

IMMOBILIER : La fin d'un consensus dans les allocations des caisses de pension ?

Luc Oesch

Membre de la direction
du Groupe Centre Patronal

City Investments – 17 juin 2026

AGENDA

- 1. NOS ACTIVITES EN UN COUP D'ŒIL**
- 2. NOTRE APPROCHE DE GESTION DE L'IMMOBILIER**
- 3. L'IMMOBILIER DANS LES CAISSES DE PENSION**
- 4. NOS CONVICTIONS**

1. NOS ACTIVITES EN UN COUP D'OEIL

Le partenaire indépendant qui vous accompagne

Implanté à Paudex, à Zurich et à Berne, le Groupe Centre Patronal emploie plus de 600 collaborateurs au sein d'un ensemble d'entreprises de services privées qui propose un large éventail de prestations aux responsables d'entreprise pour leur permettre de mener à bien leurs diverses missions d'employeur et d'entrepreneur :

- Politique patronale
- Assurances sociales
- Formation continue
- Gestion d'associations
- Conseil juridique



Un cœur de métier très fort dans la prévoyance



Le Centre Patronal gère 5 institutions de prévoyance :

- Fonds interprofessionnel de prévoyance (FIP)
- Vitens (Fonds de prévoyance des EMS)
- Fonds de prévoyance de la société vaudoise de pharmacie
- Previva (professionnels du travail social)
- Fonds de prévoyance du Centre Patronal

Au total, cela représente plus de 5'500 entreprises affiliées et plus de 55'000 assurés. Ces 5 institutions totalisent globalement plus de CHF 8 milliards de fortune.



Avec Trianon, nous gérons la FCT ainsi que de multiples caisses de pension autonomes d'entreprises pour un total d'environ CHF 10 milliards.

2. NOTRE APPROCHE DE GESTION DE L'IMMOBILIER

Un portefeuille résidentiel et... centré dans notre région

CHF 650 millions

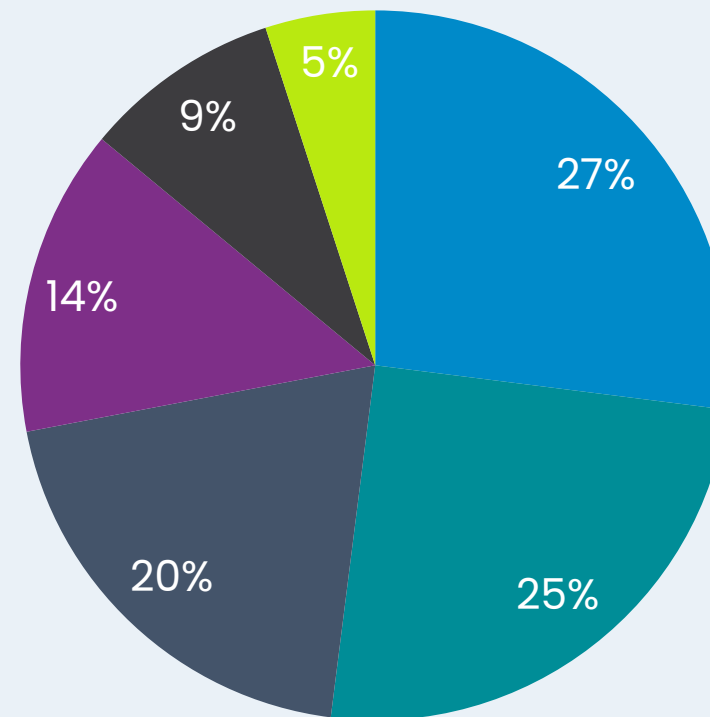
77 immeubles

838 objets

85% résidentiel

15% commercial

Localisation



■ Lausanne ■ Agglomération Lausanne ■ Riviera ■ La Côte ■ Nord Vaudois ■ Chablais

L'internalisation des tâches de notre cellule immobilière

Gestion stratégique



- Mise en œuvre et suivi de la stratégie immobilière définie avec le comité d'investissement

Gestion opérationnelle



- Evaluation et optimisation des processus de gestion
- Suivi opérationnel du portefeuille
- Contrôles et évaluation des gérances

Investissements



- Analyse des opportunités d'investissement
- Acquisition et vente d'immeubles
- Développement du réseau

