

utilita

DIRECTIVES DE PLACEMENT

(Traduction de l'original allemand, lequel fait foi.)

Article 1 Principes généraux	3
Article 2 Placements immobiliers directs	4
Article 3 Placements immobiliers indirects	6
Article 4 Sociétés filiales de groupes de placement immobilier	6
Article 5 Recours à des fonds étrangers (leverage)	6
Article 6 Liquidités	6
Article 7 Apports en nature	7
Article 8 Diversification	7
Article 9 Restrictions de placement	7
Article 10 Entrée en vigueur et modifications	7
Article 11 Subsidiarité des directives de placement	7

Article 1 Principes généraux

Art. 1.1 – Champ d'application

Conformément à l'art. 9 des Statuts, le Conseil de fondation a édicté les directives de placement ci-après. Celles-ci peuvent être modifiées en tout temps par le Conseil de fondation. Les changements apportés sont communiqués sous la forme qui convient aux investisseurs.

Les directives générales sont applicables à titre subsidiaire, à savoir uniquement dans la mesure où les dispositions particulières prévues pour les divers groupes de placement ne prévoient pas de règles divergentes.

Art. 1.2 – Dispositions légales

Tous les groupes de placement sont soumis aux prescriptions légales et aux directives régissant le placement de capitaux par des institutions de prévoyance professionnelle ainsi qu'à la pratique de l'Autorité de surveillance en la matière.

Art. 1.3 – Focalisation des placements

- a) Les groupes de placement investissent dans des immeubles en Suisse présentant un caractère d'utilité publique, à savoir qu'ils visent la promotion de logements à prix modérés et ne poursuivent aucun but spéculatif.
- b) Les placements autorisés peuvent avoir lieu sous la forme de placements directs, de participations ou de placements collectifs.
- c) Les groupes de placement doivent être gérés conformément aux critères fixés en matière de sécurité, de coûts, de rendement, de liquidités et d'utilité publique. Les placements seront sélectionnés avec soin et de manière très diversifiée afin de limiter les risques. Chaque placement particulier doit être apprécié individuellement en termes de rendement et de risques au regard de l'ensemble du portefeuille.
- d) Dans tous les groupes de placement, les investissements peuvent être effectués aussi bien sous la forme de placements directs que sous celle de participations au sein de sociétés actives dans le domaine de l'immobilier d'utilité publique.
- e) Dans tous les groupes de placement, les investissements peuvent porter sur des immeubles à affectation spéciale exploités selon le principe Shell / Core¹. Le contrat de location à long terme ou le contrat de gestion devra exclure autant que faire se peut tout risque d'exploitation pour la Fondation de placement.
- f) Les placements collectifs doivent être conformes aux exigences de l'art. 30 OFP. Notamment, de tels placements sont interdits s'ils sont susceptibles d'engendrer des obligations supplémentaires de versement.
- g) Il est autorisé de s'écarter des présentes directives de placement dans des cas particuliers si l'intérêt des investisseurs l'exige de manière impérieuse et pour autant que le président du Conseil de fondation y donne son accord. Les écarts seront annoncés et justifiés dans les comptes annuels.
- h) Tous les investissements font l'objet d'un contrôle régulier et rigoureux sous l'angle des risques qui leurs sont attachés.
- i) Les affaires immobilières conclues avec les investisseurs eux-mêmes ou des tiers proches (personnes physiques ou morales) de ces derniers doivent être traitées aux conditions du marché.

Art. 1.4 – Respect des directives de placement

- a) A des fins de répartition équilibrée des risques, il est veillé, dans la sélection des divers placements, au respect des limites de pourcentage indiquées plus bas. Ces dernières se rapportent à la fortune globale calculée sur des valeurs vénales et sont à maintenir en permanence. Si les seuils fixés sont franchis vers le haut ou vers le bas du fait de fluctuations du marché intervenues au sein du groupe de placement, les investissements seront ramenés dans les limites autorisées, cela dans un délai raisonnable et en respectant les intérêts des investisseurs.
- b) Durant la phase de développement du groupe de placement, il est autorisé de déroger à ces normes pendant une durée de cinq ans au maximum.

¹ Principe Shell / Core: par «Shell», on entend le bâtiment tel qu'il se trouve dans la propriété et sous la responsabilité du propriétaire sans les aménagements ou équipements spécifiques destinés à son exploitation. Par «Core» sont désignés tous les aménagements et installations sous la responsabilité de l'exploitant.

