

Rapport annuel 2025

102^e exercice



Gérée par



cip caisse
intercommunale
de pensions

Sommaire

Page 4	Chiffres clés 2025
Page 5	Message du Président
Page 7	La CIP en 2025
	Effectifs et prestations
	Placements et performance
	Degré de couverture
	Parc immobilier
Page 14	Composition du Conseil d'administration
Page 15	Développement durable

Caisse intercommunale de pensions (CIP)
Caroline 9, case postale 288
CH-1001 Lausanne
www.cipvd.ch

Photo de couverture:
Immeuble Champs-Colomb 3-5 à Method ©
photo: architectes.ch / Rainer Sohlbank

Chiffres clés

79,6%

Degré de couverture
(2024 : 76,1)

6,6%

Performance nette
(2024 : 5,8)

69%

Niveau de réserve de
fluctuation de valeur
(en % de l'objectif fixé)
(2024 : 47,3%)

4,8 Mia

Fortune au bilan (CHF)
(2024 : 4,5 mia)

17'241

Assuré-e-s actifs-ves
(2024 : 16'390)

8'648

Pensionné-e-s
(2024 : 8'447)

1,99

Ratio assuré-e-s
actifs-ves/pensionné-e-s (%)
(2024 : 1,94%)

2,25%

Taux technique*
(2,0% en tenant compte
des provisions)

*taux identique à 2024

Message du Président

Dans la continuité des performances convaincantes des deux derniers exercices écoulés, 2025 permet de confirmer cette bonne évolution. Une croissance sensible s'est poursuivie malgré de fortes tensions commerciales liées à une ambiance géopolitique plutôt morose, qui a vu se succéder des phases de forte volatilité pour néanmoins se diriger vers un dénouement économique rassurant. Dans ces conditions, la CIP enregistre à fin 2025 une performance positive nette de 6,6% (2024 : +5,8%) et dispose ainsi d'une fortune au bilan de CHF 4,8 milliards.

Résultats de l'exercice 2025

Une nouvelle fois, les marchés boursiers ont connu des variations rapides et extrêmement tranchées. En effet, après l'annonce d'une rafale de droits de douane « réciproques » sur ses partenaires par le Président des États-Unis, les bourses européennes et américaines ont littéralement plongé au début du second trimestre ; du jamais vu depuis la pandémie du Covid-19. Pourtant, les marchés ont très vite récupéré de leurs pertes, portés par les baisses de taux de la Réserve fédérale américaine (Fed) et l'enthousiasme autour des valeurs technologiques et de l'intelligence artificielle (IA).

Après un exercice 2024 favorable (+5,8%), la performance positive 2025 de 6,6% fait passer le degré de couverture à 79,6% à fin 2025 (2024 : 76,1%). Ce dernier est donc toujours supérieur aux 70,4% requis par le chemin de recapitalisation. À la fin de l'année, la réserve de fluctuation de valeur (RFV), devant permettre de contenir les effets d'années où la performance est inférieure aux besoins, s'établit à 69% de son objectif (2024 : 47,3%). Quant aux effectifs, au 31 décembre 2025, la Caisse comptait 301 employeurs affiliés (2024 : 300), 17'241 assurés actifs (2024 : 16'390) et 8'648 pensionnés (2024 : 8'447).

Faits marquants et nouveautés de l'exercice écoulé

Outre les incidences financières liées aux tarifs douaniers, les conflits en Ukraine et en Israël ont continué d'alimenter les discordes géopolitiques mondiales, notamment en renforçant le poids et les décisions à prendre par rapport à certains placements controversés. Sur ce dernier point, le Conseil d'administration a bien pris note des demandes et volontés en découlant. L'ensemble des placements de la Caisse est en cours d'étude, dans le cadre de laquelle des critères définitifs seront décidés, puis appliqués. Consciente de sa responsabilité d'acteur socialement responsable, la CIP en a profité pour mettre à jour sa stratégie climatique des investissements. De ce fait, la CIP poursuit sa politique d'investissement responsable en intensifiant et mettant les moyens nécessaires pour la rénovation de ses biens détenus en direct.