Gestion des travaux



- Pilotage de projets de construction, de rénovation et de densification
- Planification des travaux à moyen/long terme
- Plan d'assainissement énergétique du parc à horizon 2050

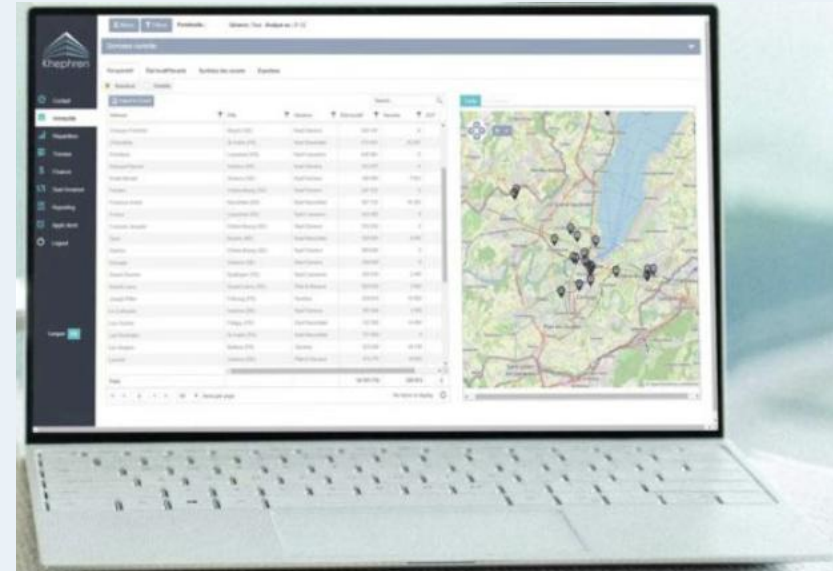
Une gestion opérationnelle optimisée

8 gérances (critère de proximité, affiliation USPI)

Rémunération cible de 3.5 % sur les loyers nets encaissés

En test, le modèle de bonus par objectifs quantitatifs et qualitatifs

Un outil (Khephren) performant permettant une gestion optimale du parc



Durabilité / ESG : d'un avantage marketing à une nécessité

- Normes CO2 plus strictes
- Pression réglementaire accrue
- CAPEX de rénovation importants
- Prime verte sur certains actifs
- Risque de décote des actifs obsolètes



Des objectifs et mesures clairement définis

Objectif 1 :

Zéro émission CO2 en 2050

Mesure : remplacement des énergies fossiles pour la production de chaleur et d'eau chaude sanitaire par:

- Chauffage à distance (CAD)
- Pompes à chaleur : Géothermie ou Air-Eau



Des objectifs et mesures clairement définis

Objectif 2 :

Optimisation de la consommation des immeubles

Note B CECB visée lors des rénovations pour tous les immeubles éligibles. Note C pour les immeubles non éligibles (faisabilité / coût, règlement, patrimoine).

Mesures:

- Rénovation de l'enveloppe
- Optimisation de la consommation énergétique des productions de chaleur par du monitoring et de l'IA
- Panneaux solaires thermiques (chaleur) et photovoltaïques (énergie)



Un impact sur le rendement

Sur le rendement : En principe, baisse temporaire, puis rattrapage sur la durée.

Sur la valeur de l'immeuble : en principe, augmentation. La hausse des loyers provoque une augmentation de la valeur de l'immeuble et permet d'amortir une partie du coût des travaux.

Mais finalement, l'environnement législatif actuel (délai d'obtention des permis, période de blocage des loyers, méthodes de calcul d'augmentation de loyer) ne permet que difficilement d'améliorer le rendement d'un immeuble après travaux.



