

URBANITÉS

Trop cher la durabilité ?

Le point de vue d'une caisse de pension écologique et éthique

Lausanne, le 3 avril 2017

Caroline Schum

Responsable pour la Suisse romande

Nest Fondation collective 10, rue de Berne 1201 Genève T +41 22 345 07 77

Nest Sammelstiftung Molkenstrasse 21 8004 Zürich T +41 44 444 57 57

www.nest-info.ch

1. Nest – Faits et chiffres
2. Stratégie de placement durable
3. Résultats et performance
4. Focus sur le portefeuille immobilier
5. Vision et stratégie immobilière durable
6. Alors, trop cher ?



1. Faits et chiffres

Fondée en 1983

Siège à Zurich: 30 personnes

Suisse romande: 2 personnes



3100 organisations affiliées avec 20'000 assuré-e-s

Fortune sous gestion: CHF 2.3 milliard (31.12.2016)

Degré de couverture : 111% (31.12.2016 – prov.)

Forte croissance

env. 10% par an

- **Durable et pionnière**

Critères de placement écologiques et éthiques

Un acteur engagé  APRES-GE, APRES-VD, APRES-BEJUNE



- **Progressiste**

Prestations favorables aux assurés et flexibilité

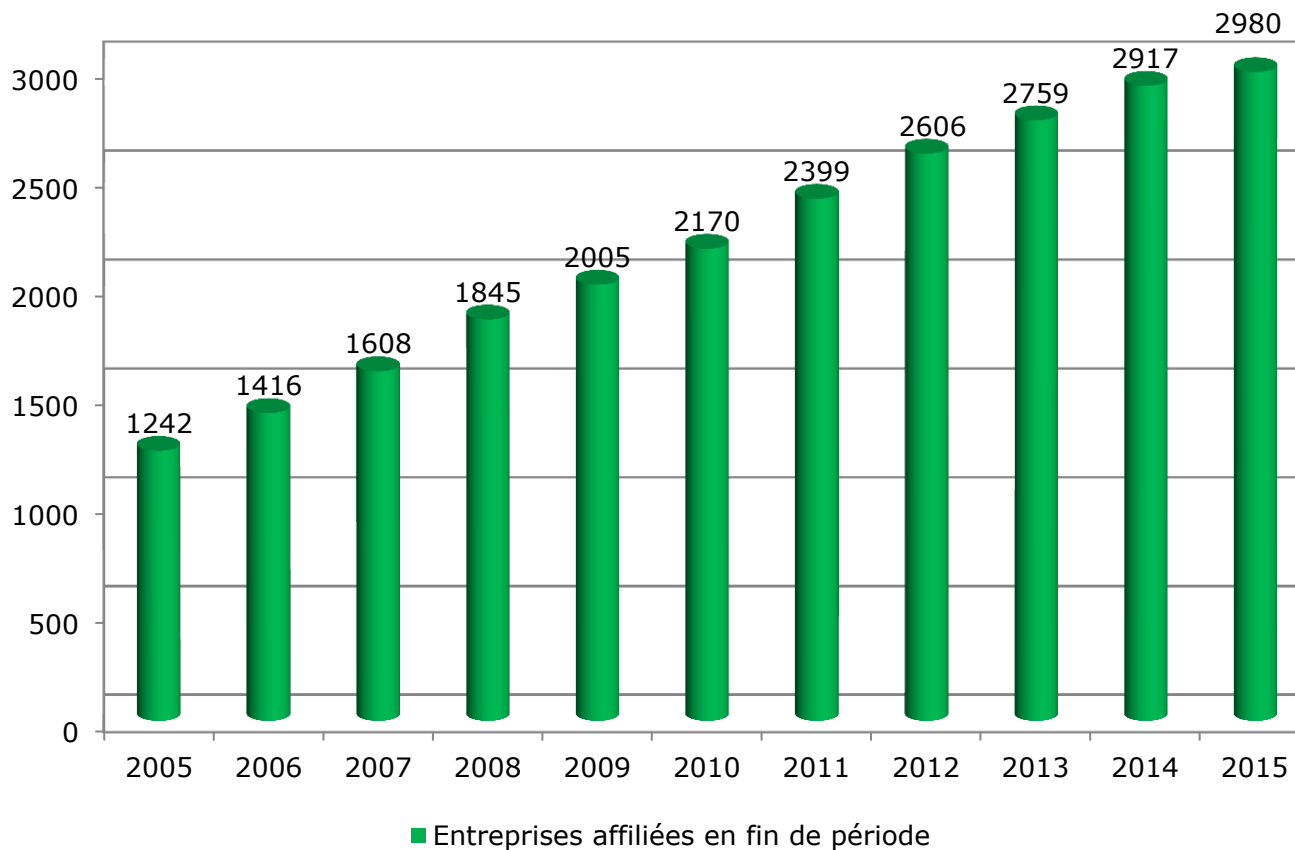
- **Démocratie participative et transparence**

