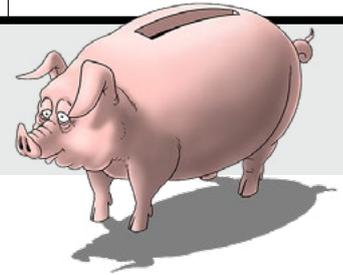


**Marché immobilier suisse** Perturbations à l'horizon

**Rendements des placements immobiliers** Le cash-flow est roi

**Vraiment?** Ou pourquoi les caisses de pensions font des réserves **News** Informations et actualités



**Kaspar Hohler**  
Rédacteur en chef «Focus Prévoyance»

## Les pièges du rétroviseur

Pourquoi discute-t-on tant de la manière dont les caisses de pensions investissent leur argent? Ce serait pourtant si simple: avec l'immobilier suisse, il existe une catégorie de placement qui, au fil des ans, rapporte 5% de rendement sans aucune fluctuation de valeur. Donc il faut investir tout son argent dans l'immobilier local et le problème serait réglé? Trop beau pour être vrai? Oui.

Outre tous les problèmes pratiques (marché immobilier trop petit, discussions sociales sur les augmentations de loyer, etc.), cette solution est trop axée sur le passé. Oui, l'immobilier génère les rendements mentionnés ci-dessus depuis des décennies et, grâce à l'évaluation des modèles, sa valeur ne fluctue pas comme celle des actions ou des obligations. Mais non, cela ne signifie pas que les biens immobiliers suisses généreront les recettes correspondantes ces prochaines décennies. Le retournement des taux d'intérêt en particulier apporte du mouvement sur le marché immobilier inerte. Vous en découvrirez plus sur le sujet en lisant les 4 prochaines pages de cette publication électronique.

Regarder dans le rétroviseur est important. Il faut connaître le passé pour comprendre le présent, j'en suis convaincu en tant qu'historien. Mais pour prendre des décisions pour le futur, regarder dans le rétroviseur ne suffit pas.

Marché immobilier suisse

# Perturbations à l'horizon

Ce n'est pas un hasard si la part de l'immobilier dans les portefeuilles des caisses de pensions suisses n'a cessé d'augmenter au cours des dernières décennies: un rendement stable de 5 à 6 % par an en faisait un placement idéal, notamment en période de taux d'intérêt nuls et négatifs. Aujourd'hui, le vent a tourné.

**Kaspar Hohler** Rédacteur en chef «Focus Prévoyance»

Ces dernières années, les propriétaires de biens immobiliers suisses ont eu une vie relativement simple: sans aucune intervention de leur part, l'objet s'est apprécié d'année en année. Alors qu'en comparaison historique, le rendement immobilier provenait à 70–80 % du cash-flow, c'est-à-dire des loyers et des revenus complémentaires, ce rapport s'est déplacé de plus en plus vers les gains de valorisation au cours des vingt dernières années. Cette évolution a pris fin l'année dernière.

## Des dévaluations en vue

Alors que les marchés immobiliers du reste de l'Europe, Allemagne en tête, vacillent fortement, la situation en Suisse semble (encore) relativement stable. Le secteur de la construction est saturé. Jusqu'à présent, les projets de développement ne rencontrent des difficultés de financement que dans les régions périphériques. Mais il est clair qu'ici aussi, l'époque des gains de valeur massifs est pour le moment révolue. L'effondrement des agios des fonds immobiliers reflète ce constat.

Actuellement, les cours (relativement) bas des fonds immobiliers suisses sont déjà considérés comme une opportunité d'achat. Les caisses de pensions doivent toutefois garder à l'esprit que ces véhicules de placement ne sont pas vraiment idéaux pour elles: d'une part, ces produits sont soumis à des impôts dont les caisses de pensions sont en principe exemptées, et d'autre part, ils ont tendance à entraîner des coûts plus élevés que les fondations de placement ou les biens immobiliers détenus en propre (pour autant qu'ils soient gérés efficacement).

Comme pour les fonds, faut-il s'attendre à des dévaluations pour les fondations de placement et les portefeuilles détenus en direct? La durée de détention des objets par la fondation ou la caisse de pensions joue

ici un rôle: pour les immeubles en portefeuille depuis longtemps, les évaluations devraient être plutôt inférieures aux valeurs de transaction, ce qui permet d'amortir quelque peu les dévaluations. C'est moins le cas pour les biens immobiliers achetés récemment.

## Engagement et flexibilité sont de mise

Non seulement l'ère des plus-values est terminée, mais il est même probable que des dévaluations se produisent. Si celles-ci sont modérées, le rendement des biens immobiliers peut encore être maintenu positif grâce aux revenus locatifs (dont l'augmentation prospective freine d'ailleurs aussi les dévaluations). Mais si le marché immobilier subit de fortes corrections de prix, même la meilleure gestion immobilière ne parvient pas à compenser les baisses correspondantes. Personne ne peut faire des miracles.

Il est clair que les propriétaires immobiliers doivent mettre la main à la pâte. Le parc immobilier doit être passé au crible de la critique: est-on vraiment le «Best Owner», le meilleur propriétaire, pour chaque objet? Si ce n'est pas le cas, une vente s'impose. Dans quelle mesure les objets sont-ils adaptés à l'avenir, notamment en termes d'émissions? Des plans d'assainissement pour les différents objets et pour l'ensemble du portefeuille sont indiqués, qui tiennent compte de la pénurie actuelle de personnel qualifié dans le secteur de la construction ainsi que des éventuelles oppositions.

