



**Caisse paritaire de prévoyance  
de l'industrie et de la construction (CPPIC)**

Rue de Malatrex 14 - 1201 Genève

Tél. 022 949 19 19 - Fax 022 949 19 20

[www.ccb.ch](http://www.ccb.ch)

CCP 12-4493-3

## **RAPPORT DE L'ADMINISTRATION SUR L'EXERCICE 2020**

---

**présenté à la séance du Conseil de fondation du 8 juin 2021**

\* \* \* \* \*

\* \* \* \*

\* \* \*

\* \*

\*

Mesdames, Messieurs,

Je vous présenterai les activités du Bureau durant le premier semestre 2021.

Puis, je vous résumerai le rapport annuel 2020 au Conseil de fondation de notre consultant institutionnel, Coninco.

Suivront une présentation des rendements des prêts hypothécaires et du rendement immobilier de l'institution.

M. Buchs vous présentera le bilan ainsi que les comptes d'exploitation.

Enfin, M. Cavalleri terminera ce rapport par la lecture de quelques statistiques relatives aux prestations et du bilan technique au 31 décembre 2020.

## **1. Activités du Bureau durant ce premier semestre 2021**

En préambule, le Bureau et l'administration ont constaté durant ce premier semestre 2021 la bonne santé de la CPPIC. Jamais dans son histoire, elle n'a affiché un degré de couverture proche des 120%, ce qui veut dire qu'elle couvre quasiment tous les risques de fluctuation de valeur de sa fortune, qui affiche au 31 mai 2021 près de 1.2 milliard de francs suisses. Cela permet à ses instances une redistribution aux actifs et aux rentiers, qui fera l'objet du point 7 de l'ordre du jour.

En effet, le but d'une Fondation de prévoyance, si toutes les conditions financières sont réunies, est d'offrir la meilleure couverture possible à ses assurés. Ceci est particulièrement vrai dans la situation sanitaire difficile que nous avons connue ces quinze derniers mois.

La CPPIC, comme une grande majorité des Caisses de pension suisses, a donc réussi avec succès à surmonter l'obstacle de la pandémie du COVID-19.

Cela a conduit le Bureau à traiter durant ses cinq dernières séances principalement des questions liées au parc immobilier de celle-ci.

### **➤ Immeuble commercial sis rue de Lyon 89**

Cet immeuble fait l'objet d'une procédure de vente, qui arrive à son terme. Le Bureau a mandaté l'UBS pour cette mise en vente, la banque ayant contacté plus de 200 investisseurs en début d'année. Au mois de mai, le Bureau a validé le prix de vente, ainsi que le nom de l'investisseur retenu. Il s'agit de la Caisse paritaire de l'Etat de Genève (CPEG), prête à acquérir cet immeuble pour un montant de Frs 15'500'000.-. Si tout se passe bien, le contrat de vente devrait être signé durant l'été. Rappelons que nous partageons déjà avec la CPEG une partie du Complexe des Charmilles, notamment avec des locataires communs. Si tout le monde s'accorde à dire que le marché des locaux commerciaux à Genève est difficile pour les vendeurs, la CPEG y a vu une occasion, par cette acquisition, d'avoir en main la gestion en entier de l'immeuble. Pour la CPPIC, cette vente, lui permet de concentrer son parc immobilier uniquement dans les immeubles locatifs.

### ➤ Performances énergétiques du parc immobilier de la CPPIC

A titre de rappel, le parc immobilier de la CPPIC comporte 20 immeubles pour une valeur inscrite pour 2020 au bilan de Frs 251'740'000.-, soit un peu moins d'un quart de la fortune de la Caisse. A titre de rappel également, vous avez doté cette dernière d'une Charte ISR l'année passée. Celle-ci comporte un chapitre immobilier précisant les points suivants : « Elle (CPPIC), applique, comme pour ses actifs mobiliers, une gestion conforme aux critères ESG (par exemple : politique de loyers abordables, gestion écologique des fluides énergétiques, etc.). Ces critères sont précisés dans les mandats de gérance pour les immeubles locatifs signés avec les régies. »

D'autre part, la pression politique pour la diminution des émanations de CO2 et pour une gestion plus responsable de notre environnement va croissante. En témoigne la votation du week-end prochain sur la Loi sur le CO2, ainsi que le plan directeur cantonal de l'énergie 2020-2030 plus restrictif notamment en matière de consommations énergétiques.