Terrain Renens - Pallettes



Projet Arbora - Crissier



Yverdon - Plaisance



Yverdon - YMECA

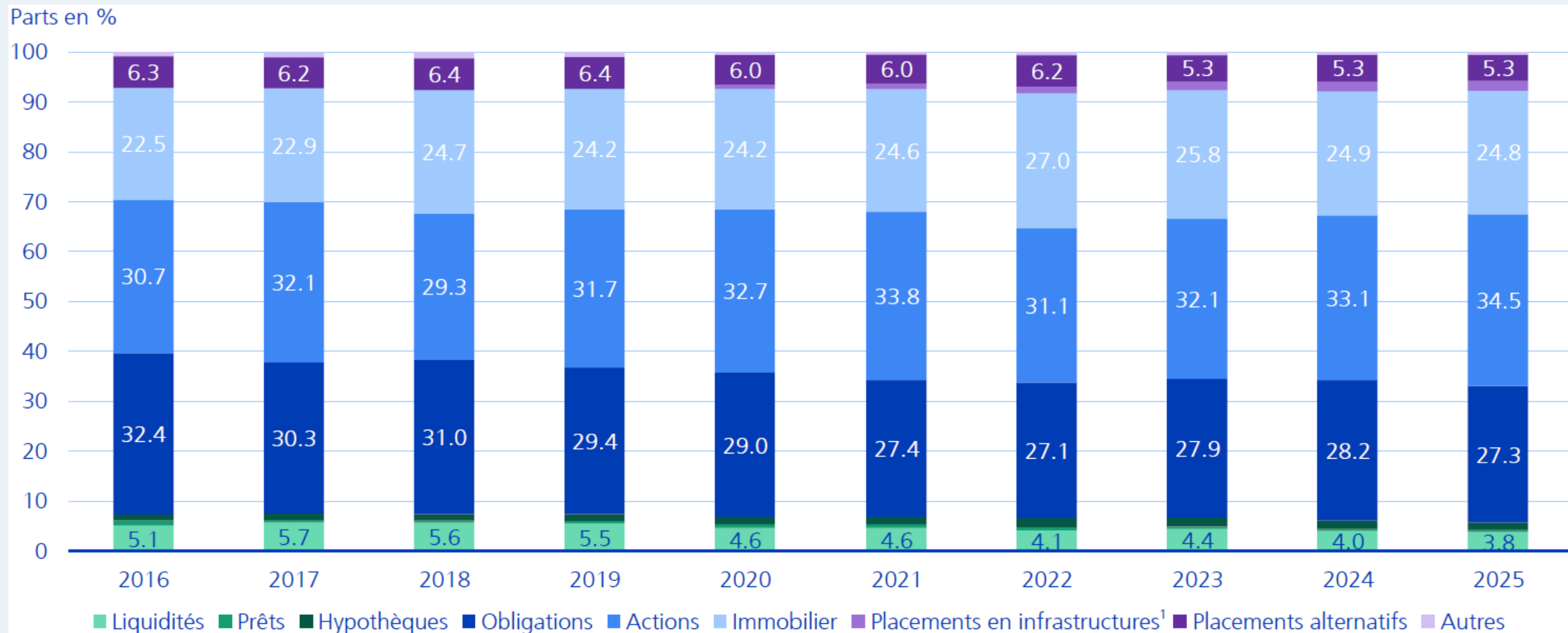


St-Légier



3. L'IMMOBILIER DANS LES CAISSES DE PENSION

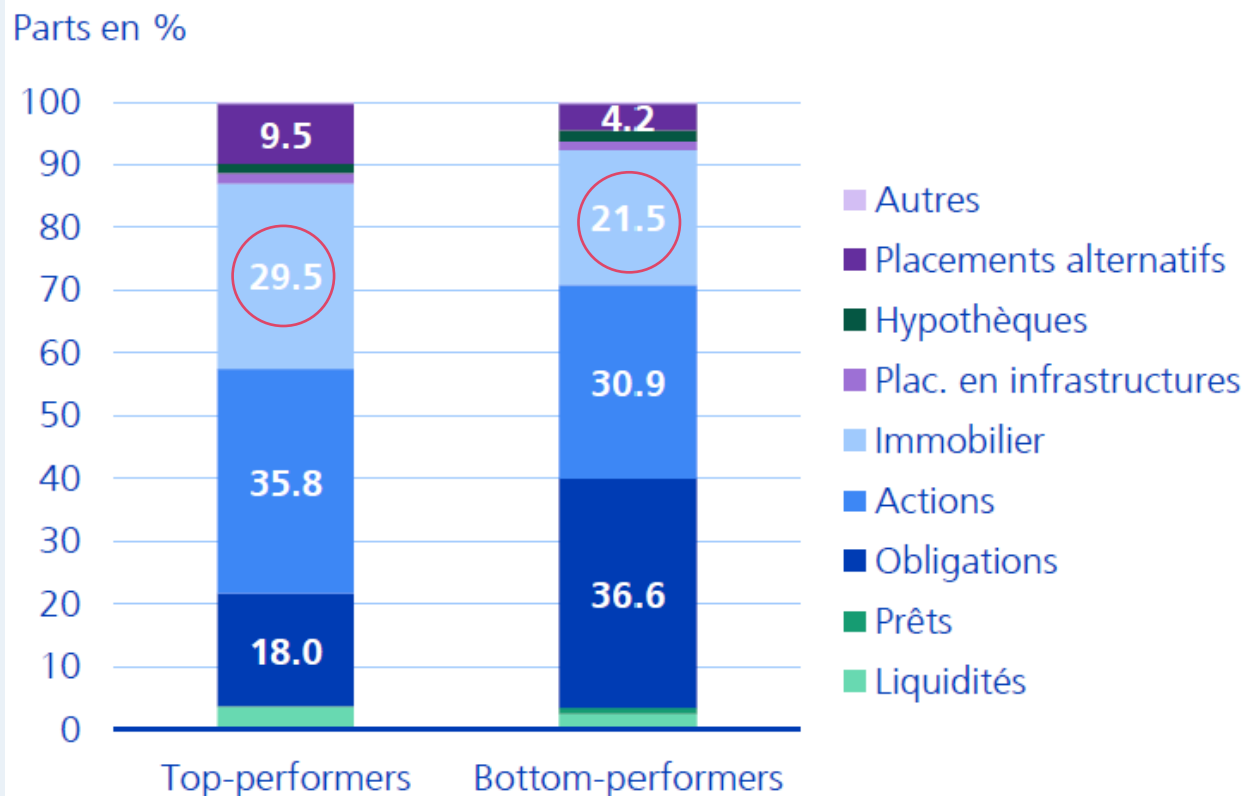
L'immobilier est un pilier des caisses de pension



