

Route du Lac 2
1094 Paudex
Case postale 1215
1001 Lausanne
Tél. 021 796 33 00
Fax 021 796 33 11
info@previva.ch
CCP 10-11680-8
N° direct
058 796 34 64

Paudex, le 24 août 2015
SC

PROCES-VERBAL

de la séance du Conseil de fondation tenue jeudi 25 juin 2015
au Centre Patronal

- Présidence :** M. Jean-Claude PITTET (AVOP), président
- Présents :** Mmes Valérie LOPEZ (Représentante des travailleurs de l'administration et de l'hôtellerie)
Ana-Bel MARTINEZ ROSSEL (Avenir Social Vaud)
Nicole RAMELET (AVOP)
Claudine WYSSA (AVOP), vice-présidente
- MM Jean-Frédéric BRAILLARD (AVOP)
Gilbert CAVIN (Avenir Social Vaud)
Christian JORDAN (Avenir Social Vaud)
Georges MILLIET (Avenir Social Vaud), vice-président
Jean-Edgar RODONDI (AVOP)
Jean-Marc ROETHLISBERGER (AVOP)
Pierre ZAPF (Avenir Social Vaud)
- Gérant et procès-verbal :** M. Sébastien COTTREAU
- Invités :** MM Martin BOEHLER (SPV-AVMES)
Guy CHERVET (BfB Fidam révision SA)
Pascal FREI (PPCmetrics SA)
Konrad NIKLEWICZ (Swisscanto Prévoyance SA)
Yves RAPIN (Immogestion Sàrl)

ORDRE DU JOUR

1. Procès-verbal de la séance du 26 mars 2015
2. Placements immobiliers
 - a. Rapport de la commission immobilière
 - b. Rapport de l'exercice 2014 du portefeuille immobilier
 - c. Contrat de gestion de parc immobilier
3. Placements mobiliers
 - a. Rapport de la commission de placements
 - b. Présentation de PPCmetrics SA
4. Comptes de l'exercice 2014
 - a. Présentation des comptes annuels et du rapport de l'organe de révision
 - b. Adoption des comptes annuels
 - c. Renouvellement du mandat de l'organe de révision
5. Rapport d'expertise sur l'exercice 2014
6. Rapport de la commission des études
7. Situation actuelle
 - a. des affiliés
 - b. des assurés
 - c. des cotisations encaissées
8. Changements au sein du Conseil de fondation
9. Divers et propositions individuelles

M. Pittet ouvre la séance. Il est décidé que le rapport d'expertise (point 5) sera discuté avant la présentation des comptes (point 4).

1. Procès-verbal de la séance du 26 mars 2015

Décision : Le procès-verbal est adopté.

2. Placements immobiliers

a. Rapport de la commission immobilière

M. Zapf mentionne que les prochaines visites auront lieu à Payerne et à Yverdon le 8 juillet. La conjoncture reste difficile pour acquérir de nouveaux objets même si elle tend à se détendre légèrement.

Lors de la dernière séance, le projet de l'avenue de Morges 145 à Lausanne avait été présenté. Il a été approuvé par le Bureau le 29 mai dernier. L'achat et le contrat d'entreprise total ont été signés avant la présente séance. Un article négatif est paru dans 24 Heures sur le quartier et le projet. Rendez-vous a été pris avec le journaliste pour les corrections. Cet immeuble devient le fer de lance du portefeuille.

Toutes les propositions continuent d'être étudiées.

b. Rapport de l'exercice 2014 du portefeuille immobilier

M. Rapin présente le rapport de l'exercice 2014. La 1ère phrase n'est déjà plus valable pour 2015 avec l'achat d'une friche industrielle pour une nouvelle construction dans le cadre d'un projet ambitieux.

L'immeuble de St Martin 25 a été mis en valeur en 2014. Il vise une catégorie de locataires type « Bobos », couples sans enfants avec un revenu supérieur à la moyenne. La galerie commerciale a été affectée à une garderie pour un partenariat à long terme avec un léger rabais de loyer. Le problème consiste dans les 6 mois d'attente à la commune pour la délivrance du permis.