En 2025 et selon la législation en vigueur, la CIP s'est conformée à une expertise actuarielle complète visant à certifier la bonne gestion de ses avoirs de prévoyance, ainsi que valider la poursuite de son fonctionnement en capitalisation partielle selon le plan actuel. L'expert de la Caisse a ainsi pu attester de la saine gestion de la CIP et lui délivrer l'autorisation de fonctionner sans avoir à décider ou introduire de nouvelles mesures. Comme

prévu, le Conseil d'administration a également fait analyser par des experts externes sa méthode de placements, lui permettant de réviser et fixer l'allocation stratégique des actifs de la Caisse pour l'année 2026.

Pour terminer, conformément aux modalités existantes et comme l'année dernière, la très bonne performance réalisée au 30 novembre 2025 a permis au Conseil d'administration de mettre en œuvre le mécanisme de redistribution en faveur des assurés actifs et employeurs affiliés. Ces derniers ont donc à nouveau bénéficié d'une baisse de 0,5% de l'ensemble des salaires cotisants 2025, alors que les assurés actifs se sont vu créditer un montant équivalant à 0,3% de l'entier de leur capital de prévoyance accumulé au 31 décembre 2025. Les sommes concernées ont été communiquées aux employeurs et déduites de leurs cotisations de janvier 2026 et transmises individuellement aux assurés actifs avec leur situation de prévoyance adressée en février 2026.

Perspectives et remerciements

Comme je le mentionnais dans mon message 2025, la législature en cours arrivera à son terme au 30 juin 2026. Par conséquent, les délégués devront désigner de nouveaux membres du Conseil d'administration lors de l'assemblée des délégués qui se tiendra le mercredi 10 juin 2026 à Blonay-Saint-Légier. En fonction des résultats des prochaines élections communales, quatre membres actuels seront candidats pour une réélection, alors que deux nouveaux membres devront être élus (un.e représentant.e des employeurs et un.e représentant.e des assurés). Les délégués des employeurs voteront pour élire trois membres du Conseil représentant les employeurs, alors que les délégués des assurés le feront pour désigner trois membres du Conseil représentant les assurés. Ces six membres du Conseil dirigeront ensuite la Caisse ces cinq prochaines années, dès le 1er juillet 2026.

Monsieur Gilbert Gubler, actuel vice-président représentant les employeurs, et moi-même arrivons donc au terme de nos mandats respectifs après quinze et quatorze ans de services (deux réélections possibles selon les Statuts de la Caisse). C'est donc un rapport annuel quelque peu nostalgique que je rédige cette année. Mais c'est néanmoins avec la satisfaction du devoir accompli et, avant tout, la reconnaissance de votre soutien, ainsi que des connaissances acquises et contacts ou amitiés noués au fil des ans.

Le contexte géopolitique compliqué et les marchés financiers extrêmement volatiles de ces deux dernières décennies ont requis une implication toujours plus forte du Conseil d'administration. Mais la parfaite collaboration qui unit la CIP à la gérante Retraites Populaires depuis plus d'un siècle a permis de surmonter les nombreuses difficultés qui se sont présentées. Je suis donc intimement convaincu que le Conseil d'administration va continuer de mener à bien l'ensemble des travaux passionnants étant de sa compétence, afin d'œuvrer pour garantir la saine gestion des capitaux qui lui sont confiés et offrir des prestations très attractives.

Par ces quelques derniers mots, je tiens à adresser mes sincères remerciements à Monsieur Gilbert Gubler, fidèle et assidu vice-président, sur lequel j'ai pu compter sans réserve durant mes dix années de présidence. Notamment pour la seule, mais ô combien importante, assemblée extraordinaire en vue de l'introduction du nouveau plan de prévoyance en vigueur depuis 2018. Il l'a menée de main de maître, alors que j'étais absent pour cause de maladie. J'exprime encore ma plus grande gratitude à la Direction de Retraites Populaires et à l'ensemble de son personnel, qui travaillent sans relâche pour le bien de la CIP, et qui m'ont accompagné durant toutes ces années.

