



Formation continue

Afin de pouvoir relever les défis futurs, le Conseil de fondation de la CPV/CAP consacre deux jours par an à sa formation continue.

page 2



Benchmark immobilier

La CPV/CAP se classe bien pour l'analyse de la performance et le benchmark immobilier en comparaison d'autres grands propriétaires fonciers.

page 4



Passage à LPP 2010

Le Conseil de fondation de la CPV/CAP a décidé d'adopter les bases techniques LPP 2010. Quelles incidences pour les bénéficiaires de rentes et les assurés actifs?

page 6



ESPÉRANCE DE VIE

Chers assurés,

Constat réjouissant, l'espérance de vie moyenne a continué de s'allonger ces dernières années. Pour la CPV/CAP, cela signifie toutefois que les avoirs épargnés doivent suffire pour une durée de rente plus longue. Découvrez en page 6 comment la CPV/CAP relève ce défi et comment, compte tenu de l'adaptation nécessaire des bases techniques, notre politique conservatrice en matière de provisions nous a permis de trouver une solution favorable aussi aux actifs.

Moins réjouissante est la situation sur les marchés financiers. S'il est normal que la Bourse fluctue, ces variations étant l'expression des risques assortis aux placements en actions, la situation des placements réputés sûrs est bien plus problématique sur le long terme. Alors qu'une obligation de la Confédération à 10 ans rapportait encore quasi 7% il y a vingt ans et encore 4% il y a dix ans, elle génère à peine 1% aujourd'hui. Au vu de la persistance des taux bas et de la chute des marchés boursiers, c'est une lapalissade que d'affirmer qu'il sera impossible

d'obtenir le rendement nécessaire et qu'il faudra abaisser le taux de couverture. Cela étant, la CPV/CAP est structurellement saine et à même d'honorer ses engagements actuels et futurs.

En vous souhaitant de belles fêtes de fin d'année, je vous adresse, chers assurés, mes meilleures salutations.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "M. Dober".

Michael Dober
Président

de la Direction générale



Organe paritaire suprême des représentants des employés et des employeurs d'une fondation de prévoyance du personnel, le Conseil de fondation est responsable de la gestion de la fondation. Soucieux de pouvoir relever les défis futurs, le Conseil de fondation de la CPV/CAP consacre deux jours par an à sa formation continue.

Toute personne élue au Conseil d'administration d'une société anonyme ou au Conseil de fondation d'une caisse de pension doit satisfaire à un profil d'exigences qui, à juste titre, est élevé: en plus de qualités personnelles comme le sens des responsabilités, l'honnêteté, l'ouverture, la clairvoyance, le courage et le respect, elle doit justifier d'une formation et d'une expérience professionnelles solides ainsi que de connaissances spécialisées en matière de finance, d'assurance et d'économie d'entreprise, par exemple. Autre prérequis important, elle doit se montrer disposée à poursuivre sa formation, car il est bien connu que plus on en sait déjà, plus on doit encore apprendre. Si le droit des sociétés anonymes n'impose pas explicitement aux membres du Conseil d'administration de poursuivre leur formation, la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, sur-

vivants et invalidité (LPP) contient la disposition suivante: «L'institution de prévoyance doit garantir la formation initiale et continue des représentants des salariés et de l'employeur dans l'organe paritaire suprême, de façon qu'ils puissent assumer pleinement leurs tâches de direction.»

Le Conseil de fondation de la CPV/CAP a inscrit dans ses objectifs 2011 l'investissement d'au moins deux jours de travail dans la formation continue. Concrètement, les membres du Conseil de fondation définissent des mesures individuelles en fonction de leurs besoins et participent chaque année à un séminaire de formation continue. Cette année, ils se sont réunis les 9 et 10 juin 2011.

Ce séminaire leur a donné l'occasion de s'intéresser de près aux bases techniques LPP 2010, dont l'élaboration repose sur le constat d'un allongement continu de l'espérance de vie de la population suisse. Ce fait réjouissant n'en pose pas moins des défis aux caisses de pension, qui doivent financer la durée de vie plus longue après le départ à la retraite. Or ce financement ne peut pas être assuré par des excédents de rendement, car le contexte de placement reste difficile et les rendements des placements de la fortune sont sous pression. A la suite de discussions approfondies avec la direction et l'expert en matière d'assurance, le Conseil de fondation a identifié le besoin d'action et adopté des solutions durables.