Information et service

Assemblée des délégués

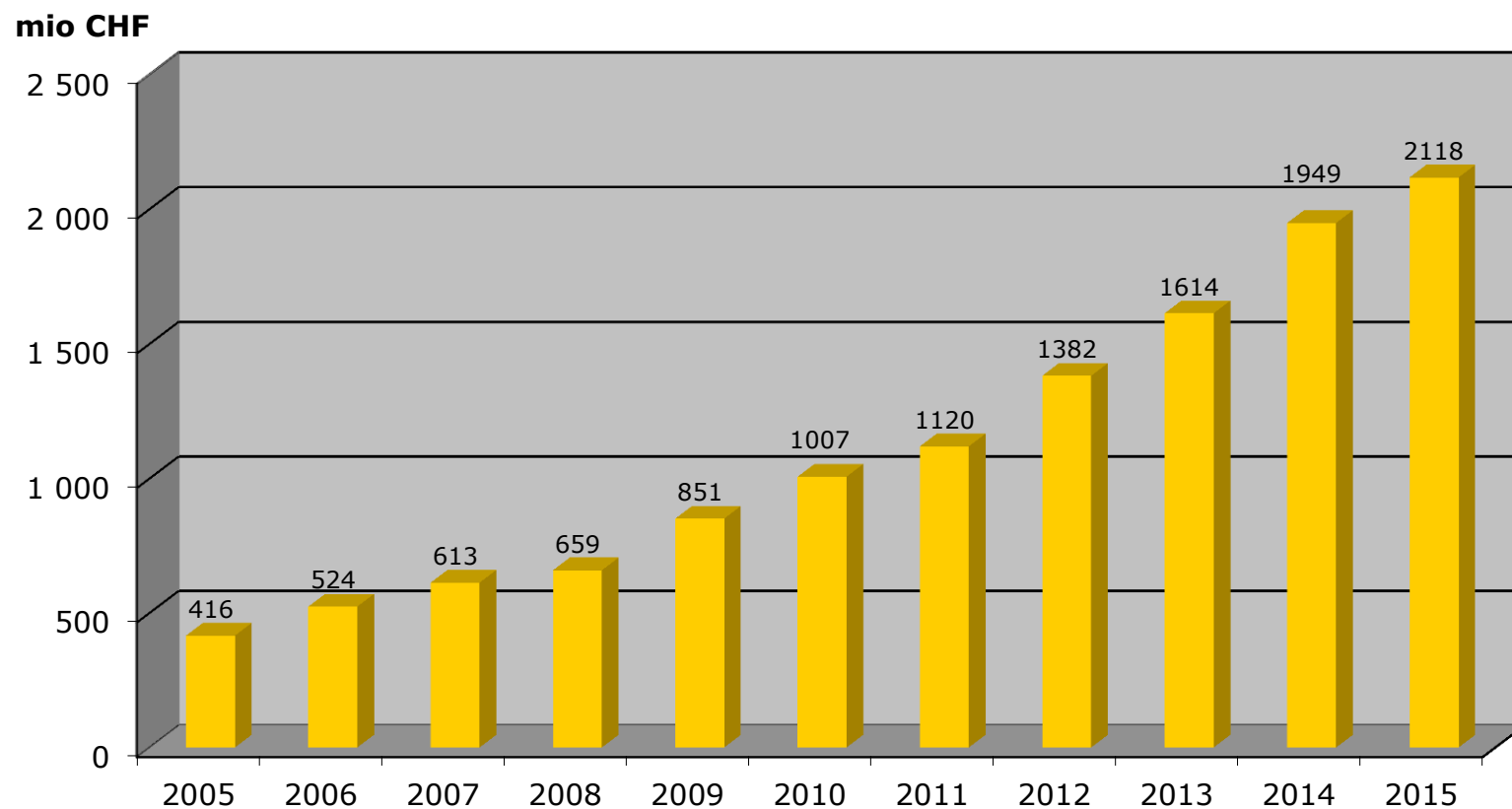
Commission des rentiers

Entreprises affiliées en fin de période



2016: 3092 avec 19'673 personnes assurées

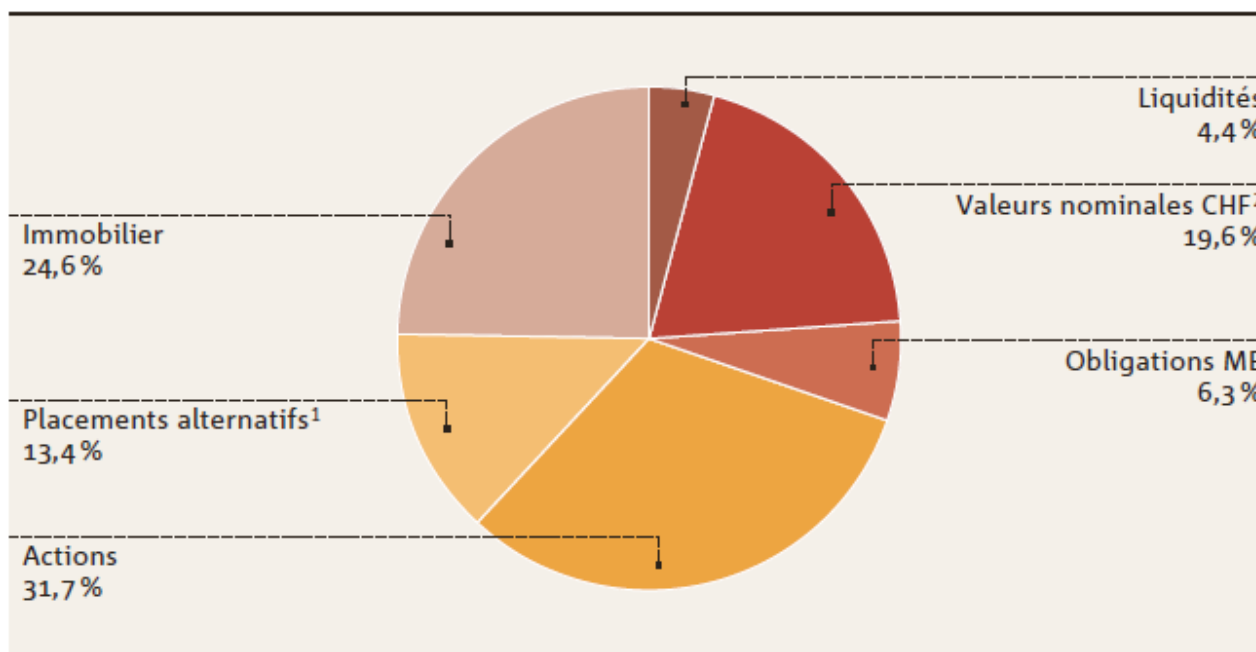
Evolution de la fortune



2016: CHF 2'295 mio (prov.)

Structure de la fortune

Structure de la fortune





¹ Private Equity, infrastructure, Insurance Linked, Private Debts

² Obligations, hypothèques

➔ CHF 2,3 milliard dont 25% dans la catégorie «Immobilier», dont immobilier direct en Suisse: CHF 355 mio (15% du total ou 63% de la part immobilier)

2. Stratégie de placement durable

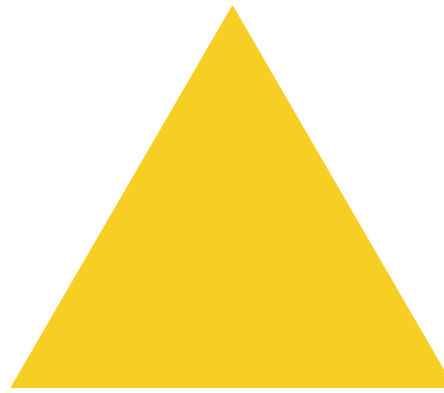
Directives de placement:

1. Maintien de la valeur:
large diversification – sécurité élevée
2. Amélioration du rendement:
orientation à long terme – gain raisonnable
3. Placements écologiques et éthiques:
« Contribuer à l'évolution structurelle vers une économie et une société durable »
 - Critères d'exclusions
 - Analyse durable par Inrate 
 - Membre de l'Ethos Engagement Pool 
 - Transparence et participation

Tension entre les différentes parties prenantes

Mandat légal

(directives pour les placements : max. 5% par objet immo., max. 30% dans l'immobilier, dont 1/3 max. à l'étranger,...)



