

PORTRAIT D'ENTREPRISE

Jérôme SA
Solide comme
la pierre

p.4

Bleu Horizon #02

CIEPP
Penser
long terme

p.2

PLACEMENT
Comment la
CIEPP investit
dans l'immobilier

p.6



Penser long terme

Voir loin, s'extraire des modes et de l'immédiateté. Fabrice Merle, directeur de la CIEPP depuis 2009, explique la valeur capitale donnée au long terme.

Deux mots qui reviennent en permanence à la CIEPP: long terme. On peut les lire plusieurs fois dans la Charte d'entreprise de la Fondation, dans ses principes d'investissement et dans sa politique de placement. La mission est claire: la CIEPP vise à offrir à un large ensemble d'entreprises et d'indépendants qui ont uni leurs forces la garantie de prestations de prévoyance professionnelle.

et comment nous voulons y arriver. Notre culture d'entreprise est unique. Elle s'est forgée à travers le temps grâce à l'application quotidienne de nos valeurs et de nos principes. Elle s'est enrichie par nos expériences.

Notre succès ne vient pas par hasard: il faut savoir quel est le but. Dans notre monde de l'immédiateté, de perte de repères, rester fidèle à ses valeurs, agir avec sincérité, en relation de confiance avec nos membres, nous permet et nous permettra d'affronter les défis et d'entrevoir les chances.

Travailler sur le long terme permet de prendre du recul, d'avoir l'humilité nécessaire pour ne pas perdre de vue notre mission. Il faut dire que nous tissons des relations de très longue durée avec notre clientèle. À titre d'exemple, l'assuré le plus ancien de notre Caisse a commencé son affiliation en 1966 et pris sa retraite en 1988, soit à ce jour une relation de plus de cinquante ans. Notre pensionnée la plus âgée a 97 ans; elle est au bénéfice d'une rente de survivant. Quant à notre pensionné vieillesse le plus âgé, il a bientôt 95 ans et se porte très bien. Sa rente a débuté il y a déjà plus de trente ans! Enfin, parmi ceux qui ont droit aujourd'hui à une prestation, le benjamin a... 7 mois.

Pourquoi est-il important de viser le long terme ?

Fabrice Merle: C'est le meilleur moyen pour réaliser notre mission, qui consiste à garantir à long terme des prestations de prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité à des conditions optimales pour les entreprises, les indépendants, les salariés, les pensionnés qui nous ont fait confiance. Depuis 1961, nous savons où nous allons

Long terme ne signifie-t-il pas immuable ?

Nous cherchons constamment à apporter une valeur ajoutée sur le long terme, une plus-value pour nos membres, une augmentation de la performance par l'innovation. Nous retrouvons de l'innovation dans toutes les activités de la CIEPP. Toutes décisions, projets, propositions passent le filtre du triangle de

performance composé de l'objectif, du moyen et du résultat. Si l'un des angles du triangle de performance n'est pas clair et correctement défini sur le long terme, cette innovation sera vouée à l'échec, coûteuse et inutile. Nous avons une responsabilité fiduciaire de chaque franc qui nous a été confié. Celui-ci doit être correctement dépensé.

Avez-vous un exemple concret ?

Nos primes de risques et nos frais sont solidaires et stables depuis de très nombreuses années; la philosophie de calcul reste la même. Les primes ne dépendent pas de l'âge de l'assuré, de son sexe, du secteur économique de l'entreprise, de sa sinistralité, etc. L'entreprise et ses collaborateurs peuvent non seulement comprendre facilement leurs primes et les calculer, mais aussi prévoir sur le long terme leurs charges sociales. C'est un concept simple. Et pourtant, il est unique.

Comment savoir que la structure de la CIEPP est solide ?

Là aussi, la notion de long terme est fondamentale. Il est indispensable de se projeter sur les vingt prochaines années en fonction d'une multitude de scénarios. L'évolution de nos engagements est suivie de très près. Car contrairement à la croyance répandue, c'est bien l'évolution du passif du bilan (c'est-à-dire les engagements envers les assurés actifs et les bénéficiaires de rentes) qui dicte le tempo et qui permet de définir une allocation stratégique efficace qui permettra une performance durable des actifs de la Caisse. Et pas l'inverse.