Source: Swissscanto – étude sur les caisses de pension en 2026

L'immobilier – force de performance

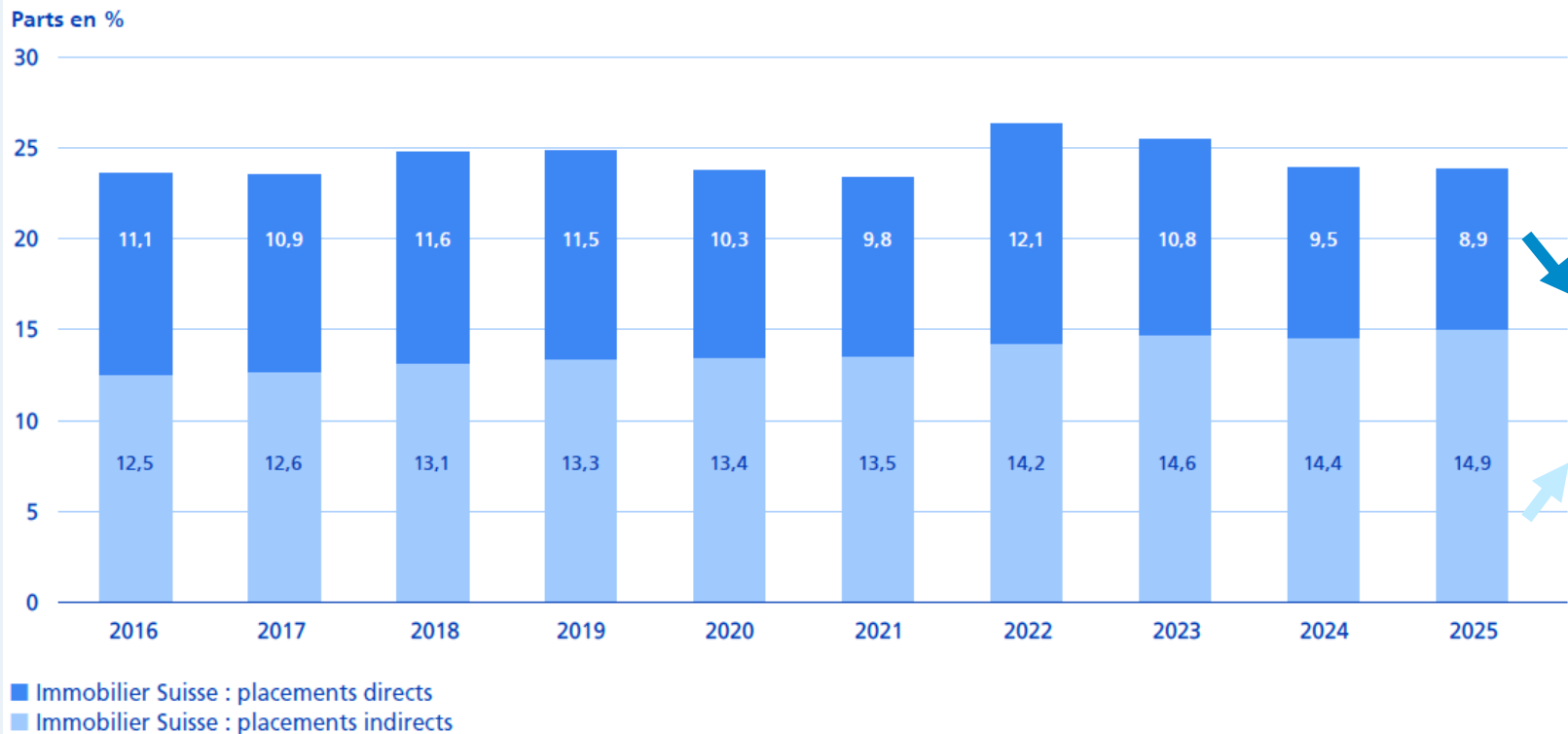
Allocation d'actifs 2025 des premier et dernier déciles en termes de performance sur les 5 dernières années