Bien entendu, je remercie encore sincèrement notre fidèle secrétaire, Monsieur Claude Recordon, qui terminera également son mandat de secrétaire du Conseil en juin 2026, ainsi que mes collègues du Conseil d'administration, pour leurs compétences appréciées et leur participation attentive et appliquée à l'occasion de nos nombreuses séances. J'ai réellement apprécié la remarquable entente et l'énergie de nos échanges ou débats. Et pour finir, je vous remercie du fond du coeur, vous, personnes pensionnées et assurées ainsi qu'employeurs, pour la confiance témoignée m'ayant permis de mener à bien ce mandat captivant.

Jean-François Niklaus,
Président du Conseil d'administration de la CIP

La CIP en 2025

Effectifs et prestations

Évolution des effectifs

Durant l'année écoulée, la Caisse a intégré l'effectif d'un nouvel employeur. À fin 2025, la CIP comptait 301 employeurs représentant un total de 25'889 personnes assurées.

La progression des assurés actifs en 2025 a été de 851 personnes, soit de 5,2% par rapport à 2024. De son côté, le nombre de pensionnés a augmenté de 201 personnes (+2,4%). L'effectif des pensionnés est composé principalement de 64,0% de retraités et 18,2% d'invalides (temporaires et définitifs).

L'âge moyen des assurés actifs reste stable cette année. À fin 2025, il atteint 44 ans et 10 mois (2024 : 44 ans et 10 mois). Pour les pensionnés touchant des rentes définitives, l'âge moyen est de 72 ans et 1 mois en 2025 (2024 : 71 ans et 10 mois).

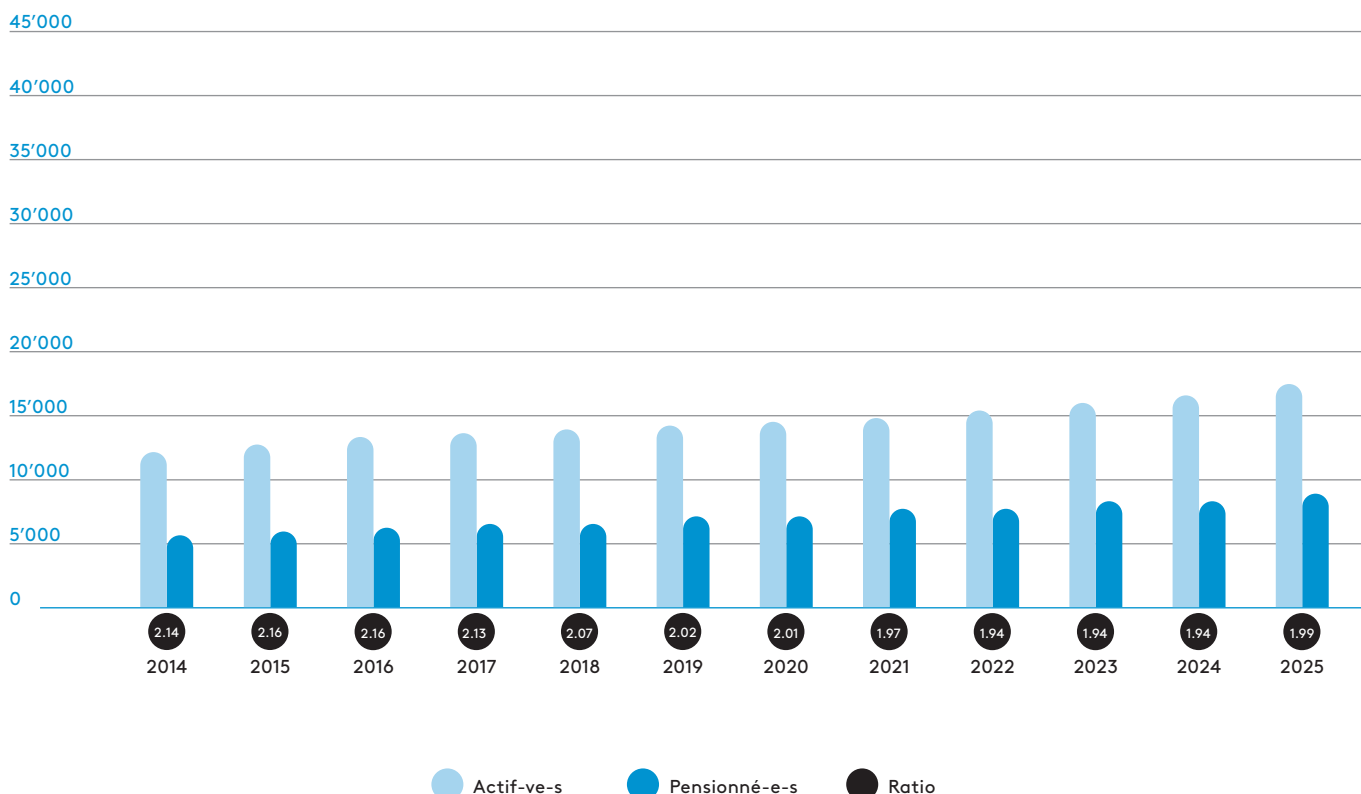
L'âge moyen des départs à la retraite en 2025 est stable par rapport à 2024, soit 63 ans et 1 mois.

