

**Règlement de placement de la CAP - Fondation de prévoyance
intercommunale de droit public de la Ville de Genève, des Services
Industriels de Genève et des communes genevoises affiliées, ainsi que
d'autres employeurs affiliés conventionnellement - désignée
« CAP Prévoyance »**

Adopté par le Conseil de Fondation le 5 décembre 2013 (*état au 13 décembre 2018*)

Entré en vigueur le 5 décembre 2013.

TABLE DES MATIÈRES

1.	PRINCIPES GENERAUX	4
Art. 1	Sécurité et répartition des risques	4
Art. 2	Rendement.....	4
Art. 3	Liquidité.....	4
Art. 4	Principes d'incompatibilité, d'intégrité, de loyauté et de récusation.....	4
Art. 5	Gestion opérationnelle	5
Art. 6	Investissements socialement responsables	5
Art. 7	Droits d'actionnaire	5
Art. 8	Réserves pour fluctuation de valeurs	5
2.	OBJECTIFS DU REGLEMENT DE PLACEMENT	5
Art. 9	Objectifs	5
3.	ORGANES ET PROCESSUS	6
Art. 10	Organisation des Organes.....	6
Art. 11	Conseil de Fondation	6
Art. 12	Commission de placement	6
Art. 13	Comités de gestion	6
Art. 14	Administration	6
Art. 15	Organe de révision.....	6
Art. 16	Expert en prévoyance professionnelle	6
Art. 17	Constitution de fonds de placement	7
Art. 18	Directions de fonds	7
Art. 19	Dépositaire global	7
Art. 20	Conseillers externes.....	7
4.	ALLOCATION DES ACTIFS	7
Art. 21	Stratégies de placement	7
Art. 22	Extension des possibilités de placement	8
Art. 23	Marges d'interventions tactiques, gestion tactique.....	8
Art. 24	Styles de gestion	8
5.	CATEGORIES ET INSTRUMENTS DE PLACEMENT	8
Art. 25	Gestion des liquidités.....	8
Art. 26	Prêts aux employeurs affiliés.....	9
Art. 27	Prêts de titres et opérations de mises en pension.....	9
Art. 28	Placements hypothécaires en CHF	9
Art. 29	Obligations et créances libellées en CHF.....	9
Art. 30	Obligations libellées en monnaies étrangères	9
Art. 31	Actions de sociétés suisses	10
Art. 32	Actions de sociétés étrangères.....	10

Art. 33	Immobilier suisse	10
Art. 34	Gestion des immeubles détenus en direct.....	11
Art. 35	Immobilier étranger	11
Art. 36	Autres placements (placements alternatifs)	11
Art. 37	Placements non autorisés.....	11
Art. 38	Instruments dérivés	12
Art. 39	Couverture des devises.....	12
6.	REMUNERATION DES GERANTS, CONTROLES ET EVALUATION DES PLACEMENTS	12
Art. 40	Rémunération des gérants - rétrocession	12
Art. 41	Surveillance et contrôle	12
Art. 42	Analyses périodiques	13
Art. 43	Principes comptables.....	13
7.	DISPOSITIONS PARTICULIERES ET FINALES	13
Art. 44	Modification	13
Art. 45	Adoption.....	13
Art. 46	Entrée en vigueur.....	13
ANNEXES.....		14
ANNEXE 1 : INVESTISSEMENTS RESPONSABLES.....		14
ANNEXE 2 : EXERCICE DES DROITS D'ACTIONNAIRE		18
ANNEXE 3 : RESERVE POUR FLUCTUATION DE VALEURS.....		20
ANNEXE 4 : STRATEGIES DE PLACEMENT ET ALLOCATIONS D'ACTIFS.....		21
ANNEXE 5 : CRITERES APPLICABLES A L'ACQUISITION, LA CONSTRUCTION, LA RENOVATION, L'ENTRETIEN, LA LOCATION ET LA VENTE DES IMMEUBLES DETENUS EN DIRECT.....		23

CADRE LEGAL

Le présent règlement de placement fixe les principes généraux, les buts et la conduite des activités de placement de la fortune de CAP Prévoyance et de ses CPI, conformément à la législation fédérale.

En application de l'article 71 LPP et des articles 49a à 58a de l'OPP2, il définit les règles prudentielles à respecter, les placements autorisés, ainsi que les processus d'investissements, afin de garantir la transparence et l'efficacité de l'activité de placement ainsi qu'une gestion de la fortune dans le respect des intérêts financiers des assurés.

Les statuts, les règlements de prévoyance et le règlement de financement et garantie de CAP Prévoyance fixent les compétences en matière de gestion financière ainsi que le système de financement et ses normes de pilotage. Le règlement d'organisation définit les Organes et leurs tâches notamment en matière de gestion de la fortune.

Une directive mobilière et une directive immobilière relative aux immeubles gérés en direct par CAP Prévoyance complètent le présent règlement en précisant les processus purement administratifs de gestion.

1. PRINCIPES GENERAUX

Art. 1 Sécurité et répartition des risques

¹ CAP Prévoyance gère ses actifs de manière à garantir la sécurité des placements et à maintenir à long terme la valeur réelle des actifs. Les placements sont sélectionnés soigneusement en tenant compte des caractéristiques de CAP Prévoyance.

² Afin d'assurer une diversification optimale des placements et des risques qu'ils comportent, la fortune est répartie de manière judicieuse entre différentes classes et sous-classes d'actifs, entre plusieurs régions et secteurs économiques, véhicules de placement et gérants.

Art. 2 Rendement

La gestion de fortune mise en œuvre vise à assurer, à long terme, un rendement des placements correspondant aux revenus réalisables sur les marchés monétaires, mobiliers et immobiliers, compte tenu des contextes économiques et financiers, et des caractéristiques actuarielles de CAP Prévoyance. Ce rendement doit avoir pour objectif une performance permettant de réaliser les objectifs de prévoyance.

Art. 3 Liquidité

CAP Prévoyance s'assure que ses besoins en liquidités, à court, moyen et long terme, soient garantis de manière à pouvoir couvrir en tout temps ses engagements. Pour ce faire, elle met en place une gestion des liquidités fondée sur des analyses et des projections régulières.

Art. 4 Principes d'incompatibilité, d'intégrité, de loyauté et de récusation

Le règlement d'organisation prescrit les principes et contrôles en matière d'incompatibilité, d'intégrité, de loyauté et de récusation applicables à toutes les personnes chargées de gérer la fortune de CAP Prévoyance.

Art. 5 Gestion opérationnelle

¹ La gestion opérationnelle des titres et valeurs mobilières, ainsi que des valeurs immobilières indirectes est, sous réserve de situation particulière dûment protocolée, confiée à des mandataires externes.