Pour les rénovations comme pour la bonne gestion en général, il est indispensable de bien connaître les biens immobiliers. La gestion immobilière est un métier qui a peut-être été un peu oublié à une époque de revalorisation constante. Il est grand temps de s'y remettre.

## Rendements des placements immobiliers

# Le cash-flow est roi

Après des décennies d'appréciation, le marché immobilier suisse se trouve à un tournant. Une gestion de portefeuille active est nécessaire pour pouvoir continuer à générer les rendements attendus.

La performance d'un portefeuille immobilier, appelée rendement total, se compose d'un rendement des flux de trésorerie et d'un rendement des variations de valeur. Le rendement de la variation de valeur est un rendement basé sur les transactions et dépend de la situation actuelle de l'immobilier et du marché des capitaux ainsi que de l'évaluation DCF, qui est principalement guidée par le taux d'actualisation fixé par l'expert en estimation. Le rendement du cash-flow est le rendement effectivement généré et dépend des revenus locatifs, des pertes de vacance et de la structure des coûts (gestion des investissements, exploitation et entretien/renouvellement).

Si l'on analyse l'évolution et la composition du rendement total des placements immobiliers directs suisses, le tableau est clair. Selon les données du MSCI, le rendement total annuel moyen se situe aux alentours de 6 %, tant à court terme qu'à long terme (voir graphique page 4).

Mais si l'on examine la composition de la performance, on constate un net changement dans les moteurs de valeur. Alors qu'il y a une quinzaine d'années, le rendement total était encore généré à 80 % par le rendement du cash-flow et à seulement 20 % par le rendement de la variation de valeur, en 2021, la part du cash-flow était pour la première fois inférieure à celle du rendement de la variation de valeur.

Avec le tournant des taux d'intérêt amorcé en juin 2022, le super-cycle du marché immobilier suisse semble désormais toucher à sa fin, comme en témoigne le ralentissement de la performance des placements immobiliers directs qui se des-

sine déjà. Il en découle que l'on ne pourra plus compter sur les revalorisations impulsées par le marché des capitaux et mises en œuvre par les experts en estimations dans le cadre des estimations de la valeur de marché DCF. La performance doit à nouveau être générée – et ce à tous les niveaux de la gestion des investissements immobiliers.

### Gestion active d'actifs et de portefeuilles

La gestion de portefeuille et d'actifs est l'élément central de la gestion des flux de trésorerie. Une gestion active permet d'optimiser les flux de trésorerie à tous les niveaux du Real Estate Investment Management et tout au long du processus de création de valeur, tant du point de vue des revenus que des coûts.

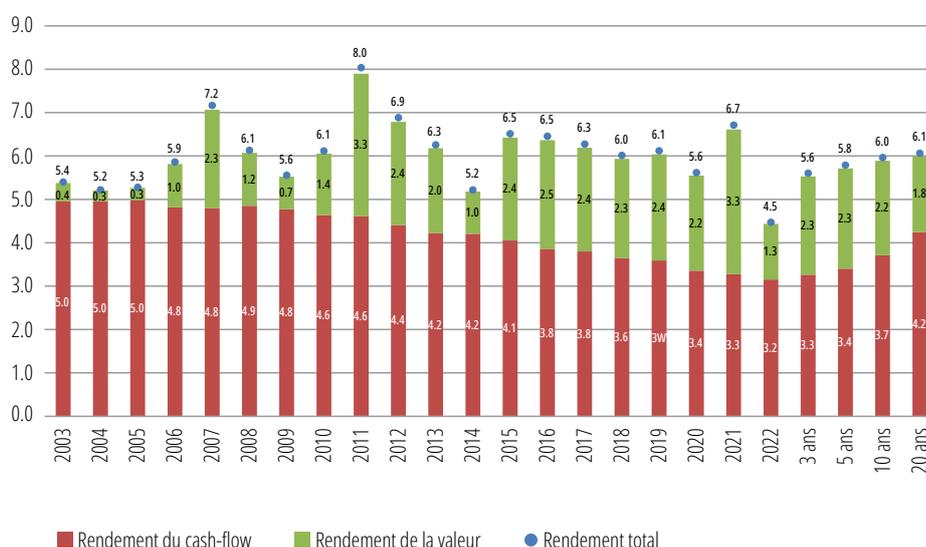
Au niveau du portefeuille, la définition et la mise en œuvre d'une stratégie d'investissement et de portefeuille claire ainsi qu'un screening permanent du portefeuille avec mesure des performances et benchmarking constituent la base. L'analyse régulière du parc immobilier et la définition de stratégies appropriées (densification, démolition/construction, repositionnement/revitalisation) permettent d'identifier et de monétiser les potentiels d'augmentation de la valeur du parc. Une évaluation permanente des candidats à l'achat et à la vente garantit la capacité de risque à long terme et la sécurité des revenus.

L'optimisation de la structure des coûts s'effectue aussi bien au niveau du portefeuille (notamment les coûts de gestion, la planification du financement et des liquidités) qu'au niveau



**Bruno Fritschi**  
Pensimo Management AG

## Composition du rendement total des placements immobiliers



de l'objet (p. ex. gestion active des logements vacants, planification budgétaire détaillée). Grâce à un suivi étroit des sociétés de gestion et des autres partenaires externes, le franc de la création de valeur est contrôlé là où il est généré. Et dans le cadre d'une gestion systématique des risques en tant qu'instrument de contrôle permanent ainsi que par le biais de rapports périodiques, on s'assure que les principaux générateurs de valeur sont contrôlés en permanence et que, si nécessaire, des ajustements peuvent être effectués en temps utile.

