

# **Règlement sur les placements immobiliers directs de la Caisse de prévoyance de l'Etat (Règlement des placements immobiliers directs)**

Etat au 1<sup>er</sup> juillet 2026

# Table des matières

|   |          |
|---|----------|
| <b>1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>  | <b>3</b> |
| Article 1 - Champ d'application.....  | 3        |
| Article 2 - Objectif.....   | 3        |
| Article 3 - Principes de placement.....                                       | 3        |
| Article 4 - Comptabilisation.....   | 3        |
| <b>2 DISPOSITIONS SUR LES PLACEMENTS IMMOBILIERS<br/>DIRECTS.....</b>         | <b>3</b> |
| Article 5 - Politique d'investissement et suivi du portefeuille.....          | 3        |
| Article 6 - Analyse de la rentabilité.....                                    | 4        |
| Article 7 - Critères de sélection.....  | 4        |
| Article 8 - Partenaires.....  | 5        |
| Article 9 - Rénovation et assainissement.....                                 | 5        |
| <b>3 ORGANISATION.....</b>  | <b>5</b> |
| Article 10 - Conseil d'administration.....                                    | 5        |
| Article 11 - Commission immobilière (COMIM).....                              | 6        |
| Article 12 - Compétence financière.....                                       | 6        |
| Article 13 - Comité de pilotage (CoPil) - Constitution et fonctionnement..... | 6        |
| Article 14 - Administration.....  | 7        |
| Article 15 - Modification.....  | 7        |
| Article 16 - Entrée en vigueur.....   | 7        |

## **1 Dispositions générales**

### **Article 1 - Champ d'application**

Le présent règlement fixe les règles relatives à la gestion des placements immobiliers directs de la Caisse de prévoyance du personnel de l'Etat (ci-après: Caisse) ainsi que les compétences respectives du conseil d'administration de la Caisse (ci-après: conseil d'administration), de la commission immobilière (ci-après: COMIM) et de l'administration.

### **Article 2 - Objectif**

Les placements immobiliers directs doivent respecter l'objectif général fixé par l'article 2 du règlement sur les placements. Proportionnellement à la part de la fortune qu'ils constituent, ils servent ainsi à assurer à long terme le financement des prestations de la Caisse, conformément au système financier prévu par la LCP.

### **Article 3 - Principes de placement**

1. 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.
2. Elle veille à ce que ses placements respectent les critères suivants :
  - a. la part de logements locatifs du parc immobilier dans son ensemble doit être prépondérante ;
  - b. les investissements immobiliers sous forme directe sont exclusivement réalisés en Suisse ;
  - c. la propriété individuelle est privilégiée.
3. Conformément à l'art. 50 al. 4 OPP2, la Caisse fait usage de l'extension des possibilités de placements prévues dans l'annexe 1.

### **Article 4 - Comptabilisation**

Les règles de comptabilisation des immeubles sont fixées dans les directives du 14 janvier 2021 réglant l'évaluation et les principes de comptabilisation des actifs.

## **2 Dispositions sur les placements immobiliers directs**

### **Article 5 - Politique d'investissement et suivi du portefeuille**

1. En règle générale, les acquisitions immobilières sont réalisées dans une optique à long terme et tenant compte des considérations environnementales, sociétales et de gouvernance.
2. En principe, il n'est pas recouru à une politique de vente active, sous réserve d'une restructuration du portefeuille ou de la réalisation d'un objectif de placement stratégique précis.

3. En dérogation à l'al. 1 et à l'al. 2, la Caisse peut participer à des opérations d'achat–développement–revente (promotion immobilière) si les conditions suivantes sont cumulativement remplies :
  - a. l'opération répond à une contrainte externe, telle que l'exigence par un texte légal, un plan d'aménagement ou la partie venderesse, de réaliser une part du projet en PPE ;
  - b. la part de PPE en pleine propriété ne dépasse pas un quart de la surface brute de plancher sur l'ensemble du projet immobilier et
  - c. les tâches relevant du développement et de la revente (promotion) sont confiées à des prestataires externes.
4. La décision de participer à des opérations au sens de l'al. 3 appartient au Conseil d'administration.

## Article 6 - Analyse de la rentabilité

Chaque placement immobilier est précédé d'une analyse abordant les questions financières, architecturales, environnementales, sociétales et techniques devant permettre de déterminer le niveau de rendement futur.

## Article 7 - Critères de sélection

1. Les critères présidant à l'acquisition et à la construction des immeubles sont les suivants:
  - a. les rendements bruts et nets ;
  - b. les aspects énergétiques ;
  - c. la forme juridique de la propriété de l'immeuble;
  - d. l'architecture et la qualité de construction;
  - e. la situation et l'environnement (accès, voies de communications, proximité des commerces, écoles, dégagement, nuisances);
  - f. l'état des droits et des charges inscrites au Registre foncier;
  - g. les caractéristiques des objets loués (affectation, typologie, disposition, nombre des pièces, garages, places de parc, etc.) ;
  - h. la vétusté du bien immobilier et les travaux à prévoir;
  - i. le prix moyen annuel des loyers au mètre carré;
  - j. le niveau des charges;
  - k. le système d'aide ou de subventionnement applicable.