² La gestion opérationnelle des biens immobiliers détenus en direct est assurée en interne et par des mandataires externes.

Art. 6 Investissements socialement responsables

¹ Considérant que l'intégration de facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance d'entreprise (critères dits "ESG") sont susceptibles d'accroître la valeur du capital sur une base de risque ajusté, CAP Prévoyance a adopté une Charte sur les principes d'investissement socialement responsable (cf. annexe 1).

² L'application de la Charte doit s'inscrire dans une logique financière saine et rigoureuse, afin de ne pas préteriter les intérêts financiers de CAP Prévoyance à long terme, c'est-à-dire la rentabilité de ses placements.

Art. 7 Droits d'actionnaire

CAP Prévoyance exerce ses responsabilités d'actionnaire et ses droits de vote conformément aux dispositions légales, selon les principes décidés par le Conseil de Fondation et décrits dans une annexe au présent règlement (annexe 2).

Art. 8 Réserves pour fluctuation de valeurs

¹ Conformément aux dispositions légales, CAP Prévoyance constitue au passif du bilan des CPI respectives, une réserve nécessaire à la compensation comptable de la fluctuation de la valeur des placements.

² Les modalités de constitution de ces réserves sont consignées dans l'annexe 3.

2. OBJECTIFS DU REGLEMENT DE PLACEMENT

Art. 9 Objectifs

Les objectifs du présent règlement sont :

- permettre à CAP Prévoyance de réaliser la gestion de sa fortune en utilisant les marges de manœuvres autorisées par le législateur;
- décrire les Organes de CAP Prévoyance impliqués dans la gestion de la fortune;
- déterminer les missions des intervenants externes;
- définir les placements autorisés;
- déterminer la répartition des actifs par classes et sous-classes d'actifs, ainsi que les marges d'intervention tactiques;
- organiser le contrôle et le suivi de la gestion de fortune;
- fixer les principes d'évaluation et de comptabilisation de la fortune, des réserves et des provisions comptables;
- définir le contenu des mandats de gestion de fortune, les caractéristiques des véhicules de placement utilisés;
- identifier les points qui font l'objet de directives et d'instructions pour le placement de la fortune;
- définir les règles applicables en matière d'exercice des droits d'actionnaire.

3. ORGANES ET PROCESSUS

Art. 10 Organisation des Organes

¹ L'organisation, les tâches et compétences des Organes de CAP Prévoyance sont définies par les statuts et le règlement d'organisation de CAP Prévoyance.

² Le présent règlement reprend certaines des tâches incombant aux Organes en lien avec la gestion de la fortune.

Art. 11 Conseil de Fondation

Le Conseil de Fondation détermine les objectifs et les principes de la stratégie de placement. Il décide de l'allocation stratégique des actifs. Il définit et contrôle les processus de placement et adopte le règlement de placement et les directives d'application formalisant la gestion de la fortune.

Art. 12 Commission de placement

¹ Pour le compte du Conseil de Fondation, la Commission de placement est chargée de la gestion de la fortune mobilière et immobilière de CAP Prévoyance. Elle exécute les tâches qui lui sont attribuées par le règlement d'organisation, dans le respect du présent règlement et des directives relatives à la gestion de la fortune mobilière et immobilière.

Art. 13 Comités de gestion

Les Comités de gestion des CPI participent à l'élaboration des principes de la stratégie de placement propre à leur CPI, et préavisent leur allocation stratégique respective de la fortune.

Art. 14 Administration

¹ L'Administration assume la gestion des affaires courantes et le suivi des décisions en matière de gestion de la fortune.

² Elle est en charge des relations avec les directions de fonds et les mandataires, et s'assure de l'application des dispositions contractuelles et réglementaires.

³ Elle rapporte régulièrement à la Commission de placement, cas échéant aux autres organes, de l'évolution des placements ainsi que de tout sujet en relation avec ces placements, l'application du règlement de placement et la gestion de la fortune.

³ La comptabilité de la gestion de la fortune est effectuée par l'Administration en interne.

Art. 15 Organe de révision

L'Organe de révision contrôle la légalité de la stratégie de placement et des placements réalisés.

Art. 16 Expert en prévoyance professionnelle

L'Expert en prévoyance professionnelle réalise les projections relatives à l'évolution des engagements de prévoyance nécessaires à la réalisation d'une étude ALM.

Art. 17 Constitution de fonds de placement

¹ CAP Prévoyance peut constituer un ou des fonds de placement à compartiments multiples. Le ou les fonds relèvent de la catégorie « autres fonds en investissements traditionnels » et sont destinés exclusivement à des investisseurs qualifiés selon les dispositions fédérales.

² Les fonds de placement concernés remettent à CAP Prévoyance un rapport annuel révisé qui est mis à disposition de l'Organe de révision dans le cadre de son contrôle (article 15).

Art. 18 Directions de fonds

¹ Chaque fonds de placement est administré et géré par une direction de fonds spécialisée et externe à CAP Prévoyance.

² Chaque fonds est régi par un contrat de fonds et un contrat de coopération entre CAP Prévoyance et la direction de fonds.

³ Les directions de fonds sont responsables de la gouvernance des fonds, qui comprend notamment les questions juridiques, le contrôle des risques, la conformité, la comptabilité et le suivi des investissements.

Art. 19 Dépositaire global

¹ La garde et l'administration des titres sont confiées, en principe, à une banque dépositaire unique, le Dépositaire global. Il fournit toutes les informations sur les transactions et les opérations nécessaires à la tenue de la comptabilité.

² Le Dépositaire global est notamment en charge :

- des opérations liées aux dépôts des valeurs y compris des services fiscaux et légaux ;
- de superviser et réconcilier les activités de négoce ;
- d'établir des rapports
- d'exercer les droits d'actionnaires sur la base des instructions de CAP Prévoyance ; et
- de collecter les éventuelles rétrocessions.

³ S'il y a plusieurs dépositaires, chaque dépositaire fournit toutes les informations sur les transactions et les opérations nécessaires à la tenue de la comptabilité.

⁴ Le Dépositaire global ou un dépositaire désigné, est mandaté pour fournir un rapport consolidé, synthétique et analytique comprenant notamment le calcul de performance.

Art. 20 Conseillers externes

CAP Prévoyance peut faire appel à des conseillers externes en matière de gestion de la fortune.

4. ALLOCATION DES ACTIFS

Art. 21 Stratégies de placement

¹ Les stratégies de placement définissent pour chacune des CPI les allocations des actifs à long terme.

² Elles sont déterminées sur la base d'études ALM propres à chacune des CPI.

³ Ces études ALM sont réalisées en principe tous les 5 ans par un expert financier externe. Elles consistent en la détermination des besoins de rendement, et en l'évaluation des tolérances aux risques et des conséquences en termes de placement pour l'équilibre financier propre aux CPI.