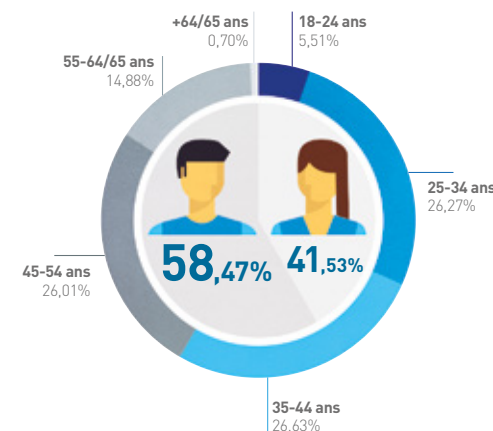
Les anticipations sont confirmées. En regardant dans le rétroviseur, nous constatons que les prévisions successives sur l'évolution des engagements de la CIEPP ont été correctement évaluées.

40 141 assurés actifs

La CIEPP a franchi au cours de l'année 2016 la barre des 40 000 assurés actifs. À la CIEPP, la part d'assurés actifs masculins - 58,47% - est supérieure au pourcentage suisse des actifs au 4^e trimestre 2016 - 54,48% pour les hommes et 45,52% pour les femmes.

Répartition par sexe

Sur 100 actifs à la CIEPP, 58 sont des hommes et 42 sont des femmes. Au niveau de l'âge vieillesse, la différence est majeure: sur 100 francs épargnés, 72 francs appartiennent aux hommes et 28 francs aux femmes...

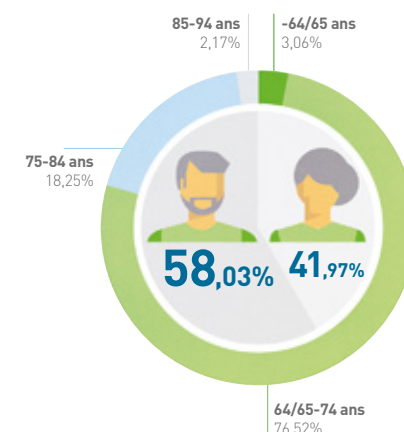


3233 pensionnés vieillesse

À la CIEPP, deux tiers des bénéficiaires de rentes perçoivent une rente de vieillesse.

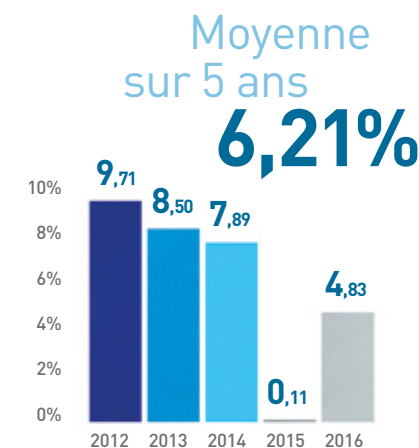
Répartition par sexe

À quelques dixièmes près, la répartition par sexe est quasi identique entre actifs et pensionnés vieillesse. Le retrait du capital à l'heure de la retraite lisse les différences attendues.



+4,83% de performance de placement en 2016

La performance réalisée par la CIEPP en 2016 est substantielle. Elle s'élève à 4,83%. Un résultat largement supérieur à l'indice de référence Pictet LPP40 et aux baromètres des caisses de pension publiés par les deux grandes banques suisses.



→ Fabrice Merle
Directeur de la CIEPP

Jeunes et... moins jeunes

Le débat sur l'avenir des retraites prend parfois de mauvaises tournures. Comme cette tendance à opposer le sort des personnes actives à celui des personnes retraitées.

Quand on parle du 2^e pilier, il faut toujours avoir à l'esprit l'approche à long terme, pour le bienfait des actifs et des rentiers. Il est antinomique et faux de vouloir comparer la période d'accumulation du capital (période active) et la période de consommation du capital (période de vieillesse). Ce sont deux périodes distinctes, traversant plusieurs cycles économiques, qui profitent tantôt davantage aux uns et tantôt davantage aux autres, mais qui poursuivent un seul but: verser les rentes les plus élevées possible, garanties à vie.

Le système fonctionne bien! Depuis 1985, le taux d'intérêt minimal légal moyen utilisé pour rémunérer l'avoie de vieillesse des assurés actifs s'est élevé à plus de 3,2%, soit 1,1% en moyenne de plus que la règle d'or qui veut que le taux d'intérêt soit au moins égal au taux d'inflation ou au taux de croissance des salaires. Pour un salaire moyen, sur toute la période, cela correspond à une augmentation de rente future de plus de 15%. À la CIEPP, en distribuant 4,05% en moyenne depuis 1985, l'augmentation de rente s'élève à plus de 30%! Quelle que soit la durée analysée, le système a permis d'améliorer le montant de la rente, corrigée de l'inflation!