### Construire, rénover et développer

Une planification stratégique de l'entretien et de la remise en état (Opex et Capex) est essentielle pour une gestion rentable d'un portefeuille immobilier. Des mesures telles que l'optimisation des cycles de vie des différents éléments de construction ou la priorisation des immeubles à forte valeur ajoutée, pour lesquels le franc investi peut être activé dans une plus grande mesure en termes de revenus locatifs supplémentaires, figurent au premier plan. Dans chaque cas, il faut définir une stratégie de rénovation adaptée au site et au groupe cible. L'évaluation de l'ampleur de la rénovation, en mettant l'accent sur les mesures génératrices de coûts (par exemple les adaptations du plan d'ensemble) et les recettes supplémentaires potentielles (ou les coûts réduits), se fait en tenant compte des objectifs à long terme du propriétaire.

Les développements de projets offrent aux propriétaires une autre possibilité de création de valeur. Ils peuvent être créés de toutes pièces ou porter sur des immeubles déjà construits. Mais comme l'époque des grandes transformations est majoritairement révolue (la plupart des sites sont désormais développés), il faut de plus en

### Le conflit d'objectifs ESG dans les rénovations

Les objectifs ESG que l'on s'impose soi-même ou qui sont dictés par des tiers placent les propriétaires devant des conflits d'objectifs ou d'intérêts ouverts. Si l'on veut atteindre les objectifs de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> exigés par la société ou imposés par le législateur, souvent proclamés, mais auxquels tous les investisseurs n'accordent pas la même importance, il est inévitable d'augmenter le taux de rénovation. A court terme, les coûts d'investissement supplémentaires ne peuvent pas être rentabilisés dans tous les cas comme on le souhaite. A long terme, on peut toutefois s'attendre à une augmentation de la valeur.

En ce qui concerne la durabilité sociale, il est souvent nécessaire de peser le pour et le contre. Si l'on veut rénover de manière socialement acceptable, c'est-à-dire avec la participation des locataires et en laissant l'immeuble occupé, la complexité et donc les coûts augmentent et les majorations de loyer que l'on peut imposer sont souvent plus faibles que si l'on résilie tous les baux avant de commencer les travaux. En revanche, les locataires sont satisfaits et fidèles, ce qui permet de réduire les frais de vacance prévus.

Le sujet est approfondi dans une étude de Wüest Partner (téléchargement: [bit.ly/3EOHy01](https://bit.ly/3EOHy01)).

plus agir à plus petite échelle. L'objectif est d'exploiter les potentiels de surfaces et de revenus qui figurent déjà dans le portefeuille existant, c'est-à-dire d'augmenter les revenus, soit en augmentant la surface louable et/ou en augmentant les revenus des surfaces par une revalorisation des utilisations existantes.

Selon la situation de départ, différentes mesures sont appliquées: construction neuve, construction de remplacement, densification, changement d'affectation ou une combinaison de ces mesures. Pour diverses raisons, mais surtout au vu de la pénurie croissante de terrains et des prescriptions réglementaires qui y sont liées, l'accent est mis de plus en plus sur le développement vers l'intérieur, c'est-à-dire sur une densification de qualité dans l'existant.

Cette tendance est renforcée par la nécessité urgente et souvent tardive d'aborder les thèmes de la durabilité dans le secteur immobilier (voir encadré). En particulier, la prise en compte des émissions de CO<sub>2</sub> lors de la construction (énergie grise) conduit à une réévaluation des approches possibles dans le traitement des biens immobiliers existants. C'est là que se situent actuellement les plus grands défis. Les risques augmentent en raison de la complexité croissante (réglementations, taxes sur la plus-value, objectifs de durabilité, etc.), ce qui rend nécessaire une analyse plus précise des circonstances, des approches de solutions créatives et parfois non conventionnelles, une plus grande flexibilité dans le processus, y compris de nouveaux modèles de collaboration, ainsi qu'une gestion des parties prenantes plus exigeante.

À l'avenir, il sera donc nécessaire de s'intéresser davantage à l'effectif (construction, structure, état, utilisation, etc.), mais aussi à l'emplacement (structure et intérêts des propriétaires, besoins du quartier, «placemaking», etc.) et aux exigences de la société («valeur publique»). Les opportunités, quant à elles, résident dans des développements attrayants, demandés et durables, avec un fort potentiel d'identification et d'acceptation, ainsi qu'une rentabilité et une stabilité de la valeur à long terme.

### **Optimiser la création de valeur à la base**

La gestion des flux de trésorerie directement à la source est assurée par un property management professionnel. Cela implique une budgétisation stricte et contraignante ainsi qu'un contrôle continu des comptes courants au niveau de l'immeuble.

Du côté des coûts, l'optimisation des frais d'exploitation est au premier plan, par exemple en externalisant systématiquement les charges imputables au propriétaire. Pour l'entretien courant et l'entretien extraordinaire (Opex), chaque attribution doit se faire aux meilleures conditions possibles grâce à des directives claires et à des comparaisons d'offres. Les catalogues de prix indicatifs, qui fixent les prix des différents

travaux et sont contraignants lors des adjudications par le service de gestion, offrent une possibilité de contrôle des coûts.

