



Immobilier

Fidèle parmi les fidèles : découvrez l'histoire d'une locataire hors du commun.

page 2



Assurance

Tout savoir sur les rachats dans votre caisse de pension.

page 4



Rapport de gestion 2024

La CPV/CAP peut se targuer d'un exercice couronné de succès. Plus d'informations à partir de la

page 6



Portrait d'une locataire hors du commun : 63 ans de fidélité exemplaire

Lors d'une visite d'immeuble à Genève à l'automne 2023, nous avons fait une rencontre exceptionnelle : une locataire hors du commun dont nous vous proposons le portrait.

Une enfance difficile

Née en 1926, quatrième d'une famille paysanne de sept enfants du Piémont, Clothilde B. perd ses parents très tôt des suites d'une maladie. Elle est élevée par des proches à Genève. Son enfance dans la Cité de Calvin, elle la décrit comme difficile : grandir dans un pays étranger dont elle ne parle pas la langue, séparée de ses frères et sœurs, est tout sauf évident, mais elle se sent

protégée et en sécurité, à l'abri de la faim et du froid. On est pourtant loin d'une enfance insouciante, avec une xénophobie omniprésente, sans compter la Seconde Guerre mondiale qui fait rage. Nonobstant, Clothilde B. dépeint un monde fait d'opportunités : il y a du travail pour tous, qu'on soit formé ou non. Celui qui veut travailler peut gagner sa vie.

Emménagement dans l'appartement de trois pièces

En 1947, à l'âge de 21 ans, elle se marie avec Robert, un artisan ébéniste. Clothilde B. travaille comme sténodactylo à la Pharmacie Populaire. Le

couple vit à Genève et se construit une vie simple. Daniel, leur fils unique, naît en 1958. Au début des années 1960, l'employeur de Clothilde B. rénove un immeuble dans le quartier de St-Gervais-Chantepoulet. Grâce aux relations qu'elle entretient, la jeune famille peut, une fois les travaux terminés, s'installer en 1962 dans un appartement locatif de trois pièces situé au dernier étage. Comptant sept étages, l'immeuble se situe alors en bordure de la partie urbaine de Genève par rapport aux autres quartiers, plus campagnards et composés de maisonnettes. Depuis sa terrasse, la jeune famille a vue sur des zones arborisées abritant des villas, des installations sportives, et profite d'un dégagement jusqu'au Belvédère.

Paysage du quartier redessiné par des immeubles de plusieurs étages

Le quartier connaît un développement fulgurant dans les années qui suivent : les villas sont rasées les unes après les autres pour céder la place à des immeubles de plusieurs étages, les installations sportives subissent le même sort. Clothilde B. assiste à l'agrandissement de la ville sous ses yeux, depuis le confort de sa terrasse. Elle pointe à regret la disparition des arbres majestueux et des villas, tout en relevant à quel point ces changements ont insufflé de la vie au quartier. Robert, menuisier indépendant, travaille dur pour subvenir aux besoins de sa famille, et le revenu de Clothilde B. y contribue également, leur offrant une vie simple mais satisfaisante.



Clothilde B., une de nos plus fidèles locataires.

Acquisition par la CPV/CAP

En 1975, la CPV/CAP Caisse de pension Coop acquiert l'immeuble, avec la famille B. comme locataire. Pour la petite famille, rien ne change, à l'exception du bénéficiaire du loyer mensuel. Après le départ de Daniel, Robert démonte la cloison qu'il avait construite au salon pour créer une zone de couchage de manière à ce que leur fils dispose de sa propre chambre. La famille B. reste dans l'appartement, pour la bonne et simple raison, selon Clothilde B., qu'elle s'y plaît, ne manque de rien et n'a jamais eu motif à vouloir déménager au fil des années. À l'époque, les indépendants ne devaient pas encore obligatoirement s'affilier à une caisse de pension. Seul un train de vie modeste et économe permettait de rester en ville. Déménager aurait coûté cher et de toute façon, rien n'y incitait la famille B., qui est donc demeurée sur place.