⁴ De nouvelles études ALM peuvent être réalisées en cas de changements au sein d'une ou des CPI ou en cas de modifications de l'environnement économique et financier.

⁵ Le Conseil de Fondation définit les allocations stratégiques en se fondant sur les différentes hypothèses de rendements et de risques, sur recommandations de l'Expert financier et sur préavis des Comités de gestion des CPI.

⁶ Les stratégies de placement sont assorties de marges tactiques, d'objectifs de rendements et d'attentes en matière de risque et sont détaillées à l'Annexe 4.

Art. 22 Extension des possibilités de placement

¹ Sur la base des études ALM, le Conseil de Fondation peut décider de faire usage de la possibilité d'extension des limites de placement dans le but d'optimiser les rendements et les risques de la fortune.

² Conformément à la législation en vigueur, les éventuelles extensions et possibilités de placement sont consignées dans le rapport annuel.

Art. 23 Marges d'interventions tactiques, gestion tactique

¹ La répartition stratégique des actifs est assortie de marges d'intervention tactiques qui définissent les écarts minimaux et maximaux autorisés pour la pondération de chaque catégorie de placement par rapport à la position stratégique de base. Ces écarts visent à autoriser les fluctuations naturelles et les évolutions différenciées des catégories de placement, ainsi qu'à permettre la mise en œuvre de la gestion tactique.

² La gestion tactique est définie et mise en œuvre par la Commission de placement.

³ La Commission de placement informe le Conseil de Fondation lorsque les marges tactiques d'intervention d'une ou plusieurs classes d'actifs sont dépassées de manière continue pendant au moins 2 mois afin que ce dernier se prononce à ce propos.

⁴ La répartition des actifs, par classes et sous-classes, régions, devises, etc. est établie mensuellement par l'Administration dans le cadre d'un rapport de gestion.

Art. 24 Styles de gestion

¹ CAP Prévoyance met en œuvre des styles de gestion diversifiés, notamment :

- la gestion active ;
- la gestion passive ou indicielle.

² Les placements en valeurs mobilières ainsi qu'en valeurs immobilières indirectes sont réalisés sous la forme de mandats de gestion sur mesure, de fonds, de fonds de fonds, ou de tout autre produit d'investissement coté ou non coté.

5. CATEGORIES ET INSTRUMENTS DE PLACEMENT

Art. 25 Gestion des liquidités

L'Administration gère la trésorerie en appliquant les principes de prudence et de diversification des débiteurs.

Art. 26 Prêts aux employeurs affiliés

CAP Prévoyance n'accorde pas de prêts aux employeurs affiliés, sauf exception prévue dans les statuts.

Art. 27 Prêts de titres et opérations de mises en pension

¹ Les prêts de titres ne sont pas pratiqués pour les valeurs détenues en direct. Dans le cadre des placements collectifs, et dans toute la mesure du possible, CAP Prévoyance recherche des solutions permettant d'éviter les prêts de titres.

² Conformément aux dispositions légales, les opérations de mises en pension (opérations REPO) ne sont pas autorisées.

Art. 28 Placements hypothécaires en CHF

¹ Les placements hypothécaires sous forme collective sont autorisés.

² CAP Prévoyance n'accorde pas de prêts hypothécaires aux assurés.

Art. 29 Obligations et créances libellées en CHF

¹ La fortune peut être investie en créances libellées en un montant fixe, notamment en obligations d'emprunts, ainsi qu'en reconnaissances de dettes, qu'elles soient incorporées ou non dans des papiers-valeurs.

² Les instruments de placement autorisés sont les suivants :

- obligations cotées de débiteurs suisses ;
- obligations cotées de débiteurs étrangers ;
- obligations convertibles ou assorties d'un droit d'option de débiteurs suisses ou étrangers ;
- obligations non cotées de débiteurs suisses ;
- lettres de gage ;
- prêts aux corporations de droit public ou à d'autres entités parapubliques ;
- comptes à terme de plus de 12 mois ;
- instruments financiers dérivés en CHF dans le respect de la législation ;
- placements collectifs.

³ La notation des obligations doit en principe être au minimum de « BBB » (« investment grade »), ou de qualité équivalente.

Art. 30 Obligations libellées en monnaies étrangères

¹ La fortune peut être investie dans des créances libellées en un montant fixe, notamment, en obligations d'emprunts.

Les instruments de placement autorisés sont les suivants :

- obligations (ou instruments de placement équivalents) libellées en monnaies étrangères ;
- obligations convertibles ou assorties d'un droit d'option libellées en monnaies étrangères ;
- instruments financiers dérivés en monnaies étrangères dans le respect de la législation ;
- placements collectifs.

² La notation des obligations doit en principe être au minimum de « BBB » (« investment grade »), ou de qualité équivalente. Cependant, pour des raisons de diversification et d'optimisation des rendements, il est possible d'effectuer des investissements dans des obligations de qualités inférieures. Dans ce cas, le placement se fait exclusivement par le biais de véhicules de placement collectifs diversifiés, qui font l'objet d'une sélection rigoureuse.

Art. 31 Actions de sociétés suisses

¹ La fortune peut être investie dans des actions, bons de participation et bons de jouissance et d'autres titres et participations similaires, ainsi que des parts sociales de sociétés coopératives.

² Les instruments de placement autorisés sont les suivants :

- actions et titres équivalents de sociétés suisses cotées ;
- actions et titres équivalents de sociétés suisses non cotées ;
- placements collectifs ;
- instruments financiers dérivés sur actions de sociétés suisses cotées et/ou sur indices dans le respect de la législation.

Art. 32 Actions de sociétés étrangères

¹ La fortune peut être investie dans des actions, ou titres équivalents, de sociétés étrangères.

² Les instruments de placement autorisés sont les suivants :

- actions ou titres équivalents de sociétés étrangères cotées ;
- placements collectifs ;
- instruments financiers dérivés sur actions de sociétés étrangères cotées et/ou sur indices dans le respect de la législation.

Art. 33 Immobilier suisse

¹ La fortune peut être investie dans des biens immobiliers en propriété individuelle ou en copropriété, des immeubles en droit de superficie et des terrains à bâtir.

² Les instruments de placement autorisés sont les suivants :

- les investissements sur immeubles ;
- les immeubles ;
- les terrains et leurs frais de développement ;
- les placements collectifs (fonds cotés, fondations de placement, sociétés de participation, véhicules de placement non cotés);
- les sociétés immobilières ou autres structures juridiques en charge de l'exploitation d'immeuble ;
- les sociétés simples ou autres structures juridiques utilisées dans le cadre de développement de projets immobiliers.

