



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
CH64 0900 0000 1200 4493 3

RAPPORT DE L'ADMINISTRATION SUR L'EXERCICE 2024

présenté à la séance du Conseil de fondation du 18 juin 2025

* * * * *

* * * *

* * *

* *

*

Mesdames, Messieurs,

Je vous présenterai les activités du Bureau durant le premier semestre 2025.

Puis, je vous résumerai le rapport annuel 2024 de notre consultant institutionnel, Coninco.

Suivront quelques informations sur la fortune immobilière de l'institution.

M. Oberson vous présentera ensuite le bilan ainsi que le compte d'exploitation.

Enfin, Mme da Silva terminera ce rapport par la lecture de quelques statistiques relatives aux prestations et du bilan technique au 31 décembre 2024.

1. Activités du Bureau durant ce premier semestre 2025

En préambule, le Bureau et l'administration constatent avec satisfaction que la CPPIC a enregistré une performance de 5,40% en 2024 (contre un benchmark de 6.09%). Ce résultat a permis de porter le degré de couverture à 125,2% au 31 décembre 2024. Cela permet à la Caisse de redistribuer les fruits de ses bons résultats tant aux actifs (2.5% de crédit sur les comptes d'épargne) qu'aux rentiers (13^{ème} rente).

Ceci étant dit, voici les principaux sujets qui ont été abordés par le Bureau durant ce premier semestre :

➤ **Situation financière**

Chaque mois la situation financière de la Caisse est étudiée attentivement par le Bureau. M. Oberson présente les opérations réalisées durant la période : entrées de cotisations, apports de libre-passage, paiement des rentes, versement de prestations en capital, etc. Il détaille également les investissements et les remboursements. On passe ensuite au suivi de la fortune par types de placement (obligations, actions, immobilier, alternatif) et à l'évolution par rapport à la période précédente. Enfin on vérifie les futurs engagements à décaisser.

➤ **Fondation Hypotheka**

Tous les mois un point de situation sur les derniers dossiers Hypotheka encore en portefeuille est effectué. Nous reviendrons sur ce sujet un peu plus tard.

➤ **Gérance des immeubles de la CPPIC**

L'administration accompagnée du Président et du Vice-Président a rencontré les quatre régies qui gèrent le parc immobilier de la Caisse. Un compte-rendu a été communiqué au Bureau. Il a été rappelé aux régies que les entreprises mandatées doivent être affiliées à la CPPIC respectivement à la FMB et doivent fournir une attestation Multipack avant toute adjudication. Afin de suivre le respect de ces règles, les régies fournissent désormais à l'administration, une liste de toutes les entreprises sollicitées dans le courant de l'année. Cette liste est répartie par immeuble et contient le nom de l'entreprise, le corps de métier et le montant des travaux.

➤ **Commissions de placement en valeurs mobilières et immobilières**

En parallèle aux activités du Bureau, les commissions de placement se sont réunies à plusieurs reprises pendant ce semestre.

La commission de placement en valeurs mobilières s'est rencontrée deux fois. Elle a notamment traité les deux points suivants :

Etude ALM

Pour rappel, il s'agit d'une étude qui vise à définir l'allocation d'actifs idéale d'une Caisse pour faire face à ses engagements.

Elle est renouvelée tous les 3 ans.

Plusieurs variantes d'allocation ont été analysées. Une proposition a été validée par le Bureau et vous sera présentée en détail tout à l'heure.

Appel d'offres pour investissement en immobilier indirect

Avec pour objectif d'augmenter l'allocation de la Caisse en actifs immobiliers, la commission a procédé à un appel d'offres en vue d'attribuer un mandat d'investissement en immobilier indirect. Après une analyse approfondie, avec l'appui de Coninco, la commission a recommandé de confier le mandat à la BCV. Durant sa séance du 9 avril, le Bureau a validé cette proposition. Le mandat a donc été confié à cet institut avec un premier objectif à CHF 60 Mio. L'implémentation vient de débiter.

La commission de placement en valeurs immobilières s'est retrouvée deux fois. Elle a terminé l'analyse des objets prioritaires L'établissement du planning des travaux, pour répondre aux nouvelles normes énergétiques, suit son cours.

Par ailleurs, la commission a rejeté une offre d'achat pour un immeuble à Avully, le prix étant trop élevé.

Enfin, comme annoncé en décembre, l'immeuble sis route de Lully 101-109, qui nécessitait d'importants travaux de rénovation, a été mis sur le marché. Un acquéreur a été trouvé pour CHF 10 Mio, montant qui était légèrement supérieur à la valeur d'expertise. La transaction a été effectuée et les fonds ont été réceptionnés en mars dernier.

2. Formation des membres du Conseil de fondation

Dans un autre domaine, nous vous rappelons que des cours relatifs au fonctionnement du 2^{ème} pilier sont organisés à l'attention des membres des Conseils de fondation. Ce type de formation est vivement recommandé puisqu'il obéit à une base légale figurant dans la LPP (art. 51a, al. 2, lettre i).

3. Rapport annuel 2024 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 :

- Au 31 décembre 2024, la CPPIC enregistre un degré de couverture de 125,2% contre 120,9% une année plus tôt.
- La performance nette s'est élevée à 5,40%, alors que celle du benchmark, **brute**, a été de 6.09%.

