

RAPPORT DE DURABILITÉ 2024

equitim 
Fondation pour le logement d'utilité publique



Introduction



Ludovic Pommiès
Responsable ESG de Fundim SA

Chères lectrices, chers lecteurs,

C'est avec un engagement renouvelé que nous vous présentons cette seconde édition de notre rapport de durabilité. Cette année marque une nouvelle étape dans la consolidation de notre stratégie ESG, fondée sur le suivi rigoureux de notre parc immobilier, l'anticipation des évolutions réglementaires, et le développement de projets à fort impact social et environnemental.

La Fondation Equitim poursuit son engagement en faveur d'un immobilier responsable, en renforçant ses actions sur le terrain. Le suivi énergétique de nos bâtiments, désormais systématisé, nous permet de mieux piloter la performance environnementale de notre portefeuille et d'identifier les points d'amélioration. En parallèle, nous veillons à intégrer les dernières exigences réglementaires, notamment celles émanant des recommandations de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), ainsi que celles prévues par la future Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne), afin de garantir une conformité exemplaire et proactive dans notre stratégie de gestion du parc, notamment à travers des activités ciblées de rénovation énergétique.

Notre ambition ne se limite pas à la performance technique. Elle s'exprime également à travers la création de logements accessibles, la collaboration avec les acteurs locaux, et la mise en œuvre de projets qui conjuguent inclusion sociale et efficacité énergétique. Ces initiatives traduisent notre volonté de bâtir un avenir durable, au service des territoires et de leurs habitants.

Ce rapport reflète notre transparence, notre rigueur et notre volonté d'agir concrètement. Nous vous invitons à en découvrir les avancées, les résultats et les perspectives, témoins de notre engagement à faire de l'ESG un moteur de transformation positive.

Objet du rapport

Cette deuxième édition du rapport de durabilité offre une analyse approfondie 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. Elle fournit des informations clés sur la Fondation, sa culture ESG, les projets en cours et réalisés, ainsi que sur la performance de son portefeuille immobilier.

Par rapport à la première édition, cette version permet de mesurer l'évolution des indicateurs clés, avec des comparaisons vis-à-vis des résultats de l'année précédente afin de suivre les progrès accomplis.

Certaines sections demeurent inchangées, tandis que d'autres ont été mises à jour ou nouvellement introduites. À ce titre, nous attirons votre attention sur :

Sections ajoutées	Auto-régulation de l'AMAS	page 4
	Attentes de nos investisseurs	page 5
	Stratégie de rénovation	page 15
	Annexe 1 - Glossaire	page 30
Sections mises à jour	Engagement ESG	page 8
	Rapport ESG du portefeuille	page 18 à 28

Sommaire

Introduction	2
Objet du rapport	2
Auto-régulation de l'AMAS	4
Attentes de nos investisseurs	5
Société de gestion Fundim SA	6
Présentation de Fundim	6
Activités de l'entreprise	6
Stratégie de durabilité	6
Engagements ESG	8
La Fondation de placement Equitim	10
Présentation de la Fondation	10
Stratégie de durabilité	11
Stratégie de rénovation	15
Engagements ESG	16
Rapport ESG du portefeuille 2024	18
Présentation du parc	18
Suivi des engagements ESG	18
Suivi des critères énergétiques et environnementaux	20
Suivi des critères sociaux	24
Suivi des critères de gouvernance	26
Objectifs et performances	27
Gestion des risques	29
Conclusions et perspectives	29
Annexe 1 - Glossaire	30

Auto-régulation de l'AMAS

Dans le cadre de notre engagement pour une finance plus durable, nous suivons les standards définis par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Cette dernière vise à renforcer le rôle de la Suisse comme acteur clé de la finance durable. Pour cela, elle a introduit une autorégulation, en vigueur depuis le 30 septembre 2023, qui impose des règles claires aux établissements financiers en matière d'organisation et de transparence des produits durables.

Pour mieux s'aligner avec les objectifs du Conseil fédéral, l'AMAS a publié une version mise à jour – l'autorégulation 2.0 – en vigueur depuis le 1er septembre 2024, qui a pour objectif d'harmoniser les exigences réglementaires avec les objectifs stratégiques du Conseil fédéral en matière de finance durable.