[Le mouvement des membres par effectif est détaillé au chapitre 2 des comptes annuels.](#)

Effectifs au 1 ^{er} janvier 2026	Actif-ve-s	Pensionné-e-s
Femme	10'907	5'106
Homme	6'334	3'066
Enfant	/	476
Total	17'241	8'648
Nombre total d'assuré.e-s		25'889

Évolution du ratio actifs/pensionnés

Nbr d'assuré-e-s



Depuis plus de dix ans, le nombre d'assurés actifs de la Caisse augmente. En revanche, le ratio entre les assurés actifs et les pensionnés a diminué entre 2016 et 2022 avant de se stabiliser à 1,94. En 2025, ce rapport a légèrement augmenté pour atteindre 1,99.

Ressources et prestations

Les ressources totales pour l'année 2025 s'élèvent à CHF 439,0 millions, soit CHF 22,8 millions de plus par rapport à 2024. Cette hausse s'explique principalement par une augmentation des apports de libre passage des assurés entrants et des cotisations des salariés et employeurs.

En 2025, la CIP a versé un total de CHF 194,9 millions en rentes. Les rentes de retraite représentent près de 72% de ce montant. En parallèle aux rentes, la Caisse a également versé CHF 187,2 millions de prestations sous forme de capital. La majorité de ces versements représente les prestations de libre passage des assurés sortants. Au total, l'ensemble des prestations fournies par la CIP durant l'année écoulée s'élève à CHF 382,1 millions.

Plus de détails sont disponibles dans les comptes annuels, rubrique [Compte d'exploitation](#).

