

RAPPORT DE DURABILITÉ 2023

Introduction



Ludovic Pommiès
Responsable ESG de Fundim SA

Objet du rapport

Chers lecteurs,

Nous sommes ravis de vous présenter notre premier rapport de durabilité, résultat d'un travail de fond pour la mise en place de notre politique ESG. L'intégration des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans notre portefeuille immobilier représente une opportunité de contribuer à un avenir plus durable, en créant de la valeur pour nos investisseurs et parties prenantes ainsi qu'en favorisant une croissance responsable et résiliente dans un paysage immobilier en constante évolution.

Fondée en 2015, la Fondation Equitim s'est développée sur un socle ESG, proposant des logements à loyers accessibles, avant même l'entrée en vigueur en 2018 de la réglementation sur les logements à loyer abordable promouvant ce type de logement, ainsi que la volonté de collaborer avec le tissu économique local. Précurseur des enjeux ESG, la Fondation a pris une nouvelle dimension en 2023, en étendant son approche de la durabilité à l'ensemble de son portefeuille immobilier.

Nous avons mis en œuvre une politique ambitieuse d'actions systématiques, en veillant à ce que chaque bâtiment atteigne des objectifs précis en matière de respect de l'environnement et des valeurs sociales. Cela contribue à la création d'un portefeuille immobilier responsable et résilient. En examinant nos performances passées et en identifiant des opportunités d'amélioration continue, ce rapport reflète notre engagement envers la transparence et le développement durable.

Nous vous invitons à explorer les différentes facettes de notre approche, démontrant notre responsabilité envers l'environnement, notre impact positif sur les communautés locales et notre engagement envers une gestion éthique et transparente.

Les recommandations de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) en matière de durabilité seront désormais intégrées dans ce rapport. À cette fin, un audit énergétique des immeubles en exploitation sera présenté en détail.

L'intégration de critères ESG dans nos opérations ne sert pas seulement de pratique responsable au niveau éthique et au niveau commercial, mais nous positionne également pour prendre des décisions éclairées et tournées vers l'avenir.

Le rapport de durabilité offre une analyse détaillée des initiatives Environnementales, Sociales et de Gouvernance (ESG) de la Fondation de placement Equitim (ci-après « Equitim » ou « la Fondation ») et de son gestionnaire Fundim SA. Il fournit des informations essentielles sur la Fondation, sa culture ESG, les projets en cours et réalisés, ainsi que la performance de son portefeuille immobilier.

Le rapport se concentre sur trois thèmes principaux : «Environnement», «Social» et «Gouvernance». Il décrit en détail le processus d'intégration des critères ESG dans l'ensemble du portefeuille d'Equitim.

Sommaire

Société de gestion Fundim SA	4
Présentation de Fundim	4
Activités de l'entreprise	4
Stratégie de durabilité	4
Engagements ESG	5
La Fondation de placement Equitim	6
Présentation de la Fondation	6
Stratégie de durabilité	7
Engagements ESG	10
Rapport ESG du portefeuille 2023	12
Présentation du parc	12
Suivi des engagements ESG	12
Suivi des critères énergétiques et environnementaux	14
Suivi des critères sociaux	18
Suivi des critères de gouvernance	20
Objectifs et performances	21
Gestion des risques	22
Conclusions et perspectives	22

Société de gestion Fundim SA

Présentation de Fundim

Lancée à Lausanne en 2011 par une équipe expérimentée dans le domaine du développement immobilier, Fundim est une société indépendante de gestion d'actifs immobiliers.

La société prône une approche dynamique de la gestion d'actifs et englobe divers véhicules d'investissement tels que les SCmPC Realitim, Realitim II et Realitim III ainsi que la Fondation Equitim. Au cours des dernières années, Fundim a mené à bien plus de 40 projets immobiliers et a atteint une valeur de CHF 1.2 milliards dans les projets développés.

Fundim SA est au bénéfice d'une licence FINMA de gestionnaire de fortune collective.

Activités de l'entreprise



Fundim SA se spécialise dans la création et la gestion de véhicules d'investissement collectif thématiques, favorisant les investissements responsables et la construction durable, tout en promouvant les circuits courts.

Notre gestion proactive se concentre sur la réduction des risques procéduraux et des délais afin de maximiser la performance de chaque projet pour nos investisseurs.

Notre réseau de confiance et notre vaste expérience dans le secteur immobilier nous permettent d'identifier des opportunités d'investissement attrayantes, en phase avec les tendances du marché. Notre équipe pluridisciplinaire développe des projets immobiliers en maîtrisant les risques et en saisissant les opportunités, en collaboration étroite avec les autorités locales et les autres parties prenantes.

Stratégie de durabilité

E Nos bureaux, situés au cœur de Lausanne, sont conçus pour maximiser l'accessibilité et encourager la mobilité douce. Nous privilégions l'utilisation des transports en commun pour les déplacements domicile-travail et professionnels, en offrant des indemnités forfaitaires et des abonnements CFF / Mobility. Cette démarche reflète notre engagement à réduire notre empreinte carbone.

S Le bien-être et la satisfaction de nos collaborateurs sont au centre de notre politique sociale. Avec un taux de turnover remarquablement bas depuis notre création, nous valorisons la fidélité et l'appartenance à l'entreprise. La flexibilité de travail, incluant le télétravail et les horaires flexibles, est une valeur clé, permettant à chacun de maintenir un équilibre travail-vie personnelle optimal. La diversité des compétences et des profils est encouragée, tout comme la formation continue à travers notre affiliation à diverses associations professionnelles et l'engagement actif de nos collaborateurs dans des institutions académiques renommées.

G La gouvernance chez Fundim SA repose sur la collégialité et la transparence. Notre Conseil d'administration, composé d'experts aux profils diversifiés, apporte une richesse de perspectives et d'expertise, renforçant ainsi la prise de décision et la résilience de l'entreprise. L'autonomie et la responsabilité sont des piliers de notre culture d'entreprise, favorisant la satisfaction et la stabilité des équipes. De plus, nous cultivons un esprit d'équipe fort à travers des interactions régulières et des activités collectives, renforçant la cohésion et la transparence au sein de l'entreprise.

Engagements ESG

Suivi environnemental

Accès au bureau : Les bureaux de Fundim SA, stratégiquement situés au cœur de la ville de Lausanne, obtiennent une classification A selon la méthodologie de calcul ARE, garantissant une accessibilité optimale. Cette localisation facilite le recours à la mobilité douce et aux transports en commun, une option privilégiée par 12 des 14 collaborateurs, lesquels bénéficient par ailleurs d'une indemnisation forfaitaire pour l'utilisation des transports publics.

Mobilité d'entreprise : Pour les mêmes raisons que celles énoncées ci-dessus, les déplacements professionnels durant les heures de travail se font principalement par les transports publics, soutenus par la mise à disposition d'abonnements Mobility, favorisant ainsi l'autopartage et l'électromobilité.

Produits durables : Fundim SA, attentive à la durabilité, intègre des principes ESG dans la création de l'ensemble de ses produits. Cette approche est ancrée dans la culture d'entreprise et régulièrement partagée au sein des équipes.

Suivi de la gouvernance

Collégialité : La collégialité est au cœur des processus décisionnels de Fundim SA. Le Conseil d'administration, est composé d'administrateurs expérimentés et avec des profils complémentaires, pour lesquels l'approche ESG est une priorité. Le Conseil d'administration est par ailleurs renforcé par la présence de deux experts supplémentaires, favorisant un dialogue constructif et le maintien d'un développement sain et durable.

Autonomie & responsabilité : La responsabilisation des collaborateurs est ancrée dans la culture d'entreprise, contribuant à la satisfaction et à la stabilité au sein des équipes opérationnelles.

Partage : La structure, les processus et l'organisation de Fundim SA nécessitent un fort esprit d'équipe. Des séances thématiques régulières et des sorties d'équipe ont été mises en place pour favoriser les interactions, les retours d'expérience, la transparence et l'esprit d'équipe, avec notamment l'appropriation de l'open-space par les collaborateurs pour encourager un dialogue permanent au sein de la culture d'entreprise.