Les travaux d'entretien se sont élevés à CHF 1'195'000. Ils permettent de maintenir la valeur des biens immobiliers. Ce budget sera amené à augmenter dans le futur car de nombreux immeubles datent des années huitante.

L'allocation de la fortune en immobilier direct reste insuffisante. De nouveaux objets mieux situés apparaissent comme à Avenches, Sierre ou Yverdon.

La recherche continue mais se doit d'être sélective. Il pourrait être intéressant de se séparer de certains immeubles, mais à moyen terme car pour l'instant l'allocation stratégique n'est pas atteinte.

Les taux hypothécaire demeurent bas. L'indice des prix à la consommation est pris en compte et de fait très peu de baisses de loyer sont à constater. Cela évite un effet yoyo. La règle est claire. Le loyer est contestable seulement en cas d'erreur de calcul.

La répartition géographique et structurelle (3 pièces et 3.5 pièces en majorité) reste bonne. Avec l'immeuble de l'avenue de Morges 145, le cap des 300 logements sera dépassé. L'âge moyen se monte à 29 ans.

Le budget 2014 a été respecté avec une économie de CHF 8'061. Les charges hors budget se montent à CHF 205'000 et consistent dans les impôts et les factures d'agent d'affaires essentiellement.

Le portefeuille a été en 1999 par immogestion Sàrl et son assainissement porte ses fruits. Depuis 2005 des nouvelles constructions ont vu le jour. Un portefeuille plus important est plus aisé à gérer. Par contre il faut constater une augmentation des procédures, notamment pour contestation du loyer initial. Même si l'on obtient gain de cause, des frais sont engendrés.

La réévaluation des biens entraînent à terme une érosion de leur rendement. Le benchmark a cependant été battu 6 fois sur 8, dont un exercice avec achat et amortissement immédiat.

Les rendements de l'immeuble de St Martin ne sont pris en compte dans le rapport. Les rendements nets et les cash-flows restent intéressants. Dans l'avenir il faut craindre une hausse du taux de vacance et une baisse des taux hypothécaires. Mais l'avenir reste positif.

La méthode d'évaluation a été adaptée. Elle demeure prudente et n'a pas d'impact sur les événements postérieurs au Bilan.

c. Contrat de gestion de parc immobilier

Après de nombreux échanges et corrections, M. Rapin indique que le contrat actuel répond aux attentes. Il faut bien distinguer les charges courantes et les rénovations. Le plan quinquennal sera soumis à la commission immobilière puis présenté en fin d'année au Conseil de fondation.

L'établissement des demandes de crédit suit le plan quinquennal. Pour les événements particuliers, immogestion Sàrl en a la compétence jusqu'à CHF 10'000, et M. Zapf jusqu'à CHF 25'000 sans double signature.

Décision : Le contrat est adopté et sera signé par MM. Zapf et Braillard en commission immobilière.
--

3. Placements mobiliers

a. Rapport de la commission de placements

M. Roethlisberger indique que le portefeuille est équilibré. Le pactole engraisse puis dégraisse. Il s'agit d'appliquer la règle du « wait and see ». Des craintes subsistent quant à l'évolution du SMI. La commission a continué son travail mais les rendements en 2015 ne seront pas au niveau des années précédentes. Le private equity est à nouveau à étudier. Dans les matières premières, un fonds se ferme.

b. Présentation de PPCmetrics SA

La performance totale s'élève à +0.63% au 24 juin 2015. Il faut globalement prendre plus de risques pour maintenir un niveau de performance. De fait, tout le monde cherche des solutions alternatives avec pour contraintes les questions d'illiquidité, de frais et d'horizon temps.