Placements et performance

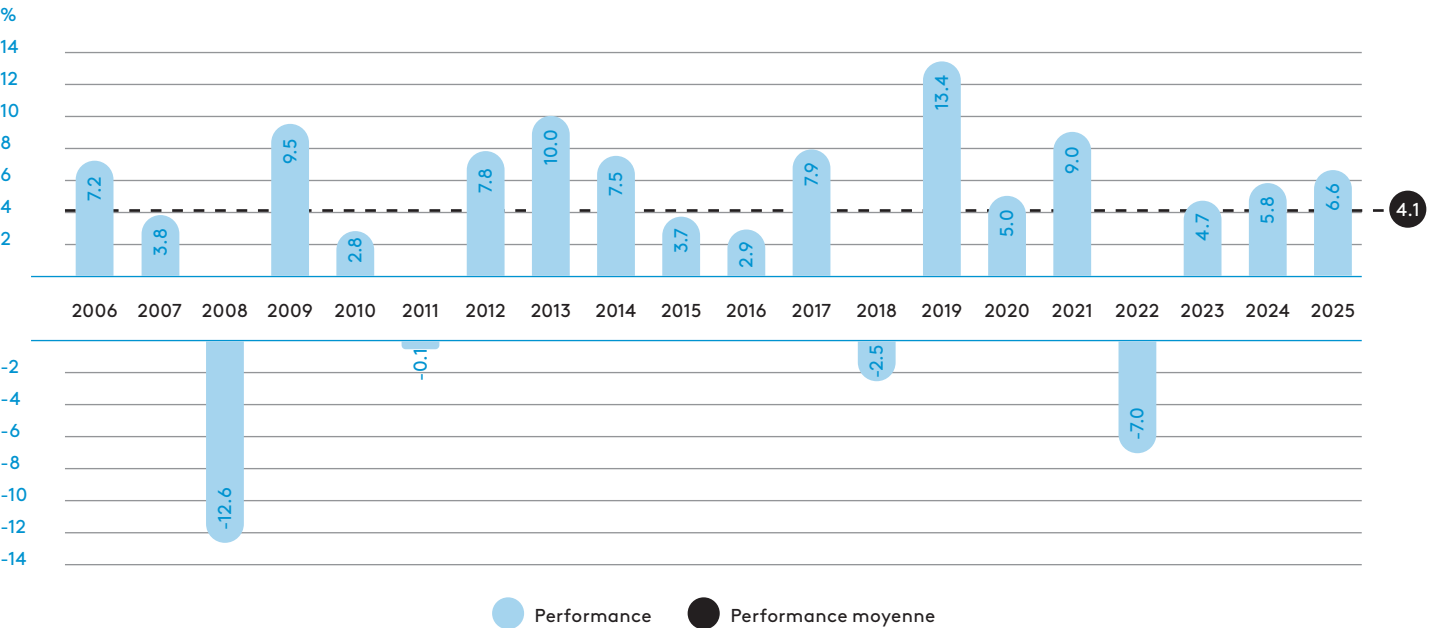
Rétrospectives des marchés

Après les années 2023 et 2024 où les performances globales étaient positives, l'année 2025 suit la tendance et conclut une troisième année consécutive d'une progression solide. Cette évolution positive a été rendue possible par une économie mondiale qui est restée en croissance. L'action des banques centrales est également à mettre à l'honneur car elles ont poursuivi leur politique de baisses des taux.

Performance 2025

La CIP affiche une performance positive nette de 6,6% (+5,8% en 2024). Les actions et l'immobilier suisse figurent parmi les principaux contributeurs à cette progression. La couverture de change a également été un vecteur de performance important : celle-ci a notamment permis d'atténuer la forte baisse du dollar.