Suivi social

Turnover : Depuis sa création en 2016, Fundim SA maintient un faible taux de turnover (5,11% par an), démontrant une fidélité et une appartenance forte à l'entreprise, témoignant du bien-être au travail et constituant une source de satisfaction pour l'entreprise.

Flexibilité : La flexibilité, inscrite dans les valeurs de Fundim SA, s'exprime notamment à travers le télétravail et la mise en place d'horaires flexibles, déjà en place avant la pandémie de Covid-19, offrant aux collaborateurs la possibilité de gérer efficacement leur emploi du temps et l'équilibre travail-vie personnelle.

Mixité des profils et compétences : La mixité des profils et des compétences, ainsi que la transversalité des missions confiées aux collaborateurs, font partie intégrante de la culture de l'entreprise, favorisant le travail d'équipe, les échanges et le développement de nouvelles compétences.

Formation : Fundim SA encourage l'accès à la formation pour diversifier les compétences, en s'affiliant à plusieurs associations professionnelles (SVIT, COPTIS, ADIV) qui offrent régulièrement des séminaires et conférences. De plus, les collaborateurs de Fundim participent activement à la formation au sein d'institutions telles que l'USPI, COPTIS, HEC et CSEEL.



Fondation de Placement Equitim

Présentation de la Fondation

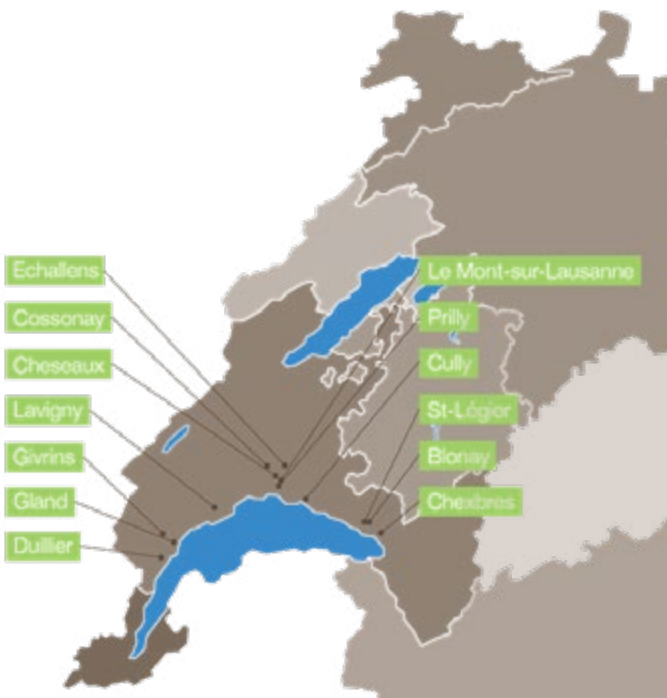
Mission de la Fondation

La Fondation Equitim est gérée par Fundim SA, société de gestion de fortune collective. La Fondation réunit cinq caisses de pension romandes avec un objectif commun: investir durablement leurs ressources dans des projets d'infrastructure et de logements abordables de haute qualité, en parfaite harmonie avec les politiques de logement des autorités et des propriétaires fonciers.

La plupart des projets de développement de la Fondation sont réalisés en collaboration avec des propriétaires publics, qui désirent conserver le contrôle de leurs terrains. Le modèle financier d'Equitim présente l'avantage de permettre au superficiant de jouer un rôle actif dans la détermination du montant de la redevance, versée par la Fondation Equitim en échange de l'utilisation du terrain. Ainsi, le montant de la redevance est fixé en fonction du taux de réduction souhaité des loyers, conformément à la politique régionale du logement.

Historique

La Fondation Equitim possède environ 500 logements construits ou en cours de planification autour de l'arc lémanique. Différentes typologies d'appartements sont proposées afin de pouvoir offrir plusieurs catégories de loyers accessibles à la classe moyenne.



Stratégie de durabilité

La création de logements abordables est au cœur de la stratégie de durabilité de la Fondation Equitim. L'application du droit de superficie via des partenariats public-privé joue un rôle clé dans le déploiement de cette stratégie. La Fondation Equitim repose sur une collaboration étroite avec tous les acteurs impliqués, assurant que chaque projet apporte des bénéfices partagés. L'approche adoptée dépasse la simple construction de logements ; elle inclut l'intégration d'usages mixtes et d'infrastructures publiques, répondant ainsi aux attentes des résidents et des autorités locales. Le choix de construire en circuits courts, avec des entreprises locales, permet de minimiser l'impact carbone tout en stimulant l'économie régionale. Pour garantir une transparence totale, la Fondation publie des rapports conformes aux indices recommandés, permettant aux investisseurs de suivre la performance énergétique des différents projets.



Logements pour la classe moyenne

Le marché immobilier romand se caractérise depuis quelques décennies par une pénurie chronique de logements, en particulier locatifs, et une forte pression sur les prix des loyers. Une grande partie de la population a de plus en plus de difficultés à trouver des logements correspondant à ses besoins et à leurs moyens financiers. Ce phénomène touche l'ensemble de la classe moyenne et plus particulièrement les familles et les jeunes en début de carrière, et géographiquement, les villes-centres et les communes du bassin lémanique. Il existe donc un réel besoin de créer une offre de logements à loyer accessible pour la classe moyenne.

Fort de ce constat, Equitim propose une solution clé en main en appliquant des loyers de 10 % à 20 % inférieurs à ceux du marché, tout en répondant aux intérêts des acteurs publics et privés réunis au sein d'une structure commune et transparente. La Fondation s'inscrit ainsi dans un développement des politiques du logement sur le long terme et permettant de proposer des logements accessibles à la classe moyenne.

Propriétaire foncier

Mise à disposition du terrain contre une redevance annuelle.

Fondation Equitim

Nous développons la parcelle avec 100% de fonds propres investis par des caisses de pensions d'entreprises bien connues du tissu économique local.

La classe moyenne

Les locataires obtiennent un logement à loyer accessible sans devoir prétendre à des subventions ou des aides.



Application du droit de superficie

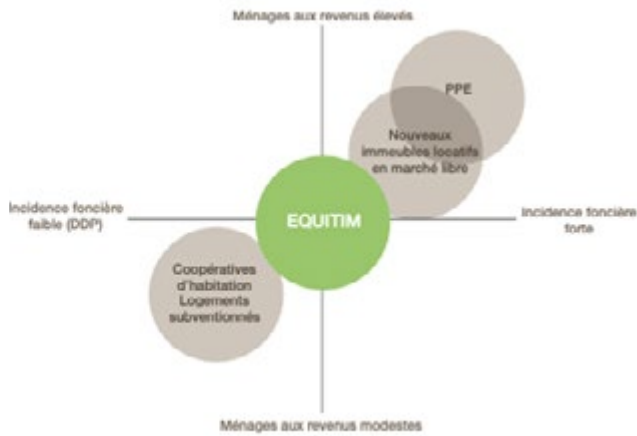
Le droit de superficie joue un rôle clé dans la stratégie de durabilité de la Fondation Equitim, permettant de réaliser des développements responsables sur le long terme tout en offrant des options de logement à des prix accessibles.

En promouvant les mécanismes du droit distinct et permanent (DDP), la Fondation Equitim permet non seulement de proposer des logements à loyer accessible, mais également des infrastructures adaptées pour les collectivités publiques. Des projets répondant aux besoins publics tels que salle polyvalente, UAPE, crèche ou parking sont également développés grâce au modèle d'Equitim, ce qui permet aux communes de se doter de ces installations d'utilité publique nécessaires et selon les derniers standards énergétiques et de construction.