### *Augmenter les revenus locatifs...*

Afin d'optimiser le revenu locatif et de garantir la compétitivité, il convient d'appliquer le concept de loyer de marché. Le loyer de marché est le loyer maximal considéré comme approprié et compétitif sur la base des conditions d'offre et de demande qui prévalent sur le marché immobilier. Le loyer du marché fixé par le propriétaire représente pour la gestion un objectif à atteindre lors de nouvelles locations et doit être vérifié périodiquement. Cela doit garantir une adaptation aussi optimale que possible des loyers à l'évolution du marché.

En raison de la répercussion des droits à la réduction du loyer qui ont résulté de la baisse constante du taux d'intérêt de référence depuis son introduction en 2008, le delta entre les loyers existants et les loyers du marché a augmenté dans de nombreuses régions de Suisse. Ce potentiel dormant peut désormais être partiellement activé du fait de la hausse des taux d'intérêt de référence. Cela représente une situation nouvelle et inédite pour les propriétaires et les gestionnaires. Dans la plupart des cas, une répercussion purement technique et uniforme des hausses de loyers ne semble pas être la bonne solution. Une analyse pour chaque immeuble est nécessaire pour ne pas risquer de provoquer des vacances ou de se retrouver au centre du discours public.

### *...et réduire les coûts*

Du côté des coûts, les pertes de loyer dues aux objets vacants constituent le poste le plus important à surveiller dans le cadre d'une gestion rigoureuse. En effet, malgré des taux de vacance qui sont actuellement au plus bas sur le marché suisse du logement, des pertes de loyers peuvent encore survenir. Une sélection des locataires effectuée selon des critères clairs, une communication orientée vers le client et des processus de location efficaces, idéalement entièrement numérisés, accélèrent la location, réduisent les coûts et augmentent la satisfaction des locataires et donc leur fidélisation.

### **Focus sur les flux de trésorerie**

Les flux de trésorerie stables et à long terme des biens immobiliers sont l'une des principales raisons pour lesquelles de nombreux investisseurs institutionnels orientés vers le long terme, tels que les caisses de pensions, investissent dans la classe d'actifs des biens immobiliers. C'est la raison pour laquelle une gestion active des flux de trésorerie est la tâche centrale de la gestion des placements immobiliers, en particulier en période d'absence de rendements ou de rendements négatifs sur la valeur.

Ce n'est qu'en se concentrant sur les cash-flows que l'on pourra s'assurer que l'immobilier occupera à l'avenir aussi une place de choix dans les allocations multi-actifs des caisses de pensions.

# VRAIMENT?

Par Svenja Schmidt | Dr. oec. HSG

## Ou pourquoi les caisses de pensions font des réserves.



Dans les années 1980, les jeunes avaient dans leur chambre des cages à hamster. Bien entendu, avec des hamsters dedans. En fait, on voyait rarement les petits rongeurs car il se disait qu'ils étaient encore plus actifs la nuit que les adolescents troublés par leurs hormones. Les petits animaux étaient donc extraits de la paille, tirés de leurs petites maisons pour être montrés comme des trophées. «Regarde, mon Bobby, n'est-il pas mignon?» En règle générale, le petit Bobby encore endormi avait une réaction moins mignonne. Il mordait le doigt de l'adolescent encore en train de creuser dans la paille. Ou alors il terminait sa digestion et déféquait sur place.

Je ne sais pas si les adolescents qui souhaitent un cheval ou un chien reçoivent encore une cage à hamster de la part de leurs parents. Car même si un cheval a besoin de beaucoup de paille et si un chien libère ses intestins partout sans souci, je n'ai jamais vraiment compris cette approche pédagogique. Secrètement, je suppose que la courte espérance de vie d'un hamster a joué un rôle en arrière-plan.

En réalité, les petits Bobby de cette époque étaient surtout mignons quand ils remplissaient leurs bajoues de graines la nuit. Je soupçonne que cela était dû au manque d'alternatives car même le Bobby le plus enthousiaste a dû s'essouffler, à un moment donné, lors de sa course effrénée sur la roue en plastique. (A la grande joie des parents, qui ont dû regretter leur décision à propos du cheval au vu des couinements rythmés provenant de la chambre des adolescents prépubères.)

C'était particulièrement drôle de voir Bobby picorer ses graines préférées dans son bol avant d'être nourri et de lui en proposer quand ses bajoues étaient pleines à craquer. Le hamster était alors tout de suite mis sous pression: devait-il vider ses bajoues dans sa petite maison et laisser toutes ces graines savoureuses? Ou bien plutôt vider ses bajoues sur place et faire ses provisions?

Quand on pense qu'un seul hamster peut stocker jusqu'à 90 kilos de provisions, ce petit jeu peut prendre une soirée entière. Les parents ont rarement vu leurs enfants aussi absorbés par une tâche que celle de trier les graines pour hamster. Et qui s'étonne que l'on prétende que cette soi-disant génération Y soit prête à s'engager à fond tant que le travail lui procure un grand plaisir?

Bon, et maintenant appelez désormais votre caisse de pension Bobby. Sans blague? Oui, sans blague.