Dans le cadre de ce rapport de durabilité, nous intégrons les exigences clés de cette autorégulation, notamment :

- **Mise en place d'indicateurs clés de performance (KPI)** : Ces indicateurs permettent de définir un cadre de référence clair et de mesurer les objectifs de durabilité poursuivis.
- **Utilisation d'outils de suivi** : Nous utilisons notamment la plateforme Signa-Terre pour le monitoring énergétique de notre parc immobilier, tel que détaillé au chapitre IV-2 – Suivi énergétique et environnemental (voir chapitre «Suivi des critères énergétiques et environnementaux» en p. 18).
- **Analyse des écarts** : Les écarts entre les objectifs fixés et les résultats obtenus sont identifiés et expliqués de manière transparente.



Attentes de nos investisseurs

Lors de la diffusion de notre dernier rapport de durabilité en juillet 2024, nous avons adressé un questionnaire à l'ensemble des investisseurs des véhicules gérés par Fundim, dans le but de mieux cerner leurs attentes et leurs priorités en matière de durabilité. Cette initiative s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue et de renforcement de la transparence.

Nous remercions chaleureusement l'ensemble des investisseurs ayant pris part à cette consultation.

Voici une synthèse des résultats recueillis :

- **Participation** : Une quinzaine de réponses ont été reçues.
- **Sensibilité ESG** : Trois quarts des répondants se sont déclarés sensibles aux thématiques ESG et disposaient de connaissances dans le domaine de la durabilité.
- **Fréquence et format du rapport** : Environ 85 % des participants souhaitent recevoir un rapport de durabilité chaque année. Parmi eux, la moitié privilégie un format synthétique, tandis que l'autre moitié préfère un rapport détaillé.
- **Labellisation** : Trois quarts des répondants accordent de l'importance à la labellisation, en particulier aux certifications Minergie et GRESB.
- **Satisfaction globale** : Le premier rapport de durabilité a obtenu une note moyenne de satisfaction de 7,9 / 10.

Priorités environnementales

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre
- Diminution de la consommation d'eau et/ou réutilisation des eaux (pluviales ou grises)
- Recours accru aux énergies renouvelables

Priorités sociales

- Niveau des loyers ou prix de vente pratiqués
- Pourcentage d'adjudication à des partenaires locaux

Priorités en gouvernance

- Lutte contre le travail au noir
- Diversité et complémentarité des profils au sein des organes de gouvernance



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.



Suisse romande
Société basée à Lausanne



15 experts
Une équipe pluridisciplinaire

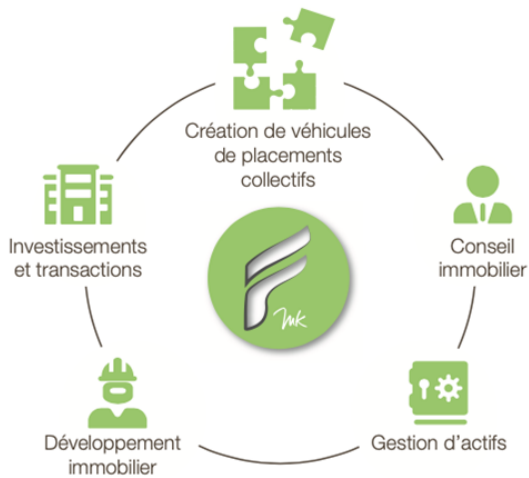


> 40 projets
Une expérience avérée



> 1 milliard CHF
Valeur des projets développés

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.

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

Son réseau de confiance et sa vaste expérience dans le secteur immobilier lui permettent d'identifier des opportunités d'investissement attrayantes, en phase avec les tendances du marché. L'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 Les bureaux, situés au cœur de Lausanne, sont conçus pour maximiser l'accessibilité et encourager la mobilité douce. L'utilisation des transports en commun pour les déplacements domicile-travail et professionnels en privilégiée, en offrant des indemnités forfaitaires et des abonnements CFF / Mobility. Cette démarche reflète l'engagement à réduire l'empreinte carbone de la société.

S Le bien-être et la satisfaction des collaborateurs sont au centre de notre politique sociale. Avec un taux de turnover remarquablement bas depuis sa création, la fidélité et l'appartenance à l'entreprise sont valorisées. 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 des collaborateurs dans des institutions académiques renommées.