Des coups du sort tragiques

Au milieu des années 1990, Daniel perd la vie dans un tragique accident, et quelques années plus tard, Robert décède à son tour. Clothilde B. s'adapte à sa nouvelle vie, noue des contacts dans le voisinage et dans l'immeuble, se lie d'amitié avec diverses personnes auxquelles elle apporte aide et soutien. Elle part à la découverte des environs, mais aime aussi voyager ou accueillir Valentin, son unique petit-fils, qui vit à l'étranger mais rend régulièrement visite à sa grand-mère.

Au jour d'aujourd'hui

63 ans plus tard, Clothilde B. vit toujours dans le même appartement. Malgré l'absence de travaux importants depuis 1962, à l'exception de quelques réparations mineures, il est en excellent état. Ce mélange de modes-

tie, de satisfaction et de soin apporté à l'appartement en fait une véritable capsule temporelle.

Une histoire hors du commun pour la CPV/CAP Caisse de pension Coop

Clothilde B. se sent toujours aussi bien dans son logement, où se marient à merveille des meubles faits main, une cuisine aménagée dans le style des années 1960 et une vue imprenable sur les montagnes. Pour la CPV/CAP Caisse de pension Coop, cette location est à la fois une histoire hors du commun et une aubaine : le soin apporté à l'appartement par une locataire très attentionnée et la longévité du bail compensent un loyer légèrement inférieur au prix du marché – sans compter qu'un changement de locataire entraîne toujours des frais élevés. Au final, une telle fidélité locative est aussi la preuve que les locataires se sentent très bien dans les immeubles de la CPV/CAP Caisse de pension Coop et qu'ils aiment y rester longtemps.

ÉDITORIAL

Un exercice réussi

La CPV/CAP Caisse de pension Coop peut se targuer d'un exercice 2024 réussi. Dans un environnement exigeant mais positif, elle a dégagé un rendement très satisfaisant de 7,6% sur la fortune totale. Le degré de couverture à fin 2024 s'élève à 120,7%. La réserve théorique de fluctuation de valeurs fixée à 18% (CHF 1,84 mrd) est entièrement constituée, et la caisse dispose de fonds libres supplémentaires de 279 millions de francs.

2024 a été marquée par une étape importante : le début de la construction d'Aaretrain à Worblaufen BE, le premier quartier à énergie positive, qui produira plus d'énergie qu'il n'en consomme. Conjuguant techniques de pointe et cadre de vie proche de la nature, il illustre à merveille l'investissement de la CPV/CAP dans des projets qui allient progrès écologique et durabilité économique.

Je tiens par ailleurs à remercier chaleureusement Thomas Schwab pour son engagement fort et de longue date au sein du Conseil de fondation et du Comité de placement. Nous lui adressons nos meilleurs vœux pour sa retraite bien méritée – qu'elle soit remplie de joie, de santé et de beaux moments.

Grâce à son excellente assise financière, à son organisation solide et à la mise en œuvre cohérente de sa stratégie de placement, la CPV/CAP Caisse de pension Coop est bien placée pour relever les défis à venir.

Harald Siewert

Président de la Direction

Rachats de caisse de pension : optimisez votre prévoyance.

Le portail des assurés, véritable outil de référence pour les informations et les calculs, évolue pour faciliter vos démarches. Dès le milieu de l'année, un calculateur de rachat en ligne simplifiera considérablement les rachats volontaires à la CPV/CAP Caisse de pension Coop.

Un nouvel outil pour vous guider pas à pas

Le nouveau calculateur vous permettra non seulement de calculer le montant maximal et les montants partiels, mais aussi de répondre à des questions sur d'éventuelles autres prestations de libre passage disponibles, votre éventuel statut d'indépendant et les versements anticipés pour l'acquisition d'un logement. Une fois ces informations complétées, si vous souhaitez effectuer le rachat pour le montant choisi, vous pouvez générer un bulletin de versement comportant le code QR de référence, pour effectuer votre rachat en toute simplicité et sécurité.

Cet outil vous permet de calculer et de comparer différentes options de rachat. Pour toute question concernant le rachat en vue d'une retraite anticipée (avoir supplémentaire), vous devez continuer à vous adresser à la CPV/CAP Caisse de pension Coop via le formulaire de contact du portail des assurés.

