

Etat au  
21 juin 2013

---

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

---

Validé par la Commission de placements le 18 mars 2013 et adopté par le Conseil d'administration le 21 juin 2013.

### CHAPITRE PREMIER Généralités

Cadre légal et  
objectifs

**Article premier** <sup>1</sup>Le présent règlement sur les biens immobiliers de la Caisse de pensions de la fonction publique du Canton de Neuchâtel (RBiens immobiliers) 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).

<sup>2</sup>Il respecte le règlement d'organisation de la Caisse de pensions de la fonction publique du Canton de Neuchâtel (ROCPFPub) et le règlement sur les placements de la fortune de la Caisse (RPFPCFPub).

<sup>3</sup>Il 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** <sup>1</sup>La Caisse de pensions de la fonction publique du Canton de Neuchâtel (ci-après: la Caisse) investit, de manière directe, dans des biens immobiliers en propriété individuelle ou en copropriété, dans des constructions en droit de superficie et dans des terrains à bâtir.

<sup>2</sup>Elle veille à ce que ses placements respectent les critères suivants:

- a. La part de logements locatifs doit être prépondérante;
- b. Les investissements immobiliers sous forme directe sont exclusivement réalisés en Suisse;
- c. La propriété individuelle est privilégiée.

### CHAPITRE 2 Organisation

Commission de  
placements

**Art. 3** <sup>1</sup>La Commission de placements assume notamment les tâches suivantes:

- a. Proposition de la stratégie de placements en matière immobilière;
- b. Décision des acquisitions et des ventes de biens ou projets immobiliers;

- c. Validation de l'évaluation annuelle des immeubles;
- d. Décision des rénovations d'immeubles et détermination de l'enveloppe budgétaire annuelle;
- e. Attribution des mandats de gestion immobilière;
- f. Détermination de la politique générale des loyers.

<sup>3</sup>De manière générale, elle procède par appel d'offres.

Direction et administration

**Art. 4** <sup>1</sup>La direction est chargée de la gestion des affaires courantes qui est assurée par l'administration.

<sup>2</sup>La direction:

- a. Elabore la planification des rénovations qu'elle remet à la Commission de placements;
- b. Soumet à la Commission de placements les dossiers d'achat et de vente avec son préavis;
- c. Met en œuvre les décisions de la Commission de placements, directement ou par l'intermédiaire de mandataires, sur appel d'offres;
- d. Informe au moins deux fois par année la Commission de placements des travaux effectués, en cours et à venir s'inscrivant dans l'enveloppe budgétaire semestrielle qui lui est attribuée;
- e. Assure la gestion du parc immobilier avec les gérances tierces dont elle supervise, coordonne, analyse et contrôle l'activité;
- f. Représente la Caisse auprès des tiers, notamment dans le cadre de copropriétés ou d'assemblées d'actionnaires.

<sup>3</sup>Lorsque les travaux sur un objet immobilier atteignent CHF 3'000'000.-, la direction doit soumettre le projet à la Commission de placements.

<sup>4</sup>Les mandats ou contrats d'entreprise portant sur un ou plusieurs immeubles sont de la compétence de la direction. Sur proposition de l'administration, la Commission de placements décide des contrats dont l'étendue porte sur l'ensemble du parc immobilier.

Gestion des immeubles

**Art. 5** <sup>1</sup>La gestion des immeubles conformément aux instructions aux gérances peut être confiée au secteur de gérance immobilière (gérance.ne) ou à des tiers.

<sup>2</sup>L'activité de ces derniers est définie par l'administration au travers de mandats auxquels est lié un cahier des charges rédigé sous forme d'instructions.

### CHAPITRE 3

#### Acquisition, construction et vente

Politique d'investissement  
a) Principe

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

<sup>2</sup>Elle ne pratique pas de politique de vente active, mais peut se dessaisir de certains objets dans une perspective stratégique de placement ou de restructuration du portefeuille.

- b) Procédure **Art. 7** <sup>1</sup>Tous 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.
- <sup>2</sup>La Commission de placements reçoit ensuite un rapport regroupant les dossiers retenus et écartés. Elle peut s'adjoindre les services d'un expert tiers avant tout engagement ferme.
- c) Rentabilité **Art. 8** Chaque placement immobilier effectué en direct est précédé d'une analyse abordant les questions financières, architecturales et techniques devant permettre de déterminer le niveau de rendement futur.
- Critères de sélection **Art. 9** <sup>1</sup>Les 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 et la qualité de construction;
  - i. La vétusté du bien immobilier et les travaux à prévoir;
  - j. Les caractéristiques des objets loués (affectation, typologie, disposition, nombre des pièces, garages, places de parc, etc.);
  - k. Les aspects énergétiques.
- <sup>2</sup>Lors de l'évaluation d'un dossier d'acquisition, une attention particulière est portée sur certains critères liés à la région considérée, notamment:
- a. Sa situation économique;
  - b. Sa capacité de développement;
  - c. L'évolution démographique;
  - d. Sa situation sur le marché du logement.

## CHAPITRE 4

### Rénovations

- Principe **Art. 10** <sup>1</sup>La Caisse veille à maintenir la valeur et à accroître la rentabilité de son patrimoine immobilier sur le long terme.
- <sup>2</sup>Dans 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.
- <sup>3</sup>Chaque rénovation doit se faire dans un souci de cohérence globale du parc et tenir compte du lieu, du quartier et de la signature architecturale de l'immeuble.
- Etablissement du budget **Art. 11** L'administration établit le budget relatif aux 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. Taux de rendement net moyen des immeubles concernés et perspectives de rendement.

## CHAPITRE 5

### Contrôle et évaluation

Principe	<p><b>Art. 12</b> <sup>1</sup>La surveillance et le contrôle des gérances sont effectués par l'administration qui s'assure régulièrement que la gestion est effectuée conformément au mandat et aux instructions données.</p> <p><sup>2</sup>Elle analyse les documents comptables trimestriels transmis par les gérances immobilières.</p>
Valeur des immeubles	<p><b>Art. 13</b> Les immeubles sont évalués annuellement au 31 décembre selon la méthode de rendement. Elle tient compte de la capitalisation de l'état locatif net au 1<sup>er</sup> décembre de l'exercice concerné.</p>
Taux de capitalisation	<p><b>Art. 14</b> Le taux de capitalisation comprend:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Le taux de base;</li><li>b. Les frais d'exploitation;</li><li>c. Les frais d'entretien courant;</li><li>d. Les risques liés à l'âge (entretien extraordinaire);</li><li>e. Les risques liés à une affectation spécifique;</li><li>f. Les risques liés au vacant structurel;</li><li>g. Tous les autres risques.</li></ul>

## CHAPITRE 6

### Dispositions finales

Entrée en vigueur et publication	<p><b>Art. 15</b> <sup>1</sup>Le présent règlement entre en vigueur avec effet immédiat.</p> <p><sup>2</sup>Il est publié sur le site Internet de la Caisse après avoir été communiqué à l'autorité de surveillance.</p>
----------------------------------	--

La Chaux-de-Fonds, le 21 juin 2013

#### Pour le Conseil d'administration

Le vice-président:

Le président:

Pierre-André Monnard

Marc-André Oes