

Etat au
01.11.2018

Règlement sur les biens immobiliers de la Caisse de pensions de la fonction publique du Canton de Neuchâtel (RImm)

Validé par la Commission de placements le 23 octobre 2018 et adopté par le Conseil d'administration le 1er novembre 2018.

CHAPITRE PREMIER Généralités

Cadre légal et
objectifs

Article premier ¹Le présent Règlement sur les biens immobiliers de la Caisse de pensions de la fonction publique du Canton de Neuchâtel (RImm) s'inscrit dans le cadre de la Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP, RS 831.40) et de l'ordonnance sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (OPP2, RS 831.441.1).

²Il respecte le Règlement d'organisation de la Caisse de pensions de la fonction publique du Canton de Neuchâtel (ROrg) et le Règlement sur les placements de la fortune de la Caisse (RPlac).

³Il définit les règles et les missions notamment en matière d'acquisition, de construction, de vente, de gestion et de contrôle du parc immobilier acquis en direct.

Placements
autorisés

Art. 2 ¹La Caisse de pensions de la fonction publique du canton de Neuchâtel (ci-après : la Caisse) investit, de manière directe, dans des biens immobiliers de préférence en propriété individuelle, dans des constructions en droit de superficie et dans des terrains à bâtir.

²Elle veille à ce que ses placements respectent les critères suivants :

- a) La part de logements locatifs doit en principe être prépondérante ;
- b) Les investissements immobiliers sous forme directe sont exclusivement réalisés en Suisse.

CHAPITRE 2 Organisation

Commission de
placements

Art. 3 ¹La Commission de placements propose notamment les éléments suivants au Conseil d'administration pour validation :

- a) La part d'immobilier direct dans l'allocation d'actifs de la Caisse et les bornes tactiques y relatives ;
- b) Les modifications de l'indice de référence de l'immobilier direct ;

²La Commission de placements prend notamment les décisions suivantes :

- a) Validation de l'évaluation annuelle des immeubles ;

- b) Acquisition et vente de biens ou de projets immobiliers ;
- c) Viabilisation des terrains existants ;
- d) Validation de la planification pluriannuelle des rénovations ;
- e) Validation des crédits de rénovation supérieurs à CHF 3'000'000.- ;
- f) Validation du choix des gérances immobilières partenaires ;
- g) Attribution des mandats de représentation dans les conseils d'administration des sociétés, des fondations ou des fonds immobiliers ;
- h) Attribution du mandat d'expert immobilier indépendant.

Administration

Art. 4 ¹L'administration est chargée de la gestion courante des affaires, propose et informe régulièrement la Commission de placements sur les sujets suivants :

- a) Acquisitions, construction, viabilisation des terrains ou ventes d'immeubles ;
- b) Elaboration de la planification pluriannuelle des rénovations ;
- c) Suivi semestriel de la planification des travaux ;
- d) Justification des dépassements éventuels.

²L'administration est responsable notamment :

- a) De mettre en œuvre les décisions de la Commission de placements ;
- b) De la validation des crédits de rénovation jusqu'à CHF 3'000'000.- ;
- c) D'assurer la supervision et la coordination de la gestion courante du parc immobilier ;
- d) D'assurer le suivi et le contrôle des gérances ;
- e) De représenter ou mandater un tiers lors des assemblées générales de copropriétés.

³De manière générale, elle procède par appel d'offres et veille à une répartition appropriée des mandats, ainsi que de l'attribution des adjudications ou des travaux auprès de différents tiers.

⁴Elle confie les mandats de pré-études en vue des rénovations d'immeubles à intégrer dans la planification.

⁵Elle révisé et adopte annuellement les contrats d'assurance liés aux immeubles, en collaboration avec le courtier de la Caisse.

Gestion des
immeubles

Art. 5 ¹La gestion administrative et technique des immeubles est confiée aux gérances.

²Les tâches déléguées aux gérances sont définies dans un mandat accompagné d'un cahier des charges et d'instructions.

³Le contrôle des tâches réalisées par les gérances est effectué par l'administration qui s'assure régulièrement que la gestion est conforme au cadre contractuel, ainsi qu'aux instructions données.

⁴L'administration prend les dispositions nécessaires au suivi des locations, travaux d'entretien courant et contentieux.

⁵L'administration analyse trimestriellement la documentation permettant d'établir une situation financière intermédiaire.

CHAPITRE 3

Acquisition, construction et vente

Politique
d'investissement
a) Principe

Art. 6 ¹En règle générale, la Caisse réalise ses investissements immobiliers dans une optique de long terme et les finance en principe par ses fonds propres.

²Dans l'attribution des travaux ou mandats et à conditions équivalentes, la Caisse privilégie les entreprises établies dans le canton de Neuchâtel.

b) Procédure

Art. 7 ¹Tous les dossiers d'acquisition, de construction et de vente font l'objet d'une analyse préalable de l'administration qui écarte ceux ne répondant manifestement pas aux critères du présent règlement. Elle peut s'adjoindre les services d'un expert tiers.