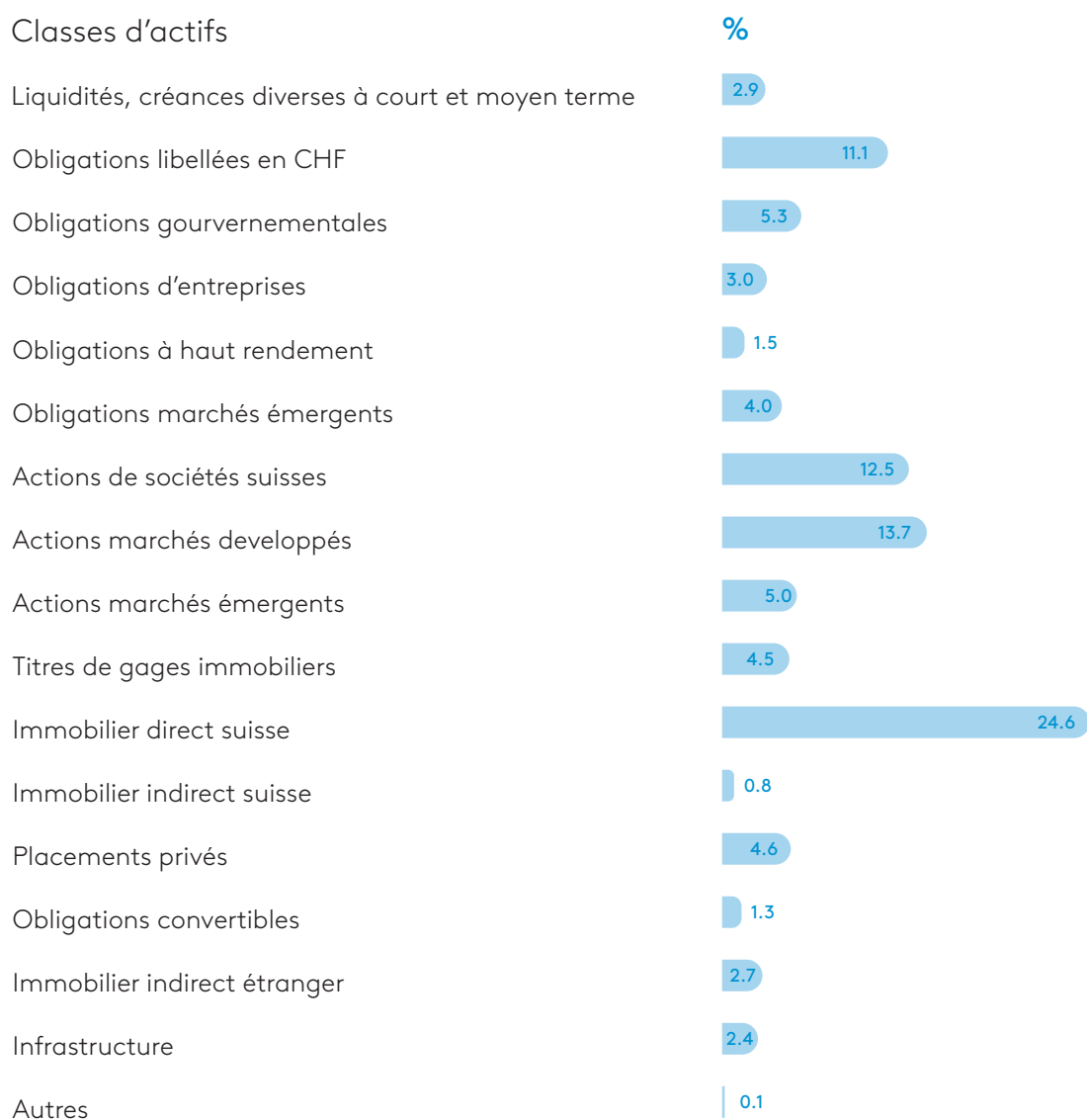
Évolution de la performance



Allocation d'actifs

Le portefeuille de placements de la CIP comprend des investissements répartis dans plusieurs classes d'actifs avec un objectif de diversification optimale. Le choix des investissements est défini par le Conseil d'administration qui tient compte, pour mener à bien sa mission, du risque, des contraintes légales et du besoin de rendement de la Caisse. À la suite d'une étude de congruence actifs-passifs, une nouvelle allocation stratégique, légèrement remaniée, entrera en vigueur au début 2026. Les principales modifications sont la suppression des obligations convertibles et la réduction des obligations suisses en faveur des actions, de l'immobilier direct suisse et d'une introduction limitée de l'or physique.

Allocation d'actifs effective au 31 décembre 2025



Degré de couverture

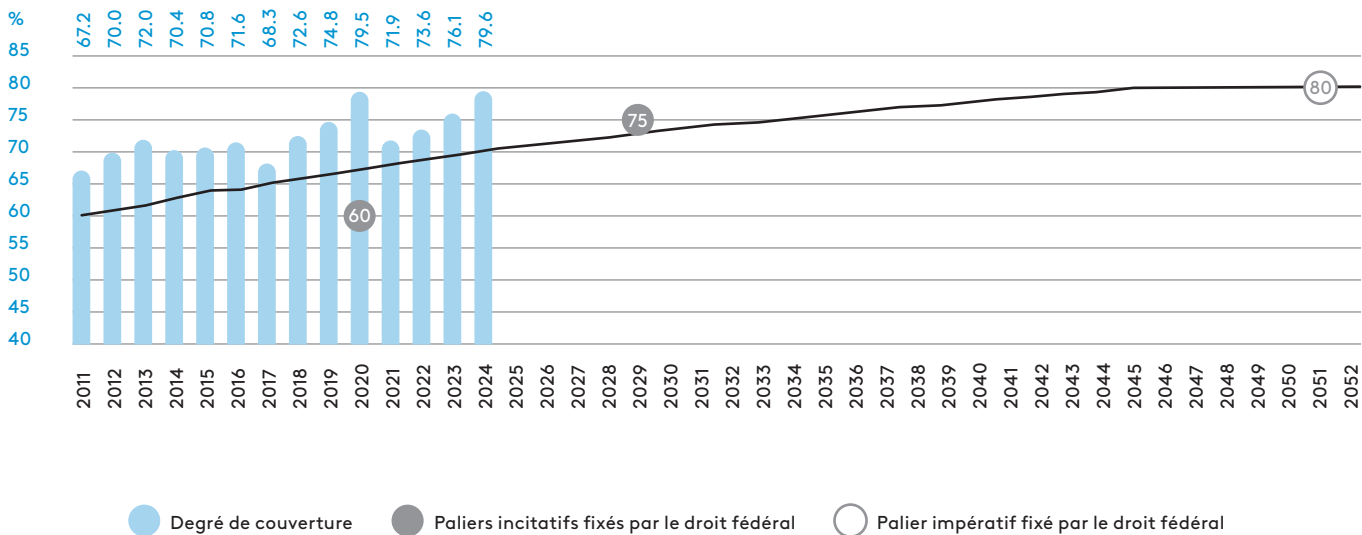
Le degré de couverture (ou taux de couverture) correspond au rapport entre la fortune de la CIP et ses engagements auprès des assurés et pensionnés.