ECHO DE NOTRE APPEL

Dans la dernière édition de «Transparent», nous avons fait part de notre souhait de photographier des retraités actifs qui se consacrent à des loisirs intéressants pour illustrer le Rapport de gestion 2011 et de montrer ainsi combien les passe-temps des bénéficiaires de rentes de la CPV/CAP sont variés et passionnants. La multitude des réponses reçues témoigne de l'étonnante diversité des passions qui animent ces retraités parfois jusqu'à un âge avancé. Les clichés que nous avons sélectionnés agrémenteront le Rapport de gestion de la CPV/CAP, qui paraîtra fin mars 2012 et qui pourra en outre être téléchargé sur notre site.



Conseil de fondation de la CPV/CAP les 9 et 10 juin 2011



Le placement sûr et optimal en termes de rendement de la fortune est fondamental pour l'équilibre financier d'une caisse de pension. Il est donc normal que le Conseil de fondation se consacre intensément à une large palette de thèmes relevant des placements. Lors du séminaire de cette année, il a été informé dans le détail sur le repositionnement stratégique des obligations.

Le Conseil de fondation a aussi procédé à un bilan critique de son travail. Malgré le bilan globalement posi-

tif de son auto-évaluation, il a défini des mesures destinées à accroître l'efficacité de son activité.

Pour clore le séminaire 2011, les membres du Conseil de fondation se sont concertés sur la manière dont ils peuvent contribuer personnellement à la réalisation de l'objectif portant sur l'investissement d'au moins deux jours de travail dans la formation continue.

Enfin, le Conseil de fondation de la CPV/CAP s'emploie de manière aussi sérieuse et étendue que possible à sa-

tisfaire à l'exigence d'anticipation liée à sa fonction dirigeante. Un séminaire de formation continue ne constitue-t-il pas justement une plateforme idéale à cet égard?

*Anton Felder,
Président du Conseil de
fondation*

Le Conseil de fondation de la CPV/CAP (de gauche à droite): Hans Peter Schwarz († 03.09.2011), Nadine Gembler, Richard Niederer, Heinz Bieri, Aida Carrara-Bertoli, Stéphane Bossel, Alexander Ganz, Thomas Schwab, Anton Felder et Martin Gysin.

* K.W.F. von Schlegel, philosophe

En matière de performance, la palme revient à Inzlingerpark à Riehen, un projet regroupant 32 logements locatifs jouissant d'une situation idyllique au cœur d'une plantation d'arbres, dans les hauts du village.



Depuis 2005, la CPV/CAP se mesure chaque année à d'autres grands propriétaires immobiliers (caisses de pension, compagnies d'assurance, fonds, etc.) dans le cadre d'une comparaison étendue réalisée par CIFI SA, une grande entreprise suisse de conseil dans le secteur immobilier.

Les résultats sont présentés chaque année aux responsables de la CPV/CAP sur la base d'un rapport de 160 pages traitant de tous les aspects du portefeuille immobilier, tels que la valeur, la performance, les rendements, les loyers nets, le taux de vacance, le respect du budget, les charges, etc. Les comparaisons portant sur le portefeuille global sont com-

plétées par des comparaisons par type de logements (appartements, locaux commerciaux, etc.) ainsi que par canton, âge, évolution et objet extrême (positif/négatif).

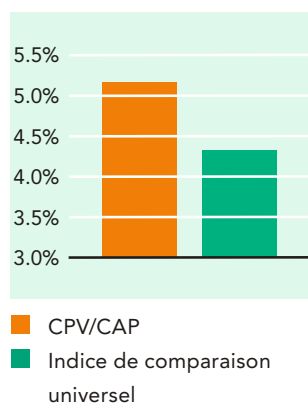
Il est toujours agréable d'entendre et de constater que le portefeuille immobilier de la CPV/CAP obtient de bons à très bons résultats.

Le rapport met également l'accent sur les améliorations possibles et déjà engagées. Les données chiffrées recueillies depuis de longues années permettent d'apprécier avec précision l'efficacité des mesures prises.

Le benchmark CIFI nous offre un excellent instrument de travail.

Rendements du cash-flow net

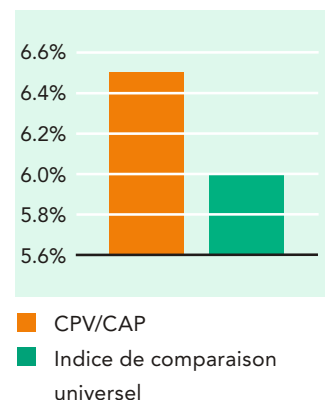
Rendements du cash-flow net: recettes ./ charges par rapport à la valeur des immeubles en début d'année.



Domaines des immeubles anciens de la CPV/CAP: rendements solides et charges faibles grâce à un bon parc immobilier.