À noter que les conditions applicables aux rachats restent les mêmes :

- existence d'une lacune de prévoyance ;
- transfert au préalable de tous les avoirs de libre passage disponibles

à la CPV/CAP Caisse de pension Coop ;

- absence de versement anticipé au titre de l'encouragement à la propriété du logement (de tels versements doivent être remboursés avant tout rachat) ;
- impossibilité de procéder à des retraits en capital de la prévoyance professionnelle pendant trois ans (retrait en capital au lieu d'une rente ou versement anticipé pour acquérir un logement).

En Suisse, tout rachat de caisse de pension peut être déclaré dans la déclaration d'impôts en diminution du revenu. La procédure applicable en cas de domiciliation à l'étranger doit être clarifiée séparément.

Une fois le rachat effectué, vous recevrez un certificat de prévoyance actualisé et l'attestation pour l'admini-

stration fiscale via le portail des assurés.

Avantages d'un rachat

Les prestations assurées – future rente de vieillesse, rente d'invalidité, rente de survivants, capital-décès – augmentent à partir de la date de rachat.

Inconvénients d'un rachat

En cas de décès sans prestations, la totalité de l'avoir épargné, y compris le rachat, reste acquise à la CPV/CAP Caisse de pension Coop. Tout rachat effectué ne peut plus être récupéré, ce qui signifie que l'argent reste dans le deuxième pilier aussi longtemps qu'aucune prestation n'est due.

Vous trouverez plus d'informations sur le thème du rachat dans notre notice d'information, disponible sur le portail des assurés.



Nouvelle composition du Conseil de fondation

Représentation des employeurs



Christian Coppey

Responsable
Direction Immo-
bilier, Siège Coop,
Bâle



Claudio Marra

Chef de vente
REV SR, Coop
REV SR,
Vufflens-la-Ville



Luc Pillard

Responsable
Ressources
humaines, Siège
Coop, Bâle



**Joos Sutter
(président)**

Président du
conseil d'admini-
stration de Coop,
Siège Coop, Bâle



Adrian Werren

Chef Direction
Finances, Siège
Coop, Bâle

Le Conseil de fondation est l'organe suprême de la CPV/CAP Caisse de pension Coop. Il se compose de cinq représentants des employés et de cinq représentants des employeurs.

Au cours de la période de mandat actuelle (qui court jusqu'au 30.04.2025), plusieurs membres se sont déjà retirés du Conseil de fondation – autant de changements dont nous vous avons informés dans les numéros précédents de Transparent. Le mandat du Conseil de fondation arrivant à échéance après quatre ans, les élections ont d'ores et déjà été organisées en bonne et due forme dans toutes les régions : la quasi-totalité des membres en poste ont été réélus. Seul Thomas Schwab, représentant des employés et vice-président du Conseil de fondation, qui a quitté ses fonctions en raison de son départ à la retraite, s'est vu remplacer. Nous adressons nos meilleurs vœux de bienvenue à son successeur, Philippe Robert, à qui nous souhaitons une période de mandat passionnante et couronnée de succès. Nous remercions chaleureusement Thomas Schwab pour son engagement remarquable et de longue date en faveur de la CPV/CAP Caisse de pension Coop et de ses personnes assurées. Son professionnalisme a contribué de manière déterminante à la réalisation des objectifs et au développement de notre institution. Nous lui adressons nos meilleurs vœux pour cette retraite bien méritée – qu'elle soit remplie de joie, de santé et de beaux moments.

Nous avons le plaisir de vous présenter ci-contre le Conseil de fondation pour la période de mandat allant du 1^{er} mai 2025 au 30 avril 2029.

Représentation des employés

**Alexander Ganz
(vice-président)**

Responsable
RH groupe Eis-
berg, Coop REV
NWZZ, Bell
Suisse SA, Bâle



Rebecca Larruscain

Responsable sup-
port REV SR,
Coop REV SR,
Vufflens-la-Ville



Philippe Robert
Gérant du Centre
d'Aarberg, Coop
REV BE, Berne



Oliver Roth
Systèmes infor-
matiques/services
télécom, Siège
Coop, Bâle



Robert Zimmermann
Collaborateur
spécialisé Coordi-
nation des ventes,
Coop REV OT,
Gossau



Un exercice 2024 empreint de succès pour la CPV/CAP Caisse de pension Coop

L'environnement économique a une nouvelle fois été marqué par des défis particuliers, mais aussi par des évolutions réjouissantes. Alors que la situation géopolitique est restée incertaine, les marchés financiers ont été fortement influencés par le thème de l'intelligence artificielle (IA). Les grandes entreprises technologiques, en particulier, ont enregistré des gains de cours significatifs, contribuant de manière décisive à la bonne tenue des marchés boursiers.