Sortie de son sommeil par la baisse des taux d'intérêt des dernières années telle la Belle au bois dormant, elle s'est secouée pour enlever les copeaux de son pelage et a grimpé dans la roue. Sans vraiment décoller, elle a couru après les rendements facilement atteignables les années passées jusqu'à en avoir mal au dos et à s'essouffler.

Par manque d'alternatives, elle a ainsi commencé à stocker dans ses joues grain après grain. A quoi sert cette métaphore des grains, vous demanderez-vous? Immobilier. Appelé aussi «or en béton» même si les hamsters n'ont pas les dents en or.

Maintenant que même la dernière poule aveugle a trouvé une graine ou deux, maintenant que les portefeuilles de toutes les caisses de pensions sont remplis de biens immobiliers, les taux d'intérêt remontent à nouveau. Maintenant que leurs bajoues sont pleines, les caisses de pensions Bobby flairent à nouveau quelque chose de savoureux. Obligations! Cash! Placements alternatifs! Installations d'infrastructure! Actions! Miam!

Vider ses bajoues dans la petite maison et laisser toutes ces graines savoureuses? Ou bien plutôt vider ses bajoues sur place et faire ses provisions? Et que faire de toutes ces graines dans la petite maison?

Dans le jargon immobilier, on appelle cela «le tournant du marché immobilier».

# Charte ESG previva



## 1. Propos introductifs

La présente charte énonce les principes généraux de la politique de gestion des placements financiers et immobiliers de previva sur un mode qui prenne en compte les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

previva est une caisse de pensions soumise à la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP). En matière de placement, la LPP, à son [article 71](#), précise que « *Les institutions de prévoyance administreront leur fortune de manière à garantir la sécurité des placements, un rendement raisonnable, une répartition appropriée des risques et la couverture des besoins prévisibles de liquidités* ». De par leur nature, les caisses de pensions ont un horizon de placement à long terme, une telle temporalité est pleinement compatible avec les principes ESG.

previva considère que, dans un contexte d'adaptation de l'économie aux impératifs de développement durable et aux enjeux climatiques, la prise en compte des critères ESG favorise une meilleure gestion des risques et une optimisation des rendements à long terme.

## 2. Principes d'investissement

Dans sa démarche d'investissement responsable, previva applique les principes et mesures suivantes :

### 2.1. Agir en qualité d'un actionnaire actif, responsable et engagé

previva est convaincue qu'il est possible de rechercher un rendement économique performant tout en prenant en compte des critères ESG. previva veut ainsi assumer sa responsabilité fiduciaire, gage d'une rentabilité appropriée et d'une gestion des risques adéquate.

**Mesures :** Dès 2021, previva a rejoint [Ethos Engagement Pool Suisse](#) et [Ethos Engagement Pool International](#). Ces programmes permettent aux investisseurs institutionnels d'engager le dialogue sur les questions ESG avec les

*sociétés cotées en Suisse et dans le reste du monde. Le dialogue est engagé soit directement avec les sociétés soit sous la forme de participation à des initiatives internationales d'engagement collectif.*

### 2.2. Exclure de manière ciblée des domaines sujets à controverse

previva exclut de son portefeuille les activités qui sont sujettes à controverses, notamment les entreprises actives dans les armes à sous-munition, les mines antipersonnel ou l'armement nucléaire.

**Mesures :** En matière d'exclusion, previva se base sur la [liste de l'Association suisse pour des investissements responsables \(ASIR\)](#).

### 2.3. Réduire l'exposition du portefeuille aux énergies fossiles et aux activités génératrices de gaz à effets de serre

Pour faire correspondre la gestion du portefeuille aux engagements internationaux pris par la Suisse, previva veut réduire de manière significative l'exposition de ses investissements à l'extraction d'énergies fossiles et la production de gaz à effets de serre, par l'utilisation d'un univers de gestion ESG qui réduit, voire exclut ceux-ci.

**Mesures :** La commission des investissements définit un plan d'action (annexe 1).

### 2.4 Investir dans des domaines durables et responsables

previva intègre dans sa politique de placement les critères ESG. Les décisions d'investissement sont prises sur la base d'une réflexion critique et indépendante et visent également à soutenir l'émergence de modèles d'affaires orientés vers une économie durable qui sera plus résiliente à long terme face à la transition climatique, ceci notamment en favorisant une approche best-in-class.

**Mesures :** La commission des investissements définit un plan d'action (annexe 1).

## 2.5. Appliquer une sélection positive

previva identifie les entreprises qui usent des meilleures pratiques d'application des critères ESG et qui ont adopté une gestion proactive des enjeux de durabilité. Le but est d'encourager de manière pragmatique les démarches novatrices, d'inciter les entreprises à améliorer leur approche des enjeux ESG et de contribuer ainsi à augmenter leur impact positif.

**Mesures :** La commission des investissements définit un plan d'action (annexe 1).

## 2.6. Intégrer les investissements d'impact

previva, notamment avec la classe d'actifs des infrastructures, s'engage dans des investissements d'impact, par exemple dans la transition énergétique, qui visent à obtenir un impact social et/ou environnemental positif et mesurable.

**Mesures :** La commission des investissements définit un plan d'action (annexe 1).

## 2.7. Intégrer les critères ESG dans les investissements immobiliers directs

previva est propriétaire de plusieurs immeubles et veille à garantir un niveau de rendement optimal de son parc immobilier de manière à garantir le paiement des rentes des assurés. previva axe une partie de sa stratégie de placement sur des investissements immobiliers principalement situés dans le canton de Vaud.