G La gouvernance chez Fundim SA repose sur la collégialité et la transparence. Le 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 la culture d'entreprise, favorisant la satisfaction et la stabilité des équipes. De plus, l'entreprise cultive un esprit d'équipe fort à travers des interactions régulières et des activités collectives, renforçant la cohésion et la transparence en son sein.



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 11 des 13 collaborateurs. Seuls deux d'entre eux ont également recours à un véhicule individuel. Les personnes les plus éloignées du lieu de travail 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. Seuls deux collaborateurs utilisent leur véhicule personnel.

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.

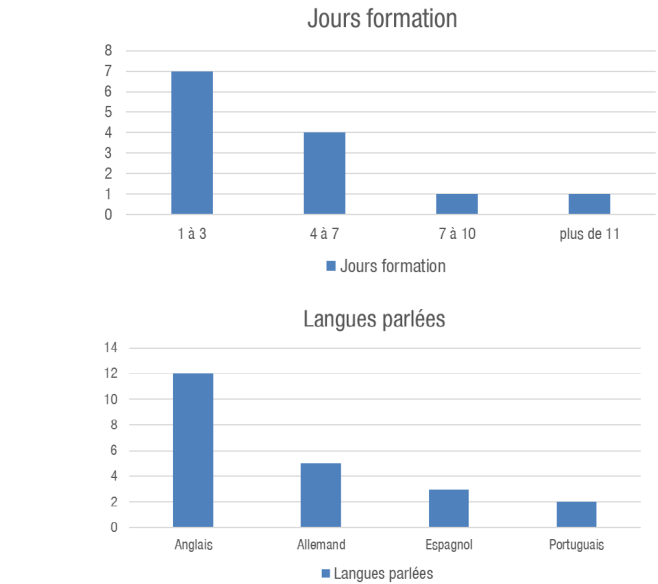
Suivi social

Turnover : Depuis sa création en 2016, Fundim SA maintient un faible taux de turnover* (4.16% 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. L'ancienneté moyenne des collaborateurs au sein de l'entreprise est par ailleurs proche de 4 ans. En 2024, il y a eu un engagement et aucun départ.

**Turnover annuel= (nombre de départ pendant la période [non compris les stagiaires et les décès] / nombre d'embauche pendant la période [non compris les stagiaires] / nombre d'année de la période * 100)*

Flexibilité : La flexibilité, inscrite dans les valeurs de Fundim SA, s'exprime notamment à travers le télétravail partiel 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.

7 des 13 collaborateurs font régulièrement 1 journée de télétravail par semaine et 10 collaborateurs pensent que la possibilité de faire du télétravail a un impact positif sur leur équilibre professionnel / personnel.

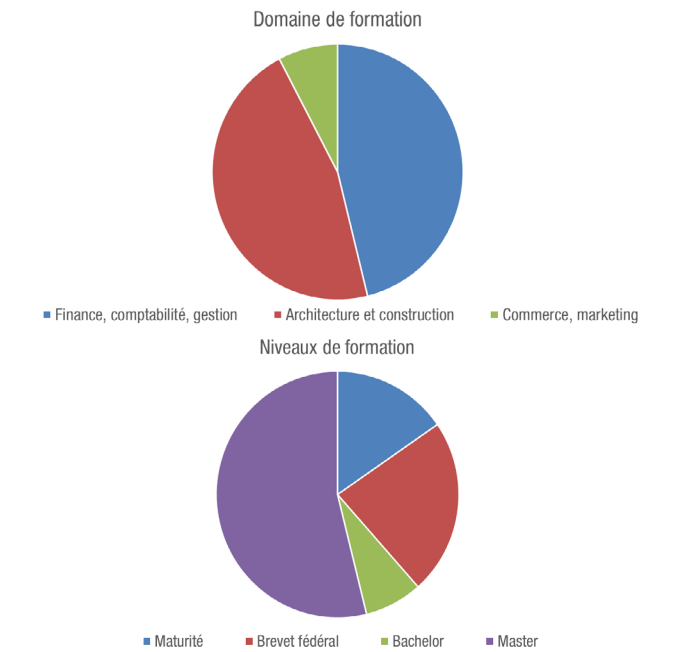


Mixité des profils et compétences : La mixité des profils et des compétences, ainsi que la transversalité des missions confiées aux collaborateurs, font partie intégrante de la culture de l'entreprise, favorisant le travail d'équipe, les échanges et le développement de nouvelles compétences.