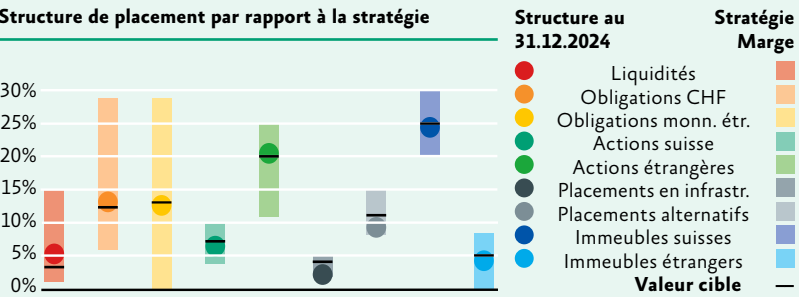
La Banque nationale suisse a réagi au recul de l'inflation en revoyant sensiblement ses taux à la baisse. Cela se traduit à court terme par des gains sur les obligations, mais ne manquera pas d'accentuer le défi de la caisse de pension de générer des revenus à faible risque.

Il est réjouissant de constater que la quasi-totalité des catégories de placement ont contribué à cette performance positive. Le segment de l'immobilier suisse s'est particulièrement bien développé, sans compter le bon résultat dégagé par les actions et les obligations. Dans les placements alternatifs, c'est surtout l'or qui a tiré son épingle du jeu, engrangeant des gains de cours significatifs.

Dans le domaine de l'immobilier résidentiel, les différents sous-marchés présentent des résultats très contrastés. Le marché immobilier suisse reste très stable, avec un taux de vacance faible sous l'effet de la forte demande de logements et, par conséquent, une hausse des loyers. Le marché immobi-

BILAN AU 31.12.		2024		2023	
		Mio. CHF	%	Mio. CHF	%
ACTIF					
Placements		12 824,7	100,0	11 881,5	100,0
Liquidités et dépôts à terme		706,8	5,5	625,9	5,3
Créances envers des tiers		26,4	0,2	23,2	0,2
Obligations		3 307,1	25,8	3 127,3	26,3
Actions		3 563,4	27,8	3 148,2	26,5
Placements en infrastructures		288,3	2,2	269,2	2,3
Placements alternatifs		1 202,3	9,4	1 141,0	9,6
Immeubles		3 730,3	29,1	3 546,6	29,8
Compte de régularisation actif		0,0	0,0	0,1	0,0
Actif		12 824,7	100,0	11 881,5	100,0
PASSIF					
Dettes		464,8	3,6	418,2	3,5
Prestations de libre passage et rentes		72,4	0,6	61,3	0,5
Autres dettes		392,3	3,1	356,9	3,0
Compte de régularisation passif		15,9	0,1	0,5	0,0
Réserve de contributions de l'employeur		3,5	0,0	3,8	0,0
Capitaux de prévoyance et provisions tech.		10 221,6	79,7	9 958,9	83,8
Capitaux de prévoyance assurés actifs		4 969,3	38,7	4 830,1	40,7
Capitaux de prévoyance retraités		4 847,7	37,8	4 789,8	40,3
Provisions techniques		404,6	3,2	339,0	2,9
Réserve de fluctuation de valeurs		1 839,9	14,3	1 500,2	12,6
Fonds libres (+) / Découvert (-)		279,0	2,2	0,0	0,0
Situation au 01.01.		0,0	0,0	0,0	0,0
Excédent de recettes (+)/Excédent de charges (-)		279,0	2,2	0,0	0,0
Situation au 31.12.		279,0	2,2	0,0	0,0
Passif		12 824,7	100,0	11 881,5	100,0

Dans les comptes annuels et dans l'annexe, les montants en francs sont indiqués en millions et arrondis à un chiffre après la virgule. De légères différences peuvent apparaître dans les totaux du fait de l'arrondissement des chiffres.



lier allemand, qui a également son importance pour la CPV/CAP, s'est stabilisé et ses acteurs tablent sur une légère reprise en 2025. À l'inverse, le marché immobilier chinois continue d'évoluer en terrain négatif malgré les efforts intenses de stabilisation déployés par le gouvernement. La baisse des taux d'intérêt au niveau mondial devrait toutefois venir en appui dans ce domaine.