³En principe, les investissements dans des immeubles détenus en direct sont réalisés en fonds propres. Dans le respect de l'OPP2, le financement au moyen de prêts n'est autorisé que de manière limitée et temporaire.

Art. 34 Gestion des immeubles détenus en direct

¹ Les critères applicables à l'acquisition, la rénovation, l'entretien, la location et la vente des immeubles détenus en direct s'inscrivent dans les objectifs de placement, de rendement et des capacités financières de CAP Prévoyance. Ils sont définis à l'annexe 5.

² La gestion opérationnelle des immeubles détenus en direct est menée en lien avec des budgets définis. Elle doit être adaptée à la nature et à l'état du parc immobilier, afin d'assurer la pérennité et la stabilité de la valeur économique des immeubles acquis. Elle doit également permettre de valoriser et de maintenir la capacité à générer des revenus en adéquation avec les objectifs de rendement et de cash flow de CAP Prévoyance.

³ La gestion opérationnelle est exercée en interne et par des mandataires externes, elle est régie par directive.

Art. 35 Immobilier étranger

Les placements en immobilier étranger sont autorisés uniquement au moyen de placements collectifs (fonds cotés, fondations de placement, fonds de fonds, sociétés de participation).

Art. 36 Autres placements (placements alternatifs)

¹ La fortune peut être investie dans des placements sans obligation d'effectuer des versements supplémentaires, au moyen des instruments de placement définis ci-dessous. Par versements supplémentaires on entend des engagements conditionnels susceptibles d'entraîner des pertes supérieures au capital investi mais pas l'engagement de verser, sur appel et par tranche, le montant de l'investissement prédéfini.

² Les autres placements comprennent tous les placements qui ne sont pas classifiés dans les articles 29 à 35 tels que par exemple :

- les placements privés comprenant toutes les formes d'investissement dans les entreprises et/ou placements non cotés en bourse;
- les formes de gestion transparentes et liquides qualifiées de "gestion diversifiée", dans lesquelles sont mises en œuvre des techniques de gestion quantitatives, de trading, etc.

³ Les instruments de placement autorisés sont les suivants :

- placements collectifs ;
- sociétés de participation.

⁴ Les créances complexes (ABS, CDO, etc.) ou qui ne sont pas libellées en montants fixes sont interdites.

Art. 37 Placements non autorisés

Les placements en fonds « hedge funds » et en matières premières ne sont pas autorisés, sous réserve des positions résiduelles en cours de liquidation au 31.12.2013.

Art. 38 Instruments dérivés

¹ L'utilisation d'instruments dérivés est autorisée dans les mandats de gestion et dans les instruments de placements collectifs (fonds de placement, fonds de fonds, etc.), dans le respect de l'OPP2 et de la législation fédérale en la matière, et dans le cadre de la couverture des titres, des risques ou des devises détenus, pour s'exposer durablement à des classes d'actifs (futurs sur indices), ou encore pour modifier momentanément l'allocation tactique des avoirs (modifier l'exposition du portefeuille sans modifier la composition des valeurs détenues).

² L'utilisation d'instruments dérivés peut également être autorisée pour la couverture globale d'une classe d'actifs détenue dans le portefeuille des valeurs mobilières. Dans ce cas, CAP Prévoyance désigne un mandataire qui agit en concertation avec le dépositaire des titres.

³ Les opérations sont réalisées exclusivement par l'intermédiaire d'établissements bancaires autorisés par la FINMA ou reconnus comme contrepartie financière selon la législation fédérale en la matière.

⁴ En aucun cas l'utilisation d'instruments dérivés ne doit exercer d'effet de levier sur la fortune globale.

Art. 39 Couverture des devises

¹ Les devises peuvent être gérées activement (currency overlay, currency hedging, etc.), dans le but d'améliorer la maîtrise de la volatilité et l'optimisation des rendements.

² Des mandataires spécialisés sont désignés et agissent en concertation avec le dépositaire des titres concerné.

6. REMUNERATION DES GERANTS, CONTROLES ET EVALUATION DES PLACEMENTS

Art. 40 Rémunération des gérants - rétrocession

¹ La rémunération prend en compte l'ensemble des éléments de coût et de performance. Dans la mesure du possible, les solutions forfaitaires sont privilégiées.

² Dans le cadre de placements collectifs, en principe CAP Prévoyance n'investit pas dans les véhicules qui prévoient des rétrocessions, sauf s'il s'agit de rabais sur les honoraires de gestion prévus par les dispositions contractuelles.

³ Lorsque toute rétrocession ne peut être exclue, CAP Prévoyance s'assure que toutes rétrocessions, commissions de vente ou autres commissions similaires lui sont reversées.

Art. 41 Surveillance et contrôle

¹ Conformément au système de contrôle interne, la surveillance et le contrôle des résultats sont effectués de manière systématique et régulière par l'Administration, par la Commission de placement et par le Conseil de Fondation.

² Le suivi s'exerce en particulier sur:

- le contrôle de l'exécution conforme des mandats ;
- l'analyse critique des résultats obtenus, tant au niveau des mandataires, qu'au niveau de la consolidation du portefeuille ;
- l'adéquation aux buts de la gestion mise en œuvre et des mesures de couverture ;
- les coûts de la gestion.

³ L'analyse de l'allocation des actifs, des déviations par rapport à la stratégie, de l'activité des gérants et des résultats, intervient sur une base mensuelle. Elle est réalisée au moyen de tableaux de bord et de divers indicateurs.

⁴ Les processus de gestion eux-mêmes font l'objet d'une analyse régulière.

Art. 42 Analyses périodiques

¹ Les résultats obtenus par chaque mandataire, ainsi que les résultats du portefeuille consolidé comprenant la part immobilière gérée en direct, sont analysés périodiquement par la Commission de placement sur la base de rapports synthétiques remis par la banque dépositaire et les mandataires, ainsi que de la synthèse réalisée par l'Administration.

² Les mandataires sont auditionnés, au minimum une fois par année.

³ Si un problème en relation avec un mandataire est détecté, la Commission de placement en est informée dans les meilleurs délais.

Art. 43 Principes comptables

¹ Les comptes annuels sont établis conformément à l'OPP2 et présentés selon les recommandations comptables de Swiss GAAP RPC26.

² Le compte d'exploitation doit en particulier indiquer les coûts de l'administration générale et les frais de gestion de la fortune.

³ Les principes d'évaluation sont détaillés dans les directives d'application mobilière et immobilière et figurent dans l'annexe aux comptes annuels.

⁴ L'évaluation des immeubles détenus en direct est réalisée par l'Administration. Cette évaluation interne doit faire l'objet d'une contre-expertise périodique confiée à un mandataire externe spécialisé.

7. DISPOSITIONS PARTICULIERES ET FINALES

Art. 44 Modification

¹ Le présent règlement peut être modifié ou complété à tout moment par le Conseil de Fondation.

