



**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 2023

présenté à la séance du Conseil de fondation du 5 juin 2024

* * * * *

* * * *

* * *

* *

*

Mesdames, Messieurs,

Je vous présenterai les activités du Bureau durant le premier semestre 2024.

Puis, je vous résumerai le rapport annuel 2023 au Conseil de fondation 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, il terminera ce rapport par la lecture de quelques statistiques relatives aux prestations et du bilan technique au 31 décembre 2023.

1. Activités du Bureau durant ce premier semestre 2024

En préambule, le Bureau et l'administration constatent avec satisfaction que la CPPIC a enregistré une performance de 2.32% en 2023 (contre un benchmark de 5.95%). Ce résultat a permis de porter le degré de couverture à 120.9% au 31 décembre 2023. Celui-ci compte parmi les plus élevés de Suisse. Cela permet à la Caisse de redistribuer les fruits de ses bons résultats tant aux actifs (2% de crédit sur les comptes d'épargne) qu'aux rentiers (13^{ème} rente). C'est le but principal de la Caisse !

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**

Comme chaque année, l'administration accompagnée du Président a rencontré les quatre régies qui gèrent le parc immobilier de la Caisse. Un compte-rendu a été communiqué au Bureau. Celui-ci a pris note du faible taux de vacance et du contentieux quasi inexistant. Il a également été rappelé aux régies que les entreprises mandatées doivent être affiliées à la CPPIC et/ou à la FMB. Il leur a été demandé de nous fournir la liste des entreprises sollicitées pour toute l'année 2023. Cette liste doit être répartie par immeuble et doit contenir le nom de l'entreprise, le corps de métier et le montant des travaux. Une analyse sera présentée au Bureau à la rentrée. Par ailleurs, on s'assurera également qu'il y ait un tournus auprès des entreprises mandatées.

En février, le Bureau a reçu M. Bennaim, afin de présenter son expertise de notre parc immobilier. Sa vision est conservatrice et son analyse se veut prudente. Compte tenu des états locatifs, des charges courantes ainsi que des coûts pour les futurs travaux importants (chaufferie, toiture, isolation, ascenseurs, etc.), il a calculé une dévalorisation du parc de CHF 10'310'000.-. Ce montant a pu être inclus dans les comptes 2023.

Au sujet de l'immeuble « Dottrens », l'Etat de Genève et la commune de Troinex n'ayant pas fait usage de leur droit de préemption, la vente, signée en décembre 2023, a pu être finalisée et les fonds ont bien été réceptionnés.

Enfin, au chapitre des projets, la construction de l'immeuble HM-LUP à Perly (16 logements pour CHF 8.8 Mio) touche à sa fin. La réception des appartements et des extérieurs est prévue d'ici la fin du mois. Les premiers logements seront attribués pendant l'été.

➤ **Retour à l'allocation stratégique : vente**

Grâce à la hausse des marchés boursiers, il a été décidé de procéder à plusieurs ventes (prise de bénéfices), pour revenir à l'allocation stratégique en actions étrangères (Europe et Monde). Les montants suivants ont été validés :

- CHF 15.8 Mio en actions européennes,
- CHF 11.6 Mio en actions Monde.

➤ **Commissions de placement : mobilière et immobilière**

En parallèle aux activités du Bureau, les commissions de placement en valeurs mobilières et immobilières se sont réunies à plusieurs reprises pendant ce semestre

La commission de placement en valeurs mobilières s'est rencontrée trois fois. Les thèmes abordés ont été les suivants :

- Analyse des placements avec un historique sur 1 an, 3 ans et 5 ans
- Critères d'exclusion d'un gérant
- Discussion et décisions sur la prochaine ALM
- Décision d'investissement complémentaire dans le fonds de Private Equity Renaissance Evergreen (CHF 3 Mio)

La commission de placement en valeurs immobilières s'est retrouvée deux fois et a commencé l'analyse détaillée du parc immobilier. Une fiche technique par immeuble a été établie. L'objectif est de déterminer les objets prioritaires en vue de l'établissement d'un planning des travaux nécessaires, notamment pour répondre aux normes énergétiques en vigueur. Dans un autre domaine, la définition d'une stratégie pour l'acquisition de nouveaux immeubles est également dans le pipeline.

2. Formation des membres du Conseil de fondation

Enfin, nous vous rappelons que des cours relatifs au fonctionnement du 2^{ème} 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 2023 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 2023, la CPPIC enregistre un degré de couverture à 120.9% avec une performance de 2.32%, alors que celle du benchmark a été de 5.95%.
- La recommandation de réserve de fluctuation de valeur est de Frs 214'200'00.- pour une couverture idéale du risque de fluctuation négative de valeur. La RFV au 31 décembre 2023 se monte à CHF 205.7 Mio.