Sur le plan organisationnel, le Conseil de fondation a décidé d'approuver la demande d'affiliation de Transgourmet Suisse SA, Casa del Vino SA et Vinattieri Ticino SA.

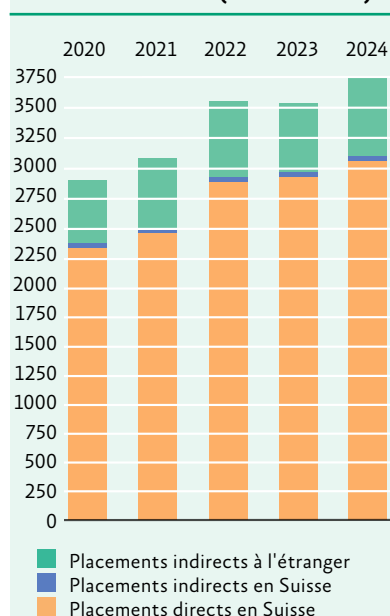
Durabilité

Dans le domaine de la gestion des actifs, la durabilité est prise en compte à divers égards. Dans sa philosophie de placement, la CPV/CAP a adopté le principe suivant : pour la CPV/CAP, investir de manière responsable et durable signifie investir dans des États, des entreprises et des placements res-

pectueux des critères ESG (protection de l'environnement, responsabilité sociale et bonne gouvernance). Outre le profil rendement/risque d'un placement, ces principes ESG sont pour

elle des facteurs clés pour évaluer et gérer ses investissements. Elle favorise aussi la thématique ESG chez ses partenaires. Agir de manière durable signifie plus particulièrement garantir

Portefeuille immobilier (en mio. de CHF)



COMPTE D'EXPLOITATION 01.01. – 31.12.

	2024 Mio. CHF	2023 Mio. CHF
Cotisations, apports ordinaires et autres	551,6	515,6
Cotisations des salariés	167,4	156,9
Cotisations de l'employeur	349,1	327,4
Prélèvements sur la réserve de contributions de l'employeur pour financer les contributions	-0,5	0,0
Apports uniques et rachats	35,2	31,0
Apports dans la réserve de contributions de l'employeur	0,3	0,3
Contributions au fonds de garantie	0,0	0,0
Prestations d'entrée	143,2	145,6
Apports de libre passage	134,5	136,5
Cotisations, apports ordinaires et autres	0,0	0,4
Remboursements de versements anticipés EPL/divorce	8,8	8,6
Apports provenant de cotisations et prestations d'entrée	694,8	661,2
Prestations réglementaires	-450,9	-412,0
Rentes de vieillesse	-271,7	-258,0
Rentes de survivants	-52,6	-48,3
Rentes d'invalidité	-32,2	-29,7
Rentes d'enfants et d'orphelins	-3,2	-2,9
Prestations en capital à la retraite	-89,4	-72,2
Prestations en capital au décès et à l'invalidité	-1,7	-0,9
Prestations de sortie	-240,6	-245,3
Prestations de libre passage en cas de sortie	-218,8	-229,9
Report des fonds supplémentaires en cas de sortie collective	-0,1	-0,4
Retraits anticipés EPL/divorce	-21,7	-14,9
Dépenses relatives aux prestations et versements anticipés	-691,5	-657,3
Dissolution/Constitution de capitaux de prévoyance, provisions techniques et réserves de contribution	-262,4	-153,4
Dissolution (+)/Constitution (-) de capitaux de prév. assurés actifs	2,6	-297,8
Dissolution (+)/Constitution (-) de capitaux de prév. retraités	-58,0	-40,9
Dissolution (+)/Constitution (-) de provisions techniques	-65,6	270,7
Rémunération des capitaux de prévoyance assurés actifs	-141,8	-85,3
Dissolution (+)/Constitution (-) de réserves de contributions	0,3	-0,1
Produit des prestations d'assurance	0,0	0,0
Produit des recours	0,0	0,0
Charges d'assurance	-1,8	-2,0
Cotisations au fonds de garantie	-1,8	-2,0
Autres	0,0	0,0
Résultat net de l'activité d'assurance	-261,0	-151,5

