60 JAHRE ANS ANNI
www.previs.ch/60

PREVISION

ÉDITION 2 | MAI 2018

Page 1
La retraite, ça se prépare le plus tôt possible!

Page 4
Les placements immobiliers, une stratégie gagnante!

Page 6
Gestion judicieuse: rémunération et réserves en hausse

previs
Quand prévoyance rime avec transparence

Chères lectrices, chers lecteurs,

A l'occasion du 60e anniversaire de la Previs, la psychologue en développement Pasqualina PerrigChiello a formulé une observation qui m'a particulièrement marquée: l'âge de 50 ans marque un tournant naturel dans la vie de l'individu et la prise de conscience du vieillissement. C'est pourquoi il est primordial de se préoccuper de la prévoyance professionnelle dès 50 ans plutôt qu'à 65 ans. La Previs gère avec succès vos avoirs de vieillesse. Elle en investit une partie en toute conscience des risques dans des placements en titres et une autre dans ses propres immeubles, dont les revenus locatifs sont prévisibles. Dans cette nouvelle édition, nous vous proposons un aperçu des activités et des défis de notre département Immeubles.

Nathalie Sesiani
Responsable Prestations de prévoyance; Membre de la direction

Pour les questions qui brûlent la langue

Nathalie Sesiani et son équipe «Prestations de prévoyance» guident les assurés de la Previs dans les méandres de la prévoyance professionnelle, entre les clauses imprimées en petits caractères. Aucune question n'est superflue. Plus elles sont posées tôt avant l'âge de la retraite, mieux c'est.

Prévision: Votre équipe constitue le centre de conseil de la Previs.
Nathalie Sesiani: C'est exact. En plus du traitement des mutations, nous sommes là pour répondre aux questions et clarifier les doutes des assurés. Le fait que les assurés nous appellent montre qu'ils se préoccupent de leurs avoirs de prévoyance. Les certificats d'assurance sont transmis aux assurés en début d'année. Les chiffres qui y figurent suscitent souvent des questions, auxquelles nous nous réjouissons de répondre oralement. Chez nous, il n'y a jamais de questions «bêtes».

Quelles sont les principales interrogations des assurés?
Est-il possible d'optimiser ma rente, si oui, comment et quand ? Si je procède à des rachats, puis-je puiser les fonds dans mon compte 3a ou dans un autre compte de prévoyance professionnelle? Dans quelle mesure les prestations évoluent-elles et les rachats ont-ils d'autres avantages? Comme chaque cas est unique, les réponses sont personnalisées. Tout dépend principalement de l'âge de la personne assurée. L'essentiel est se forger une vision globale de la situation. Nous aidons les assurés en leur exposant tous les faits lors de nos entretiens. Il est également très important que tous les assurés disposent dans mon équipe d'un-e conseiller/ère à la clientèle avec qui ils pourront élaborer des solutions. La relation de confiance que cette personne de contact construit avec l'assuré est décisive pour la réussite des entretiens de conseil.

Les personnes anciennement assurées auprès de Comunitas communiquent-elles également avec leurs ancien-ne-s conseillers/ères à la clientèle?
Oui. L'équipe Comunitas fait maintenant partie de mon service. Les assurés de

l'ancienne caisse de prévoyance Comunitas s'adressent encore aujourd'hui à leur interlocuteur habituel.

Les assurés ont-ils des questions spécifiques peu de temps avant leur départ à la retraite?

Bien sûr, et notamment en raison de l'abaissement progressif du taux de conversion. Les questions à ce sujet sont multiples: quel sera l'impact de cette diminution en termes de montant? A quel âge puisje ou devrais-je prendre ma retraite pour que les conditions soient optimales? A quel âge et dans quelles circonstances la retraite partielle est-elle judicieuse? Est-il préférable de percevoir la totalité de mon capital au moment de la retraite ou d'opter pour la rente mensuelle à vie?