En tant que caisse de pension publique, la CIP n'est pas tenue d'avoir un degré de couverture de 100%. Néanmoins, la législation fédérale impose d'atteindre un degré de couverture minimum de 80% d'ici à 2052. Pour y parvenir, la Caisse suit un chemin de recapitalisation qui définit des paliers intermédiaires à réaliser par année.

A fin 2025, le degré de couverture enregistré est de 79,6%, soit au-dessus des 70,4% fixés pour l'année écoulée par le chemin de recapitalisation et proche du degré de couverture minimum demandé.

Des précisions figurent au point 5.9 des comptes annuels.

Évolution du degré de couverture



Parc immobilier

Évolution du patrimoine

Composé en très grande majorité d'immeubles résidentiels, le parc immobilier de la CIP bénéficie d'un positionnement stratégique dans un marché particulièrement tendu, marqué par une forte demande locative et une offre en progression limitée. Dans ce contexte, le taux de logements disponibles demeure extrêmement bas et inférieur à celui du marché, s'établissant à 0,34% à la date de clôture, contre 0,21% en 2024 (contre 1% au niveau national selon l'OFS). Ainsi, la Caisse a pleinement tenu son rôle de valeur résiliente permettant de dégager une performance positive de 8,98% y compris revalorisation.

Les actions engagées dans le cadre de la stratégie immobilière se sont poursuivies avec détermination, tant sur le plan du développement du patrimoine par des acquisitions ciblées que sur celui de la valorisation active du parc existant.

En 2025, la CIP a pu acquérir deux immeubles existants à l'adresse Plaine 18 à Denges et Retraites 4-5 à Lausanne. De plus, deux constructions sont en cours pour les immeubles sis à la Route Cantonale 45 à St-Sulpice et au chemin Grand-Vigne 11 à Prilly.

Le maintien des efforts pour accélérer le programme de rénovations a permis d'augmenter significativement le nombre de projets initiés et de renforcer le pilotage technique, énergétique et financier du portefeuille. La planification de certaines opérations demeure toutefois conditionnée par la complexité des procédures d'autorisation.

La digitalisation de la relation locataire s'est poursuivie, avec les travaux préparatoires à l'introduction d'un service d'inscription en ligne et de signature électronique des baux. En parallèle, plusieurs mesures ont été engagées pour renforcer l'orientation client et améliorer l'expérience locataire.

Enfin, l'axe stratégique « Bien vivre sa retraite », visant à proposer des solutions de logement adaptées aux besoins des seniors, est désormais pleinement déployé. Les premières réalisations confirment la pertinence de cette orientation et son impact concret pour les bénéficiaires.

Patrimoine de la CIP en 2025

121

Immeubles

2'380

Appartements

40

Nouveaux appartements
intégrés au parc

0,34

Taux de logements
disponible (%)

Coups de projecteur

Valoriser durablement le patrimoine avec une politique de rénovation active

En 2025, la CIP a poursuivi avec détermination sa politique de valorisation active de son patrimoine immobilier. Dans un environnement marqué par l'évolution des normes énergétiques, le renchérissement des coûts d'exploitation et les attentes accrues des locataires, la rénovation constitue un levier stratégique majeur.