Suite du compte d'exploitation à la page 8

la stabilité financière de la CPV/CAP à long terme, raison pour laquelle cette dernière considère la philosophie de placement définie dans le règlement de placement comme un point de départ pour mettre en œuvre la durabilité dans le domaine de la gestion de fortune. Ces principes exercent une influence directe sur l'application dans les différentes catégories d'actifs. Ainsi, la CPV/CAP investit par exemple dans des infrastructures qui doivent contribuer à la transition énergétique en Europe, notamment dans des installations éoliennes, solaires et hydro-électriques. Le programme de private equity soutient également la création de jeunes entreprises qui commercialisent des technologies qualifiées de durables.

Gouvernance

La CPV/CAP accorde une très grande importance au thème de la gouvernance des caisses de pension, l'objectif étant de garantir que les intérêts des assurés soient préservés en tout temps et à chaque action des personnes responsables.

RAPPORT DE GESTION 2024

Le rapport annuel et les explications détaillées sur les comptes annuels figurent dans le rapport de gestion. Vous pouvez le consulter sur notre site Internet www.cpvcap.ch (Publications -> En général).

Vous trouverez également sur notre page d'accueil des chiffres sur l'évolution de la CPV/CAP durant l'année en cours.

Suite du compte d'exploitation de la page 7

	2024 Mio. CHF	2023 Mio. CHF
Résultat net des placements	884,7	560,6
Produit des liquidités et des dépôts à terme	- 236,5	151,2
Produit des obligations	180,5	94,5
Produit des actions	542,4	292,8
Produit des placements en infrastructures	0,0	- 1,5
Produit des placements alternatifs	159,1	- 26,3
Produit des immeubles	304,0	101,4
Parts de tiers au résultat des placements	- 24,9	- 15,6
Rémunération de la réserve de contributions de l'employeur	0,0	0,0
Frais d'administration des placements	- 39,8	- 36,1
Autres produits	0,8	1,3
Produit de prestations fournies	0,8	1,3
Autres produits	0,0	0,0
Autres frais	0,0	0,0
Frais d'administration	- 5,8	- 6,1
Coûts de l'administration générale	- 5,6	- 5,9
Honoraires de l'organe de révision/de l'expert en matière de prévoyance prof.	- 0,1	- 0,2
Émoluments des autorités de surveillance	- 0,1	- 0,1
Excédent des produits (+)/Excédent des charges (-) avant constitution/dissolution de la réserve de fluctuation de valeurs	618,8	404,3
Dissolution (+)/ Constitution (-) de la réserve	- 339,7	- 404,3
Excédent des produits (+)/Excédent des charges (-)	279,0	0,0

PERFORMANCE	CPV/CAP	Benchmark stratégique**
Liquidités	1,1%	1,2%
Obligations CHF	5,7%	5,2%
Obligations monn. étr.	5,8%	5,7%
Actions suisses	5,8%	6,2%
Actions étrangères	21,3%	27,0%
Placements en infrastructures	- 0,4%	4,0%
Placements alternatifs	12,8%	19,2%
Immeubles suisses	9,7%	3,8%
Immeubles étrangers	0,8%	6,5%
Fortune totale*	7,6%	7,9%

* Les chiffres de performance des différentes catégories de placement sont indiqués en monnaie locale avec pour monnaie de référence le franc suisse. Une partie des risques de change est couverte par rapport au franc suisse au niveau de la fortune totale et prise en compte dans le calcul de la performance de la fortune totale. La catégorie de placement des immeubles étrangers, pour laquelle le rendement en francs inclut la couverture, constitue une exception.

** Le benchmark désigne une grandeur de référence à l'aune de laquelle est mesurée la performance d'un placement, d'une catégorie de placement ou d'un portefeuille. Le benchmark (indice de référence) stratégique correspond à un indice présentant une diversification aussi large que possible pour la catégorie de placement correspondante. En l'absence d'un tel indice, l'objectif à atteindre est exigeant et résulte d'une autodéfinition.