Gestion de la fortune

En page 37 du rapport annuel de Coninco figure le détail des frais de gestion de la fortune de la CPPIC. Ceux-ci s'élèvent à 1.04% (1.35% en 2022).

Le taux de placements transparents au 31 décembre 2023 est à 99.90% (contre 98.88% en 2022).

Notons pour conclure qu'en pages 39 à 41 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 2023, à **CHF 426'136'072.-**.

Le rendement sur fonds propres s'élève à -0.38% et la moyenne sur 5 ans s'est établie à 3.45% à fin 2023.

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

5. Rapport de M. Oberson

Les comptes 2023 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 7'000'000.-). 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 205'714'385.-.

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 10'440'763.-, qui a été versé à la réserve de fluctuation de valeur.

6. Rapport de Mme De Matos

Il m'incombe de vous donner un aperçu de la gestion administrative pour l'année 2023. Je commencerai par vous présenter les chiffres-clés pour 2023 avec, en référence, les deux années précédentes, puis je commenterai le bilan technique au 31.12.2023.

Chiffres clés de la gestion administrative

- a) Au 31.12.2023, la Caisse compte :
- 6'109 assurés actifs, soit 116 de moins qu'au 31.12.2022.
 - 2'492 rentiers, y compris 221 rentes d'enfants, soit une augmentation de 32 unités.
 - 504 comptes invalides, soit 37 de moins qu'au 31.12.2022
 - 15'526 comptes inactifs
- b) La valeur de tous les comptes d'épargne atteint 613.4 millions de francs, soit une diminution de 6 millions de francs par rapport à 2022.
- c) En 2023, la Caisse a reçu 395 prestations, soit 388 prestations de libre passage, 2 prestations en cas de divorce, aucun remboursement d'accession à la propriété et 5 rachats, pour un montant de 7.6 millions de francs.

Le montant reçu à titre de cotisations FAR et RESOR a été de 1.7 millions de francs.

- d) 1102 prestations en capital ont été versées en 2023, soit, 704 prestations de sortie, 286 capitaux de retraite, 48 capitaux de décès, 5 capitaux d'invalidité, 13 prestations pour divorce et 46 accessions à la propriété pour un montant de 44.8 millions.

Le montant des rentes versées a été de 27.7 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 322.9 millions de francs que l'on retrouve dans les comptes sous "réserves mathématiques" et 69.9 millions de francs représentant la valeur des comptes d'épargne des invalides touchant une rente.

2'492 rentes sont versées au 31.12.2023, soit 1'190 rentes de retraite, 638 rentes de survivant, 3 rentes de conjoint divorcé, 440 rentes d'invalidité et 221 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 31.12.2023, 504 invalides soit 37 de moins qu'au 31.12.2022.
- g) En 2023, nous avons ouvert 154 dossiers de rentes, soit 75 rentes de retraite, 45 rentes de survivant et 34 rentes d'invalidité. Nous avons également ouvert 32 rentes d'enfants, ce qui fait un total général de 186 cas.
- h) L'âge moyen, au jour de l'incapacité de travail, des assurés invalides, dont les dossiers ont été traités en 2023, est de 42 ans, soit 8 ans de moins qu'en 2022.
- i) En ce qui concerne l'accession à la propriété :
- 46 dossiers ont été traités en 2023. Le montant prélevé sur les comptes d'épargne est de Frs 2'844'953.-.
 - Sur les 46 cas d'accession, 20 concernaient une acquisition, 9 des transformations, et 17 des remboursements de prêts hypothécaires et 0 pour des travaux et remboursement de prêt hypothécaire.
 - Sur ces 46 accessions, 43 concernaient des objets à l'étranger et 3 des objets en Suisse.
 - Depuis 1995 (date de l'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur le libre passage (LFLP)) à 2023, la Caisse a versé plus de 75.8 millions de francs et a traité 1'569 cas d'accession.

Bilan technique

Le bilan technique au 31.12.2023 montre un degré de couverture légal (selon l'article 44 alinéa 1 de l'OPP2) de 120.9 %. L'objectif de la réserve de fluctuation de valeur défini par Coninco s'élève à 214.2 millions de francs.

7. 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 donne toute son énergie à la gestion de la CPPIC avec une mention spéciale à Mmes De Matos et Vilas Boas ainsi qu'à M. Oberson.

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

Le directeur

Jim Buchs