Les collaborateurs prévoyance, à l'arrière d.g.à.d.: Angelica Sommer, Carla Castello, Angela Meza, Nathalie Sesiani; assis d.g.à.d.: Carla Ruizzo, Hak Hea Keo, Elisabeth Hostettler, Cécile von Gunten, Claudia Stöckli, Jolanda Hostettler; à l'avant: Franziska Gäggeler, Thomas Klöti. (Les personnes suivantes sont absents: Andrea Blaser, Daniela Egger, Adriana Mezzi und Véronique Osso.)

Le taux de conversion de la Previs sera réduit à 5,5 % en 2022. Quelles sont les raisons de cette réduction et quelles seront les répercussions sur les rentes?

Le taux de conversion est déterminé en fonction de la durée prévue de perception de la rente et du rendement du capital-vieillesse que la Previs continue de gérer. Lorsque vous atteignez 65 ans, votre rente annuelle est le produit de l'avoir de vieillesse multiplié par le taux de conversion. Une réduction du taux de conversion se traduit – à capital-vieillesse équivalent – par une baisse des rentes mensuelles. Cette mesure est nécessaire afin de garantir le versement des rentes durant toute la durée prévue. Une fois la première rente versée, le montant est garanti à vie et ne peut plus être réduit.

Tous les assurés peuvent consulter le taux de conversion les concernant ainsi que leur rente sur le certificat d'assurance. Pour les futurs retraités, il est important de tenir compte de ces indications pour remanier toute planification de retraite déjà entreprise. Nous nous faisons un plaisir de les y aider.

Auparavant, les assurés avaient une espérance de vie moyenne de 80 ans…

À présent, c'est plutôt 85 ans. Représentez-vous l'avoir de tous les assurés de la Previs sous la forme d'un gâteau. Que les personnes atteignent l'âge de 80 ans au plus ou en moyenne 85 ans, le gâteau est de la même taille. Simplement, les parts doivent être plus petites pour pouvoir partager le gâteau entre 85 personnes au lieu de 80. De même, les rentes sont réduites, car – en moyenne – elles doivent être financées plus longtemps. L'abaissement du taux de conversion est donc indispensable afin de garantir les rentes de l'ensemble des assurés.

Dans vos calculs, supposez-vous que toutes les personnes assurées vivront jusqu'à 85 ans et plus?

Nos calculs actuariels sont basés sur des statistiques et des prévisions. Nous partons effectivement du principe que toutes les personnes assurées auprès de la Previs atteindront au moins l'âge de 85 ans. Leur capital propre suffit pour assurer leurs rentes jusqu'à 85 ans. Dès l'âge de 86 ans, leurs rentes sont à la charge de la Previs, leur capital personnel étant épuisé.

Les statistiques montrent toutefois que certains assurés ne vivront pas jusqu'à l'âge de 85 ans, n'est-ce pas?

Et donc, cet argent reste dans le pot commun et servira à garantir les rentes des personnes qui vivront au-delà de 85 ans. Si nous continuions à nous baser sur une espérance de vie moyenne de 80 ans, nous nous fonderions sur de fausses hypothèses, ce qui affaiblirait sérieusement la stabilité financière de l'institution de prévoyance.

En tant qu'assuré, je dois accepter la réduction au titre de la solidarité…

C'est juste. Ce n'est pas nouveau, mais il me semble qu'il devient de plus en plus important pour un assuré d'effectuer des versements dans le pilier 3a ou, comme déjà mentionné, d'effectuer des rachats supplémentaires pour augmenter les prestations de de l'institution de prévoyance.

La Constitution fédérale prévoit que femmes et hommes sont censés conserver leur niveau de vie habituel grâce à l'AVS et à la prévoyance professionnelle…

On parle ici d'environ 60% du dernier salaire brut. De plus, il ne faut pas oublier que la Constitution prend comme base le minimum légal pour la prévoyance professionnelle. La Previs propose des plans de prévoyance qui couvrent les prestations bien au-delà du minimum légal. S'agissant de l'AVS, il faut garder en tête qu'il existe un plafond maximal de rente, qui s'élève actuellement à CHF 28 200 par an. Les rentes minimales légales issues de la prévoyance professionnelle ont également leurs limites. En effet, il peut être difficile d'atteindre les fameux 60% en cas de réduction des prestations de l'AVS et de la prévoyance professionnelle résultant de modifications de la législation.