Performance

Somme du cash-flow net et de la variation de valeur par rapport à la valeur des immeubles en début d'année.



Du fait d'une variation de valeur positive, les nouvelles constructions datant de ces dernières années contribuent grandement à la bonne performance.

benchmark immobilier en comparaison d'autres grands propriétaires fonciers.

ENTRETIEN AVEC DONATO SCOGNAMIGLIO, GÉRANT ET PARTENAIRE DE CIFI

Monsieur Scognamiglio, avec votre équipe, vous évaluez chaque année plus de 6000 immeubles. Comment jugez-vous globalement les 130 immeubles de la CPV/CAP?

Ils forment un portefeuille solide. La CPV/CAP poursuit une politique d'évaluation prudente. Bien qu'elles soient dans le rouge et définies par rapport à la valeur de marché (rendements du cash-flow), les recettes sont plus élevées que celles des concurrents ces dernières années, ce qui montre que le portefeuille de la CPV/CAP est peu risqué. En comparaison, le taux de vacance est lui aussi constamment inférieur.

Partant de l'hypothèse que chaque propriétaire connaît ses immeubles, qu'est-ce qui justifie le besoin du benchmark CIFI?

Certes, les investisseurs institutionnels connaissent leurs immeubles, mais ils ignorent le positionnement de leur portefeuille par rapport à celui des concurrents et les valeurs respectives y relatives. Au sein du benchmark, les immeubles sont analysés selon différents critères, comme la catégorie, le canton, la situation et l'âge, ce qui offre à la CPV/CAP une base

de comparaison multidimensionnelle, qui lui permet de déterminer où elle se situe et les domaines dans lesquels elle peut s'améliorer.

Dans quels domaines la CPV/CAP peut-elle et doit-elle s'améliorer?

Ma réponse se fonde uniquement sur les valeurs caractéristiques, indépendamment des circonstances concrètes. L'évolution de la valeur des immeubles construits entre 1961 et 1970 est plus faible que celle des immeubles plus anciens et plus récents; elle est également inférieure à celle enregistrée par les concurrents. Lorsque les valeurs sont ponctuellement inférieures, cela ne pose guère de problème, car c'est le long terme qui importe. Par contre, lorsque des valeurs spécifiques sont constamment inférieures et qu'aucune amélioration n'est constatée, une action s'impose. Mais ce constat ne s'applique pas à la CPV/CAP.

La Suisse romande se classe généralement en très bonne position dans vos évaluations. Quelle en est la raison?

La demande est généralement forte et l'offre réduite. Cela étant, il convient de faire



Prof. Dr. Donato Scognamiglio

une distinction entre Genève et la région lausannoise. À Genève, la forte évolution des valeurs et les faibles taux de vacance sont le fruit d'une politique du logement rigide. La délivrance des permis de construire prend du temps et le droit du bail est extrêmement complexe, ce qui freine les investisseurs et se traduit par une restriction de l'offre et, partant, une inflation des prix. La région autour de Lausanne est caractérisée par une forte dynamique économique, qui pousse les prix à la hausse.

La CPV/CAP a investi près de 1,6 milliard de CHF dans des immeubles directs en Suisse. S'agit-il d'un bon investissement?

Oui, incontestablement.

CIFI SA

Forte de plus de 40 collaborateurs, CIFI SA compte parmi les entreprises de conseil de premier plan du secteur immobilier suisse. Au nombre de ses activités figurent l'évaluation et l'analyse de biens immobiliers ainsi que l'élaboration de modèles statistiques et le calcul d'indices.

Indice global universel

Ensemble des biens immobiliers détenus: 8700 immeubles d'une valeur avoisinant 100 milliards de CHF, soit 50% environ du portefeuille immobilier locatif en Suisse.

Indice de comparaison universel

Indice global universel à l'exclusion de la CPV/CAP. Toutes les évaluations se fondent sur la comparaison entre la CPV/CAP et l'indice de comparaison universel.

CPV/CAP

Investissements immobiliers directs en Suisse. 130 immeubles d'une valeur de près de 1,6 milliard de CHF. Les objets en construction et les placements indirects ne sont pas évalués.

ADAPTATION DES BASES TECHNIQUES

Le Conseil de fondation de la CPV/CAP a décidé d'adopter les bases

Pour que les rentes soient assurées en cas d'allongement de l'espérance de vie, le 2^e pilier doit reposer sur des fondements stables.



