

Pour les caisses de pensions, un bon moyen d'allier...

RENDEMENTS IMMOBILIERS ET TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Le constat est clair: les besoins en matière d'habitat senior en Suisse sont importants. Encore faut-il savoir créer des logements évolutifs et – idéalement – intergénérationnels, qui respectent les exigences en matière de transition énergétique, sans compromettre le confort des locataires. Les collectivités publiques ont l'obligation de répondre à cette demande, sans toujours disposer des moyens ou de la vision globale pour le faire.



Pour satisfaire la demande en matière d'habitat senior, les collectivités publiques ont besoin d'un partenariat fiable sur la durée, avec le savoir-faire et les moyens nécessaires. En sa qualité d'investisseur responsable, [PRISMA](#) Previous s'engage, au travers du choix de son Asset Manager [GEFISWISS](#), en faveur de la construction de logements à faible impact écologique, sans réduire le confort des utilisateurs.

Pour l'heure, force est de constater que les besoins en énergie liés à l'habitat

(chauffage, eau sanitaire et rafraîchissement) sont responsables de 25 à 30% des émissions de CO₂ en Suisse. A l'heure où la jeunesse manifeste dans la rue et cloue au pilori politiques, générations précédentes et industrie financière pour leurs actions passées en (dé)faveur du climat, PRISMA Previous se félicite d'avoir, dès son lancement en décembre 2015, pris l'option de développer de nouveaux logements durables et intergénérationnels contribuant à réduire les émissions de CO₂.

Les approches actuelles, basées sur la réduction de la consommation, augmentent les coûts de construction et ne prennent pas suffisamment en compte les énergies grises ou les pollutions engendrées par certains matériaux. En outre, cette réduction de la consommation se fait souvent au détriment du confort des locataires. Ainsi, certaines villes comme Zurich ou Genève en sont réduites à limiter la climatisation dans les EMS au nom de l'écologie, et cela, même lors des épisodes de canicule.

Privilégier la qualité et la proximité dans la production d'énergie: produire et consommer localement

Confronté aux questions énergétiques depuis ses débuts, le gérant de PRISMA Previous, [GEFISWISS](#), a toujours cherché à réaliser des logements durables. Ses réflexions l'ont poussé à développer une approche axée sur la qualité de l'énergie à un coût concurrentiel, afin de ne pas impacter les utilisateurs et favoriser la transition énergétique. GEFISWISS a développé le concept [ANERGY+](#) une solution de production de chaleur et de rafraîchissement basée sur des principes connus, mais fortement optimisés, de l'énergie et des échanges thermiques, sans impact négatif sur l'environnement et à un coût compétitif.

Dans le cadre de son projet situé à Saxon, [PRISMA](#) Previous a opté pour cette technologie qui a déjà fait ses preuves à Zinal, dans le cadre d'un développement

immobilier de CHF 34 millions, également géré par GEFISWISS. D'autres projets immobiliers totalisant plus de CHF 300 millions d'investissement, ainsi que des collectivités publiques étudient également l'implémentation de cette solution innovante.

Avec ANERGY+, notre projet à Saxon pourra accueillir ses habitants et ses commerces et leur offrir eau sanitaire, chauffage et solutions de refroidissement de l'air, et ce, sans impact sur l'environnement (pas d'émission de CO₂, pas d'émission de microparticules, pas de sondes géothermiques). Un geste en faveur du climat et un argument de poids auprès des futurs locataires. Depuis 2018, toutes les nouvelles constructions projetées et réalisées dans le groupe de placements PRISMA Previous offriront cette technique révolutionnaire, conforme aujourd'hui déjà aux normes énergétiques 2050 de la Confédération. ■

Un besoin démographique incontestable

Le groupe de placements PRISMA Previous a pour ambition de développer un parc immobilier à l'échelle nationale en intégrant une part de logements adaptés dédiés aux seniors, ce qui permet de favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.

Sélectionnés avec soin, les projets se veulent flexibles, novateurs et durables. Ils présentent un rendement attractif avec des loyers conformes au marché, en améliorant considérablement la qualité de vie des locataires avec des technologies de pointe et des matériaux de belle qualité.

Le concept PRISMA Previous s'inscrit autour de principes constructifs clairs, validés par des experts, et un partenariat fort avec les partenaires sociaux locaux:

- L'entier de la plus-value revient aux investisseurs (pas de marge promoteur)
- Le parc immobilier se veut diversifié, afin d'éviter tout risque de concentration
- Les loyers sont proposés au prix du marché local, afin de limiter le risque de vacance
- Les projets sont réalisés en partenariat avec les collectivités publiques

William Wuthrich
| CEO | Key
Investment Services
SA et directeur de la
fondation PRISMA



Pourquoi les caisses de pensions devraient-elles investir dans le compartiment immobilier PRISMA Previous?



Pour trois raisons. D'abord, parce que la pénurie de logements va durer: le canton de Vaud pourrait notamment compter 200'000 habitants de plus d'ici 2040. Il faut donc offrir plus de logements.

Ensuite, parce que les exigences de la politique énergétique 2050 de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) doivent être implémentées au plus vite, si l'on veut permettre la transition voulue par la Suisse. Or, PRISMA Previous applique une technologie permettant de produire de l'électricité et de la chaleur de manière 100% renouvelable et sans production de microparticules; celle-ci a été développée après trois ans de recherches et d'études par l'entreprise lausannoise GEFISWISS (qui gère le compartiment), au travers de sa spin-off ANERGY+.

Enfin, parce que le nombre de seniors ne cessera d'augmenter et que les habitats adaptés et abordables continueront de manquer. Or, PRISMA Previous vise précisément le développement d'un habitat offrant une mixité intergénérationnelle intégrant au moins 20% de logements adaptés et/ou protégés répondant aux réglementations et en adéquation avec la planification médico-sociale en cours.

PRISMA Fondation d'investissement
Anlagestiftung

Place Saint-Louis 1
Case postale
1110 Morges 1
Tél. 0848 106 106

E-Mail: info@prisma-fondation.ch
www.prisma-fondation.ch