Il est donc d'autant plus important de se préoccuper des avoirs de vieillesse le plus tôt possible…
C'est juste. Nous fournissons donc un soutien et des conseils personnalisés aux assurés dans les 15 années précédant leur départ à la retraite, de sorte qu'ils aient le temps d'apporter tel ou tel changement.

A quel âge les gens commencent-ils à se préoccuper de leur retraite de nos jours?
Encore bien trop tard, malheureusement. En général, les assurés commencent à y penser vers 58 ou 59 ans, au moment où ils seraient en mesure de prendre leur retraite anticipée. Ils s'intéressent alors de plus près à leur certificat d'assurance, lequel soulève souvent une ou plusieurs questions. En effet, les assurés nous demandent souvent de les aider à lire et interpréter les chiffres figurant sur leur certificat.

Quand prendrez-vous votre retraite, Madame Sesiani?
Selon le système actuel, je prendrai ma retraite dans 15 ans, à l'âge de 65 ans.

Pourquoi les femmes assurées auprès de la Previs prennent-elles «seulement» leur retraite à 65 ans?
Notre Conseil de fondation a décidé qu'hommes et femmes seraient dorénavant traités sur un pied d'égalité. En basant nos calculs sur un âge de la retraite à 65 ans pour tous, nous assurons l'égalité de traitement. Concrètement, cela signifie qu'à l'âge de la retraite à 65 ans, la conversion des avoirs de vieillesse se basera sur le même taux pour les femmes et les hommes. Si un homme prend sa retraite à l'âge de 64 ans, il bénéficiera du même taux de conversion qu'une femme qui prend sa retraite à l'âge de 64 ans en vertu de l'âge légal encore en vigueur actuellement.

Appli Previs: une approche ludique
D'ici l'été, Nathalie Sesiani vous proposera une approche ludique avec des simulations de votre situation de prévoyance. La Previs mettra en effet une appli à la disposition des assurés: «Nos assurés pourront y consulter l'état actuel de leur situation de prévoyance 24h/24. Divers modules leur permettent également de simuler et de calculer l'évolution de leur rente selon l'âge de la retraite et la rémunération, et en fonction de versements anticipés ou d'apports supplémentaires éventuels».

Comment une caisse de pension s'accommode-t-elle de son âge?

Previs Prévoyance fête cette année son soixantième anniversaire. Il sera célébré comme il se doit lors de l'Assemblée des délégués du 19 juin prochain. A cette occasion, nous avons en outre demandé à quelques personnalités d'évoquer le thème de la soixantaine et y avons même consacré un site Internet spécial.

Previs Prévoyance se consacre quotidiennement à l'âge et à la prévoyance vieillesse de ses assurés. Qu'advient-il lorsque l'institution atteint elle-même l'âge de la retraite anticipée? Cette question, la Previs l'abordera notamment lors de l'Assemblée des délégués du 19 juin avec le concours de Pasqualina Perrig-Chiello, chercheuse spécialiste du vieillissement et des relations sociales, elle-même retraitée.

Bien entendu, nous déroulerons le tapis rouge pour retracer l'histoire de la Previs, une caisse de pension des communes bernoises qui n'a cessé de se développer pour finalement se hisser parmi les 10 plus grandes caisses de pension de Suisse. Une rétrospective rappelant les principales étapes de son développement sera mise en images et commentée. A l'occasion de l'Assemblée des délégués marquant le jubilée de la Previs au Kursaal de Berne, le président du Conseil de fondation Peter Flück ne se contentera pas de revenir sur le passé, il exposera également les perspectives d'avenir à court et à long termes. N'est-ce pas ce que font toutes les personnes abordant la soixantaine? Ensuite, le directeur Stefan Muri s'exprimera au nom des quelque 70 collaboratrices et collaborateurs de la Previs et présentera, à l'aune des faits et chiffres 2017/2018, les forces d'une institution dans la fleur de l'âge.