² La Commission de placement peut proposer au Conseil de Fondation toute modification du présent règlement.

Art. 45 Adoption

Le présent règlement a été approuvé par le Conseil de Fondation le 5 décembre 2013. Il est porté à la connaissance de l'Autorité de surveillance, de l'Organe de révision et de l'Expert en matière de prévoyance professionnelle.

Art. 46 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le jour de son approbation.

ANNEXES

ANNEXE 1 : INVESTISSEMENTS RESPONSABLES

Charte de CAP Prévoyance relative aux principes d'investissements responsables

(approuvée par le Conseil de Fondation le 5 décembre 2013)

1. Principes

Désireuse d'assurer une cohérence entre l'engagement pour le développement durable des institutions affiliées et la gestion spécifique de ses avoirs, CAP Prévoyance a décidé d'établir une Charte d'investissement responsable.

Cette Charte décrit les principes et les règles qui guident les décisions d'investissement. Cette philosophie de placement est sujette à de constants développements, la démarche de CAP Prévoyance est évolutive.

2. Objectifs et modalités

En qualité d'investisseur institutionnel, CAP Prévoyance doit être garante de la préservation et de la croissance des biens des assurés tout en minimisant les risques. Cela signifie :

- adopter une vision de long terme, en ligne avec l'horizon temps de ses engagements ;
- assurer une responsabilité fiduciaire garante d'une performance financière adéquate en ligne avec ses statuts ;
- assurer une responsabilité sociétale en finançant une économie équitable et durable. Cette responsabilité s'exerce en priorité dans le cercle d'influence de CAP Prévoyance ;
- soutenir la solidarité intergénérationnelle au travers d'une gestion prudente et diversifiée ;
- exercer ses droits d'actionnaire afin de contribuer à la sauvegarde des intérêts financiers et promouvoir des pratiques conformes aux valeurs de CAP Prévoyance ;
- gérer en toute transparence ; rendre compte de son style de gestion et participer à l'échange des meilleures pratiques.

3. Portée de la Charte, classes d'actifs

Cette Charte s'applique principalement à la gestion des valeurs mobilières de CAP Prévoyance. L'investissement responsable n'est pas considéré comme une classe d'actifs en tant que telle, mais comme une philosophie qui concerne l'ensemble de l'allocation lorsque des solutions d'investissement éligibles existent. Les objectifs et exigences de rendements sont donc identiques aux placements traditionnels.

CAP Prévoyance opte pour une approche pragmatique, en appliquant ces principes progressivement et avec une logique de prudence.

La gestion immobilière, qui représente une part importante des avoirs de CAP Prévoyance, applique également des considérations durables dans la sélection des objets, ainsi que dans l'entretien et la rénovation du parc immobilier existant. Les principes régissant la gestion et les décisions relatives aux biens immobiliers sont énoncés dans un document distinct l'« Immobilier de CAP Prévoyance et développement durable », et concernent notamment la gestion énergétique, la gestion de l'eau, l'utilisation des matériaux, le choix des entreprises, la conciergerie, les espaces verts et de détente, etc.

4. Critères de durabilité

De par sa vision de long terme, CAP Prévoyance est convaincue que la performance financière des fonds peut être impactée par les enjeux liés au développement durable. Elle a donc une responsabilité et un intérêt de prendre en compte les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans ses choix d'investissements.

Environnement : s'assurer la prise en compte et la préservation de l'environnement dans la stratégie de l'entreprise – selon la nature de l'industrie et de ses activités, détermination globale et maîtrise des impacts (air, eau, sol), éco-efficience des processus de production, mesures de précaution en place, innovation des produits, anticipation et réduction des émissions polluantes, évaluation du système de management, qualité de l'information et des indicateurs fournis.

Social : s'assurer une prise en compte et une gestion opportune des parties prenantes sociales :

- *Collectivité* – code de conduite des affaires, respect des droits de l'homme et des conventions internationales en matière de droits fondamentaux, engagement pour la collectivité, politique philanthropique, etc.
- *Clients* – promotion de la qualité et sécurité des produits. Mise en place d'outils favorisant les meilleures pratiques dans le domaine. Respect des consommateurs et des règles de fonctionnement du marché. Absence de comportement ayant pour effet d'entraver le bon fonctionnement du marché et de pratiques anticoncurrentielles.
- *Employés* – définition et mise en œuvre d'une politique de gestion des ressources humaines sur le long terme, qui intègre les aspects de formation, gestion équilibrée vie professionnelle/vie familiale, les mécanismes d'intéressement aux résultats financiers et non financiers de l'entreprise ainsi que les outils de suivi des aspirations des collaborateurs. Mise en place des dispositifs permettant d'améliorer la qualité et la sécurité des conditions générales de travail.
- *Fournisseurs* – assurer le respect de normes de qualité, traçabilité et d'éthique des affaires auprès des fournisseurs. Promotion d'actions visant à mettre en place des relations de coopération avec les fournisseurs et sous-traitants.

Gouvernance : de bonnes structures de gouvernance peuvent contribuer à la stabilité des marchés et à la réduction des risques des investissements. Vérifier donc l'application des principes de bonne gouvernance d'entreprise, à savoir : traitement égalitaire des actionnaires, indépendance du conseil d'administration et équilibre des pouvoirs entre conseil d'administration et organe exécutif, transparence sur l'activité et la situation financière, efficacité de l'audit et des mécanismes de contrôle, mode de rémunération des dirigeants et administrateurs, traçabilité des décisions.

5. Exclusions éthiques

CAP Prévoyance souhaite limiter les investissements dans des sociétés et activités controversées non-conformes à ses valeurs et à sa vision d'une économie équitable et durable.

Les sociétés à éviter sont celles qui génèrent une part significative de leurs revenus de l'industrie

- de l'armement ;
- de la pornographie.

CAP Prévoyance s'engage, dans toute la mesure du possible, à respecter les exclusions éthiques énoncées.

6. Engagement actionnarial

En qualité d'actionnaire, CAP Prévoyance peut influencer les décisions et les développements d'une entreprise. Etre un actionnaire actif peut contribuer à la protection de la valeur financière des fonds en encourageant le déploiement de bonnes structures de gouvernance, et en promouvant de meilleurs standards environnementaux et sociaux dans les sociétés.

CAP Prévoyance s'attache à exercer, dans la mesure du possible, directement ou par délégation, ses droits de vote, afin de promouvoir des pratiques conformes aux principes du développement durable. Elle favorise également l'établissement d'un dialogue, notamment pour les questions liées à la gouvernance.