Il souhaite réaliser des logements durables et répondants aux critères d'accessibilité universelle, afin de pouvoir accueillir aisément une population âgée ou à mobilité réduite. Il entend également développer des habitations multi-usages correspondant aux besoins des dernières générations, notamment pour permettre le télétravail, et assurer la diversification de son patrimoine.

Dans le cadre d'acquisitions, de rénovations du parc immobilier ou lors de nouvelles réalisations, il favorise la prise en compte des enjeux économiques et des critères ESG (environnementaux, sociaux et gouvernance). Lors de rénovations, une attention est notamment portée à l'amélioration de l'efficacité énergétique des immeubles et du confort des habitants. De manière générale, les entreprises locales sont favorisées pour l'exécution des divers mandats. Le niveau de finitions est PPE, notamment s'agissant de l'isolation phonique.

previva s'engage en faveur de la bio-diversité sur les parcelles dont elle est propriétaire.

**Mesures :** La commission immobilière définit un plan d'action (annexe 2).



### 3. Mise en oeuvre et suivi de la politique d'investissement responsable

#### 3.1. Mise en oeuvre

Chaque commission est chargée de présenter et faire ratifier au Conseil de fondation son plan d'action. Une évaluation annuelle externe est effectuée et permet d'ajuster les mesures en place et la politique ESG de previva.

#### 3.2. Évaluation régulière du portefeuille

previva attend de ses gérants qu'ils fassent preuve de transparence dans leur manière de répondre aux enjeux ESG. previva fait elle-même oeuvre de transparence en communiquant sur ses pratiques en matière d'investissement.

Ce devoir de transparence l'engage à une évaluation régulière et indépendante de la mise en oeuvre de ses principes d'investissement. Elle veille à ce que son portefeuille améliore ses performances à ces deux niveaux.

#### 3.3. Politique d'information

previva rend compte régulièrement aux employeurs et aux assurés, des résultats et actions entreprises. Elle révisé sa politique selon ses résultats et les nouveaux outils et véhicules d'investissement durables à disposition.

### Annexe 1 – Plan d'action de la commission mobilière

- Effectuer un screening ESG chaque année
- Respecter les normes mises en place par [PACTA](#). Participer au prochain test de compatibilité climatique. Mesurer les émissions de CO<sub>2</sub> dans le cadre du rapport de compatibilité avec [PACTA](#).

### Annexe 2 – Plan d'action de la commission immobilière

- Respecter les directives de construction
- Respecter les normes mises en place par [PACTA](#). Participer au prochain test de compatibilité climatique. Mesurer les émissions de CO<sub>2</sub> dans le cadre du rapport de compatibilité avec [PACTA](#).
- Planter des arbres fruitiers sur les parcelles dont previva est propriétaire lorsque cela est possible.

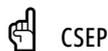


# Actualités

## Taux d'intérêt technique

### Borne supérieure désormais fixé à 3.63 %

La borne supérieure du taux d'intérêt technique selon le DTA 4 est fixée chaque année à la fin du mois de septembre. La Chambre Suisse des Experts en Caisses de Pensions (CSEP) communique que ce plafond est désormais de 3.63 % (tables de génération) et de 3.33 % (tables de pension). La borne supérieure correspond au taux d'intérêt au comptant moyen des obligations de la Confédération à 10 ans en CHF des 12 derniers mois, majoré d'un supplément de 2.5 %, le cas échéant diminué d'une déduction pour l'augmentation de la longévité en cas d'utilisation de tables périodiques (au moins 0.3 point de pourcentage). La nouvelle borne supérieure vaut à par-tir du 1<sup>er</sup> octobre 2023. Il y a un an, il était encore d'un peu moins de 3 % (tables de génération).



CSEP

## Performance

### Performance négative en septembre

Les caisses de pensions de l'échantillon UBS ont enregistré en septembre une performance moyenne de -0.8 % après déduction des frais. Le rendement est de 2.6 % depuis le début de l'année et le rendement annualisé se monte à 2.9 % depuis le début du baromètre en 2006. La récente évolution négative des marchés boursiers se reflète également dans l'indice des caisses de pensions de Credit Suisse repris par UBS. En septembre, l'indice calculé par CS a cédé 0.9 % ou 1.7 point pour s'établir à 193.8 points. Depuis le début de l'année 2023, il s'inscrit en hausse de 2.8 %.



UBS



Finances

## Les Suisses s'attendent à avoir moins d'argent dans leur porte-monnaie

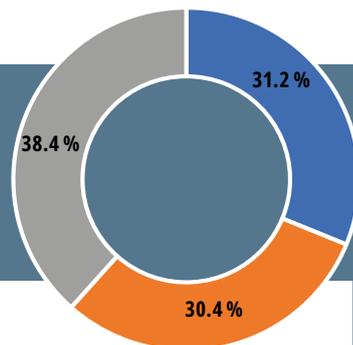
Cette année, près de 30 % de la population suisse s'attend à ce que sa situation financière se détériore par rapport à 2022. Les motifs les plus souvent avancés pour justifier cette perspective sont l'augmentation des primes d'assurance maladie et des coûts du logement (loyers ou intérêts hypothécaires). Tels sont les résultats d'une enquête représentative de [comparis.ch](https://www.comparis.ch) réalisée à l'automne 2023.