Etapes-clés et témoignages
Chacune et chacun d'entre vous doit pouvoir participer d'une manière ou d'une autre aux festivités. Dans cette perspective, la Previs a créé un site web spécialement pour l'occasion: www.previs.ch/60. Vous pourrez y découvrir les étapes-clés de ces six dernières décennies et prendre connaissance des témoignages de personnes qui ont eu ou auront également 60 ans cette année. C'est le cas du contrebassiste et batelier bernois Mich Gerber, surveillant du port et du camping de la commune d'Erlach (lesquels sont assurés auprès de la Previs), du président du Conseil de fondation Previs Peter Flück, du futurologue allemand Matthias Horx ou de l'auteure et professeure émérite Pasqualina Perrig-Chiello. Cette dernière, qui a des origines dans le Haut-Valais et l'Italie, est la plus célèbre des spécialistes du développement et des relations ociales de Suisse. Selon elle, le grand tournant de la vie intervient, pour les femmes comme pour les hommes, plutôt à 50 ans qu'à 60.

La Previs investit avec succès dans l'immobilier

Previs Prévoyance investit environ 30% des fonds de prévoyance de ses assurés dans l'immobilier. Les revenus locatifs prévisibles à long terme sont parfaitement adaptés au contexte de la prévoyance professionnelle. Christoph Stäger, responsable de Gestion du portefeuille immobilier, et Markus Mürner, responsable d'Asset Management immobilier, ont deux objectifs en ligne de mire : le développement des immeubles existants et l'acquisition de nouveaux lotissements, notamment dans le cadre de projets phares axés sur la durabilité.

La Previs investit dans l'immobilier près d'un tiers des fonds de pension des quelque 40 000 assurés et retraités issus de 1300 employeurs affiliés. Telle est la stratégie de placement voulue par le Conseil de fondation. Le portefeuille immobilier actuel comprend environ 2700 appartements de location et près de 100 immeubles commerciaux, pour une valeur totale de 1,2 milliard de francs. La Previs investit dans toute la Suisse et traditionnellement dans le canton de Berne et les cantons voisins.

Tout sous le même toit

En guise de placement, la Previs acquiert depuis des années des terrains à bâtir, construit des immeubles avec ses partenaires ou encore rénove et optimise des immeubles de son propre portefeuille. La Previs rassemble tous les services sous un même toit. En effet, elle gère elle-même la majorité de ses immeubles: de la gestion du portefeuille au développement de projets, de la mise sur le marché et de l'exploitation au Facility Management. Des collaboratrices et collaborateurs bien formés et motivés assurent la proximité avec les clients, développent intensivement leurs réseaux et s'assurent ainsi des avantages de compétitivité.

Plus d'espace habitable pour une même surface

Après un examen initial du portefeuille, Christoph Stäger indique que la première des priorités est de rénover et de développer les lotissements qui deviennent parfois vétustes: «Deux options sont possibles. Soit rénover ce qui existe, notamment les cuisines, les salles de bain, les installations techniques et les façades des immeubles, soit essayer de développer nos immeubles vieux de 30 à 40 ans selon la tendance actuelle et procéder à leur densification». En d'autres termes, cette deuxième option consiste à exploiter de manière plus efficace la ressource «sol» en créant des espaces habitables supplémentaires sur les terrains actuels.

Sur la même longueur d'onde que les communes

C'est un objectif que les communes se sont toutes vues prescrire par la nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Christoph Stäger: «Nous abordons le sujet avec les communes et les villes et cherchons ensemble des solutions. Nous sondons les possibilités qui ont du sens dans tel ou tel quartier, tant pour les communes que pour nous en tant que maître d'œuvre?» La Previs applique ainsi concrètement le concept de durabilité: transformer ou créer des immeubles dans un souci écologique et économique et dans l'intérêt de la société, des habitants et des communes.