- La recommandation de réserve de fluctuation de valeur est de CHF 215'900'000.- pour une couverture idéale des risques. Le montant de la RFV, plus excédent technique ou fonds libres, au 31 décembre 2024, se monte à CHF 246.3 Mio.

Gestion de la fortune

En page 34 du rapport annuel de Coninco figure le détail des frais de gestion de fortune de la CPPIC. Vous avez également reçu ce tableau avec la documentation de la séance. Le pourcentage des frais par rapport à l'intégralité des placements (ou TER en anglais) s'élève à **1.12%** (1.04% en 2023).

Le taux de placements transparents au 31 décembre 2024 est de **99.91%** (contre 99.90% en 2023). Une seule position, Rothschild, un fonds immobilier étranger, est considérée comme non transparente. Elle représente 0.09% de la fortune de la Caisse (CHF 1 Mio).

Notons pour conclure qu'en pages 36 à 38 figurent les attestations de performance et de conformité aux dispositions légales, ainsi que la recommandation de réserve de fluctuation de valeur.

4. Immobilier

La valeur des immeubles placés en direct et en indirect s'est élevée en 2024, à **CHF 431'411'752.-**.

Le rendement sur la valeur d'expertise s'élève à 4.15%. La moyenne sur 5 ans s'est établie à 3.30% à fin 2024.

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

5. Rapport de M. Oberson

Les comptes 2024 composés du bilan, du compte d'exploitation et de l'annexe, sont présentés selon les 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 (CHF 3'634'883.-). 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 CHF 215'900'000.-.

En sus viennent s'ajouter CHF 30'365'397.- de fonds libres.

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 CHF 40'551'011.-. CHF 10'185'615.- ont permis de constituer la réserve de fluctuation de valeur à hauteur de son objectif. Le solde, soit CHF 30'365'396.-, constitue les fonds libres.

6. Rapport de Mme Da Silva

Il m'incombe de vous donner un aperçu de la gestion administrative pour l'année 2024. Je commencerai par vous présenter les chiffres-clés pour 2024 avec, en référence, les deux années précédentes, puis je commenterai le bilan technique au 31.12.2024.

Chiffres clés de la gestion administrative

a) Au 31.12.2024, la Caisse compte :

- 5'859 assurés actifs, soit 250 de moins qu'au 31.12.2023
- 15'397 comptes inactifs
- 465 comptes invalides, soit 39 de moins qu'au 31.12.2023
- 2'533 rentiers, y compris 231 rentes d'enfants, soit une augmentation de 41 unités.

b) La valeur de tous les comptes d'épargne atteint 595.1 millions de francs, soit une diminution de 18 millions de francs par rapport à 2023.

c) En 2024, la Caisse a reçu 447 prestations, soit 437 prestations de libre passage, 9 remboursements d'accession à la propriété et 1 rachat, pour un montant de 9.3 millions de francs.

Le montant reçu à titre de cotisations FAR et RESOR a été de 1.6 millions de francs.

d) 1'409 prestations en capital ont été versées en 2024, soit 991 prestations de sortie, 293 capitaux de retraite, 48 capitaux de décès, 7 capitaux d'invalidité, 23 prestations pour divorce et 47 accessions à la propriété, pour un montant de 59.4 millions.

Le montant des rentes versées a été de 28.5 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 392.9 millions de francs, soit 329.1 millions de francs que l'on retrouve dans les comptes sous "réserves mathématiques" et 63.8 millions de francs représentant la valeur des comptes d'épargne des invalides touchant une rente.

2'533 rentes sont versées au 31.12.2024, soit 1'251 rentes de retraite, 639 rentes de survivant, 3 rentes de conjoint divorcé, 409 rentes d'invalidité et 231 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 31.12.2024, 465 invalides soit 39 de moins qu'au 31.12.2023.
- g) En 2024, nous avons ouvert 205 dossiers de rentes, soit 90 rentes de retraite, 26 rentes de survivant et 35 rentes d'invalidité. Nous avons également ouvert 54 rentes d'enfants.
- h) L'âge moyen, au jour de l'incapacité de travail, des assurés invalides, dont les dossiers ont été traités en 2024, est de 48 ans, soit 6 ans de plus qu'en 2023.
- i) En ce qui concerne l'accession à la propriété :
 - 47 dossiers ont été traités en 2024. Le montant prélevé sur les comptes d'épargne est de CHF 3'792'259.-.
 - Sur les 47 cas d'accession, 22 concernaient une acquisition, 5 des transformations, et 20 des remboursements de prêts hypothécaires.
 - Sur ces 47 accessions, 46 concernaient des objets à l'étranger et 1 objet en Suisse.
 - Depuis 1995 (date de l'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur le libre passage (LFLP)), la Caisse a versé plus de 79.6 millions de francs et a traité 1'616 cas d'accession.

Bilan technique

Le bilan technique au 31.12.2024 montre un degré de couverture légal (selon l'article 44 alinéa 1 de l'OPP2) de 125.2 %. L'objectif de la réserve de fluctuation de valeur défini par Coninco s'élève à 215.9 millions de francs.

7. Conclusion

Je conclurai ce rapport en adressant mes remerciements à :

- vous-mêmes, membres 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 au personnel des Caisses qui fournit un travail de qualité pour la gestion de la CPPIC, avec une mention spéciale à Mmes Da Silva et Vilas Boas, ainsi qu'à M. Oberson.

Merci de votre attention et de votre confiance !

Le directeur
Jim Buchs