On oublie donc trop souvent qu'il y a une communauté d'intérêts entre actifs et rentiers. D'abord, tous les capitaux de prévoyance sont groupés et gérés ensemble. Non séparément. Cela permet d'effectuer des investissements plus avantageux en termes de coûts et de performances. Jouer sur les peurs, pousser à l'individualisation ou monter les uns contre les autres pourrait finir par détruire le système que l'on croit sauver.

Jérôme, l'esprit de famille

Fournisseur de matériaux de construction, Jérôme SA est une histoire de famille, d'indépendance et de fidélité. Un nouvel entrepôt, flambant neuf, a été érigé à la Pallanterie, sur la rive gauche de Genève.

par Ignace Jeannerat

Pour présenter l'entreprise qu'il codirige avec Henri Loutan, Frédéric Plojoux ne parle pas d'emblée de son secteur d'activité. Il dit «entreprise familiale depuis 1888». «Nous sommes une PME à taille humaine avec des collaborateurs très fidèles. Cela donne une dimension de confiance, de vécu commun et de compétences.» Avant de mentionner que Jérôme SA est un fournisseur de matériaux de construction pour tous les métiers du gros œuvre (maçonnerie et génie civil) et du second œuvre (couvresseurs, gypsiers et peintres, étancheurs, façadiers, carreleurs, paysagistes, etc.), Frédéric Plojoux

Louis Jérôme. Pour le second, la lignée passe par les épouses Bonnet, puis Loutan. Être la 5^e génération aux commandes, et bientôt la 6^e, est-ce une chance ou une pression supplémentaire? «Cela donne de la confiance, assure Frédéric Plojoux. Nous sommes d'une taille trop petite pour que les dirigeants soient dilettantes ou pantouflards. Nous sommes impliqués à fond dans nos affaires et dans la vie économique du canton.» Frédéric Plojoux préside notamment la Fédération genevoise des fournisseurs de la construction, membre de la FER Genève.

Le duo tient la barre du bateau. À égalité. Chacun dans son rôle complémentaire, avec un regard critique et bienveillant sur l'action de l'autre. «C'est comme un mariage arrangé. Nous sommes voués à nous entendre, comme nous l'ont dit nos pères à la passation de témoin.» Sur leur carte de visite, il n'y a pas de titre. L'un et l'autre disent «faire partie d'une équipe soudée».

plante encore la dimension géographique. «Nous sommes une entreprise très ancrée sur le territoire genevois. Notre marché, c'est le canton, même si de temps à autre nous franchissons la Versoix jusqu'à Nyon.»

La famille, on y revient vite. Frédéric Plojoux et Henri Loutan sont la 5^e génération à la tête de l'entreprise. Pour le premier, c'est une succession de père en fils depuis l'aïeul commun

Toujours indépendante, mais adossée à la centrale d'achats allemande Eurobaustoff, qui groupe quelque 470 PME en Europe comme Jérôme SA, l'entreprise a traversé les époques, les conflits, les crises et les pics conjoncturels. Comment? «La longévité et la réussite viennent avant tout de la qualité des prestations et du service donné, argumente Frédéric Plojoux. Cette

notion englobe évidemment la qualité des collaborateurs et la qualité des produits proposés. Grâce aux liens étroits que nous entretenons de longue date avec les industriels, nous sommes là pour apporter des solutions efficaces et fiables. Nous nous nourrissons des attentes exprimées et des changements de technologies pour évoluer. La force du franc et la compétition transfrontalière nous contraignent à être toujours davantage attentif aux prix. Mais la qualité du service et celle du produit relèguent le prix au deuxième plan.»

Jérôme SA ne publie pas son chiffre d'affaires. Seule indication apportée par les administrateurs: «On doit être l'entreprise indépendante qui a le plus gros stock du canton». Une manière de souligner l'offre très large de matériaux destinés au bâtiment: mortier, béton,

En chiffres

33 collaborateurs

À ses débuts, l'entreprise comptait un employé de bureau, un garde-chantier, un manoeuvre et un charretier. Aujourd'hui, l'équipe est formée de 33 collaborateurs.

5 véhicules

Aujourd'hui, 5 véhicules sont en opération (camions et camionnettes de 2 à 4 essieux), équipés de grues ou de ridelles hydrauliques pour faciliter les déchargements.