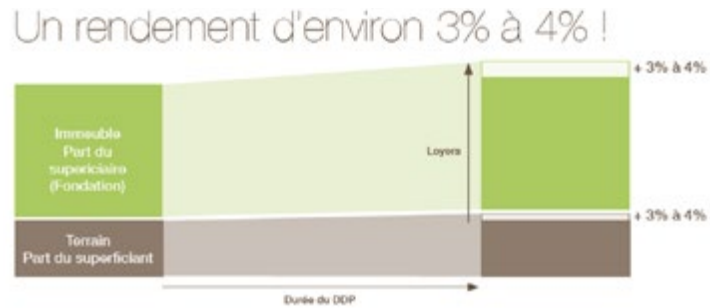


La mise à disposition d'un terrain en droit de superficie génère une redevance annuelle (rente de superficie) pour le propriétaire foncier (superficiaire). Le modèle financier de la Fondation présente l'avantage de permettre au superficiaire d'être un partenaire. Ensemble, nous déterminons le montant de la redevance, payée par la Fondation Equitim en contrepartie de la mise à disposition du terrain. Cela signifie que le montant de la redevance est déterminé selon le taux d'abaissement désiré des loyers, en accord avec la politique du logement communale.

Le financement 100% en fonds propres (sans financement externe ni subvention) permet une plus grande souplesse et une adaptabilité financière au cas par cas de chaque projet.



La mise en place de redevance dynamique et équitable permet une progression des revenus équitable pour toutes les parties prenantes, aussi bien les propriétaires du terrain que les investisseurs institutionnels. Cette évolution permet à la fois de faire évoluer les revenus des caisses de pensions qui investissent (LPP) pour les futures rentes des retraites tout en garantissant aussi les revenus des communes dont le terrain est occupé, de manière équitable et équilibrée.



Les avantages pour le propriétaire du terrain (superficiant) sont nombreux :

- Conservation du patrimoine foncier
- Valorisation du terrain sans investissement financier
- Implication possible dans chaque étape du développement
- Procédure sans contraintes administratives ou juridiques
- Délégation à des spécialistes du développement immobilier
- Transfert des risques liés à l'exploitation des immeubles

Engagement des parties prenantes

Equitim est déterminée à nourrir et renforcer ses relations avec les communes et d'autres partenaires, travaillant main dans la main pour atteindre ses objectifs ESG tout en offrant des rendements durables. Cela permet aux communes, entre autres, de déployer leur politique du logement et de rester impliquées dans les projets définis ensemble.

Phases de vie du projet	Conception	MEP	Planification	Réalisation	Exploitation
Propriétaires fonciers	Politique du logement/ Infrastructure	Participation au jury	Veille qualitative	Veille qualitative	Critères d'évaluation personnels
equitim	Typologie des logements/ Affectation infrastructures	Critères rationnels de construction	Rigueur, suivi du projet	Transparence, Méthode dite «traditionnelle»	Exploitation par Equitim ou Partenaire Infrastructure
	programme		avant-projet	permis de construire	mise en service
					Veille sur la référence de marché
					Loyers logements < -10 à -30%

Infrastructures publiques et mixité sociale

Le modèle commercial innovant développé par la Fondation peut être appliqué non seulement aux logements locatifs abordables, mais aussi à d'autres types d'infrastructures publiques, y compris des résidences pour seniors, des UAPE (accueils parascolaires) et des parkings publics. Ainsi, notre approche nous permet de répondre aux besoins spécifiques de la population dans chaque commune, améliorant ainsi l'offre locale. De plus, cette flexibilité favorise une meilleure intégration des projets dans le tissu urbain et renforce la cohésion sociale.



Construction en circuits courts

Nous mettons en place, sur chaque projet, des équipes spécifiques choisies pour leurs compétences en lien avec les objets à réalisées mais également pour leurs connaissances de la région et des partenaires locaux.

Lors des phases de travaux, une préférence est accordée aux entreprises locales afin de limiter les déplacements et soutenir l'économie locale. Le choix des entreprises consultées se fait de concert avec les autorités locales pour tirer parti de leur réseau et de leur expertise.

Les chefs de projets sont également à la provenance des matériaux et, chaque fois que cela est possible, les transports des terres de déblai et de remblai sont stockés chez des partenaires locaux ou échangées avec d'autres projets de sorte à minimiser l'impact environnemental.

Transparence et suivi

Nous avons intégré et mis en œuvre les recommandations de l'Association Suisse de Gestion d'Actifs (AMAS) et la publication des Indices environnementaux pour les fonds immobiliers.

Ceci vise à établir une approche cohérente et homogène parmi l'ensemble de nos véhicules d'investissement, nous permettant de suivre les progrès et de les comparer dans différents produits. Ils servent également de base pour identifier les opportunités d'amélioration et permettent de cibler des actions concrètes de réduction des consommations d'énergie et des émissions de CO2.

Engagements ESG

Pour faire progresser la durabilité de notre portefeuille, nous avons établi une liste de 11 objectifs ESG propres à nos valeurs et à nos missions. Ces objectifs sont également à mettre en lien avec les Objectifs de Développement Durable (ODD) qui sont à atteindre pas tous les États membres de l'ONU.



Environnement

Engagements	ODD	
L'efficacité de l'enveloppe thermique des immeubles	12, 13	12 CONSUMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES 13 MESURES RELATIVES À LA SÈVE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
La production de chaleur et d'eau chaude sanitaire sans énergie fossile	7, 13	7 ENERGIE PROPRE ET ÉCONOMIQUE 13 MESURES RELATIVES À LA SÈVE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
La génération d'électricité avec des panneaux photovoltaïques	7, 12	7 ENERGIE PROPRE ET ÉCONOMIQUE 12 CONSUMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES
La réutilisation des eaux de pluie	6, 12	6 EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT 12 CONSUMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES
La végétalisation des toits	13	13 MESURES RELATIVES À LA SÈVE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
Le tri et l'élimination des déchets sur les chantiers de construction	12, 13, 15	12 CONSUMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES
		13 MESURES RELATIVES À LA SÈVE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES 15 VIE TERRESTRE

Social

Engagements	ODD	
La promotion de l'économie local en collaborant avec des acteurs locaux	8, 11, 16	8 TRAVAIL DIGNES ET ÉCONOMIQUE SCHEMAIRE 11 PROJET D'AMÉNAGEMENTS URBAINS
		16 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES
Le développement d'aménagements de quartier favorisant les interactions sociales et la mixité	11	11 PROJET D'AMÉNAGEMENTS URBAINS
La promotion de la mobilité douce et l'accessibilité aux infrastructures de transport	11, 12	11 PROJET D'AMÉNAGEMENTS URBAINS 12 CONSUMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES

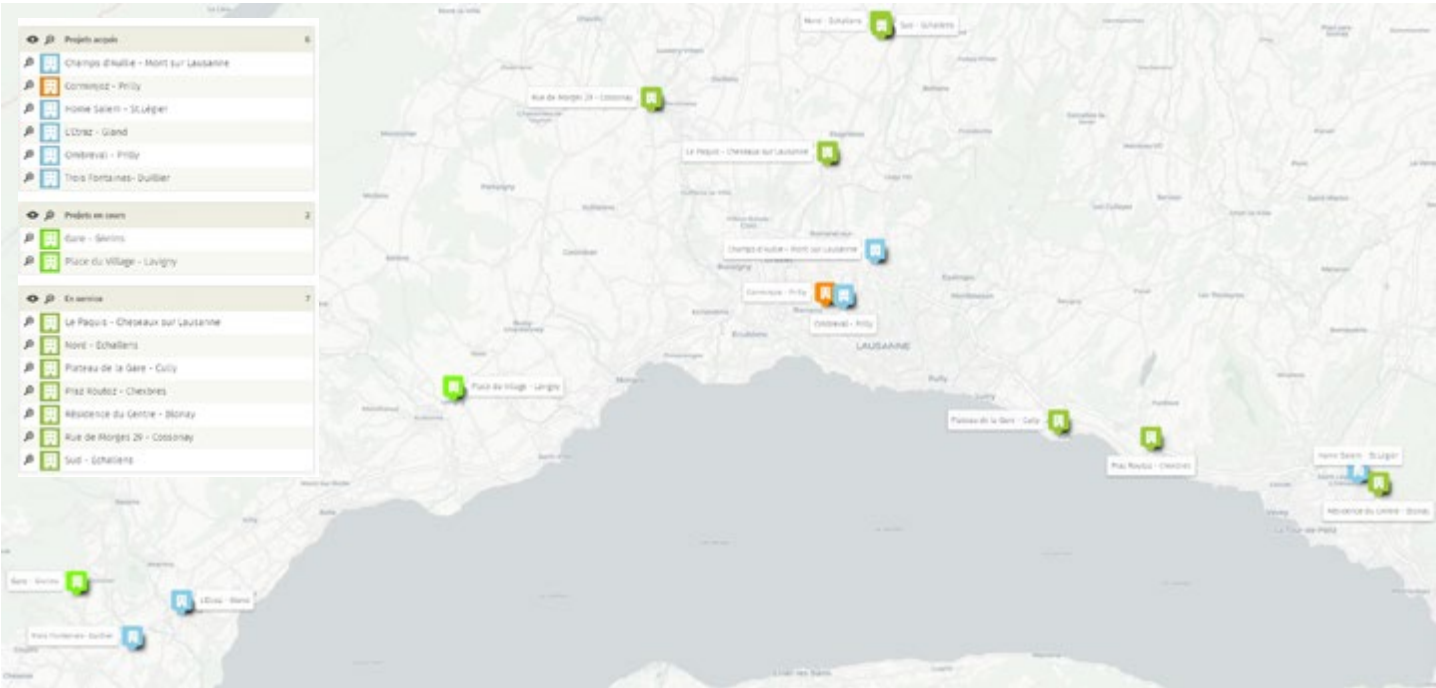
Gouvernance

Engagements	ODD	
Les mesures de lutte contre la corruption et les conflits d'intérêts	16	16 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES
La lutte contre les pratiques de travail illégales	8 , 16	8 TRAVAIL DIGNES ET ÉCONOMIQUE SCHEMAIRE 16 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES



Rapport ESG du portefeuille 2023

Présentation du parc



Suivi des engagements ESG

Immeubles terminés

Commune		Cossonay	Chexbres**	Blonay	Cully	Cheseaux	Echallens Est lot	Echallens Ouest lot	Prilly existant
Nom Commerciale - Adresse		Rte de Morges 29	Praz-Routoz	Résidence du Centre Place de la Gare 3	Gare	Paquis	Osiirs	Osiirs	Ombrevail
Parcelle		416	47 - 1037	2505	10131	1458	1834 - 2110	2090 - 2115	182
SBP (m²)		1280	2900	3744	3274	3610	7291	6089	1835
Label énergétique		Standards Minergie	Rénovation en cours	Equivalent Minergie	Standards Minergie	Minergie P	Minergie P eco	Minergie P eco	bâtiment existant
Equivalence kWh/m²		55	90	55	55	50	50	50	50
Type production chaleur + ECS		PAC eau-eau	gaz	CAD	CAD	PAC eau-eau	PAC eau-eau	PAC eau-eau	Mazout
Surface nette locative (m²)		1004	2234	2792	2264	2874	5890	4783	1528
Nbre d'appartement		13	41	22	39	75	61	24	24
Surface commerciale (m²)		129	-	54	630	-	232	-	-
SRE		1290	2576	1017	1238	3734	7491	6289	-
Mise en exploitation		01.05.2021	existant	01.02.2022	01.04.2022	01.11.2022	01.03.2023	01.04.2023	12.05.1905
Critère ESG (>2022)									
Efficacité enveloppe thermique	100% CEEB A								
Production chaleur et ECS	100% énergie renouvelable								
Production électricité	100% des projets équipés de PV								
Réutilisation eau de pluie	100% permettent l'autoconsommation								
Toitures plates végétalisées	Réutilisation à étudier sur chaque projet								
Déchetterie de chantier	100% des toitures plates sont végétalisées								
Adjudication acteurs locaux	100% des projets équipés								
Amenagements de quartier	>90% volume adjudication des travaux de construction dans le canton (ou rayon à définir pour les projets limitrophes)								
Note ARE accessibilité TP	100% des projets équipés de places de jeux								
Lutte contre corruption et conflit d'intérêt	Etudier la mise en place de local communautaires sur chaque projet.								
% abaissement des loyers		D	D	C	B	D	C	C	
Lutte contre le travail au noir									
Lutte contre la corruption et conflit d'intérêt	Audits réguliers								
Lutte contre le travail au noir	100% des contrats avec clause spéciale Généraliser les partenariats avec les organisation faitières								

Chexbres / Prilly: Des mesures d'assainissement énergétique sont prévues pour les immeubles à Chexbres et Prilly. Ces actions visent à réduire leur impact environnemental et à aligner les bâtiments sur les objectifs fixés par la Confédération.

Cully: La Fondation n'a pas eu l'occasion de créer un aménagement de quartier dans le cadre du projet de Cully, étant donné que le plan d'aménagement général a été élaboré exclusivement par les autorités communales, qui n'ont pas inclus ce type d'installation dans leur programmation

Réutilisation eau de pluie: Des études systématiques sont menées. La mise en œuvre de mesures s'avère parfois complexe.

Immeubles en réalisation et en projet

Commune		Givins	Lavigny	Blonay-St-Légier	Mont-sur-Leuana	Dullier	Gland	Prilly (neuf)
Nom Commerciale - Adresse		Gare	Centre	Home Salem	Champs d'Aulle	Trois Fontaines	L'Eclaz	Ombrevail
Parcelle		280	53-57-77	1475	2791	35-339	1587-1591	182
SBP (m²)		2462	1766	1831	2625	1623	1332	1835
Label énergétique		Standards Minergie	Standards Minergie	Minergie P	Minergie P	Minergie P	Minergie P	Minergie P
Equivalence kWh/m²		55	55	50	50	50	50	50
Type production chaleur + ECS		CAD	Pellets	Pellets	PAC eau-eau	PAC eau-eau	CAD	PAC eau-eau
Surface nette locative (m²)		1763	1864	1755	2048	1170	1077	1507
Nbre d'appartement		24	19	20	28	16	19	24
Surface commerciale (m²)		-	-	376	-	552	430	-
SRE		-	-	-	-	-	-	-
Mise en exploitation		01.03.2024	01.04.2024	01.05.2026	01.06.2026	01.04.2026	01.05.2026	01.06.2026
Critère ESG (>2022)								
Efficacité enveloppe thermique	100% CEEB A							
Production chaleur et ECS	100% énergie renouvelable							
Production électricité	100% des projets équipés de PV							
Réutilisation eau de pluie	100% permettent l'autoconsommation							
Toitures plates végétalisées	Réutilisation à étudier sur chaque projet							
Déchetterie de chantier	100% des toitures plates sont végétalisées							
Adjudication acteurs locaux	100% des projets équipés							
Amenagements de quartier	>90% volume adjudication des travaux de construction dans le canton (ou rayon à définir pour les projets limitrophes)							
Lutte contre corruption et conflit d'intérêt	100% des projets équipés de places de jeux							
Lutte contre le travail au noir	Etudier la mise en place de local communautaires sur chaque projet.							
Audits réguliers								
Généraliser les partenariats avec les organisation faitières								

Réutilisation eau de pluie: Des études systématiques sont menées, avec une évaluation équilibrée entre les contraintes techniques et les objectifs d'infiltration et de rétention.

Suivi des critères énergétiques et environnementaux

Ce rapport a été établi pour suivre les critères de notre politique ESG mais aussi pour répondre aux exigences de l'AMAS publiées dans la circulaire de 2022. Afin de pouvoir fournir des données complètes, nous avons mandaté Signa-Terre au travers de leur produit ImmoLabel pour réaliser un « Rapport de surveillance énergétique » sur l'ensemble de notre Parc.

Vous trouverez donc ci-après la présentation de nos résultats.