Source: Swisscanto – étude sur les caisses de pension en 2026

L'indirect et le direct

Illustration B-4: évolution des placements immobiliers directs et indirects



Source: Swisscanto – étude sur les caisses de pension en 2026

Avantages immobilier direct

- Contrôle total des actifs
- Revenus locatifs stables
- Faible volatilité comptable
- Alignement long terme avec les engagements
- Impact ESG fort et direct



Risques immobilier direct

- Risque politique et réglementaire
- Concentration géographique
- Liquidité très faible
- Gestion opérationnelle lourde
- CAPEX de rénovation énergétique élevés





Fondations de placement immobilières

AVANTAGES

- Structure adaptée aux caisses de pension
- Moins de volatilité que les fonds cotés
- Gouvernance institutionnelle
- Effet de levier hypothécaire

RISQUES

- Opacité de gestion
- Risque de dilution lors d'augmentations de capital
- Illiquidité



Fonds immobiliers cotés

AVANTAGES

- Diversification immédiate
- Accès à des segments spécialisés
- Effet de levier hypothécaire
- «Liquidité boursière»
- «Transparence et gouvernance»

RISQUES

- Volatilité de marché élevée
- Agios parfois excessifs
- Sensibilité aux taux d'intérêt
- Décorrélacion limitée en crise
- Risque de dilution lors d'augmentations de capital

4. NOS CONVICTIONS

Un marché en mutation structurelle



**Transition
énergétique**



**Transition
démographique**



**Durcissement
réglementaire**

Les moteurs de croissance actuels et futurs dans un marché en mutation



Résidentiel défensif

Privilégier le résidentiel locatif dans les centres économiques, agglomérations bien connectées



Changement démographique

Privilégier les logements seniors et dans une certaine mesure la logistique / industrie et artisanat ("small industrial")



Transition énergétique

Prime au déjà vert, prudence sur le brown-to-green (prix d'acquisition doit intégrer clairement les CAPEX)



Réglementation

Préférer les immeubles existants et foncier rare



Gestion active

La performance se génère aussi par la qualité de la gestion du parc, en plus du marché

EN CONCLUSION

L'immobilier conserve une place importante et pertinente dans l'allocation de fortune des caisses de pension.

Sa stabilité contribue à la résilience globale du portefeuille.

Cette classe d'actif offre également un rendement attractif.

Son intégration doit toutefois rester sélective, équilibrée et cohérente avec les objectifs de placement.



QUESTIONS ?