## QUESTION DU MOIS

### Investir en respectant le climat

#### Obtenir un effet positif

L'investissement respectueux du climat préoccupe le monde des caisses de pensions. Dans la dernière question du mois, nous voulions savoir comment les caisses de pensions devraient aborder ce thème. 38.4 % des participants à l'enquête estiment que les caisses de pensions peuvent et doivent obtenir un effet positif (impact) via leurs investissements. 31.2 % estiment que ce thème est certes important, mais qu'il s'agit d'un thème d'investissement parmi d'autres – quelques étapes comme l'engagement permettent déjà de réaliser beaucoup. Les autres participants à l'enquête (30.4 %) sont d'avis que les caisses de pensions doivent avant tout réaliser des rendements pour leurs assurés, la durabilité étant «nice to have».



- Important, mais l'un des nombreux thèmes d'investissement. Avec seulement quelques étapes telles que l'engagement, beaucoup peut être accompli.
- Les caisses de pensions doivent avant tout générer des rendements pour leurs assurés; la durabilité est un «plaisir».
- Vous pouvez et devez obtenir un impact positif grâce à vos investissements.

### Participez à la nouvelle question du mois:

Lors des élections nationales, le camp bourgeois a enregistré des gains au détriment des Verts. Cela a-t-il des répercussions sur la politique sociale?

VOTEZ &gt;

# Actualités

CHS PP

## Evolution légèrement négative de la situation financière au 3<sup>e</sup> trimestre

La baisse des marchés des actions et la hausse simultanée des taux d'intérêt ont entraîné une évolution légèrement négative de la situation financière des institutions de prévoyance suisses au 3<sup>e</sup> trimestre 2023. C'est ce que montrent les projections de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). Sur l'ensemble de l'année, les institutions de prévoyance ont réalisé une performance de +3.3 % en moyenne. Avec 109.6 %, le taux de couverture moyen pondéré en fonction du capital de prévoyance à fin septembre 2023 est légèrement supérieur aux 107 % à fin 2022.



CHS PP

Finances

## Excédents attendus pour les cantons et les assurances sociales

La reprise de l'économie suisse après la pandémie de COVID-19 se reflète également dans les comptes du secteur public en 2022: un excédent de financement de 6.9 milliards de francs est attendu pour les administrations publiques (Confédération, cantons, communes et assurances sociales) dans leur ensemble. Ce résultat tient principalement aux excédents importants réalisés par les cantons et les assurances sociales, alors que les résultats de la Confédération restent négatifs. Malgré une croissance économique plus faible en 2023 et en 2024, le solde de financement des administrations publiques devrait rester positif. Au lendemain de la pandémie de COVID-19, le taux d'endettement net de la Suisse devrait poursuivre sa baisse au cours des prochaines années. C'est ce que montrent les chiffres les plus récents publiés par la Statistique financière de l'Administration fédérale des finances (AFF).

Baromètre de prévoyance

## Les connaissances en matière du 2<sup>e</sup> pilier sont faibles

Le Baromètre de la prévoyance Raiffeisen 2023 présente pour sa sixième édition un aperçu actuel et représentatif de l'opinion de la population suisse concernant la prévoyance vieillesse. De plus, des questions portant spécifiquement sur le système de prévoyance vieillesse suisse ont été posées afin d'évaluer les connaissances dans ce domaine. Le constat est le suivant: le degré de connaissance stagne à un faible niveau. Le 3<sup>e</sup> pilier est celui que la population connaît le mieux. La plus grande lacune de connaissances se situe dans le domaine du 2<sup>e</sup> pilier. Ainsi, un peu plus d'un tiers des personnes sondées seulement savent que si l'avoir dans la caisse est bien investi, cela a un effet positif sur le montant de la rente. Ces résultats se recoupent avec l'auto-évaluation de la population suisse: 38.7 % des personnes interrogées considèrent que leurs connaissances en matière de prévoyance sont moyennes. Environ un dixième estime ne rien connaître à ce sujet. Le Baromètre de la prévoyance s'appuie sur un sondage réalisé en ligne entre le 9 et le 29 juin 2023 auprès de 1052 personnes âgées de 18 à 65 ans, et sur l'analyse de données économiques. Pour la deuxième fois, des personnes âgées de 65 ans et plus ont aussi participé au sondage.

Prévoyance vieillesse

## Le système suisse bien classé en comparaison internationale

Le système de prévoyance vieillesse suisse se classe dans le quart supérieur d'une comparaison internationale des systèmes de retraite. Selon le «Global Pension Index 2021» de la société de conseil Mercer et du CFA Institute (MCPGI), les Pays-Bas disposent du meilleur système de retraite, suivis de l'Islande et du Danemark. Sur les 47 systèmes analysés par l'étude, le système de retraite suisse se classe à la 11<sup>e</sup> place.



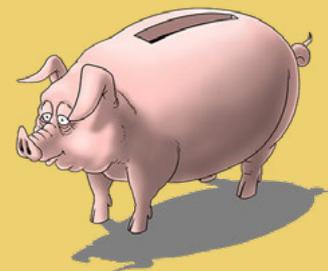
Global Pension Index 2021

**Nous sommes bouleversés.** Comment se fait-il que les singes virtuels ne valent (presque) rien? Une étude arrive à la conclusion que sur 73 257 collections de jetons non fongibles examinées (Non-Fungible Token, NFT), 95 % sont sans valeur. Même parmi les «collections top», il s'avère que la majorité avait une valeur oscillant entre 0 et 100 dollars. Seul 1 % valait plus de 6000 dollars (les singes qui s'ennuient vous saluent bien).