Pour la réalisation du rapport environnemental, nous avons pris en compte les bâtiments qui sont déjà en utilisation au cours des 365 derniers jours de la période 2022. **Parmi ces bâtiments, seuls 3 ont permis de faire une analyse complète, à savoir les immeubles pour lesquels nous disposons des données sur une année complète.**

Taux de couverture

Le taux de couverture pour le parc de la Fondation Equitim est de 100% pour un total de 5'670 m2 de surface de référence énergétique (SRE).

Cela signifie que sur les immeubles que nous pouvions étudier, l'ensemble des fluides énergétiques ont pu être mesurés.

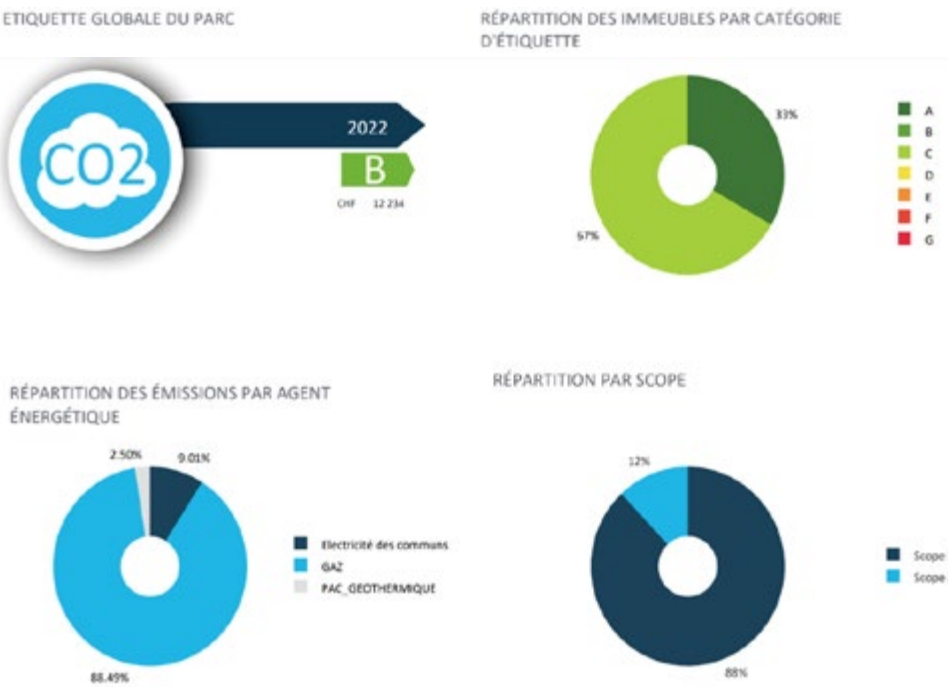
Le parc de la Fondation Equitim étant essentiellement composé d'immeubles neufs, le nombre d'immeubles à intégrer dans nos rapports va augmenter dans les prochaines années selon le calendrier suivant :

Nom immeuble	Ville	Année de construction	Première période d'analyse
Courseboux 7-9	Cully	Avr 2022	2023
Saugetgaz 4a*	Cheseaux-sur-Lausanne	Nov 2022	2023-24
Saugetgaz 4b*	Cheseaux-sur-Lausanne	Nov 2022	2023-24
Saugetgaz 6a*	Cheseaux-sur-Lausanne	Nov 2022	2023-24
Saugetgaz 6b*	Cheseaux-sur-Lausanne	Nov 2022	2023-24
Gare 3	Blonay	2022	2023-24
Prés du Record 7	Echallens	2023	2024-25
Prés du Record 9	Echallens	2023	2024-25
Prés du Record 11-13	Echallens	2023	2024-25
Prés du Record 15-17	Echallens	2023	2024-25
Prés du Record 19	Echallens	2023	2024-25
Prés du Record 51	Echallens	2023	2024-25
Prés du Record 53	Echallens	2023	2024-25
Prés du Record 47	Echallens	2023	2024-25
Prés du Record 49	Echallens	2023	2024-25



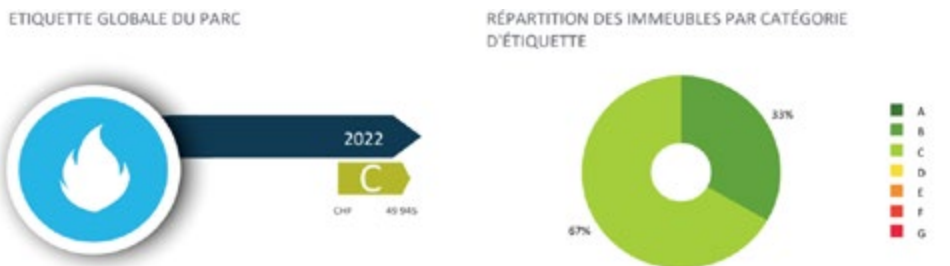
Emissions de CO et part d'énergie renouvelable

Les résultats de la mesure (Scope 1+2) pour l'ensemble du parc pour l'année 2022 sont de 20,32 [kg CO2/m2], avec des émissions totalisant 115 tonnes de CO2. Cela place le parc avec une étiquette «B». Ces résultats ont été calculés selon les facteurs d'émissions de CO2 de la norme SIA 380, utilisée par Signa-Terre pour les rapports 2022.



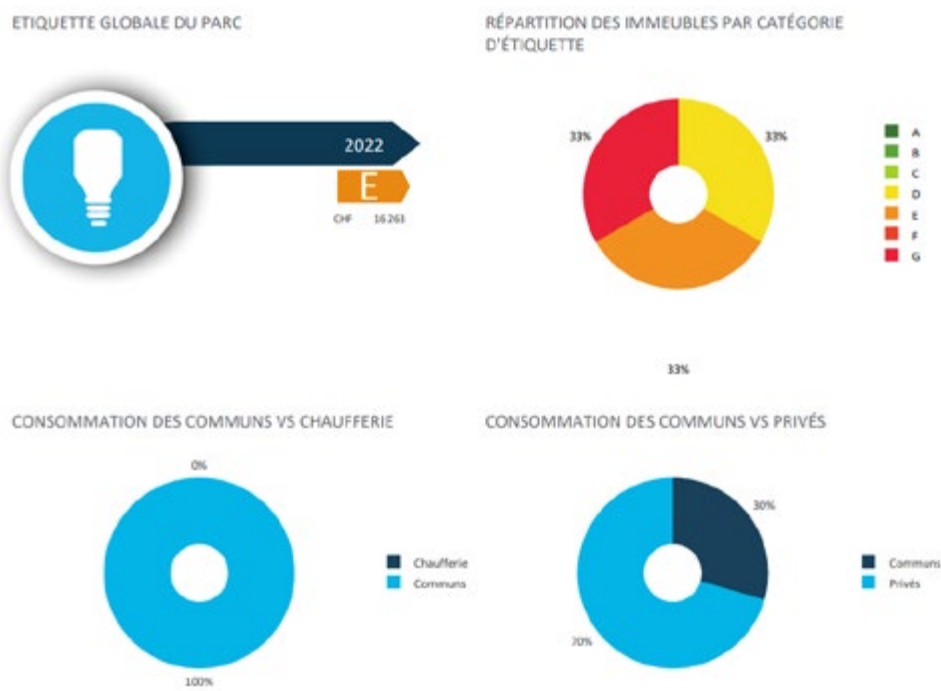
Consommation thermique renouvelable

La consommation thermique totale du parc s'élève à 521'669 kWh en 2022. L'indice de dépense de chaleur moyen (IDC) s'élève à 331 MJ/m2. Nous pouvons constater que les trois bâtiments génèrent une étiquette globale «C» pour le parc. Ce qui démontre une faible consommation, malgré le fait que deux des trois immeubles sont chauffés au gaz et qu'ils ont été construits dans les années 1990.



