CPVAL
PKWAL

Caisse de prévoyance du Canton du Valais

Règlement Immobilier
1er janvier 2026

CPVAL
PKWAL

Table des matières

1. Objectifs et principes généraux - 3 -
1.1 Objectifs et principes généraux - 3 -
1.2 Bases légales - 3 -

2. Organisation et processus - 3 -
2.1. Organisation des organes - 3 -
2.2. Conseil d'administration (CA) - 3 -
2.3. Commission Immobilier - 3 -
2.4. Direction - 4 -
2.5. Secteur immobilier - 4 -
2.6. Conseiller immobilier/consultant externe - 4 -
2.7. Rapports - 5 -
2.8. Surveillance et contrôles - 5 -

3. Périmètre d'investissement - 5 -
3.1. Types de placement - 5 -
3.2. Evaluation des immeubles - 6 -

4. Dispositions finales - 6 -
4.1. Abrogation de l'ancien droit - 6 -
4.2. Modifications et interprétations - 6 -
4.3. Adoption - 6 -
4.4. Entrée en vigueur - 6 -

Annexe 1 : Tableau des compétences

CPVAL
PKWAL

1. Objectifs et principes généraux

1.1. Objectifs et principes généraux

La définition des objectifs et des principes généraux en matière d'administration de la fortune immobilière directe sont identiques à ceux décrits dans le chapitre 1 du Règlement de placement de CPVAL.

1.2. Bases légales

Les bases légales applicables à la gestion de fortune immobilière directe sont stipulées dans la LPP, l'OPP2 ainsi que les dispositions y relatives des règlements de prévoyance des Caisses ainsi que du règlement d'organisation de CPVAL.

Le Conseil d'administration édicte le règlement immobilier sur la base de ces dispositions.

Toute personne qui prend part à la gestion et à l'administration de la fortune immobilière directe est soumise aux règles de conduite visant les principes d'intégrité et de loyauté décrites dans la LPP et l'OPP2.

2. Organisation et processus

2.1. Organisation des organes

L'organisation, les missions et les compétences des organes et commissions de CPVAL sont définies dans le règlement d'organisation de la Caisse.

Le présent règlement reprend certaines des tâches incombant aux organes et commissions en lien avec la gestion de fortune immobilière directe. L'annexe 1, qui fait partie intégrante du présent règlement, définit les compétences des organes mentionnés aux art. 2.2 à 2.5 du présent règlement sous forme de matrice de compétences.

2.2. Conseil d'administration (CA)

Le Conseil d'administration de la Caisse exerce les compétences suivantes :

a) désigner les membres de la Commission Immobilier (CI) ;
b) déterminer la stratégie globale de gestion des investissements immobiliers directs ;
c) détermine le volume d'investissement sur trois ans dans le cadre de l'allocation stratégique ;
d) détermine le rendement cible pour l'intégralité du parc immobilier direct
e) valider la méthode d'évaluation de valeur des immeubles au bilan ;

2.3. Commission Immobilier

Pour le compte du Conseil d'administration, la Commission Immobilier est chargée de la gestion du parc immobilier de CPVAL et exerce les tâches suivantes :

2.3.1. Administration

a) appliquer le règlement immobilier ;
b) désigner son président ;
c) déléguer un membre de la CI pour représenter la Caisse dans un dossier spécifique ;
d) présenter au CA les documents mentionnés à l'article 2.7 du présent règlement ;

2.3.2 Gestion

e) proposer au CA une méthode d'évaluation du parc immobilier ;
f) faire évaluer annuellement le parc immobilier par un expert ;
g) valider le budget des CAPEX (dépenses d'investissement) pour l'année suivante ;
h) approuver tout dépassement budgétaire des CAPEX totaux de plus de 10% du budget annuel total validé;
i) valider les attributions et les adjudications des travaux d'un coût supérieur à CHF 500'000.- brut ;