2. 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.
3. Lors de la construction d'immeubles, il est recouru à un standard énergétique reconnu sous réserve d'une péjoration consécutive sensible du rendement.

#### **Article 8 - Partenaires**

1. Pour la construction d'immeubles, la Caisse confie des mandats à des entreprises tierces, revêtant la forme de mandat en direct ou en entreprise générale ou totale. Elle s'assure de l'expérience, de la solvabilité, et de la bonne réputation de ses mandataires.
2. L'acquisition d'un immeuble peut être liée à la signature d'un contrat d'architecte ou d'entreprise. Dans ce cas, les clauses de l'achat et du contrat d'architecte ou d'entreprise ne doivent pas être globalement moins favorables que celles qu'aurait pu contracter la Caisse dans une opération séparant l'achat de l'immeuble du choix de l'architecte ou de l'entrepreneur.

#### **Article 9 - Rénovation et assainissement**

1. La Caisse veille à maintenir la valeur et à accroître la rentabilité de son patrimoine immobilier sur le long terme.
2. Dans cette perspective, elle procède à des rénovations et assainissements en tenant compte du degré d'urgence, des impératifs de rentabilité, et des considérations écologiques. Elle planifie à moyen terme les travaux nécessaires.
3. 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.

### **3 Organisation**

#### **Article 10 - Conseil d'administration**

1. Le conseil d'administration exerce les compétences suivantes :
  - a. valide la stratégie proposée par la COMIM ;
  - b. approuve les budgets et comptes d'exploitation du patrimoine immobilier ;
  - c. décide de l'acquisition et de la vente des bâtiments et des terrains, ou des travaux de rénovation dépassant la compétence de la COMIM ;

- d. prend acte du décompte final et des rendements obtenus des nouveaux immeubles construits.
2. Le conseil d'administration précise dans une lettre de mission les objectifs et les compétences de la COMIM et de l'administration. Toute compétence qui n'est pas attribuée à la COMIM ou à l'administration revient au conseil d'administration.

## Article 11 - Commission immobilière (COMIM)

1. La COMIM s'assure du bon fonctionnement de la gestion du parc immobilier de la Caisse et analyse l'évolution du marché de l'immobilier et son influence sur le parc immobilier de la Caisse.
2. La COMIM exerce les compétences suivantes :
  - a. propose la stratégie immobilière de la caisse au conseil d'administration ;
  - b. soumet au conseil d'administration les budgets et comptes d'exploitation du patrimoine immobilier ;
  - c. décide de l'acquisition et de la vente des bâtiments et des terrains dans les limites de compétences fixée annuellement dans la lettre de mission et en informe le conseil d'administration;
  - d. pour les projets d'acquisition, de construction et de rénovation dépassant sa compétence financière, la COMIM fournit au conseil d'administration un rapport lui permettant de prendre sa décision.
  - e. approuve les projets de construction, des travaux de rénovation ou d'entretien dans les limites des compétences fixées annuellement dans la lettre de mission ;
  - f. informe le conseil d'administration du décompte final et des rendements obtenus des nouveaux immeubles construits.
  - g. investit en tenant compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance.
  - h. établit la valorisation annuelle du portefeuille immobilier direct
  - i. mandate les régies immobilières pour la gestion des parcs
  - j. maintient la valeur du parc immobilier direct par un entretien régulier des immeubles.
3. A cet effet, la COMIM exerce les objectifs et les compétences prévus dans la lettre de mission.

## Article 12 - Compétence financière

La compétence financière de la COMIM se base sur un budget annuel précisé dans la lettre de mission et validé par le conseil d'administration.

## Article 13 - Comité de pilotage (CoPil) - Constitution et fonctionnement

1. Pour tout investissement d'une certaine importance, la COMIM élit et surveille le CoPil.
2. Sous la surveillance de la COMIM, le CoPil assume jusqu'à sa dissolution les compétences de conduite nécessaires à la réalisation de l'objet.
3. A cet effet, la COMIM édicte une lettre de mission spécifique précisant les objectifs visés ainsi que les compétences du CoPil.
4. Le CoPil adjuge les travaux. Il doit toutefois soumettre les propositions d'adjudications à la COMIM lors de désaccord entre les membres du CoPil. Dans ce cas, la COMIM adjuge elle-même les travaux sur lesquels portait la divergence.
5. En principe, la Caisse priorise les entreprises fribourgeoises pour autant que celles-ci soient concurrentielles.
6. Le CoPil est dissout par la COMIM sur la base du rapport final établi par le CoPil.

#### Article 14 - Administration

1. La gestion opérationnelle immobilière est assurée par l'administration de la Caisse en conformité avec les décisions prises au sein du conseil d'administration ou de la COMIM.
2. Une délégation de compétence de la COMIM à l'administration est possible dans le cadre budgétaire dont les compétences financières sont définies dans la lettre de mission de la COMIM.

#### Article 15 - Modification

Le présent règlement peut en tout temps être modifié par le conseil d'administration.

#### Article 16 - Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2026.

Au nom du conseil d'administration

Le Président

Gérald Mutrux

Le Vice-Président

Pierre Lötscher

Fribourg, le 18 juin 2026