Si l'allongement de notre espérance de vie est un fait réjouissant, il n'en reste pas moins qu'il doit être pris en compte dans la prévoyance professionnelle. C'est précisément pour cette raison que le Conseil de fondation a décidé d'adopter les bases techniques LPP 2010. Quels sont les motifs qui sous-tendent cette décision et quelles sont les incidences pour les bénéficiaires de rentes et les assurés actifs?

Réflexions principales

Pour une caisse de pension, l'orientation à long terme implique de se demander régulièrement si le financement des prestations promises (actuelles et futures) est juste. Des enquêtes sont ainsi conduites afin de déterminer la probabilité d'évolution de l'espérance de vie, de devenir invalide ou encore de se marier, par exemple. Les tableaux auxquels recourt la CPV/CAP se fondent sur des enquêtes effectuées par 14 grandes caisses de pension suisses autonomes. Menées depuis 1998, ces enquêtes ont été actualisées et publiées en 2001, 2005 et 2010.

L'allongement de l'espérance de vie est particulièrement significatif de l'évolution des valeurs recueillies. L'on relève en revanche que le risque de devenir invalide avant l'âge de la retraite selon l'AVS a diminué.

Sur la base des valeurs des tableaux LPP 2000 (actuellement utilisés par la CPV/CAP), cela signifie concrètement que l'espérance de vie d'un homme de 65 ans était en moyenne de 17,8 ans. Dans les tableaux 2010, l'espérance de vie à l'âge de 65 ans est de 19,6 ans. Pour les femmes, l'allongement de l'espérance de vie est

moins accentué, passant de 21,1 ans en moyenne selon LPP 2000 à 21,9 ans selon bases techniques LPP 2010.

Cette évolution a des conséquences pour les caisses de pension, puisque le capital accumulé pendant la vie active et transformé en rente au moment de la retraite doit être mis à disposition sur une durée plus longue. Pour pouvoir réagir à l'évolution de l'espérance de vie, les caisses de pension sont tenues de constituer des provisions à titre préventif, afin de pouvoir financer les nouvelles obligations découlant d'une modification des bases techniques.

techniques LPP 2010 à compter du 1^{er} janvier 2012.

Bénéficiaires de rentes

En plus des bases techniques, l'évolution des marchés des capitaux est aussi une composante importante des caisses de pension. Alors qu'une obligation de la Confédération à 10 ans pouvait rapporter encore près de 7% il y a vingt ans et 4% environ il y a dix ans, elle ne génère plus que 1% aujourd'hui. Il faut donc réévaluer aussi le taux d'intérêt technique (taux qui doit être appliqué au capital du bénéficiaire de rente afin de pouvoir honorer les obligations vis-à-vis de ce dernier). Le Conseil de fondation de la CPV/CAP a décidé d'adopter les bases LPP 2010 au 1^{er} janvier 2012 et, dans le même temps, d'abaisser le taux technique à 3,25%.

Etant donné que les prestations des bénéficiaires de rentes sont garanties, les mesures adoptées n'ont aucune incidence sur le niveau des rentes.

L'adaptation des bases techniques et la réduction du taux d'intérêt technique de 0,25% nécessitent un renforcement des capitaux de couverture des bénéficiaires de rentes, dont les coûts totalisent 224,2 millions de CHF. Intégralement financés au moyen des provisions constituées ces dix dernières années, ces coûts

sont assumés par la CPV/CAP.

Assurés actifs

S'agissant de l'espérance de vie et de la réalisation de revenus du capital, le constat dressé pour les bénéficiaires de rentes s'applique également aux assurés actifs, avec cette différence que les prestations ne leur ont pas encore été versées et que le montant prévu des prestations est susceptible d'être atteint en cas d'adaptation des bases de calcul. Les paramètres entrant en ligne de compte sont le taux de conversion, le taux de projection ainsi que le taux d'intérêt en vigueur. En cas de baisse de ces valeurs, seul le versement d'un apport complémentaire à l'avoire de vieillesse ou le relèvement des taux de primes permet de garantir le maintien du niveau des prestations.

Le Conseil de fondation de la CPV/CAP a décidé d'adapter le taux de projection à la situation sur les marchés financiers, le portant à 3,25% à compter du 1^{er} janvier 2012. En outre, il a ramené le taux de conversion à l'âge de 65 ans de 6,4% à 6,15%. En cas de départ à la retraite avant l'âge ordinaire de la retraite AVS, les taux sont réduits en conséquence.