Ces éléments ont conduit votre Bureau, ainsi que votre administration, à donner un mandat à notre architecte conseil, Monsieur Matthieu Steiner, afin que celui-ci étudie toutes les pistes de rénovations énergétiques du parc immobilier de la Fondation. Celui-ci a donc procédé à une analyse détaillée des priorités à court, moyen et long termes en tenant compte des coûts pour la CPPIC à engager.

L'analyse est en cours mais un certain nombre d'enseignements peuvent être déjà tirés :

- le parc immobilier de la CPPIC est globalement sain, tant au niveau de la consommation des différents fluides énergétiques que, dans la structure des bâtiments. Ceci tient du fait que ceux-ci sont relativement jeunes et bien entretenus;
- un bâtiment pose problème : il s'agit de Dottrens 65. Nous sommes en attente d'un audit plus poussé qui permettra à votre Bureau de prendre position sur toutes les options possibles, de la rénovation complète à la vente de l'immeuble;
- des mesures ponctuelles ont été engagées sur certains immeubles visant à en améliorer leurs consommations énergétiques;
- des audits énergétiques ont été commandés sur certains bâtiments avec à la clé un potentiel d'économies d'énergie intéressantes.

Le Bureau prend cette thématique au sérieux puisqu'il y consacrera une partie de sa Journée au vert du 2 septembre prochain.

## 2. Formation des membres du Conseil de fondation

Nous vous rappelons que des cours relatifs au fonctionnement du 2<sup>ème</sup> pilier sont organisés à l'attention des membres des Conseils de fondation, formation qui est vivement recommandée puisqu'elle obéit à une base légale figurant dans la LPP (art. 51a, al. 2, lettre i).

## 3. Rapport de gestion 2020 de Coninco SA au Conseil de fondation

Voici les principales conclusions de ce rapport dont une copie a été remise à chaque membre du Conseil de fondation :

- Pour l'année 2020, la CPPIC enregistre un degré de couverture à 119.2% avec une performance de 4.67% alors que celle du benchmark a été de 5.74%.

- La recommandation de réserve de fluctuation de valeur est de Frs 183'800'000.- pour une couverture idéale du risque de fluctuation négative de valeur.

#### Gestion de la fortune

En page 29 du rapport annuel de Coninco figure le détail des frais de gestion de la fortune de la CPPIC. Ceux-ci s'élèvent à 0.98% (0.96% en 2019).

Le taux de placements transparents au 31 décembre 2020 est à 99.84 % (contre 99.91% en 2019).

#### **4. Hypothèques**

Les taux selon le prêt s'échelonnent de 1.25% à 4.25%. Le rendement moyen de ces prêts s'est élevé pour 2020 à 6.13%, pour une valeur de **Frs 6'912'977.-** au 31.12.2020.

#### **5. Immobilier**

La valeur des immeubles placés en direct et en indirect s'est élevée en 2020, à **Frs 406'011'868.-**.

Le rendement sur fonds propres s'élève à 4.89% et la moyenne sur 5 ans s'est établie à fin 2020, à 4.34%.

Je cède maintenant la parole à M. Buchs, pour la présentation des comptes.

#### **6. Rapport de M. Buchs**

Les comptes 2020 composés du bilan, du compte d'exploitation et de l'annexe, sont présentés selon les nouvelles normes comptables RPC 26.

Les chiffres de l'exercice précédent sont mentionnés pour mémoire sur la colonne de droite.

A l'actif, nous trouvons les différents placements, soit les liquidités et les courts termes, les créances, les titres, les prêts hypothécaires, l'immobilier, les placements alternatifs, le compte de régularisation de l'actif ainsi que la dépréciation sur prêts hypothécaires (Frs 13'600'000.-). Le détail et la répartition de ces placements par catégorie figurent au point 6.4 de l'annexe aux comptes.

Le passif fait apparaître les dettes, soit les prestations à verser et le compte de régularisation du passif.

Viennent ensuite les différents capitaux de prévoyance et les provisions techniques.

La réserve de fluctuation de valeur se monte à Frs 182'058'485.-.

Le compte d'exploitation se présente sous la forme d'un tableau avec des montants positifs pour les produits et des montants négatifs pour les charges.

Il se subdivise en cinq chapitres principaux que nous allons passer en revue :

1. Apports provenant des cotisations et prestations d'entrée.
2. Dépenses relatives aux prestations et versements anticipés.
3. Dissolution / constitution de capitaux de prévoyance et provisions techniques ainsi que les produits et charges d'assurance.
4. Produits des placements.
5. Frais d'administration (le détail des frais généraux figure au point 7.4 de l'annexe).

L'addition de tous les postes présentés donne un excédent de produits de **Frs 40'804'261.-** versé à la réserve de fluctuation de valeur.