**... Et atterrissent dans les toilettes au lieu d'aller dans la blockchain** dans l'espoir d'une manne financière: selon une dépêche ATS, les douaniers australiens ont confisqué un chargement de papier toilette dans lequel étaient dissimulés 662 kilos de méthamphétamine. Valeur estimée: un peu plus de 300 millions de francs. Peut-être qu'un ou deux rouleaux de papier toilette ont glissé entre les doigts des douaniers.

Les Etats-Unis ont plus de **33 000 000 000 000 dollars** de dettes.

Les intérêts de la dette à eux seuls ont coûté,



au cours de l'exercice budgétaire 2022, 475 milliards de dollars, avec une tendance à la hausse, comme le rapporte [spiegel\\_online](#). Ni les primates virtuels ni le papier toilette n'y peuvent rien. L'heure est à l'épargne. On pourrait le penser du moins. Jusqu'à présent, rien n'indique que les Républicains et les Démocrates divisés ne vont pas se contenter de vaines paroles et agir pour remédier à la montagne de dettes.

Pendant ce temps, l'action [Birkenstock](#) se négociait à **moins de 40 dollars** peu après son entrée en bourse à New York. Un vrai désastre puisque l'introduction en bourse (IPO) s'est faite à un cours de 46 dollars. Il n'empêche que les titres des sandales confortables valent toujours plus que les singes virtuels... et peut-être aussi que les emprunts d'Etat américains.

# Actualités

## Caricature du mois



### Comment attirer un hérisson

«Regarde, c'est comme un tas de feuilles...» CHS | Réglementations | Fondation collective.

#### Caisses de pensions

#### Amélioration des prestations dans les institutions collectives et communes

Sous ce [lien](#), vous trouverez les communications 02/2023 de la CHS PP sur l'amélioration des prestations des institutions de prévoyance collectives ou communes selon l'art. 46 OPP2. Celles-ci remplacent les communications du même nom C-01/2021 du 30 mars 2021. Est considérée comme une amélioration des prestations au sens de l'art. 46 OPP2 toute rémunération des avoires de vieillesse des assurés actifs supérieure à la moyenne pondérée des taux d'intérêt techniques des institutions de prévoyance sans garantie étatique et sans solution d'assurance complète publiée dans le rapport de la CHS PP sur la situation financière et arrondie au quart de pour-cent. Le taux d'intérêt minimal LPP fixé par le Conseil fédéral conformément à l'art. 12 OPP2 n'est pas considéré comme une amélioration des prestations au sens de l'art. 46 OPP2. Les deux valeurs sont

à prendre en compte à partir du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante. Les notifications s'appliquent donc aux améliorations des prestations à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024. La plateforme PK-Netz 2. Säule s'exprime de manière critique sur les communications de la CHS PP. Les interventions qu'elles impliquent dans les compétences des organes suprêmes des caisses de pensions vont selon elle trop loin. Les possibilités des institutions collectives et communes en matière de rémunération seraient ainsi fortement restreintes. Inter-pension, la communauté d'intérêts des institutions de prévoyance autonomes collectives et communes a pris connaissance de la communication C-02/2023 de la CHS PP et recommande aux organes suprêmes de ses membres de ne pas tenir compte de cette communication.



#### Aperçu des thèmes

Le numéro double de décembre 2023/janvier 2024 aura pour thème «Les risques dans la prévoyance professionnelle»



# Cours de prévoyance professionnelle

## Les modules de formation

2/9/17/23/30 novembre 2023, Paudex

Grâce à des spécialistes renommés de la prévoyance professionnelle, vps.epas est en mesure de proposer le cours d'introduction à la prévoyance professionnelle spécialement destiné aux membres des conseils de fondation et autres personnes intéressées. La formation de base dure cinq jours. Les modules peuvent également être suivis à la carte.

### **Jeudi 2 novembre 2023**

#### **Module 1**

Conditions-cadres, bases légales et conseil de fondation

Yves-Marie Hostettler

### **Jeudi 9 novembre 2023**

#### **Module 2**

Personnes et prestations assurées et fiscalité

Yves-Marie Hostettler, Isabelle Amschwand

### **Vendredi 17 novembre 2023**

#### **Module 3**

Notions actuarielles

Michèle Mottu Stella, Simon Jacquier

### **Jeudi 23 novembre 2023**

#### **Module 4**

Placement de la fortune

Francis Bouvier, Gilbert Hellegouarch, Kevin Freire

### **Jeudi 30 novembre 2023**

#### **Module 5**

Actualités, comptabilité, révision et communication

Stefanie Ajilian, Guy Chervet, Laurent Pittet, Yves-Marie Hostettler



*Vous trouverez de plus amples informations sur [vps.epas.ch](https://vps.epas.ch).  
Sous réserve de modifications du programme.*



**Lieu**  
Centre Patronal,  
Route du Lac 2,  
1094 Paudex

**Heure**  
Cours complet: 5 jours,  
08h30 – 16h30

**Coûts, credit points et  
inscription sur [vps.epas.ch](https://vps.epas.ch)**

**Renseignements**  
Laetitia Beaud  
+41 (0)41 317 07 61  
[lb@vps.epas.ch](mailto:lb@vps.epas.ch)  
[vps.epas.ch](https://vps.epas.ch)

Co-organisateur

Credit Points