Conditions cadres internes

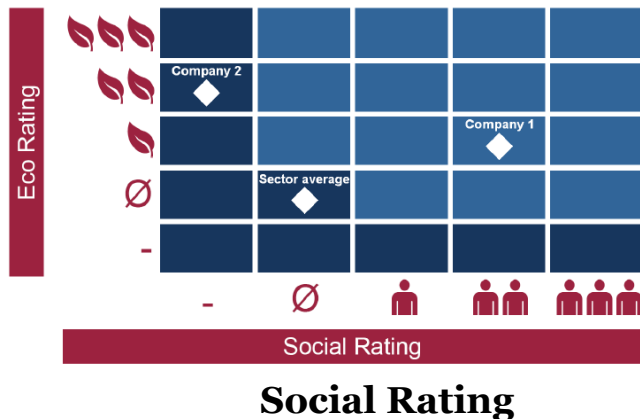
Règlement, Valeurs durables

Personnes assurées chez Nest

Rendement réalisé
pour un risque donné

L'évaluation de la durabilité par INrate

Eco Rating



Score de chaque titre
vs. Benchmark

**positif/
négatif**

- Benchmark = couverture global
- Dimension sociale et environnementale: non compensables

Chaque critère d'exclusion est définis précisément

Critères d'exclusion

- Armement
- Energie nucléaire
- OGM
- Génie génétique médical controversé
- Alcool, Tabac, Pornographie, Jeux de hasard
- Soutien de régimes autoritaires
- Blanchiment d'argent
- Corruption
- Violation des droits humains et fondamentaux du travail
- Travail d'enfants et travaux forcés
- Rémunération insuffisante des peuples indigènes/ piraterie biologique

Univers
d'investissement

**Investissable /
Non investissable**

Catégories exclues

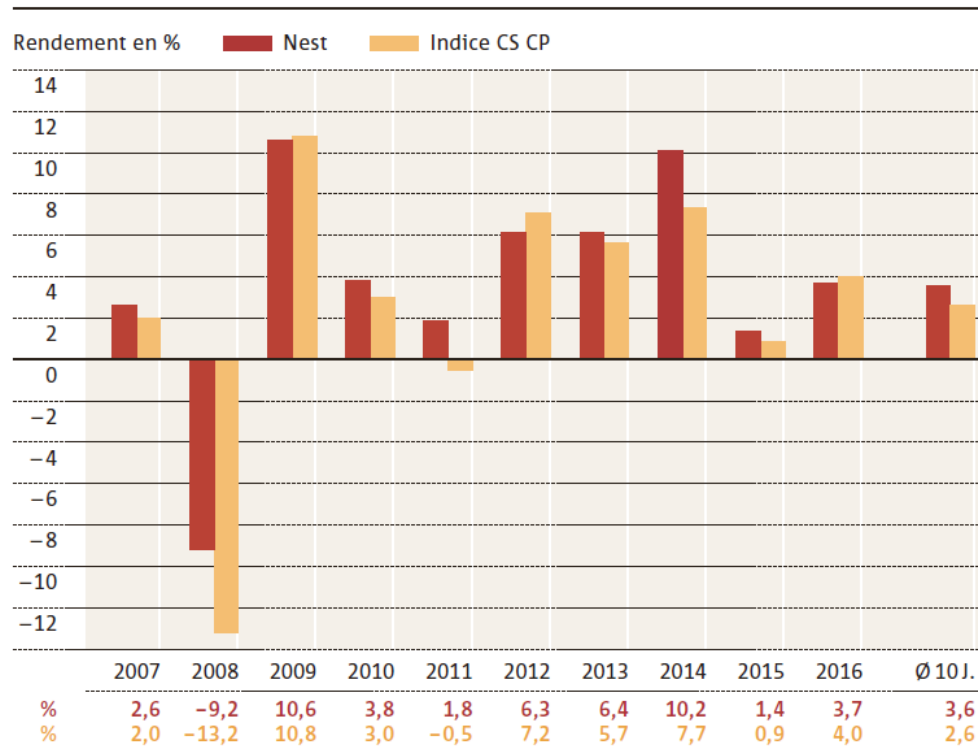
- Produits
- Pratiques commerciales controversées