4. Rapport d'expertise

M. Niklewicz présente son rapport d'expertise. Les bases techniques utilisées ont été LPP 2010 avec un taux d'intérêt technique de 3.0%. Il est à noter que les tables LPP 2015 sont à venir. Un excédent de CHF 46'455'000 a été dégagé et a été attribué à la réserve de fluctuation de valeurs qui atteint ainsi 35.9% de son objectif. Les provisions techniques ont été constituées conformément au règlement ad hoc, en particulier la provision de fluctuation des risques qui déterminée par la méthode de Panjer pour atteindre un niveau de sécurité de 98%. Les chiffres-clés permettent d'évaluer l'impact des décisions sur le degré de couverture.

Le degré de couverture est passé de 104.8% fin 2013 à 106.3% fin 2014. L'augmentation a été moindre en raison de l'abaissement du taux d'intérêt technique de 3.5% à 3.0%.

Les bénéfices de l'exercice proviennent essentiellement du résultat des placements et intérêts, tandis que les pertes sont dues au changement de taux d'intérêt technique.

Le rendement attendu à long terme s'élève à 2.62%. Sur cette base, la réserve de fluctuation de valeurs ne sera que constituée dans 20 ans.

Le taux d'intérêt technique de référence pour 2015 sera probablement abaissé entre 2.5% et 2.75%, de même dans le futur. La discussion sur l'abaissement du taux d'intérêt technique par le fonds de prévoyance reste d'actualité.

5. Comptes de l'exercice 2014

a. Présentation des comptes annuels et du rapport de l'organe de révision

Le Bilan au 31 décembre 2014 fait apparaître un total de CHF 799'548'835.69, en progression de 9.3% par rapport au 31 décembre 2013 (CHF 731.5 millions). Après déduction des fonds étrangers de CHF 13'618'922 et de la provision non technique de CHF 348'000, la fortune disponible pour couvrir les engagements de prévoyance de CHF 739'474'542.70, se monte à CHF 785'929'914. Le degré de couverture s'élève donc à 106.3% à la fin de l'exercice 2014, et la réserve de fluctuation de valeurs à CHF 46'455'371. La diminution du degré de couverture n'est donc pas due à une réduction de la fortune mais à une augmentation des engagements de prévoyance.

La provision non technique concerne l'affaire Hypotheka. Le fonds est engagé dans 10 prêts, peu risqués en général, d'un total de CHF 6'730'000. De manière forfaitaire en fonction du risque, la provision a été constituée à hauteur de CHF 348'000, soit 5.2% de l'exposition. La volonté de sortir demeure mais ce dossier prendra du temps.

Le compte d'exploitation indique un excédent de CHF 13'788'478, intégralement attribué à la réserve de fluctuation de valeurs. La performance de 7.4% (CHF 54.4 millions) a permis notamment de couvrir l'intérêt crédité sur les capitaux de prévoyance des assurés de 1.75% (CHF 7.1 millions), l'intérêt technique de 3.0% CHF 8.2 millions), le coût de l'abaissement du taux d'intérêt technique de 3.5% à 3.0% (CHF 24.8 millions) et l'alimentation de la réserve de fluctuation de valeurs (CHF 13.8 millions).

78 institutions sont affiliées au 31 décembre 2014 pour un effectif total de 5'204 composé de 4'292 assurés actifs, 16 assurés non cotisants, 51 assurés en incapacité de travail et 845 bénéficiaires de rente. Le ratio actifs/rentiers reste bon à hauteur de 5.2. Selon les statistiques de l'OFS au 31 décembre 2013, la moyenne suisse s'élève à 3.7.

1 institution a quitté le fonds de prévoyance : la Fondation Effata avec 4 assurés. Il n'y a donc pas de liquidation partielle à constater ni selon ce critère ni selon les autres critères.

Le bénéfice technique sur les risques invalidité et décès, toujours excellent, s'élève à CHF 2.1 millions.

Les capitaux d'épargne ont été crédités d'un intérêt de 1.75%, tandis que les rentes n'ont pas été indexées. Il est à noter que l'autorité de surveillance n'accepte pas si des rentes sont indexées alors que l'intérêt sur les capitaux d'épargne est inférieur à l'intérêt technique et que la réserve de fluctuation de valeurs n'a pas atteint son objectif.