Au-delà des améliorations techniques, cette démarche répond à une logique économique claire : renforcer le positionnement des immeubles, accroître leur attractivité et augmenter les revenus locatifs en adéquation avec leur potentiel.

Les rénovations permettent d'adapter les actifs aux standards actuels, de réduire durablement les charges d'exploitation et de limiter les risques de vacance, contribuant ainsi à la performance globale du portefeuille.

Un exemple concret : Baumettes 74 A-B et 80 à Renens

Ces immeubles construits en 1986 ont fait l'objet d'une rénovation d'envergure dont les travaux se sont achevés en 2025. L'intervention a notamment porté sur :

- l'assainissement énergétique complet de l'enveloppe (façades et toiture) ;
- la modernisation des installations techniques ;
- l'amélioration du confort des logements et des espaces communs ;
- des aménagements visant à renforcer la qualité de vie et l'attractivité de l'immeuble ;

Ce projet illustre la volonté de la CIP d'investir de manière proactive dans son parc existant afin d'en renforcer la performance, la durabilité et la capacité contributive à long terme.



Composition du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration constitue l'organe de conduite stratégique de la CIP. Composé de manière paritaire, le Conseil d'administration comprend 6 membres (3 représentant-e-s des employeurs et 3 représentant-e-s des assuré-e-s) élus par l'Assemblée des délégués. Il est assisté par un secrétaire (hors du Conseil).

Composition au 1^{er} janvier 2026

Président	Jean-François Niklaus *
Vice-président	Gilbert Gubler **
Membre	Laurent Auchlin **
Membre	Laurence Favre *
Membre	Christine Girod**
Membre	Stéphane Roulet *
Secrétaire (hors Conseil)	Claude Recordon
Secrétaire suppléante (hors Conseil)	Pauline Ding Aubert

* représentant-e des assuré-e-s | ** représentant-e des employeurs

Développement durable

La Caisse s'engage depuis plusieurs années dans le domaine du développement durable, que ce soit dans la gestion de son parc immobilier ou dans sa politique de placement. Elle applique diverses mesures qui peuvent être regroupées en 4 axes présentés ici. L'approche retenue a été évaluée par différentes organisations et experts externes. Ces analyses mettent en exergue les bonnes pratiques de la Caisse en matière d'investissement responsable.

Au début de l'année 2025, la CIP a d'ailleurs adapté sa stratégie climatique en intégrant des objectifs plus ambitieux à l'horizon 2030.

Pour ce faire, la Caisse a notamment maintenu sa démarche d'optimisation des installations de chauffage avec l'association Energo. De plus, la Caisse poursuit sa stratégie en termes de réfection afin de maintenir son rythme d'un taux annuel de 3% de rénovation. Comme présenté dans la section sur l'évolution du parc immobilier, la Caisse a renforcé l'attractivité de son parc en effectuant des rénovations ciblées.

Engagement actionnarial

Dialoguer avec les entreprises afin qu'elles améliorent leurs pratiques en matière ESG.

Intégration ESG

Prendre en compte des critères ESG dans la sélection et le suivi des placements.

Inclusion

Investir dans des entreprises ou des projets dont l'activité a un impact positif sur les enjeux ESG.

Exclusion

Exclure certains titres du portefeuille.

Contact et information

Vous trouverez de nombreuses informations à l'adresse www.cipvd.ch.

Sur ce site, vous pouvez également vous inscrire à un Espace personnel en ligne qui permet de faciliter vos démarches en lien avec la CIP.

N'hésitez pas à nous contacter pour tout renseignement supplémentaire.



Gérée par



Caroline 9
Case postale 288
1001 Lausanne
Tél.: 021 348 21 11
Fax: 021 348 21 69
info@cipvd.ch
www.cipvd.ch

La CIP est gérée par
Retraites Populaires

Caroline 9
Case postale 288
1001 Lausanne
Tél.: 021 348 21 11
Fax: 021 348 21 69
www.retraitespopulaires.ch