonzalez, chargé de la planification logistique en qualité de directeur de Boas Construction SA. Le Groupe Boas, rappelons-le, exploite la résidence.

Un défi logistique

Source: Factsheet au 31 mars 2014, Credit Suisse AG
Chiffres clés et performance actuels sur credit-suisse.com/ch/realstate
* Valeur au 31 décembre 2013

Cloûture de l'exercice fiscal	31 décembre
Encours total (en mio de CHF)	1 958,88
Fortune de placement (en mio de CHF)	2 350,82
Date de lancement	05.12.2007
Quote-part des charges d'exploitation (TER ^{REF} NAV) en % *	0,82
Quote-part des charges d'exploitation (TER ^{REF} GAV) en % *	0,67

Chiffres clés CS REF LivingPlus (valeur 3 106 932)

«À un certain moment, nos résidents ont dû déménager dans des containers spécialement aménagés», explique Felipe Gonzalez. «Nous avons tout mis en œuvre pour que ce provisoire ne dure pas et que les locaux temporaires soient aussi confortables que possible. Et tout s'est bien passé.» Avec les résidents, l'équipe de Boas Construction SA se réjouit du lustre que la



STEFAN BANGERTER
Gestionnaire de CS REF LivingPlus
 → Exécutive MBA, Université de Rochester NY
 → MAS Real Estate, Université de Zurich
 → Au Real Estate Asset Management
 du Credit Suisse depuis 2003
 → stefan.bangerter@credit-suisse.com

→ boas.ch

Pour en savoir plus sur le Groupe Boas:

renovation a redonné à ce beau vieux bâtiment. « À chaque pas que nous faisons aujourd'hui dans la Résidence Le Byron, nous voyons que CS REF LivingPlus a créé une réelle plus-value pour l'édifice. »

Vue de rêve – les balcons du Byron donnent directement sur le lac Léman, le Chablais et la Riviera.