Article 2 Placements immobiliers directs

Art. 2.1 – Remarques générales

- a) Les placements directs sont des investissements immobiliers gérés directement par la Fondation. Leur sont assimilés les terrains propriété de sociétés filiales contrôlées par la Fondation. On entend par contrôle la détention par la Fondation de la majorité du capital et des voix au sein de ces sociétés ou le fait d'en être la propriétaire unique.
- b) Afin d'obtenir une augmentation durable du portefeuille immobilier, on visera à ce que l'âge moyen des immeubles soit aussi bas que possible:
 - Erection de nouveaux bâtiments devant satisfaire à des exigences sociales et écologiques élevées.
 - Achat d'immeubles existants recelant un potentiel d'exploitation dans un but d'utilité publique² et dont les coûts de financement et d'exploitation sont couverts par des loyers calculés en fonction des coûts³ ou à prix modérés.
 - Achat de biens-fonds en Suisse (y c. d'objets voués à la démolition et d'immeubles commerciaux susceptibles d'être réaffectés principalement à une utilisation en tant que logements d'utilité publique), cela dans un but de réalisation de projets immobiliers.
- c) Le groupe de placement investit de manière générale dans des immeubles d'habitation axés sur l'utilité publique sis en Suisse et ce, principalement dans des régions où le niveau des revenus et celui du coût des loyers présentent des écarts importants.
- d) La valeur vénale et la valeur intrinsèque d'immeubles détenus sur la base d'un droit de superficie ou pour lesquels un contrat de rachat à terme a été conclu, de même que les risques qui y sont attachés sont analysés à l'aide du modèle d'évaluation DCF tout au long de la durée du droit de superficie en tenant compte de la valeur résiduelle (retour de l'ouvrage au terme fixé ou de manière anticipée). La valeur intrinsèque d'un ouvrage détenu sur la base d'un droit de superficie est appréciée sous l'angle de son rendement et des risques qui y sont attachés par rapport à l'ensemble du portefeuille.
- e) L'unité monétaire du groupe de placement est le franc suisse.

Art. 2.2 – Stratégie de maintien du but

La stratégie de placement suivie de manière générale consiste

- à investir dans des immeubles neufs ou à acquérir des terrains,
- à réaliser des investissements satisfaisant à des critères d'utilité publique,

à savoir des placements immobiliers susceptibles

- d'être cédés à un moment donné (retour de l'ouvrage) à une collectivité publique ou à d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique⁴ (transfert), ou
- d'être transformés en coopératives et ainsi cédés.

Le potentiel de revente, le partenaire du transfert, le moment ainsi que le prix du transfert font partie intégrante de la décision de placement.

Art. 2.3 – Habitat d'utilité publique

Immeubles locatifs à loyers basés sur les coûts

- a) On entend par loyer basé sur les coûts le loyer indispensable à la couverture intégrale des dépenses courantes, y c. des coûts de financement, et qui n'est pas déterminé par la loi de l'offre et de la demande.
- b) Les bâtiments remplissent les exigences de qualité et les limites de coûts au sens de la législation fédérale, cantonale et locale régissant la promotion de logements à loyer ou à prix modérés.

² Utilité publique: utilisation axée sur un but de promotion du logement à loyer ou à prix modérés.

³ Loyers basés sur les coûts: cf. art. 2.3 a).

⁴ Maîtres d'ouvrage d'utilité publique: il s'agit d'organisations qui se conforment aux principes régissant l'habitat d'utilité publique, en particulier l'art. 37 de l'ordonnance encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (OLOG).

- c) En règle générale, il s'agit de bâtiments détenus sur la base d'un droit de superficie et qui sont destinés à être rachetés par une collectivité publique à une valeur fixée à l'avance. Ce rachat a lieu à l'échéance dudit droit de superficie (retour de l'ouvrage) ou en cas d'extinction anticipée de celui-ci (retour anticipé).

Immeubles locatifs à loyers modérés

- a) On entend par loyers modérés ou réduits les loyers fixés en dessous du niveau du marché et qui sont calculés en fonction de la couverture des coûts et des revenus des locataires.
Les bâtiments remplissent les exigences de qualité et les limites de coûts au sens des dispositions légales fédérales, cantonales et locales régissant la promotion de logements à loyer ou à prix modérés.
- b) En règle générale, il s'agit de bâtiments qui ont été érigés sur des terrains propres.