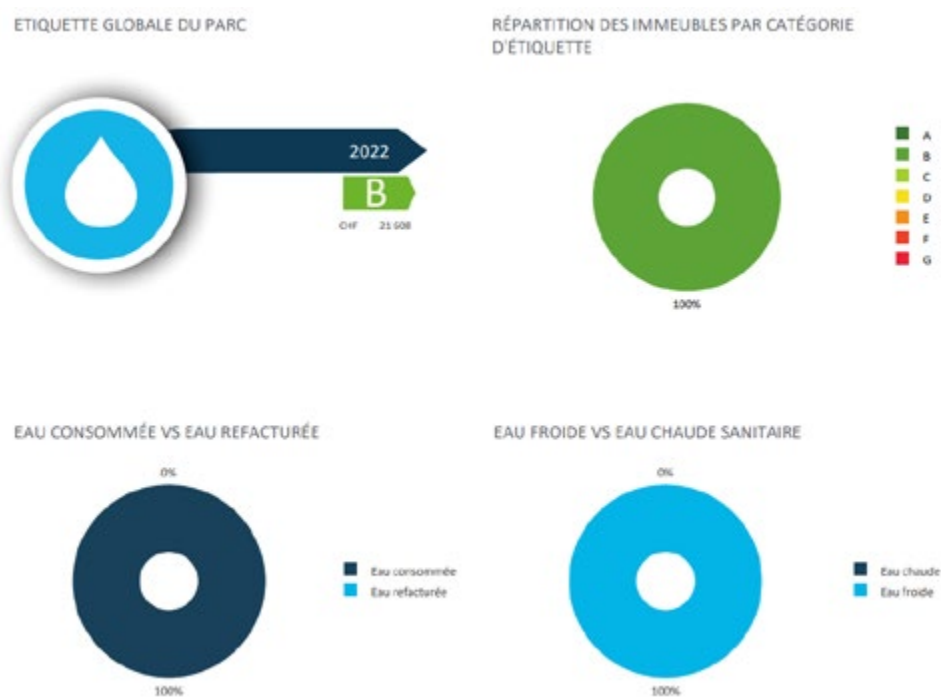
Consommation électrique

La consommation électrique des parties communes des immeubles du portefeuille s'élève à 73'922 kWh pour la période 2022. Ramenée au mètre carré de Surface de Référence Energétique (SRE), la consommation s'élève à 13,04 kWh/m2. Une étiquette « G » est constatée sur l'immeuble de Cossonay. Des investigations vont être faites afin de comprendre ce phénomène. En fonction du résultat de ces investigations, des mesures pourront être prises pour améliorer significativement cette situation lors du prochain exercice.

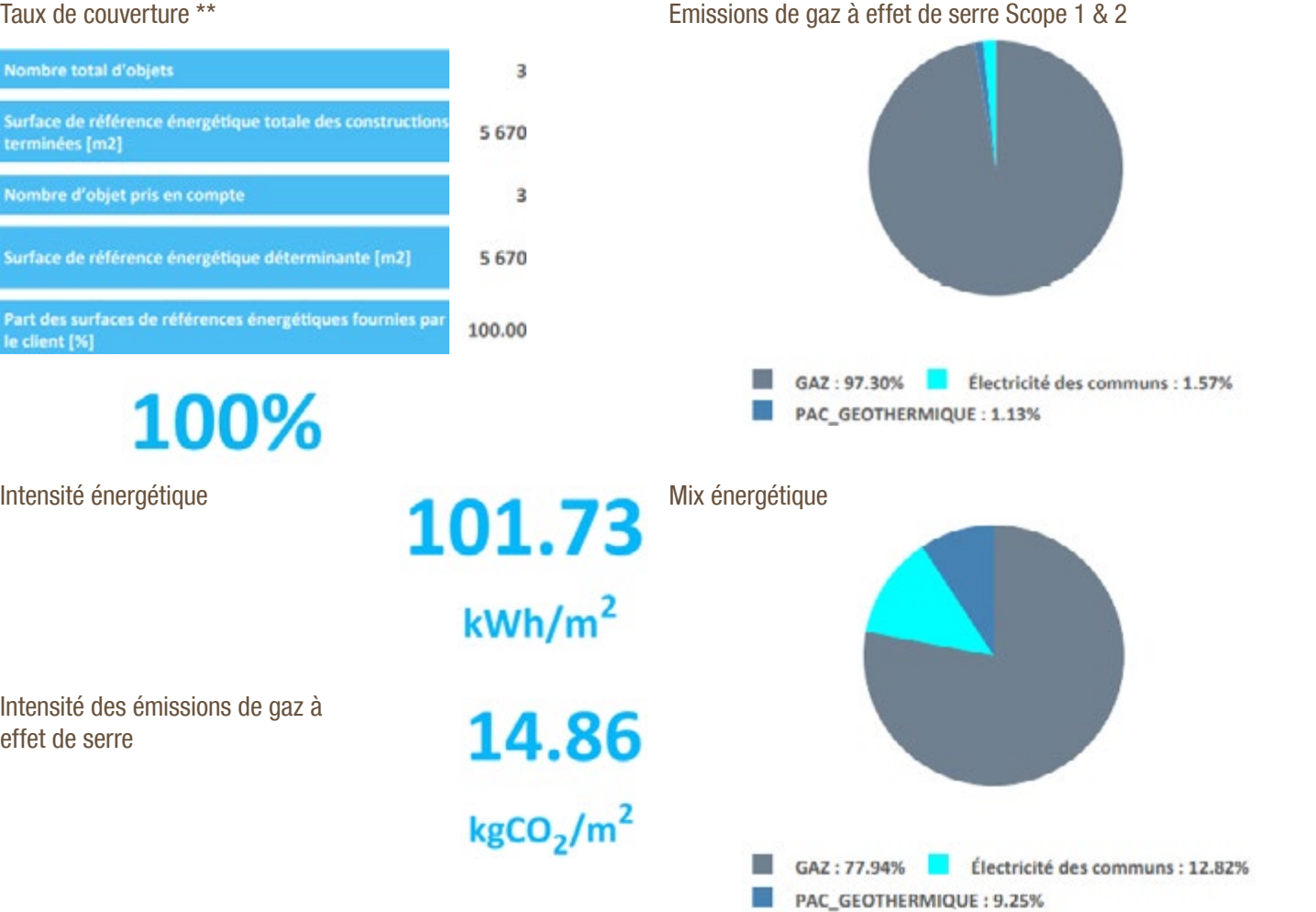


Consommation d'eau

La consommation d'eau nette totale (sans les consommations refacturées à des locataires) du portefeuille s'élève à 5'270 m3 pour la période 2022. Ramenée au m2 de Surface de Référence Energétique (SRE), la consommation s'élève à 0.93 m3/m2 octroyant au parc une étiquette globale « B ».



Résumé des indicateurs recommandés par l'AMAS



Suivi des critères sociétaux

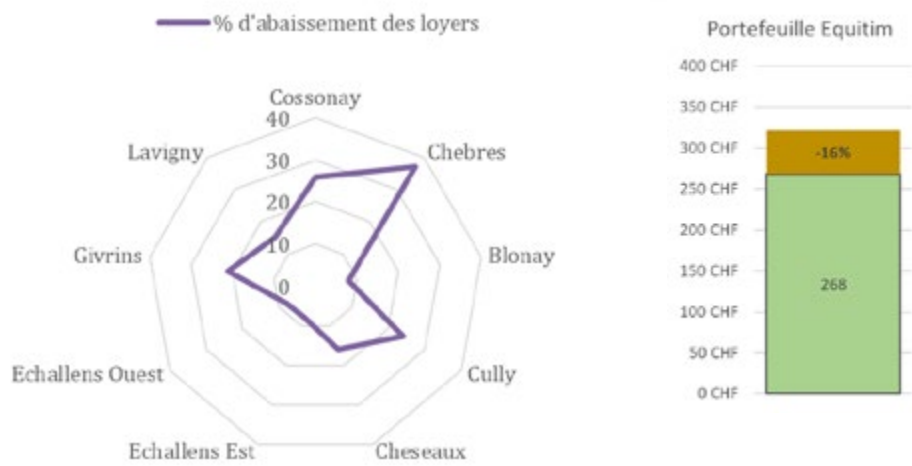
La dimension sociale est intégrée dans l'ensemble de notre portefeuille immobilier et non simplement traitée comme une mesure isolée. Nos projets, dédiés à la classe moyenne, visent à répondre au déficit de logements abordables. Nous privilégions la collaboration avec des entreprises locales pour nos projets de construction, renforçant ainsi les liens avec le tissu économique local. En collaborant étroitement avec les autorités locales et les communautés, nous veillons à ce que nos développements répondent aux besoins réels des résidents. L'intégration harmonieuse de nos logements dans le tissu urbain est un objectif central, visant à améliorer la qualité de vie des résidents.