6000 articles

Jérôme SA est convaincu de la nécessité d'avoir en stock les produits demandés. Entre 5000 et 6000 articles référencés en provenance de quelque 400 fournisseurs sont disponibles.

634

En 1900, l'entreprise possédait l'un des premiers raccordements téléphoniques du canton. Numéro d'appel: 634. 90 ans plus tard, en 1990, elle aura l'un des premiers téléphones portables en ville.

«C'est comme un mariage arrangé, nous sommes voués à nous entendre !»

© photos David Wagnières



Au cœur du nouveau dépôt situé sur la rive gauche de Genève, en plein centre de la zone industrielle de la Pallanterie.

briques, tuiles, carreaux, colles, isolants, fibres, etc. Près de 6000 matériaux référencés. La plupart des produits sont disponibles immédiatement grâce à de grands espaces de stockage. Sur le nouveau site de la Pallanterie, un système de stockage semi-automatisé sur plus de 8 mètres de hauteur a définitivement tué l'image des origines, où les matériaux de construction arrivaient sur les longues barques du lac. Le temps des fustiers...

Et la prévoyance ?

Jérôme SA est affiliée à la CIEPP depuis près de quarante ans. Le thème de la prévoyance est ancré dans l'entreprise. «Nous nous sommes toujours assurés que nos collaborateurs puissent vivre décemment à la retraite. De longue date, l'entreprise a constitué une fondation patronale alimentée par les bénéfices de la société et destinée

à apporter un complément financier. Cette fondation existe toujours et peut contribuer à apporter une aide si un collaborateur affronte un gros problème, de santé par exemple. Au fil des ans, nos plans de prévoyance ont évolué. Nous avons à la CIEPP un service impeccable et une écoute attentive. Lors du dernier changement de plan, nous avons été accompagnés pour présenter aux collaborateurs la solution trouvée.»

Frédéric Plojoux dit particulièrement apprécier la simplicité des procédures et la disponibilité des équipes de la CIEPP. La prévoyance est régulièrement au cœur des entretiens individuels annuels avec le personnel. «Avec les collaborateurs plus âgés – les plus concernés –, nous parlons des prestations. Mais le personnel veut surtout savoir si la CIEPP est en bonne santé, eu égard à tout ce qui se dit dans les médias sur l'avenir du 2^e pilier. Le

climat ambiant crée des questions, tant auprès des collaborateurs suisses que des frontaliers.»

Des attentes envers la CIEPP pour demain? «Qu'elle continue de bien naviguer, qu'elle sache éviter les tempêtes... Nous sommes confiants!» assure Frédéric Plojoux.

En dates

- 1888 Fondation de l'entreprise Louis Jérôme à la rue Voltaire, à Genève.
- 1905 Achat du premier camion.
- 1975 Déménagement à Vernier, chemin de la Croisette, à proximité de l'autoroute, et construction d'un nouveau dépôt raccordé au rail.
- 2001 La société Ch. Jérôme & Cie, nom de la raison sociale depuis 1927, devient une société anonyme.
- 2010 Ouverture d'un libre-service, quincaillerie et outillage.
- 2016 Construction d'un nouveau dépôt de 3200 m² à la Pallanterie, sur la rive gauche.



PLACEMENT

Le plan pierre de la CIEPP

La CIEPP investira 500 millions de francs dans l'immobilier au cours des prochaines années. Elle est partie à plusieurs grands projets à Genève (PAV), Thônex, Bernex et Lausanne et examine chaque année plus de 150 dossiers.

Actions, obligations et immobilier composent les trois piliers majeurs des placements de la CIEPP. Ils sont générateurs de revenus réels (dividendes, intérêts, loyers). D'autres véhicules financiers existent. Mais la CIEPP, fidèle à ses principes d'investissement, écarte d'emblée les produits non transparents, onéreux, éphémères.

De tout temps, une classe d'actifs est demeurée indispensable et intéressante pour la fondation de prévoyance: l'immobilier direct. D'abord pour sa rentabilité historique supé-

rieure à 4%, explique Fabrice Merle, directeur de la CIEPP – pour sa constance et pour ses vertus stabilisatrices –, «les loyers perçus mois après mois sont du revenu». Ensuite, parce que investir dans le résidentiel est une contribution concrète aux besoins de la collectivité.