Les frais de gestion de la fortune s'élève à 0.36% de la fortune, ce qui est inférieur au 0.54% moyen indiqué par l'enquête Swissscanto. Les frais d'administration sont de CHF 1 million, soit CHF 193 par assuré. La moyenne selon Swissscanto est bien plus élevée à CHF 354. Par ces frais, les honoraires du Centre Patronal se sont montés à CHF 778'531.

M. Milliet fait remarquer que les mesures d'assainissement mentionnées au chapitre 9.1 avaient été financées à 100% par les employés.

L'organe de révision conclue à la recommandation et à l'approbation des comptes sans réserve ni remarque.

b. Adoption des comptes annuels

M. Cottreau transmettra le rapport succinct des comptes 2014 aux participants de la séance.

Décision : Les comptes de l'exercice 2014 sont acceptés à l'unanimité des présents.

c. Renouvellement du mandat de l'organe de révision

Pour rappel, les directives de la CHS indique qu'un chef de mandat doit changer tous les 7 ans.

Décision : Le renouvellement du mandat de l'organe de révision est accepté à l'unanimité des présents.

6. Rapport de la commission des études

Mme Wyssa présente le projet qui voit la création de 2 assemblées des délégués dans le but de désigner les membres du Conseil de fondation.

Pour les représentants des institutions, il n'y aurait pas plus de 2 directeurs et au moins un représentant de l'AVOP. Les directeurs présentent une double casquette assuré/dirigeant. Un directeur peut en théorie être élu pour représenter les assurés. Cela reste bénéfique d'avoir un nombre important de représentant de l'AVOP. La nouvelle CCT pourrait amener l'affiliation d'employeurs non membres de l'AVOP.

Pour les représentants des assurés, un délégué du secteur éducatif, un du secteur pédago-thérapeutique et un du secteur administratif seraient garantis. Il ne faudrait pas rompre le lien avec Avenir Social Vaud.

Il faut rappeler que les délégués ont également une mission de diffusion de l'information.

Une fiche technique des tâches d'un membre de Conseil de fondation et un bureau électoral pourraient être mis en place.

Après discussion, un consensus est trouvé pour qu'un minimum de 3 représentants de l'AVOP et 3 représentants d'Avenir Social Vaud soit garanti.

Le projet nécessite une modification des statuts et du règlement d'organisation. La commission des études souhaite un préavis positif du Conseil de fondation avant d'aller plus loin. Ensuite ce sujet pourra être traité lors de la séance au vert du 24 septembre 2015.

Décision : Le préavis positif est accepté à l'unanimité des présents.

7. Situation actuelle

Au 25 juin 2015, 80 institutions sont affiliées à previva pour un total de 4'433 assurés. Il n'y a rien à signaler sur l'encaissement des cotisations qui est à jour.

8. Changements au sein du Conseil de fondation

Avec le départ de M. Milliet, M. Boehler rentre au Conseil de fondation et M. Cavin devient vice-président.


Décision : M. Milliet n'est plus membre. Sa signature est radiée au registre du commerce.
M. Boehler devient membre. Il a le droit de signer collectivement à 2 mais pas avec un autre représentant des assurés.
M. Cavin devient vice-président.

9. Divers et propositions individuelles

La commission immobilière a visité les archives de previva au Centre Patronal et la coffre qui contient notamment les cédules hypothécaires.

previva
fonds de prévoyance

Le Président



Jean-Claude Pittet

Le vice-président



Gilbert Cavin

Le gérant



Sébastien Cottreau

Prochaines dates

- Séance d'information : Mardi 15 septembre 2015 à 17h30 au Centre Patronal, Paudex
- Journée au vert : Jeudi 24 septembre 2015 à 10h00 à l'institution Pré-de-Vert à Rolle
- Séance du Conseil de fondation : Jeudi 10 décembre 2015 à 15h00 au Centre Patronal, Paudex