Dans le même temps, le Conseil de fondation a jugé important de maintenir le niveau actuel des prestations en faveur des assurés actifs, raison pour laquelle il a adopté des mesures d'accompagnement. Ainsi, pour compenser la baisse du taux de conversion, l'avoire de vieillesse de tous les assurés sera renforcé de 4% environ. En outre, une bonification supplémentaire de 1% sera créditée à tous les assurés au 31 décembre 2011. D'un montant d'environ 120 millions de CHF, les coûts liés à la mise en œuvre de ces deux mesures seront financés par les provisions de la CPV/CAP. Pour les assurés disposant encore d'avoires de sortie non constitutifs de rente, l'apport sera constitué au moyen de cette réserve. Enfin, les cotisations-épargne seront relevées de 0,6% par catégorie d'âge, ce qui se traduit par une augmentation des primes de 0,2% pour les salariés. Moyennant un salaire mensuel brut de 5000 CHF, la déduction s'élève à 7,70 CHF.

Grâce à ces trois mesures, les assurés qui partiront à la retraite ces prochaines années n'auront pratique-

RÉMUNÉRATION DU CAPITAL DE PRÉVOYANCE ET RENTES EN 2012

Lors de sa séance du 28 septembre 2011, le Conseil de fondation de la CPV/CAP a pris les décisions suivantes:

- L'avoire de vieillesse déterminant pour le calcul des prestations (assurance obligatoire selon la LPP et part surobligatoire) des assurés actifs sera rémunéré à 2%, un taux supérieur de 0,5% au taux d'intérêt minimal sur les avoires de la LPP arrêté par le Conseil fédéral, lequel s'élève à 1,5%.
- Le niveau actuel des rentes existantes sera maintenu au 1^{er} janvier 2012.

En adoptant ces mesures, le Conseil de fondation tient compte des décisions prises en 2009 concernant l'assainissement du découvert et la situation financière de la CPV/CAP. Par sa décision de fixer la rémunération de l'avoire de vieillesse des assurés actifs à 2%, il tient compte en outre du besoin de rémunérer de manière stable leurs capitaux de prévoyance tout en veillant à l'égalité visée entre les assurés actifs et les bénéficiaires de rentes.



Suite de la page 7

ment rien à craindre pour leur rente; certains pourraient même bénéficier d'une légère hausse.

Compte tenu du nouveau taux de conversion à l'âge de 65 ans de 6,15%, du taux de projection de 3,25% ainsi que du maintien du salaire assuré au niveau de 2011, les futures prestations de retraite se présentent comme suit:

Comparaison des rentes (âge: 65 ans, taux de rente de 65%)

Age en 2012	Salaire assuré	Rente jusqu'ici	Rente future	en %
25	35500,00	25783,00	24642,00	95,57
30	35500,00	23075,00	22081,00	95,69
40	35500,00	23075,00	22120,00	95,86
50	35500,00	23075,00	22428,00	97,20
60	35500,00	23075,00	22934,00	99,39
64	35500,00	23075,00	23172,00	100,42
65	35500,00	23075,00	23235,00	100,69

Avenant I au règlement d'assurance

Dans le sillage des modifications intervenues, l'avenant I au règlement d'assurance 2008 entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2012. L'avenant porte uniquement sur les articles concernés par les modifications (cotisa-

tions, rémunération et taux de conversion), Pour sa part, le règlement relatif à la constitution de provisions a été complété dans les domaines touchés par l'élaboration des nouvelles bases (taux d'intérêt technique, taux de projection, taux de conversion); la nouvelle version entrera en vigueur le 31 décembre 2011.

L'avenant I au règlement d'assurance 2008 sera remis aux assurés actifs avec le certificat de prévoyance 2012. Les bénéficiaires de rentes peuvent en demander un exemplaire à la CPV/

Taux de conversion à compter du 1^{er} janvier 2012

Age	Ancien taux	Nouveau taux
58	5,35%	5,22%
59	5,50%	5,34%
60	5,65%	5,46%
61	5,80%	5,58%
62	5,95%	5,70%
63	6,10%	5,85%
64	6,25%	6,00%
65	6,40%	6,15%

IMPRESSION

Editeur:

CPV/CAP, Dornacherstr. 156,
4053 Bâle

Rédaction:

Michael Dober, Stefan Gehrig, Henriette Rietmann, Patricia Roduner, Harald Siewert

Maquette:

a³ communication ag,
5022 Rombach

Imprimeur:

Birkhäuser+GBC AG,
4153 Reinach

Tirage: 56000 exemplaires

CAP ou le télécharger à partir du site www.cpvcap.ch.

Le Conseil de fondation de la CPV/CAP est convaincu que ces modifications permettront de sauvegarder les intérêts des assurés, des employeurs et de la CPV/CAP.