Aujourd'hui, à la CIEPP, la proportion de la fortune totale investie dans l'immobilier direct est quasiment identique à celle d'il y a quinze ans. Elle s'établit autour de 5%. C'est une fausse apparence de statu quo. Le volume de ces actifs a en effet plus que quadruplé: 289 millions de francs à fin 2016 contre 67 millions en 2001. La CIEPP a opéré au fil des ans plusieurs acquisitions et investissements en Suisse romande. En automne 2012, elle a engagé la constitution d'une équipe de professionnels consacrée intégralement à ce type d'investissement autour des experts de l'immo-

bilier Jacques Béné, François Dieu et François de Planta. Objectif: mieux s'intégrer dans ce marché et accélérer le mouvement d'investissement.

«Nous comblons un déficit en immobilier direct pour atteindre, dans une première étape, 10% de la fortune investie, et davantage dans le futur», précise Luc Abbé-Decarroux, vice-président du Conseil de fondation de la caisse et président de sa commission immobilière.

En s'inscrivant en amont dans plusieurs grands projets immobiliers (Praille-Acacias-Vernets à Genève, Communaux d'Ambilly à

15%
L'immobilier dans
la fortune de la CIEPP



4,9% en
immobilier
direct

10,1%
en immobilier
indirect

L'allocation stratégique définie par le Conseil de fondation vise un premier objectif de 18% de la fortune investie en immobilier: 10% en immobilier suisse en détention directe et 8% en immobilier indirect, avec possibilité d'extension à 15%. La partie immobilière en détention indirecte est constituée de participations dans une cinquantaine de fonds immobiliers cotés en bourse et de fondations non cotées.



Le projet sur le site «Caserne des Vernets» porté par un groupe d'investisseurs, l'équipe «Ensemble».

Thônex, Métamorphose à Lausanne) et en étant à l'origine de futurs grands projets comme à Bernex/Vailly, à proximité du prolongement de la ligne de tram, la CIEPP renforce la rentabilité de ces opérations. Plus de 500 millions de francs seront investis dans les dix prochaines années. La CIEPP veut participer aux

«La concurrence est forte, mais la CIEPP est reconnue comme un investisseur fiable, engagé sur le long terme, sans but spéculatif.»

besoins du canton et de la région lémanique. Luc Abbé-Decarroux explique: «Offrir des logements est une manière forte de s'exprimer dans l'économie réelle, de réinvestir localement et de s'inscrire dans le développement de la cité.»

150 à 200 dossiers examinés

La fondation sait aussi saisir les occasions qui se présentent pour compléter son portefeuille d'im-

meubles. Chaque année, de 150 à 200 dossiers sont examinés. Le grand nombre d'investisseurs sur le marché pousse les prix à la hausse. «La concurrence est forte, mais la CIEPP est reconnue comme un investisseur fiable, engagé sur le long terme, sans but spéculatif. En respectant nos critères d'investissement stricts, seuls une quinzaine de dossiers passent le premier filtre», souligne Fabrice Merle. La commission immobilière approfondit l'examen pour faire une offre ou... écartier un dossier. Au fil du temps, la CIEPP a ajusté sa politique d'acquisition, adouci son objectif de rendement et identifié ses cibles prioritaires: immeubles de qualité, au cœur ou à proximité des grands centres urbains, dotés d'un bon indice énergétique et parfois mieux encore, puisque le projet «Caserne des Vernets» a obtenu le label «Site 2000 watts».

Dans une vision à long terme, la CIEPP fait donc le pari de la pierre. A-t-elle trop confiance? Pour Luc Abbé-Decarroux, la pierre peut certes connaître des cycles, «mais nous ne sommes pas dans une bulle lorsque les investissements couvrent des demandes. Nous sommes à l'écart du marché de la PPE, qui est plus spéculatif. Investir dans le résidentiel, c'est fondamentalement répondre aux besoins de la population de se loger», dit-il.