Approche thématique

Notre société est aujourd'hui confrontée à des défis qui peuvent avoir des conséquences environnementales, sociales et économiques majeures. Afin de stimuler la recherche et le développement de solutions innovantes et des réponses pratiques à ces défis, CAP Prévoyance valorise l'investissement thématique dans ces domaines. S'ils répondent à ses exigences financières, CAP Prévoyance peut choisir des fonds de placement qui investissent dans des entreprises, cotées ou non cotées, dont les produits ou services apportent des résultats concrets aux enjeux de développement durable.

CAP Prévoyance favorise l'approche thématique dans ces domaines : réduction de la pollution, gestion énergétique, gestion de l'eau, des sols et de la biodiversité, progrès social, soutien à l'éducation, économies émergentes, etc.

7. Mise en œuvre

La gestion des actifs mobiliers de CAP Prévoyance est essentiellement déléguée à des mandataires externes. Des lignes directrices sont établies pour préciser le cadre d'investissement durable recherché.

Sensibilisation des mandataires actuels

CAP Prévoyance sensibilise et dialogue avec ses actuels prestataires afin de trouver des solutions d'investissement qui répondent aux exigences financières requises et respectent les principes précités. Cette démarche requiert une mise en conformité progressive de leurs processus de gestion.

Sélection de nouveaux mandataires

L'évaluation des gérants externes se fait au moyen d'une double appréciation, à savoir l'examen des critères financiers (régularité de la performance, gestion du risque, etc.) et la qualité du processus d'investissement durable (moyens suffisants de recherche et d'analyse, approche cohérente, intégration des facteurs de durabilité ainsi que la transparence des informations fournies).

Types d'approches favorisées

Par classe d'actifs :

- **Actions** – CAP Prévoyance favorise les solutions qui prennent en compte, dans leur processus d'investissement, les facteurs ESG dans une logique de meilleure gestion des risques et une performance supérieure à long terme.
- **Obligations** – CAP Prévoyance applique aux émetteurs privés (corporate bonds) les mêmes critères que ceux établis pour la sélection des fonds en actions. L'évaluation des émetteurs étatiques ou d'organisations internationales est effectuée dans le respect de la présente Charte.

- **Private equity** - Les solutions/fonds dont l'objectif est d'investir dans des sociétés dont les produits ou services offrent des solutions concrètes aux défis environnementaux et sociaux sont favorisés.
- **Autres placements** - Les produits financiers dont l'impact négatif sur le développement durable est tel (par exemple les matières premières), ou dont la structure est opaque, ne sont pas intégrés dans le portefeuille.

Evaluation régulière

La mise en place de cette approche est progressive, une revue régulière du portefeuille est réalisée pour déterminer le respect de la Charte, tant en termes quantitatifs que qualitatifs.

Transparence

CAP Prévoyance partage son expérience et son expertise avec d'autres acteurs du homologues. Elle souhaite s'inscrire dans une logique d'échange de bonnes pratiques.

Charte révisée le 10.12.2020
disponible sur notre site
internet

ANNEXE 2 : EXERCICE DES DROITS D'ACTIONNAIRE

PRINCIPES

Conformément à la législation en vigueur, au règlement de placement et à la charte relative aux principes d'investissements responsables, le Conseil de Fondation exerce ses droits de vote, dans l'intérêt des assurés, c'est-à-dire de manière à assurer durablement la prospérité de CAP Prévoyance et de promouvoir des pratiques conformes aux valeurs de CAP Prévoyance.

En particulier, la prospérité durable de CAP Prévoyance implique que les positions de vote soient définies dans l'intérêt à long terme des actionnaires, des entreprises et de la société civile.

Modalités et étendue de l'exercice des droits d'actionnaire

Les droits de vote s'exercent directement ou par délégation pour l'ensemble des titres détenus en portefeuille et/ou dans le(s) fonds institutionnel(s) contrôlés par CAP Prévoyance.

Les droits de vote liés à des sociétés suisses cotées en Suisse sont exercés systématiquement, pour tous les points à l'ordre du jour et pour les sociétés suisses cotées à l'étranger dans les limites des possibilités pratiques et financières raisonnables.

CAP Prévoyance peut désigner un ou plusieurs mandataires chargés d'analyser ou d'effectuer les opérations de vote (dépositaire des titres, société spécialisée).

Dans des circonstances particulières, la Direction peut alerter le Bureau pour qu'il puisse se déterminer sur les instructions de vote. Dans ce cas de figure, la Direction exerce ou fait exercer les droits de vote selon les décisions prises par le Bureau.

Afin de garantir l'exercice des droits de vote le plus large possible, conformément au règlement de placement, le prêt de titres détenus en direct n'est pas autorisé. Dans le cadre des placements collectifs, dans la mesure du possible, CAP Prévoyance va chercher des solutions ou des fonds de placement qui permettent l'exercice des droits de vote.

Lignes directrices de vote

Le Conseil de Fondation définit des lignes directrices de vote pour l'exercice du droit de vote.

Ces lignes directrices doivent s'inscrire dans le cadre de la Charte relative aux principes d'investissements responsables, privilégier un horizon d'investissement à long terme et contribuer à une gouvernance d'entreprise équilibrée.

Pour définir ces lignes directrices, le Conseil de Fondation peut s'appuyer sur les compétences d'un partenaire externe.

Le Conseil de Fondation valide chaque année ces lignes directrices.

Positions de vote

Les positions de vote doivent être formulées conformément aux lignes directrices arrêtées.

Une abstention n'est possible que :

- s'il n'existe pas suffisamment d'éléments objectifs permettant de déterminer si un point à l'ordre du jour peut être accepté ou refusé.
- la position est inférieure à CHF 10'000.- ou le coût du vote est proportionnellement trop élevé.

Communication des positions de vote

CAP Prévoyance rapporte au moins une fois par an de l'activité de l'exercice des droits d'actionnaire, dans un rapport de synthèse, sur la manière dont les droits de votes ont été exercés.

Les votes négatifs ou les abstentions, en particulier pour les sociétés suisses, sont mentionnés dans le détail.

Charte révisée le 10.12.2020
disponible sur notre site
internet

ANNEXE 3 : RESERVE POUR FLUCTUATION DE VALEURS

METHODE DE CONSTITUTION ET OBJECTIF CIBLE DE LA RESERVE DE FLUCTUATION DE VALEURS

Conformément aux dispositions de l'art. 8 du présent règlement de placement, les aspects techniques liés à la méthode utilisée pour la détermination et la constitution de la réserve, à l'objectif visé (objectif cible) et aux paramètres techniques appliqués, sont définis dans le cadre de l'étude de congruence des actifs et des passifs (étude ALM) réalisée pour CAP Prévoyance.

Le calcul et l'objectif cible de la réserve sont déterminés pour chaque CPI :

- le montant des réserves à constituer est inscrit au passif des bilans des CPI respectives ;
- le niveau de la réserve (objectif cible) est précisé en annexe des bilans des CPI respectives.