Logements à affectation spéciale (Shell / Core)

- a) Les logements à affectation spéciale sont des bâtiments d'utilité publique tels que les résidences pour personnes âgées, les foyers pour étudiants ou les coopératives d'habitation dont l'exploitation est assurée par une administration spécifique.
- b) L'exploitant conclut avec la Fondation de placement un bail de longue durée et assume le risque d'exploitation. La délimitation de la responsabilité est calquée sur le principe Shell / Core: la Fondation de placement met à disposition le bâtiment (Shell) et en garantit l'entretien et la réfection.
- c) L'exploitant répond de tous les éléments de la construction servant spécifiquement à l'exploitation ainsi que du mobilier (Core). Il en garantit l'entretien et la réfection. La répartition précise des tâches est réglée par contrat.
- d) L'exploitant peut être une institution privée, semi-privée ou publique.

Art. 2.4 – Terrains à bâtir, constructions entamées, objets en cours de rénovation et droits de superficie

- a) Les terrains à bâtir (y c. les objets voués à la démolition), les constructions entamées ainsi que les objets en cours de rénovation peuvent constituer au maximum 30% de la fortune du groupe de placement. Est également incluse dans ce pourcentage la part que représentent de tels objets dans des placements collectifs.
- b) Les terrains peuvent être bâtis pour le compte des investisseurs ou être mis à la disposition de tiers sous la forme d'un droit de superficie contre paiement d'un intérêt raisonnable. Le transfert à des tiers de terrains avec droit de superficie est limité globalement à 30% de la fortune du groupe de placement.
- c) Il est permis de créditer le compte de résultat du groupe de placement d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains à bâtir, les constructions entamées et les objets en cours de rénovation pour autant que cela n'entraîne pas une hausse des coûts d'investissement dépassant la valeur vénale estimée ou la valeur autorisée au regard des limites de coûts.

Art. 2.5 – Placements autorisés

- a) Les placements autorisés doivent présenter un caractère d'utilité publique prépondérant. Il s'agira:
- d'immeubles locatifs (à noter que l'achat d'immeubles locatifs dépourvus de caractère d'utilité publique peut être autorisé à titre exceptionnel par le Conseil de fondation)
 - d'objets à faible usage mixte selon l'art. 9 lit. c
 - de l'acquisition de droits de copropriété et d'objets en propriété par étage
 - de l'acquisition d'immeubles en droit de superficie
 - d'immeubles à usage commercial
 - d'immeubles à affectation spéciale exploités par des collectivités publiques
 - de centres pour personnes âgées ou nécessitant des soins
 - de logements pour étudiants et foyers
- b) Seuls peuvent être acquis des terrains sis en Suisse. Ceux-ci doivent être situés dans une zone constructible, être équipés au sens du droit des constructions et convenir à une mise en œuvre immédiate. Les coûts prévisionnels du projet de construction seront conformes, raisonnables et, en particulier, couverts par la valeur vénale future de l'investissement.

Article 3 Placements immobiliers indirects

- a) Des placements collectifs ainsi que des prises de participation au sein de sociétés immobilières suisses selon l'art. 53 al. 1 lit. d OPP 2 sont autorisés pour autant qu'ils aient exclusivement pour objet et pour but l'acquisition et la vente de biens-fonds sis en Suisse, la création de lotissements sur des terrains constructibles en Suisse ainsi que la location et l'affermage de tels biens-fonds. Les placements indirects doivent être diversifiés de manière adéquate dans le cadre du but visé.
- b) La valeur totale des placements immobiliers indirects ne doit pas dépasser 20% de la fortune du groupe de placement.

Article 4 Sociétés filiales de groupes de placement immobilier

- a) Le but des sociétés filiales ne peut consister qu'en l'acquisition, la vente et la location et l'affermage de biens-fonds propres.
- b) Les sociétés filiales de groupes de placement immobilier doivent être exclusivement la propriété de la Fondation.
- c) Si la propriété exclusive de sociétés à objet immobilier venait à engendrer des inconvénients économiques considérables pour la Fondation, des dérogations à la lit b) sont admises. Ces participations à de telles sociétés à objet immobilier non détenues en propriété exclusive peuvent tout au plus représenter 50% de la fortune du groupe de placement.
- d) Le groupe de placement est habilité à accorder des prêts à ses filiales.
- e) Il est autorisé à délivrer des garanties pour ses sociétés filiales ou les cautionner. Le total des garanties et cautions accordées ne saurait dépasser globalement les liquidités du groupe de placement ni excéder 5% de la fortune de ce dernier. La délivrance de telles garanties ou cautions n'est admise qu'à titre d'engagement de financement à court terme ou transitoire.
- f) Il convient de prendre en compte les placements détenus par les sociétés filiales lors de l'appréciation à porter sur le point de savoir si les art. 26 et 27 de l'OFP et les directives de placement sont respectés.