2.3.2. Acquisitions/constructions

a) valider les projets d'acquisition ou de désinvestissement dans le cadre du volume d'investissement fixé par le CA et en informer le CA;
b) valider le passage en phase SIA 3 (étude du projet) et en phase SIA 4 (appel d'offres)
c) valider les attributions et les adjudications supérieures à CHF 500'000.- brut;
d) valider toute modification en cours de construction impliquant un dépassement de 10% du devis général ;

2.4. Direction

La Direction exerce les compétences suivantes :

a) 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 ;
b) nommer le personnel ou une entreprise d'exploitation des immeubles ;
c) valider les propositions de budgets CAPEX pour l'année suivante;

2.5. Secteur immobilier

Le Responsable immobilier exerce les compétences suivantes :

a) gérer administrativement, financièrement et juridiquement l'ensemble du parc immobilier en respectant la stratégie générale de gestion des investissements immobiliers directs de la Caisse ;
b) assurer la gérance ordinaire des immeubles en location directe et contrôler la gestion des régies immobilières ;
c) faire exécuter les travaux courants des immeubles en direct et superviser les travaux sous responsabilité des différentes régies immobilières ;
d) préparer le budget d'exploitation annuel et les CAPEX de l'année suivante ;
e) gérer l'exécution des investissements et des rénovations en direct et contrôler les travaux sous responsabilité des régies immobilières ;

2.6. Conseiller immobilier/consultant externe

La CI peut faire appel à des conseillers immobiliers et/ou consultants externes en matière de gestion immobilière directe. La description des tâches pouvant leur être confiées sera détaillée dans les contrats de mandats passés avec eux.

2.7. Rapports

Tous les documents d'analyse et supports nécessaires aux prises de décisions font partie intégrante des procès-verbaux de la CI. Ils sont disponibles et à disposition du CA.

Dans le but de permettre au CA d'exercer de façon optimale son devoir de surveillance, la CI lui fournit les informations suivantes :

Genre de rapport	But du rapport	Fréquences	Décision (D)/ Information (I)
Rapport sur la gestion financière des immeubles	Décompte de gestion, budget d'exploitation et d'investissements futurs	Annuel	I
Rapport sur l'évolution du parc immobilier	Situation des états locatifs, des vacants, des contentieux	Semestriel	I
Rapports complémentaires	Contrôle, Surveillance et/ou Information	Sur demande	I

2.8. Surveillance et contrôles

Contrôles internes et externes	Effectués par
Contrôles réglementaires, rapport	Organe de révision
Gestion du parc immobilier	Direction et Commission Immobilier

Conformément au système de contrôle interne, la surveillance et le contrôle des résultats sont effectués de manière systématique et régulière par la Direction, par la Commission Immobilier et par le Conseil d'administration.

3. Périmètre d'investissement

3.1. Types de placement

L'allocation stratégique d'actifs se compose de différentes classes d'actifs. La classe Immobilier suisse se compose de placements indirects (réglés par le règlement de placement) et de placements directs (réglés par le règlement Immobilier).

La fortune immobilière directe est investie dans des biens immobiliers suisses en propriété individuelle ou en copropriété.

Elle peut également être investie dans des immeubles en droit de superficie et dans des terrains à bâtir.

En principe, les investissements dans des immeubles détenus en direct sont réalisés en fonds propres.

3.2. Evaluation des immeubles

Les principes d'évaluation ainsi que les frais de gestion du parc immobilier sont indiqués dans l'annexe du rapport de gestion annuel.

4. Dispositions finales

4.1. Abrogation de l'ancien droit

Le présent règlement remplace intégralement le règlement Immobilier de CPVAL du 01.01.2022 ainsi que ses modifications antérieures.

4.2. Modifications et interprétations

Le présent règlement peut être modifié ou complété à tout moment par le CA.

La Commission Immobilier peut proposer au CA toute modification du présent règlement.

Tous les cas non expressément prévus par le règlement seront tranchés par le CA.

En cas de litige, la version française du présent règlement fait foi.

4.3. Adoption

Le présent règlement a été approuvé par le CA le 17 décembre 2025.

4.4. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 1er janvier 2026.