3. Résultat et performance



Année	Nest	CS PK Index
2007	2.6 %	2.0 %
2008	-9.2 %	-13.2 %
2009	10.6 %	10.8 %
2010	3.8 %	3.0 %
2011	1.8 %	-0.5 %
2012	6.3%	7.2%
2013	6.4%	5.7%
2014	10.2%	7.7%
2015	1.4%	0.9%
2016*	3.7%	4.0%

Rendement sur les 10 dernières années



→ Moyenne annuelle sur 10 ans :
Nest : 3.6% / an
Indice CS: 2.6% / an

* Chiffre 2016 provisoire

Performance de l'allocation «immobilier»

	2015	2016
Rendement global de la fortune	2'126 millions	2'295 millions
performance annuelle globale	1.40%	3.70%
indice CS des caisses de pension	0.90%	4.00%
Immobilier global	501 millions	566 millions
immobilier suisse	4.9%	6.2%
direct	3.7%	3.4%
indirect	6.6%	8.2%
immobilier étranger	7.8%	8.9%
Immobilier direct (suisse)	277 millions	355 millions
rendement net global	3.7%	3.4%
rendement net biens productifs	4.2%	4.1%
rendement brut biens productifs	4.8%	4.7%

4. Les avantages de l'immobilier direct



- Horizon de placement à long terme en ligne avec l'horizon d'une caisse de pension
- Non soumis aux marchés boursiers: diversification, contrôle du risque
- Direct plutôt que indirect

Avantage compétitif en tant que caisse de pension écologique et éthique

Faiblesse des rendements
sur les marchés financiers

La demande pour
l'immobilier augmente...

→ «Durcissement de la
lutte pour l'acquisition de
biens et de terrains à bâtir»

Avantage d'une stratégie
de placement durable



5. Notre vision pour l'immobilier direct

- ✓ Nest investit **avec succès depuis plus de 30 ans** selon des **principes de durabilité**. Ceux-ci sont continuellement revus et développés.
- ✓ Nous sommes un **partenaire fiable** qui ne pratique pas de spéculation.
- ✓ Les besoins locaux sont pris en considération lors du développement de projets et en **dialogue** avec les autorités locales.
- ✓ Nous voulons construire des **logements de qualité** où il fait bon vivre.
- ✓ Nous voulons travailler avec des **entreprises locales**. Car nous investissons l'argent que des PME suisses nous ont confiés pour leur retraite. Il est sensé que cet argent reste autant que possible dans le circuit économique suisse.

Principe général:

« Nest investit dans des objets qui atteignent une évaluation selon des critères écologiques et éthiques supérieure à la moyenne - ou qui en ont le potentiel. Chaque bien immobilier doit apporter une contribution économique à la fondation ».

- Localisation : macro et micro
- Qualité de l'habitat
- Qualité de la construction
- Efficience énergétique

Les critères Nest pour l'immobilier direct (suite)

- **Localisation**: qualité de la localisation (macro), bonne desserte en transport en commun et infrastructures routières existantes
- **Situation attractive**: bonne accessibilité, infrastructures à proximité (magasins, écoles ou spécifique au type de l'activité commerciale), structure du quartier, mixité, immissions et risques faibles.
- **Qualité de l'habitat**: facilement aménageable, utilisation du sol efficace, bon climat intérieur, aménagements extérieurs, du quartier et de l'environnement attractifs. Commercial: aménagements efficaces.
- **Qualité de la construction**: utilisation de matériaux de qualité, écologiques et économiques à l'usage et à l'entretien. Des projets de grande qualité architecturales sont recherchés.
- **Efficacité énergétique**: les nouvelles constructions et les rénovations se basent sur le standard Minergie A (sans obligation de label) et la voie SIA vers l'efficacité énergétique.

6. Alors trop cher la construction durable ? nest

Dépend de l'horizon de temps et de l'objectif de l'investisseur

→ propriétaire à court terme ou à long terme

Notre conviction:

Un bon investissement à long terme:

- Anticipation des évolutions légales
- Meilleur taux d'occupation
- Taux de rotation plus faible
- Coûts de rénovation inférieurs
- ...

Alors trop cher ? Plus cher à la construction, certainement, mais pas trop cher pour un investisseur à long terme, sans compter les retombées environnementales et sociales positives indirectes.

Merci pour votre attention 😊