Dix sites en ligne de mire

«Au cours des dernières semaines, nous avons identifié une dizaine d'objets de notre portefeuille qui peuvent, selon nous, faire l'objet de mesures de densification. Dans une première étape, nous procéderons donc à des études de faisabilité. Outre les questions de conception liées à l'architecture et au développement urbain, nous mettons l'accent sur les aspects économiques et donc, sur la possibilité de rémunérer les fonds de pension grâce aux rendements visés dans le cadre d'un projet. Durant cette phase, les discussions intensives avec les communes sont déterminantes. Selon Christoph Stäger, «le contact direct entre les différents interlocuteurs et la création d'une relation de confiance sont très importants dans ce processus». Après tout, il s'agit généralement d'obtenir l'approbation de la population pour un nouveau plan de quartier. La densification du lotissement de Nessleren à Wabern près de Berne constitue un excellent exemple de coopération réussie.

Le modèle de Nesslerenweg

En 2015, nous avons rénové, surélevé et massivement densifié nos bâtiments sortis de terre il y a de cela 30 ans à Nesslerenweg, dans la commune de Wabern. Les deux phases du chantier se sont déroulées sur 30 mois, en étroite collaboration avec la municipalité de Köniz et nos partenaires. Les immeubles de la Previs qui abritaient à l'époque 114 logements en comptent aujourd'hui 187, le tout sur une superficie équivalente. Le projet a été lancé en 2010 et les baux de location ont progressivement été résiliés jusqu'en 2013, ce de la manière la plus conciliante possible envers les locataires. La gestion durable des locataires fait également partie des compétences de base de l'équipe Immeubles de la Previs.

Des solutions plutôt que des procédures judiciaires

Markus Mürner en est bien conscient : «une caisse de pension ne peut se permettre d'avoir des locataires mécontents, tout comme elle ne peut se permettre de conclure des contrats de bail sur plusieurs années, lesquels repousseraient les travaux et engendreraient des coûts supplémentaires». Une bonne communication et un encadrement des locataires qui doivent quitter un immeuble pour cause de rénovation totale sont donc indispensables. «Nous n'abandonnons pas avant d'avoir trouvé une alternative pour tous les locataires, que ce soit chez nous ou chez un autre propriétaire». Nous avons même fourni un chauffeur à une résidente de 90 ans, qui vivait dans son appartement depuis des décennies, afin qu'elle puisse visiter d'autres logements locatifs.

La Previs fournit de l'énergie solaire

De l'énergie solaire est produite sur tous les toits des huit bâtiments de Nessleren. Les locataires des logements de la première phase de travaux sont toujours approvisionnés par un fournisseur d'électricité local. En revanche, la Previs fournit l'énergie solaire des 90 autres appartements de la deuxième phase de travaux. En termes spécialisés, il est ici question de «communauté d'autoconsommation».

Les installations photovoltaïques dans lesquelles nous investissons offrent un potentiel d'optimisation que les réseaux d'énergie classiques n'ont pas. Et l'énergie solaire produite au-dessus de leurs têtes permet aux locataires de faire quelques petites économies. Une situation gagnante pour tous les partis. Pour Markus Mürner, c'est une étape majeure: «Je suis convaincu que la question de la durabilité prendra de plus en plus d'ampleur, tant pour les communes que pour les locataires.»

Une propriétaire puissante

En parallèle des rénovations innovantes et durables de ses immeubles les plus anciens et des densifications internes soucieuses des ressources, la Previs veut et doit acquérir de nouvelles propriétés. Idéalement, dans notre pays, en étroite collaboration avec les communes, mais également avec des entrepreneurs généraux. Le taux d'intérêt faible qui perdure pousse les investisseurs institutionnels et les particuliers à entrer dans le marché de l'immobilier. La concurrence est rude, mais les atouts de la Previs sont souvent décisifs. Christoph Stäger en est convaincu: «Nous disposons de toute la valeur ajoutée en interne, nous avons une équipe agile, des structures claires et des processus de décision rapides. La Previs investit et possède des biens immobiliers depuis des années, elle dispose des moyens financiers nécessaires ainsi que d'un bon réseau. Ceci vaut également pour toutes nos collaboratrices et tous nos collaborateurs. Il est important de le noter, car l'activité immobilière repose fortement sur les contacts personnels, la confiance mutuelle, la compétence professionnelle et la volonté d'innover».