## 7. Rapport de M. Cavalleri

Il m'incombe de vous donner un aperçu de la gestion administrative pour l'année 2020. Je commencerai par vous présenter les chiffres-clés pour 2020 avec, en référence, les deux années précédentes, puis je commenterai le bilan technique au 31.12.2020.

### Chiffres-clés de la gestion administrative

- a) Au 31.12.2020, la Caisse compte :
- 6'207 assurés actifs, soit 70 de plus qu'au 31.12.2019.
  - 2'445 rentiers, y compris 264 rentes d'enfants, soit une augmentation de 7 unités.
  - 620 invalides, soit 45 de moins qu'au 31.12.2019
- b) La valeur de tous les comptes d'épargne atteint 602.7 millions de francs, soit une diminution de 0.2 millions de francs par rapport à 2019.
- c) En 2020, la Caisse a reçu 424 prestations, soit 408 prestations de libre passage, 3 prestations en cas de divorce, 8 remboursements d'accession à la propriété et 5 rachats, pour un montant de 8.4 millions de francs.

Le montant reçu à titre de cotisations FAR et RESOR a été de 2.52 millions de francs.

- d) 845 prestations en capital ont été versées en 2020, soit 483 prestations de sortie, 251 capitaux de retraite, 37 capitaux de décès, 3 capitaux d'invalidité, 12 prestations pour divorce et 59 accessions à la propriété pour un montant de 37.9 millions.

Le montant des rentes versées a été de 25.3 millions de francs.

- e) Les réserves mathématiques, soit la somme que la Caisse doit posséder afin de pouvoir servir des rentes aux pensionnés pendant toute leur vie, s'élèvent à 390.9 millions de francs, soit 308.9 millions de francs que l'on retrouve dans les comptes sous "réserves mathématiques" et 82.0 millions de francs représentant la valeur des comptes d'épargne des invalides touchant une rente.

2'445 rentes sont versées au 31.12.2020, soit 1'057 rentes de retraite, 581 rentes de survivant, 2 rentes de conjoint divorcé, 541 rentes d'invalidité et 264 rentes d'enfants.

- f) Sur ce graphique, vous constatez l'évolution nette des cas d'invalidité, soit le nombre réel de cas moins le nombre de ceux qui arrivent à la retraite ou qui décèdent. Nous comptons, au 31.12.2020, 620 invalides soit 45 de moins qu'au 31.12.2019.

- g) En 2020, nous avons ouvert 155 dossiers de rentes, soit 88 rentes de retraite, 37 rentes de survivant et 30 rentes d'invalidité dont 1 en sur-assurance complète.
- h) L'âge moyen, au jour de l'incapacité de travail, des assurés invalides, dont les dossiers ont été traités en 2020, est de 46 ans, soit 2 ans de moins qu'en 2019.
- i) En ce qui concerne l'accession à la propriété :
  - 59 dossiers ont été traités en 2020. Le montant prélevé sur les comptes d'épargne est de Frs 2'710'995.
  - Sur les 59 cas d'accession, 26 concernaient une acquisition, 16 des transformations, et 17 des remboursements de prêts hypothécaires.
  - Sur ces 59 accessions, 55 concernaient des objets à l'étranger et 4 des objets en Suisse.
  - Depuis 1995 (date de l'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur le libre passage (LFLP)) à 2020, la Caisse a versé plus de 66.3 millions de francs et a traité 1'395 cas d'accession.

### **Bilan technique**

Le bilan technique au 31.12.2020 montre un degré de couverture légal (selon l'article 44 alinéa 1 de l'OPP2) de 119.2 %. Toutefois, avant de pouvoir dégager un excédent technique, il faut atteindre l'objectif de la réserve de fluctuation de valeur de 183.8 millions de francs selon la recommandation de Coninco.

## **8. Conclusion**

Je conclurai ce rapport en adressant mes remerciements à :

- vous-mêmes, Madame et Messieurs du Conseil, pour votre soutien indéfectible à notre institution;
- aux membres du Bureau, en particulier pour leur assiduité et leur précieuse contribution à la résolution des problèmes de gestion que suscite la CPPIC, ainsi que pour l'excellente qualité de leurs relations avec l'administration;
- enfin le personnel des Caisses qui au vu de la conjoncture difficile que nous traversons donne toute son énergie à la gestion de la CPPIC avec une mention spéciale à Mme Savarioud et MM. Buchs et Cavalleri.

C'est grâce à l'action de tous que notre institution possède l'image qu'on lui reconnaît.

L'administrateur

Jean Rémy Roulet