Aujourd'hui, valeur actuelle:
353 millions



571 logements



20216 m² commerciaux

Genève rue Patru 1, chemin des Pléiades 5-7, rue de Saint-Jean 26A, chemin des Deux-Communes 7-9 Meyrin chemin du Jonc 6 et 6A Grand-Saconnex chemin des Fins 9-9B Gland route de Malagny 12, chemin de la Chavanne 19 Nyon route de St-Cergue 92-94-96 Colombier chemin des Ruaux 18-20 Villars-sur-Glâne chemin de la Fontaine 2-10, allée du Château 6-9 Bulle Résidences du Marché (8 immeubles)

Immeubles commerciaux
Lausanne avenue d'Ouchy 52 Fribourg rue de Romont 30 Gland H Business Park, route Suisse

En 2024, avec projets en cours,
valeur estimée: **656 millions**



1426 logements



23251 m² commerciaux

Caserne des Vernets (PAV) 4 immeubles, 140 logements, 1100 m² de surfaces commerciales, parking 425 places. Cette partie s'inscrit dans un ensemble de plus de 1500 logements, dont 300 logements étudiants, porté par un groupe d'investisseurs baptisé «Équipe Ensemble» et composé d'acteurs privés, publics et de coopératives.

Bernex-Vailly env. 430 logements prévus en HM et ZDLOC.

Thônex, Communaux d'Ambilly 147 logements en HM et ZDLOC, 900 m² de surfaces commerciales.

Lausanne Métamorphose env. 100 logements, 50% libres et 50% régulés et 1000 m² de surfaces commerciales.

Prévoyance 2020 : aux Suisses de parler !

Après des années de travaux et 170 heures de débats sous la Coupole fédérale, à Berne, la réforme Prévoyance vieillesse 2020 est définie. Les citoyens se prononceront en votation le 24 septembre prochain.

La réforme résumée en sept points :

Harmonisation de l'âge de la retraite dans l'AVS et dans la LPP. Il sera fixé à 65 ans pour les hommes comme pour les femmes. L'adaptation se fera progressivement, en quatre paliers de trois mois, à commencer dès 2018 par la génération des femmes nées en 1954.

Taux de conversion LPP. Le taux de conversion pour la part obligatoire sera réduit de 6,8% à 6%, par étapes, en quatre ans.

Flexibilité. Les assurés pourront prendre leur retraite, complète ou partielle, et percevoir la rente AVS entre 62 ans et 70 ans avec un système de bonus-malus. Les assurés qui perdraient leur emploi à 58 ans et plus pourront, s'ils le souhaitent, maintenir la prévoyance professionnelle sous la même forme au sein de l'institution.

Financement. Afin de contribuer au financement de l'AVS, la TVA sera relevée de 0,6 point. D'abord, dès 2018, de 0,3 point, jusqu'alors affecté à l'assurance invalidité; puis de 0,3 point supplémentaire dès 2021.

Cotisations. Dans le 1^{er} pilier, employeurs et salariés paieront chacun 0,15% supplémentaire. Dans le 2^e pilier, le seuil à partir duquel le salaire est assuré sera diminué et le taux de cotisation sera légèrement

relevé pour les groupes d'âge 35-44 ans et 45-54 ans. Les salariés cotiseront également un peu plus pour leur épargne, car la déduction de coordination – partie du salaire qui, dans le sens de la LPP, ne doit pas être assurée – sera ramenée à 14 100 francs, respectivement 21 150 francs selon le revenu.

Mesures de compensation. Les futurs rentiers AVS toucheront un supplément de 70 francs par mois. Pour les couples mariés, le plafond des retraites sera relevé de 226 francs par mois au maximum, soit de 155% – au lieu de 150% –, de la rente individuelle.

Génération transitoire. Les pertes de rente des assurés qui auront 45 ans et plus à la date d'entrée de la réforme, en 2019, seront compensées via le Fonds de garantie.

**NOUS
SOMMES
À VOTRE
ÉCOUTE !**



**Vous accompagner
pour une solution prévoyance,
modifier votre plan,
choisir de nouvelles prestations
pour vous et vos collaborateurs,
répondre à vos questions...**

Déménagement temporaire

Le 3 avril, la CIEPP a emménagé au 35, rue de la Synagogue à Genève. C'est une migration provisoire pour la cinquantaine de collaborateurs de la caisse durant les travaux de transformation et de surélévation de l'immeuble du 67, rue de Saint-Jean.

Durant le temps des travaux – deux à trois ans –, l'adresse de courrier, les numéros de téléphone et les adresses e-mail restent inchangés.

GENÈVE

Rue de Saint-Jean 67
Tél. 058 715 31 11

BULLE

Rue Condémine 56
Tél. 026 919 87 40

FRIBOURG

Rue de l'Hôpital 15
Tél. 026 350 33 79

NEUCHÂTEL

Av. du 1^{er} Mars 18
Tél. 032 727 37 00

PORRENTROY

Rue de la Perche 2
Tél. 032 465 15 80