Nous favorisons également la création d'espaces verts, de places de jeux et de maisons de quartier accessibles à l'ensemble des résidents. Cette approche nous permet de créer des environnements de vie durables et inclusifs, renforçant ainsi notre responsabilité sociale et la conscience communautaire de nos actifs.



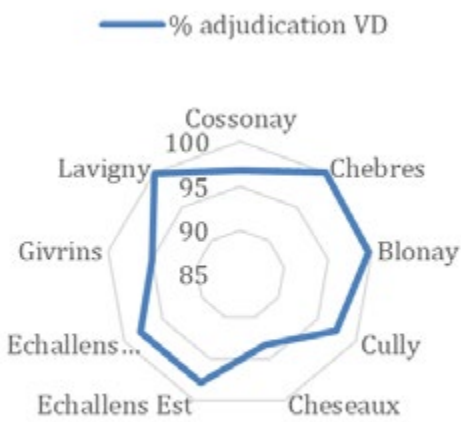
Loyer accessible

Cet engagement social se reflète également dans la valorisation de nos immeubles, où nous proposons des loyers aux résidents de 10 à 20% en dessous des tarifs du marché. Ce calcul est basé sur la moyenne des quantiles 70 et 90 fournis par Wuest & Partners. Cette approche vise spécifiquement à rendre les logements abordables pour la classe moyenne, facilitant ainsi leur accès à des habitations à un coût raisonnable dans leur région respective.



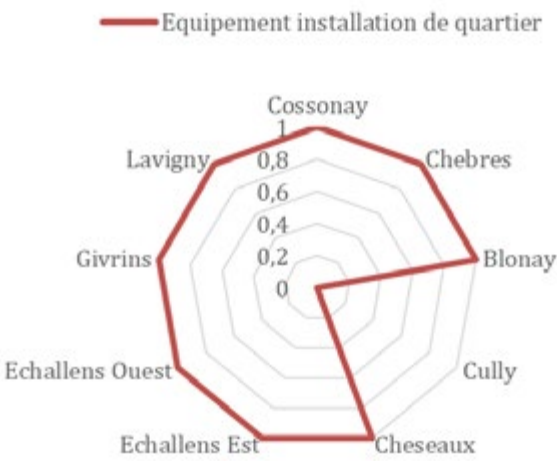
Entreprises locales

Notre engagement social se manifeste tout au long de la chaîne du cycle de vie des bâtiments. De la conception à la réalisation des projets, nous collaborons avec des développeurs et constructeurs locaux. L'adjudication des mandats et travaux dans le canton de Vaud, atteint un taux de 97.5 % du volume d'adjudication, dépassant ainsi l'objectif de 90% que nous nous étions fixés.



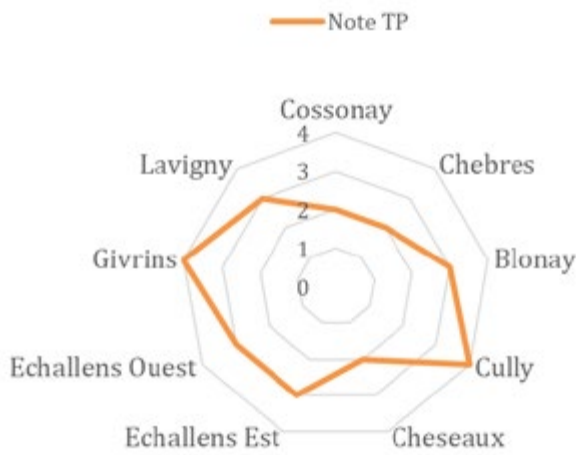
Qualité des espaces

Dans la catégorie aménagements de quartier, à l'exception du projet de Cully, tous nos projets sont dotés de places de jeux. Sur chaque projet une étude complémentaire pour l'installation de locaux communautaires est effectuée. Des espaces communautaires ont ainsi été mis à disposition sur les projets de Blonay et d'Echallens.



Accessibilité en transports publics

L'accessibilité est une préoccupation majeure pour nous. Nous sélectionnons des projets avec d'excellentes connexions aux transports publics, les plaçant tous à moins de 1 km d'une station de bus ou de train. La qualité de la desserte est également évaluée en fonction de la cadence du transport offert, conformément à la méthodologie de calcul ARE, assurant ainsi une accessibilité optimale à nos projets. Par exemple, l'accessibilité à une gare CFF nécessite un emplacement à moins d'un kilomètre, tandis qu'un arrêt de bus pour un car postal, avec une cadence horaire, doit être situé à moins de 300 mètres.



Suivi des critères de gouvernance

Afin de renforcer nos efforts en matière de gouvernance, Fundim SA a obtenu la certification de la FINMA de gestionnaire de fortune collective, marquant ainsi notre engagement envers la crédibilité et la conformité réglementaire de nos véhicules d'investissement. Cette certification renforce également la protection des investisseurs en imposant des normes rigoureuses et contribue à atténuer les risques associés à nos véhicules d'investissement.

Lutte contre la corruption et les conflits d'intérêts

Pour lutter efficacement contre la corruption et les conflits d'intérêts, nous avons mis en place plusieurs mesures renforçant la transparence et la conformité de nos opérations :

- **Validation par la FINMA** : En qualité de gestionnaire de fortune collective accrédité, Fundim SA soumet ses pratiques et ses processus à une validation rigoureuse par la FINMA, renforçant ainsi la transparence et la conformité avec les normes réglementaires en vigueur.
- **Surveillance CHS PP** : La Fondation est soumise à la surveillance de la CHS PP qui veille aux bonnes pratiques des véhicules de placement des prévoyances professionnelles.
- **Audits réguliers** : Nous procédons à des audits réguliers en interne et en externe pour garantir un double contrôle, assurant ainsi la protection des intérêts des investisseurs.

Lutte contre le travail au noir

Nous établissons des conditions contractuelles claires avec des entreprises locales, garantissant la déclaration et le contrôle des travailleurs œuvrant sur les chantiers, ainsi que le respect des charges sociales, afin de maintenir des standards élevés et un suivi rigoureux en matière de responsabilité sociale.