Les éléments pris en compte pour calculer le niveau de la réserve cible de chaque CPI particulière sont :

- les stratégies de placement en vigueur dans le cadre de la détermination de l'allocation des actifs (étude ALM), au 31 décembre ;
- les hypothèses sur les rendements et les risques attendus ;
- un horizon temps de 1 an ;
- les objectifs de rendement minimaux nécessaires pour maintenir à long terme l'équilibre financier respectif des CPI particulières ;
- un degré de sécurité de 99.0% ;
- la valeur totale des actifs des CPI au 31 décembre, y compris les immeubles ;
- pour la CPI SIG, les engagements de prévoyance à 100% ;
- pour la CPI Ville de Genève et communes genevoises affiliées, le degré de couverture initial déterminé par le plan de financement à 40 ans.

Pour la CPI « Services Industriels de Genève », la réserve est constituée dès lors que le degré de couverture de 100% est atteint ou dépassé.

Pour la CPI « Ville de Genève et les autres communes genevoises », la réserve est constituée dès lors que le degré de couverture de 80% est atteint ou dépassé.

ANNEXE 4 : STRATEGIES DE PLACEMENT ET ALLOCATIONS D'ACTIFS

A- ALLOCATION STRATEGIQUE CPI « SIG »

	Limite inférieure	CPI SIG	Limite supérieure
Rendement espéré annuel		3.7%	
Volatilité attendue annuelle		8.0%	
Objectif RFV (VaR 1 an 99.0%)		22.5%	
Liquidités	0.0%	3.0%	30.0%
Obligations et créances en CHF	3.0%	5.0%	8.0%
Placements hypothécaires suisses	0.0%	1.0%	2.0%
Obligations d'états en devises (couvertes)	0.0%	3.0%	6.0%
Obligations d'entreprises en devises (couvertes)	3.0%	9.0%	12.0%
Dettes des pays émergents en monnaies locales (couvertes)	0.0%	1.0%	2.0%
Obligations convertibles globales	0.0%	2.0%	4.0%
Obligations	17.0%	21.0%	27.0%
Actions suisses	12.0%	14.0%	16.0%
Actions suisses de petites et moyennes capitalisations	0.0%	2.0%	4.0%
Actions étrangères (pays développés)	3.0%	5.0%	7.0%
Actions étrangères de petites et moyennes capitalisations	0.0%	2.0%	4.0%
Actions de marchés émergents	0.0%	2.0%	4.0%
Actions Rendement Absolu	6.0%	8.0%	10.0%
Actions	26.0%	33.0%	40.0%
Immobilier suisse (nouvelle allocation)	0.0%	6.0%	8.0%
Immobilier suisse (direct, parc existant)	19.0%	24.0%	29.0%
Immobilier étranger	0.0%	5.0%	8.0%
Immobilier	25.0%	35.0%	45.0%
Micro Finance	0.0%	0.0%	1.0%
Placements privés (non cotés)	2.0%	4.0%	7.0%
Gestion diversifiée	0.0%	4.0%	6.0%
Autres placements	2.0%	8.0%	14.0%
		100.0%	

NB : les placements en devises non couverts sont inférieurs à 30% (positions neutres de la stratégie)

B- ALLOCATION STRATEGIQUE CPI « Ville de Genève et les autres communes genevoises »

	Limite inférieure	CPI Villes et communes	Limite supérieure
Rendement espéré annuel		3.9%	
Volatilité attendue annuelle		8.2%	
Objectif RFV (VaR 1 an 99.0%)		21.6%	
Liquidités	0.0%	3.0%	30.0%
Obligations et créances en CHF	3.0%	5.0%	9.0%
Placements hypothécaires suisses	0.0%	1.0%	2.0%
Obligations d'états en devises (couvertes)	2.0%	3.0%	6.0%
Obligations d'entreprises en devises (couvertes)	5.0%	7.0%	9.0%
Dettes des pays émergents en monnaies locales (couvertes)	0.0%	1.0%	2.0%
Obligations convertibles globales	0.0%	2.0%	4.0%
Obligations	15.0%	19.0%	25.0%
Actions suisses	13.0%	15.0%	17.0%
Actions suisses de petites et moyennes capitalisations	1.0%	3.0%	5.0%
Actions étrangères (pays développés)	3.0%	5.0%	7.0%
Actions étrangères de petites et moyennes capitalisations	1.0%	2.0%	4.0%
Actions de marchés émergents	0.0%	2.0%	4.0%
Actions Rendement Absolu	6.0%	8.0%	10.0%
Actions	28.0%	35.0%	42.0%
Immobilier suisse (nouvelle allocation)	0.0%	2.0%	4.0%
Immobilier suisse (direct, parc existant)	25.0%	30.0%	38.0%
Immobilier étranger	0.0%	3.0%	6.0%
Immobilier	25.0%	35.0%	45.0%
Micro Finance	0.0%	0.0%	1.0%
Placements privés (non cotés)	2.0%	4.0%	7.0%
Gestion diversifiée	0.0%	4.0%	6.0%
Autres placements	2.0%	8.0%	14.0%
		100.0%	

NB : les placements en devises non couverts sont inférieurs à 30% (positions neutres de la stratégie)

ANNEXE 5 : CRITERES APPLICABLES A L'ACQUISITION, LA CONSTRUCTION, LA RENOVATION, L'ENTRETIEN, LA LOCATION ET LA VENTE DES IMMEUBLES DETENUS EN DIRECT

CRITERES D'EXAMEN POUR UNE DECISION D'ACQUISITION POUR UN BIEN IMMOBILIER DETENU EN DIRECT

1. conformité de l'investissement par rapport à l'allocation stratégique ;
2. prix total de l'acquisition TTC par rapport au budget disponible. Le financement hypothécaire n'est pas utilisé pour les acquisitions d'immeubles existants, sous réserve des immeubles subventionnés ;
3. rendement net minimum conforme à la stratégie de placement, prime de risque non comprise (classe d'actif « immobilier suisse – nouvelle allocation ») ;
4. état locatif et prix moyen à la pièce concernant la part logements (réserve locative) et quote-part subventionnée ;
5. vétusté de l'immeuble et travaux à prévoir ;
6. Affectation : quote-part de logements et de commerciaux et parkings ;
7. architecture de l'immeuble ;
8. typologie de l'immeuble : nombre de logements et de pièces par logements doit être en lien avec les statistiques des demandes de location ;
9. qualité de la distribution, de l'habitabilité et de la grandeur des pièces ;
10. situation et environnement (nuisances, proximité des transports publics, proximité d'autres immeubles CAP Prévoyance) ;
11. consommation énergétique ;
12. éventuelles conditions liées à la construction ultérieure de l'immeuble (par exemple en cas d'acquisition de terrain ou de droit de superficie).