Le nouveau projet phare de Saint-Gall: «Holts»

En mai 2017, la bourgeoisie de la ville de Saint-Gall a préféré l'innovation et la créativité à ses propres rendements en attribuant l'adjudication d'un projet intitulé «Holts» à la société Waldacker (sur recommandation de l'équipe de la Previs, Burkhalter Sumi Architekten et Renggli SA). Des maisons en bois abritant plus de 100 logements seront bientôt construites et habitées. Coût total: plus de 40 millions de francs. «Holts» constitue ainsi un projet phare, aussi bien pour les citoyennes et citoyens de SaintGall que pour la Previs.

Les chefs de file d'une équipe agile: Christoph Stäger (à gauche), responsable de la gestion du portefeuille de la Previs, définit les stratégies en matière d'immobilier, Markus Mürner et son équipe les mettent en œuvre à travers toute la Suisse.

Rémunération plus élevée des avoirs de vieillesse et constitution de réserves grâce au bon résultat de 2017

Après une autre excellente année de placement, la performance réalisée sur la fortune globale a atteint 8.3% (2016: 7.5%). Contrairement à l'année précédente, ce ne sont pas des effets ponctuels, mais des marchés d'investissement presque euphoriques qui ont conduit à de très bons résultats dans la plupart des catégories de placement.

Bien que notre stratégie de placement soit axée sur le risque, nous avons été en mesure d'exploiter les opportunités offertes par les marchés et, pour la première fois depuis un certain temps, le degré de couverture des assurés actifs a dépassé la barre des 100% dans toutes nos caisses de prévoyance. Cependant, le travail n'est pas fini. Les turbulences actuelles sur les marchés des capitaux nous montrent que des réserves suffisantes sont indispensables, ce qui n'est pas encore le cas chez nous. Le bon bilan s'explique également par l'introduction d'une rémunération différenciée des avoirs de vieillesse. A la demande des commissions de prévoyance compétentes, le Conseil de fondation a déterminé, en décembre 2017, la rémunération globale de chaque caisse de pension, ce en tenant compte de la structure et du degré de couverture attendu pour chaque caisse de prévoyance.

Des réserves suffisantes sont indispensables

Les taux de rémunération se situent entre 1.0% et 2.25%, pour une moyenne de 1.56%. Le taux de rémunération minimum légal s'élevait à 1.0% en 2017. S'agissant de la partie surobligatoire, aucune prescription légale n'est appliquée. Previs Prévoyance rémunère cependant l'ensemble des avoirs vieillesse (part obligatoire et surobligatoire) au même taux d'intérêt. A la clôture de l'exercice, le taux d'intérêt technique pour toute la fondation a en outre pu être abaissé de 2.75% à 2.25%.

A la fin 2017, les degrés de couverture des caisses de prévoyance oscillaient entre 98.0% et 110.8%. Les degrés de couverture effectifs des caisses de prévoyance Employeurs sont communiqués individuellement aux employeurs.
Le degré de couverture de la caisse de prévoyance Comunitas est de 102.6%, celui de la caisse de prévoyance Service Public s'élève à 102,5% et celui de la caisse de prévoyance Stratégie 30 à 102.7%. Quant au degré de couverture de la caisse de prévoyance Retraités, il atteint 98.0%.

Mentions légales

Éditeur: Previs Prévoyance | Brückfeldstrasse 16 | Case postale | 3001 Bern
T 031 963 03 00 | F 031 963 03 33 | info@previs.ch | www.previs.ch | **Rédaction et mise en page:** Previs Prévoyance
Impression: Jakob Druck AG, Grosshöchstetten | **Edition:** 10'000 ex.