Annexe 1 au règlement immobilier - Tableau des compétences

Légende
D = Décision
C = Décision Collective
R = Responsabilité d'exécution (y compris la soumission de la demande)
I = Information (Obligatoire)
S = Soutien (en cas de besoin)

	Conseil d'administration (CA)	Commission Immobilière (CI)	Direction	Responsable Immobilier (RI)	Gérance Immobilière	Construction Mgmt.	Expert	Legal
Gestion stratégique du Portefeuille								
Validation de la méthode d'évaluation	D	R		I			I	
Nomination et révocation des experts indépendants en estimation immobilière	I	D		R			S	
Contrôles et validation des expertises annuellles	I	D		R			S	S
Définition du rendement cible de l'immobilier direct	D	R	S	S				
Stratégie de portefeuille	I	D		R		S	S	
Stratégies d'objets		D		R		S	S	
Validation des propositions de budgets CAPEX pour l'année suivante		I	D	R	S	S		
Planification des investissements (CAPEX)	I	D		R	S	S		
Contrôler la gestion administrative, financière et juridique de l'ensemble du parc immobilier en respectant la stratégie générale de gestion des investissements immobiliers directs de la Caisse			R	S				
Transactions								
Acquisition de terrains, y compris les conventions de développement, de projets ou d'immeubles existants	I	D		R		S	S	S
Vente de terrains, de projets, et d'immeubles existants	I	D		R		S	S	S
Construction								
SIA Phase 2 - Demande de crédit d'étude préliminaire pour des constructions neuves ou des rénovations d'importance		D		R		S		
Avenants à la demande de crédit d'étude préliminaire pour des constructions neuves ou des rénovations d'importance		D > 200k	C < 200k	C < 200k R		S		
SIA Phase 3 - Demande de crédit d'étude de projet pour des constructions neuves ou des rénovations d'importance		D		R		S		
Avenants au crédit d'étude de projet pour des constructions neuves ou des rénovations d'importance		D > 200k	C < 200k	C < 200k R		S		
SIA Phase 5 - Demande de crédit de réalisation pour des constructions neuves ou des rénovations d'importance		D		R		S		
Avenant au crédit de réalisation pour des constructions neuves ou des rénovations d'importance		D > 10%/200k	C < 10%/200k	C < 10%/200k		S		
Attributions des mandats dans le cadre des crédits approuvés (crédits d'étude préliminaire, d'étude de projet, de réalisation)		D > 500k	C < 500k	C < 500k R		S		
Avenant aux attributions des mandats dans le cadre des crédits approuvés (crédits d'étude préliminaire, d'étude de projet, de réalisation)		D > 500k	C < 500k	C < 500k R		S		
Valider les adjudications de travaux des nouvelles constructions		D > 500k	C < 500k	C < 500k R		S		

Annexe 1 au règlement immobilier - Tableau des compétences

Négocier, convenir, approuver et signer des servitudes dans le cadre de constructions neuves ou de rénovations	C		C	R		S	S	S
Autoriser les paiements pour les projets de construction dans le cadre du crédit de projet approuvé		D > 500k	C < 500k	C < 500k R		S		
Gestion courante du portefeuille								
Adaptation annuelle ou infra-annuelle de la stratégie d'objet et des business plans d'objet (mise en œuvre tactique de la stratégie de portefeuille)				D	S	S		
Budget d'exploitation annuel des immeubles		I		D	S	S		
Dépenses budgétées par cas et par bien immobilier (hors projets relevant du Construction Management)		D > 500k	C <500k	C 20-500k	C > 20k			
Dépenses non-budgétées par cas et par bien immobilier (hors projets relevant du Construction Management)		D >10% immeuble ou D >5% portefeuille	C<10% immeuble ou D <5% portefeuille	C<10% immeuble ou D <5% portefeuille	R			
Conclure des contrats de service, de livraison et de prestations pour des services récurrents				D > 20k	D < 20k			
Négocier, convenir, approuver et signer des servitudes pour des biens immobiliers existants			C	C R	S		S	S
Attribution de mandats de première location et de mise en valeur			C	C R	S			
Contrôle et attribution du mandat de gestion du parc immobilier, y compris nouvel appel d'offres			C	C R	S			
Validation pour la saisie / la comptabilisation / le paiement de la facture de l'impôt foncier			C	C R	S			
Gestion locative								
Définir les loyers de marché pour les biens immobiliers (annuellement, ad hoc ou lors d'acquisitions)		I		R	S			
Réduire les loyers de marché approuvés pour tout type d'objet (relocation et baux en cours)				D > 3% ou CHF 30.-/mois	D > 3% ou CHF 30.-			
Accorder une remise unique individuelle en cas de vacance locative				D	R			
Conclusion de contrats de location d'objets commerciaux avec loyer annuel net par objet loué au loyer du marché		D > 500k p.a.		D > 100k	D < 100k R			
Négocier et décider de clauses de résiliation anticipée pour des baux commerciaux à durée fixe				D	R			
Contrats de location résidentielle ou commerciale conclus par les collaborateurs CPVAL ou par le prestataire de gestion immobilière compétent			C	C	R			
Accorder des indemnités pour désagrément dans les logements existants et les locaux commerciaux (à l'exclusion des projets relevant du Construction Management – déjà inclus dans la demande de réalisation)				D	R			
Amortissement des créances/dettes des locataires		D > 200k	C<200k	C < 200k	R			
Gestion juridique								
Représenter CPVAL dans des cas individuels et des accords amiables devant la commission de conciliation en matière de baux à loyer			C > 100k	C 5-100k	D < 5k R			S
Représenter CPVAL dans le cadre d'oppositions collectives devant la commission de conciliation en matière de baux à loyer		I	C > 100k I	C >100k D <100k	R			S
Procédures civiles en matière locative (à partir de la première instance judiciaire)			I	D	R			S
Engager une procédure de poursuite en cas d'arriérés de loyers, y compris par voie de procédure sommaire				I > 20k	R			
Prononcer la résiliation du bail en raison du comportement inadmissible du locataire (art. 257f CO)					R			

Annexe 1 au règlement immobilier - Tableau des compétences

Prononcer la résiliation du bail pour retard de paiement et engager l'expulsion (art. 257d CO)					R			
Prononcer la résiliation de locataires dans le cadre d'un projet d'assainissement		D		R	S			
Gérer les actes juridiques liés à un projet de construction (nouvelle construction ou rénovation), y compris les contrats d'entreprise, le droit public, les procédures de faillite, les droits d'hypothèque légale et les garanties			I	R		S		S
Gestion financière								
Valider les paiements (hors processus d'adjudication préalable)			C	C				
Gestion personnel								
Nommer le personnel ou une entreprise d'exploitation des immeubles		I	C	C				
Reporting								
Annuel - Décompte de gestion, etat du budget d'expoitation et CAPEX	I	I	I	R	S			
Semestriel - Evolution des états locatifs, vacants et contentieux	I	I	I	R	S			