Objectifs et performances

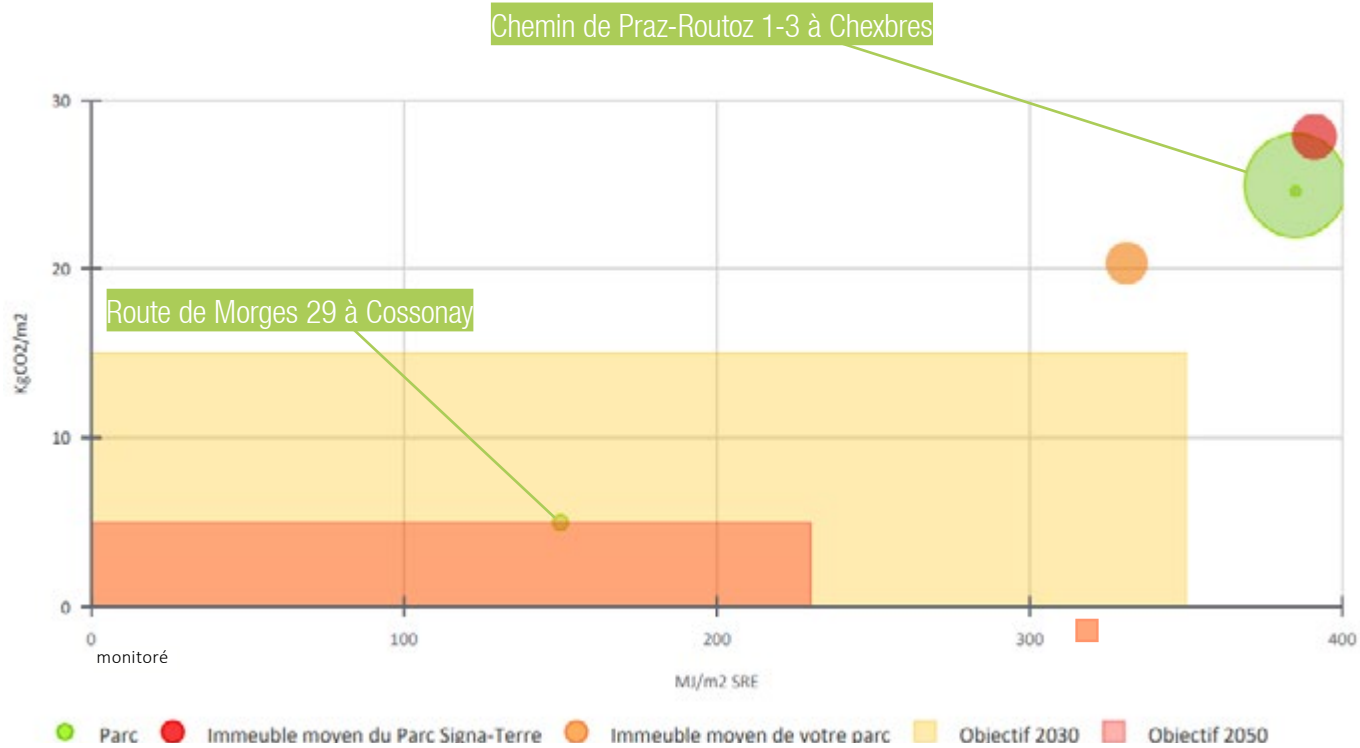
Définition de nos objectifs

L'ESG était déjà au cœur de la proposition de valeur de la Fondation lors de sa création en 2015, bien avant que la durabilité ne devienne un sujet récurrent. Notre mission est de créer des logements abordables en construisant des développements énergétiquement efficaces à proximité des gares, tout en étant soutenue par une gouvernance irréprochable et des processus rigoureux, surveillés par la CH SPP.

Aujourd'hui, nos objectifs environnementaux sont étroitement alignés avec les recommandations de l'Agenda 2030 et 2050 de la Confédération, et la mise en place de critères spécifiques a permis un déploiement systématique de notre politique ESG à travers les projets en construction.

Performance

En ce qui concerne les indices de l'AMAS, le taux de couverture de 100% offre des mesures fiables sur l'ensemble du parc de la Fondation. Actuellement, Cossonay est le seul projet développé par la Fondation qui peut faire l'objet d'une analyse sur les performances énergétiques, et il est encourageant de constater qu'il est déjà aligné sur les objectifs de 2050. Il est important de noter que nous avons également acquis une propriété plus ancienne à Chexbres. Nous anticipons que la rénovation de cette propriété ainsi que l'intégration d'autres projets récemment livrés permettra d'améliorer considérablement la note environnementale de notre parc. Ces immeubles devraient afficher des performances de consommation énergétique et d'émissions de CO2 similaires à celles observées à Cossonay, renforçant ainsi notre engagement envers les principes ESG.»



Prix Bilan de l'immobilier Romand

Pour couronner nos efforts en matière de durabilité, le projet Osiris à Echallens s'est vu décerner le prix spécial de la durabilité lors du Prix de l'immobilier Romand, organisé par le magazine Bilan en collaboration avec la section romande de l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT). Cette distinction souligne l'attention particulière que nos équipes de projet portent aux aspects de durabilité, qu'ils soient d'ordre social ou environnemental, dans chacun des projets que nous entreprenons. Cette reconnaissance renforce notre engagement en faveur de pratiques exemplaires dans le secteur immobilier et témoigne de notre contribution positive en matière de développement durable.

Gestion des risques

L'administration et la gestion des valeurs patrimoniales d'institutions de prévoyance nécessitent une diligence particulière du Conseil de Fondation ainsi que des organes et autres personnes dotés de compétences décisionnelles afin de respecter les exigences dans plusieurs domaines, à savoir :

Organisation & Gouvernance : l'organisation est-elle appropriée au regard de l'activité de la fondation de placement et les exigences quant aux qualifications nécessaires et expériences sont-elles suffisantes pour:

- Les membres du Conseil de Fondation
- Les membres d'organes de placement dotés de compétences décisionnelles (i.e. Comité de placement)
- Les personnes actives et dotées de compétences décisionnelles dans la gestion (i.e. Fundim SA)

Les tâches et les procédures essentielles à l'activité, de même que la répartition des tâches, sont documentées de façon claire et compréhensible, et conçues de manière appropriée au regard de l'activité immobilière chez Equitim.

Système de contrôle interne (SCI) : Mise en place de contrôles internes effectifs et surveillance rigoureuse des tâches essentielles externalisées et déléguées.

Politique de risque et gestion des risques : la politique de risque est définie sur-mesure en fonction de l'activité immobilière que suivent le Conseil de Fondation, le Comité de placement et la société de gestion.

La compliance s'assure ainsi des mesures organisationnelles qui garantissent le respect dans les différents domaines cités ci-dessus et dans le cadre de l'analyse des risques. Le risk manager répertorie les types de risques surveillés selon plusieurs catégories, à savoir les risques Opérationnels / Stratégiques / Financiers et de Compliance. Le reporting des risques s'effectue deux fois par année et repose sur l'évolution des risques et de leurs suivis mis en place:

- Type de risque selon structuration établie
- La cause et les symptômes du risque
- Les conséquence du risque
- L'exposition au risque
- Le niveau de risque
- La probabilité d'occurrence du risque
- Sa variation par rapport à la période précédente
- Les mesures prises
- Les commentaires liés aux mesures prises

Ces exigences en matière de gestion nous conduisent à maximiser nos chances d'atteinte de performance et d'assurer une parfaite transparence sur les risques auxquels les investissements immobiliers sont exposés d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance.

Conclusions et perspectives

Depuis sa création en 2015, la Fondation Equitim a toujours placé la durabilité au cœur de sa stratégie de placement. La jeunesse de notre portefeuille immobilier nous permet d'incorporer les meilleures pratiques dès le départ et de respecter nos engagements ESG détaillés dans ce rapport.

Le suivi de nos engagements ESG montre que nous respectons globalement nos objectifs. Seuls les immeubles de Chexbres et Prilly nécessitent des améliorations, notamment au niveau de l'enveloppe thermique et du remplacement des systèmes de chauffage pour répondre aux objectifs climatiques de la Confédération. Ces bâtiments seront prochainement rénovés.

À ce jour, seul le projet de Cossonay a été évalué pour ses performances énergétiques, mais nous anticipons que les futurs projets afficheront des niveaux similaires de consommation énergétique et d'émissions de CO2. De plus, notre projet Osiris à Echallens a été récompensé pour sa durabilité, soulignant notre engagement constant et notre excellence en matière de développement durable.

En somme, notre approche globale de la durabilité repose sur des actions concrètes et bien définies, intégrant les meilleures pratiques ESG pour assurer des performances élevées et une transparence totale.

Conscients du défi majeur que représente l'impact environnemental du secteur immobilier, notamment en matière d'émissions de gaz à effet de serre, la Fondation Equitim explore actuellement la possibilité de renforcer cet axe stratégique afin de jouer un rôle actif dans la rénovation et la transformation du parc immobilier suisse, aligné sur les objectifs fixés par la Confédération en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Fondation de placement Equitim
Fundim SA
Place Bel-Air 1
1003 Lausanne
Tél. 021 566 59 05
info@equitim.ch
www.equitim.ch