Les procédures applicables aux demandes d'acquisition d'un bien immobilier et des crédits y relatifs, sont définies par directive.

CRITERES D'EXAMEN POUR UNE DECISION DE CONSTRUCTION POUR UN BIEN IMMOBILIER DETENU EN DIRECT

1. conformité de l'investissement par rapport à l'allocation stratégique ;
2. prix total de l'opération TTC par rapport au budget disponible et ses modalités de financements. Le financement hypothécaire n'est pas utilisé pour les acquisitions d'immeubles existants, sous réserve des immeubles subventionnés ;
3. construction sous mandat lié ou libre ;
4. rendement net minimum conforme à la stratégie de placement, prime de risque non comprise (classe d'actif « immobilier suisse – nouvelle allocation »)¹ ;
5. état locatif et prix moyen à la pièce concernant la part logements et quote-part subventionnée ;
6. affectation : quote-part de logements et de commerciaux et parkings ;
7. architecture de l'immeuble ;
8. typologie de l'immeuble : nombre de logements et de pièces par logements doit être en lien avec les statistiques des demandes de location ;
9. qualité de la distribution, de l'habitabilité et de la grandeur des pièces ;
10. situation et environnement (nuisances, proximité des transports publics, proximité d'autres immeubles CAP Prévoyance) ;
11. consommation énergétique prévue.

¹ À noter que pour les biens immobiliers intégrés dans la classe d'actif « immobilier suisse, direct, parc existant », le rendement net minimum est fixé à 4%, ceci également en cas de démolition-reconstruction.

Les procédures applicables aux demandes de construction d'un bien immobilier et des crédits y relatifs, sont définies par directive.

CRITERES D'EXAMEN POUR UNE DECISION DE VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER DETENU EN DIRECT

1. conformité de la vente par rapport à l'allocation stratégique ;
2. objectif de la vente (restructuration du portefeuille immobilier, besoin de liquidité, diversification des risques, etc.) ;
3. rendement de l'objet par rapport au rendement global immobilier ;
4. situation et état du marché immobilier ;
5. type d'affectation du bien immobilier concerné (logement, commercial) ;
6. lieu de sa situation ;
7. situation foncière ;
8. état de vétusté (coût de remise en état) ;
9. prix souhaité et prix minimum requis.

Les procédures applicables aux demandes de vente d'un bien immobilier sont définies par directive.

CRITERES APPLICABLES A L'EXAMEN POUR UNE DECISION DE RENOVATION ET D'ENTRETIEN D'UN BIEN IMMOBILIER DETENU EN DIRECT

Chaque année, CAP Prévoyance définit le budget de rénovation et d'entretien nécessaire au parc immobilier détenu en direct.

Ce budget est défini sur la base d'une analyse et d'une évaluation, par immeuble, des travaux de rénovation et d'entretien qui doivent être entrepris en lien avec le vieillissement des infrastructures. Ce travail donne lieu à une planification et à un budget prévisionnel sur plusieurs années. Cette planification sert de base à l'établissement d'un programme annuel des travaux de rénovation et d'entretien des biens immobiliers et du budget annuel y relatif.

Sous réserve d'urgence ou de travaux imprévisibles au moment de l'établissement de la planification ou du budget, les demandes de crédit pour la rénovation ou l'entretien des biens immobiliers doivent correspondre au document de planification et s'inscrire dans le budget annuel approuvé.

Les demandes de crédit doivent contenir notamment des informations sur les points suivants :

1. conformité de la demande par rapport à la planification. Toute demande de crédit non planifiée doit être spécifiée comme telle et justifiée. Cas échéant le document de planification et le programme des travaux annuel, ainsi que le budget doivent être adaptés ;
2. prix total de l'opération TTC par rapport au budget défini, avec indication de la part de travaux à plus-value ;
3. état locatif et rendement avant et après travaux ;
4. durée prévue des travaux ;
5. impact pour les locataires ;
6. choix des options retenues notamment au regard d'un investissement durable.

Les procédures applicables aux demandes de rénovation et d'entretien, et des crédits y relatifs, sont définies par directive.

CRITERES APPLICABLES A L'ENTRETIEN DES SURFACES LOCATIVES

Les surfaces locatives sont entretenues de sorte à les maintenir dans un état de location en lien avec leur affectation et leurs modalités locatives.

CAP Prévoyance établit un document présentant, par immeuble, les liste des travaux standards de remise en état type des appartements à réaliser lors de changement de locataire.

Chaque année, CAP Prévoyance fixe le budget d'entretien des surfaces locatives en fonction de l'expérience acquise et en l'adaptant, cas échéant, au document définissant les standards d'entretien.

Les standards d'entretien sont définis dans un document spécifique, périodiquement revu afin d'être ajuster notamment aux normes applicables en la matière.

Ces standards tiennent notamment compte des critères suivants :

1. travaux nécessaires pour une relocation compte tenu de l'âge de l'immeuble et des derniers travaux réalisés dans l'appartement ;
2. prix total des travaux par rapport au prix du loyer de relocation ;
3. rapport qualité / prix des matériaux au regard d'un investissement durable ;
4. durée prévue des travaux ;
5. choix des options retenues notamment au regard d'un investissement durable ;

Les procédures applicables à l'exécution des travaux sont définies par directive.

CRITERES APPLICABLES A LA GESTION LOCATIVE

Les prix des surfaces locatives doivent être définis en tenant compte des contraintes légales, des prix du marché, du type de bien immobilier et des objectifs de rendement de CAP Prévoyance.

Les prix des surfaces locatives sont définis dans un document et sont revus régulièrement au moins tous les 5 ans.

Les processus d'attribution des logements sont définis par directive.

TABLEAU HISTORIQUE DES MODIFICATIONS

Modifications n = nouveau – n.t = nouvelle teneur – a = abrogé			Date d'adoption	Entrée en vigueur
1.	n.t	Annexe 2	04.12.2014	04.12.2014
2.	n.t	Annexe 3	20.06.2014	20.06.2014
3.	n.t	22 ; 27 ; 29 ; 30 ; 33 ; 36 ; annexe 4 ; annexe 5	09.10.2015	09.10.2015
4.	n.t	Annexe 4	03.12.2015	03.12.2015
5.	n.t	38	24.06.2016	24.06.2016
6.	n.t	Annexe 3 ; annexe 4	20.04.2018	01.01.2018
7.	a	Préambule	13.12.2018	13.12.2018
	n	Cadre légal		
	n.t	1 ; 2 ; 5 ; 6 ; 9-15 ; 17-24 ; 28-30 ; 33 ; 35 ; 36 ; 38 ; 40 ; 41 ; annexe 5		