Article 5 Recours à des fonds étrangers (leverage)

- a) En moyenne, le groupe de placement ne doit pas être grevé de dettes envers des tiers au-delà du seuil de 33% de la valeur vénale de tous les biens-fonds qu'il détient directement ou via des sociétés filiales, ou dans le cadre de placements collectifs.
- b) Les subventions, prêts, fonds d'encouragement et garanties octroyés par des collectivités publiques tombent également dans cette limitation.

Article 6 Liquidités

A des fins de gestion des liquidités, le groupe de placement peut conserver passagèrement des liquidités à hauteur nécessaire. Celles-ci sont susceptibles d'être détenues comme suit:

- a) Avoirs en caisse ou auprès de banques suisses ou encore de La Poste. La notation minimum ne doit pas être inférieure à BBB (Standard & Poor's), Baa3 (Moody's) ou BBB (Fitch).
- b) Placements sur le marché monétaire, y compris dans le cadre de placements collectifs sur ce marché. La notation minimale à court terme de l'émetteur doit être de A-1 (Standard & Poor's), P-1 (Moody's) ou F1 (Fitch).
- c) Placements en obligations d'une durée allant jusqu'à 12 mois. La notation minimale de l'émetteur doit être de A (Standard & Poor's), A2 (Moody's) ou A (Fitch).
- d) Emprunts émis respectivement par la Centrale d'émission pour la construction de logements d'utilité publique, la Centrale de lettres de gage des banques cantonales suisses et la Banque des lettres de gage d'établissements suisses de crédit hypothécaire.

- e) Pour garantir des projets de construction à venir, la fortune peut également être placée sur des titres de créance libellés en francs suisses à l'encontre de débiteurs sis en Suisse et dont l'échéance ou l'échéance résiduelle n'excède pas 24 mois.

Article 7 Apports en nature

Les apports en nature effectués conformément à l'art. 6 du règlement de la Fondation sont autorisés dans le cadre des présentes directives de placement.

Article 8 Diversification

- a) Dans les placements, il convient en principe de veiller à une répartition judicieuse des risques en fonction des objets et des régions ainsi que de la taille des divers biens immobiliers.
- b) Les placements directs doivent être répartis au minimum sur dix biens-fonds. Les parcelles adjacentes ainsi que les lotissements érigés selon des principes architecturaux uniformes sont considérés comme un seul et unique bien-fonds. La valeur vénale d'un bien-fonds ne doit pas représenter plus de 15% de la fortune globale du groupe de placement.

Article 9 Restrictions de placement

- a) Les investissements dans l'immobilier résidentiel doivent représenter au minimum 60% de la fortune globale.
- b) La part des placements dans des immeubles à affectation spéciale n'excédera pas 50%.
- c) La part des surfaces commerciales dans des immeubles d'habitation est limitée à 20% au maximum.
- d) Les nouvelles constructions, les terrains constructibles (y compris les objets destinés à la démolition), les constructions entamées et les objets en cours de rénovation ne doivent pas représenter plus de 30% de la fortune globale du groupe de placement. La totalité des projets de rénovation ne doit pas dépasser 20% de la fortune globale du groupe de placement.
- e) Pour les terrains détenus en droit de superficie, aucune part maximale de la fortune globale n'est fixée.
- f) Les parts de copropriété dans leur ensemble peuvent représenter au maximum 30% de la fortune totale du groupe de placement. Une part de copropriété isolée ne saurait excéder 10% de la fortune globale du groupe de placement au jour du placement.
- g) La valeur totale des placements immobiliers indirects en Suisse qui consistent en des investissements portant majoritairement sur des immeubles d'habitation ne doit pas dépasser 20% de la fortune du groupe de placement.
- h) Le groupe de placement n'est pas autorisé à investir
- dans des réserves de terrains à bâtir
 - dans des immeubles comprenant une part réservée à des activités commerciales de plus de 50%
 - dans des maisons individuelles et des appartements individuels en copropriété.
- i) Durant la phase de développement du groupe de placement selon l'art. 1.4 lit. b, la possibilité existe de déroger aux limitations en matière de placements.

Article 10 Entrée en vigueur et modifications

Les présentes directives de placement ont été approuvées et mises en vigueur par l'assemblée des investisseurs en date du 14 décembre 2021. Elles entrent en vigueur dès leur approbation par l'Autorité de surveillance.

Article 11 Subsidiarité des directives de placement

Les dispositions légales, les Statuts, le règlement du Conseil de fondation ainsi que les directives de l'Autorité de surveillance priment les présentes directives de placement.