²La Commission de placements reçoit ensuite un rapport résumant les dossiers retenus et écartés.

c) Opportunité
d'acquisition ou
de construction

Art. 8 L'opportunité d'un nouvel investissement en immobilier direct est analysée selon les aspects financiers, techniques et architecturaux ainsi que selon les critères de durabilité.

d) Opportunité de
vente

Art. 9 La Caisse ne pratique pas de politique de vente active, mais peut se dessaisir de certains objets dont les critères ne sont plus en adéquation avec la stratégie de placement ou dans le cadre d'une restructuration du portefeuille.

Critères d'analyse

Art. 10 ¹Les critères déterminants sont notamment :

- a) Les rendements bruts et nets ;
- b) Le prix moyen annuel des loyers au mètre carré ;
- c) Le niveau des charges ;
- d) Le système d'aide ou de subventionnement applicable ;
- e) La forme juridique de la propriété de l'immeuble ;
- f) L'état des droits et des charges inscrits au Registre foncier ;
- g) La situation et l'environnement (accès, voies de communications, proximité des commerces, écoles, dégagement, nuisances) ;
- h) L'architecture, la notion de protection du patrimoine bâti et la qualité de construction ;
- i) La vétusté et l'obsolescence énergétique du bien immobilier, ainsi que les mises aux normes nécessaires ;
- j) Les caractéristiques des objets loués (affectation, typologie, disposition, nombre des pièces, garages, places de parc, etc.) ;
- k) Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) et les aspects énergétiques ;
- l) L'examen des polluants (amiante, polychlorobiphényle (PCB), radon, etc.) ;
- m) La protection feu et normes en vigueur ;
- n) L'examen d'un rapport de l'Ordonnance sur les installations à basse tension (OIBT).

²Lors de l'évaluation d'un dossier d'acquisition, une étude de marché est en principe réalisée. Elle porte notamment une attention particulière :

- a) A la structure et l'évaluation démographique de la population ;
- b) Aux informations sur le parc de logement régional, le niveau des prix et le taux de vacance ;

- c) A la situation et aux perspectives de développement de la région.

CHAPITRE 4 Rénovations

Principe

Art. 11 ¹La Caisse veille à maintenir la valeur et à accroître la rentabilité de son patrimoine immobilier sur le long terme.

²Dans cette perspective, elle procède à des rénovations en tenant compte du degré d'urgence et des impératifs de rentabilité. Elle planifie à moyen terme les travaux nécessaires.

³Chaque rénovation entreprise doit se faire dans une préoccupation de cohérence globale du parc. Il est tenu compte de la localisation, de la signature architecturale de l'immeuble, des critères de performance énergétique, de la qualité et durabilité des matériaux ainsi que des contraintes légales.

⁴Les critères d'analyse de l'article 10 s'appliquent.

Planification

Art. 12 L'administration planifie les rénovations et travaux importants en se basant notamment sur les critères suivants :

- a) Rapports sur les prévisions d'entretien établis par les gérances ;
- b) Niveau des frais d'entretien extraordinaires des immeubles concernés ;
- c) Qualité de la construction et mise aux normes ;
- d) Opportunité d'optimisation du rendement net.

CHAPITRE 5 Evaluation

Principe
d'évaluation

Art. 13 Les immeubles sont évalués annuellement au 31 décembre selon la méthode de rendement. Elle tient compte de la capitalisation de l'état locatif théorique net actualisé au 1^{er} décembre de l'exercice concerné.

Taux de
capitalisation

Art. 14 Le taux de capitalisation comprend :

- a) Le taux de base admis pour les expertises ;
- b) Une éventuelle correction par rapport aux risques et conditions du marché ;
- c) Les frais d'exploitation ;
- d) Les frais d'entretien courant ;
- e) Les frais d'entretien extraordinaire (travaux importants) ;
- f) Les risques liés à une affectation spécifique ;
- g) Les risques liés au vacant structurel. Situation particulière ou autres nuisances ;
- h) Les risques liés aux cas exceptionnels.

Expertises

Art. 15 ¹L'évaluation des immeubles est effectuée annuellement par un groupe d'experts composé de membres de l'administration et d'un expert externe indépendant afin d'assurer une bonne gouvernance.

²Le mandat comprend notamment la participation à l'analyse :

- a) Des données de bases financières et architecturales ;
- b) Du taux de capitalisation par immeuble ;
- c) Des valeurs obtenues.

³L'expert produit, à l'attention de la Commission de placements, un rapport annuel sur les travaux effectués par le groupe d'expertise et sur ses observations.

CHAPITRE 6 Dispositions finales

Entrée en
vigueur

Art. 16 ¹Le présent Règlement sur les biens immobiliers entre en vigueur immédiatement.

²Il annule et remplace le Règlement sur les biens immobiliers du 01.10.2015.

³Il est publié sur le site Internet de la Caisse.

La Chaux-de-Fonds, le 1^{er} novembre 2018

Pour le Conseil d'administration

Le vice-président :

Le président :


Gabriel Krähenbühl


Patrick Bourquin