L'équipe Fundim, composée de 3 femmes et 10 hommes, affiche un âge moyen de 41 ans.

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. Les collaborateurs de Fundim sont par ailleurs eux aussi actifs comme intervenants dans les formations organisées par l'USPI, COPTIS, HEC et CSEEI

En 2024, chaque collaborateur a suivi au moins une formation concernant les outils liés à l'intelligence artificielle qui s'est déroulée sur 2 demi-journées.



Fondation de Placement Equitim

Présentation de la Fondation

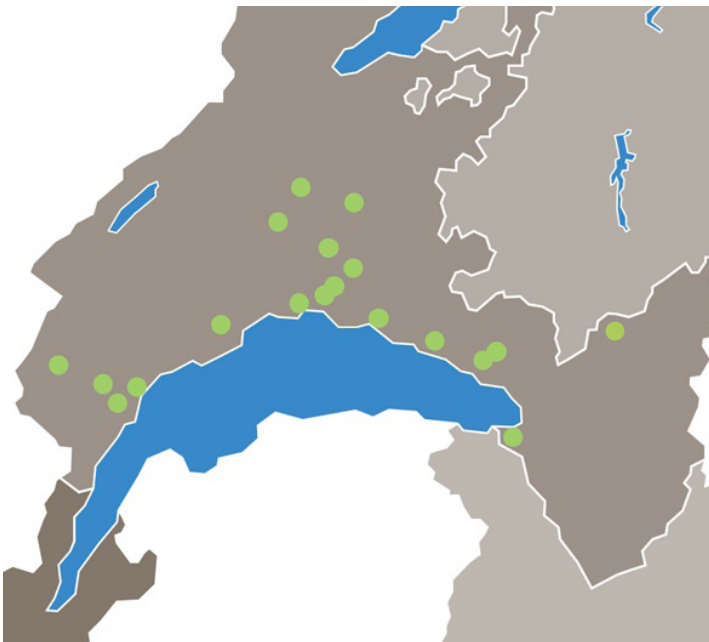
Mission de la Fondation

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 600 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.

Construction durable

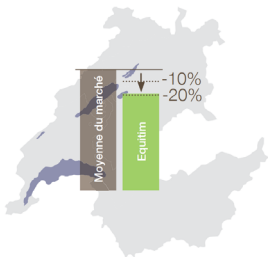
De immeubles construits de manière rationnelle selon la méthode dite « traditionnelle » avec une gestion transparente des coûts, en favorisant les entreprises locales et régionales.

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

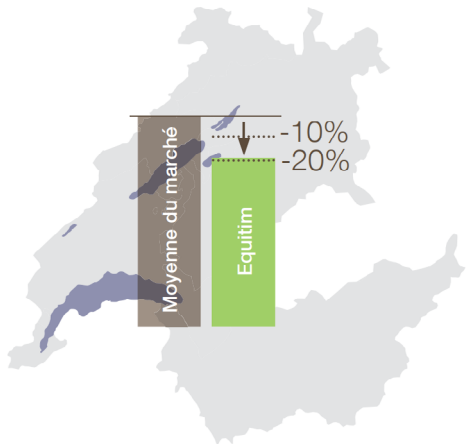
Les locataires obtiennent un logement à loyer accessible sans devoir prétendre à des subventions ou des aides.



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.

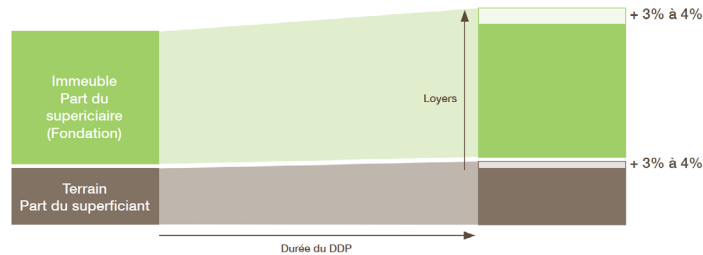
En promouvant les mécanismes du droit distinct et permanent (DDP), la Fondation Equitim permet non seulement de proposer des logements à loyer accessible, mais également des infrastructures adaptées pour les collectivités publiques. Des projets répondant aux besoins publics tels que salle polyvalente, 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.

Un rendement d'environ 3% à 4% !



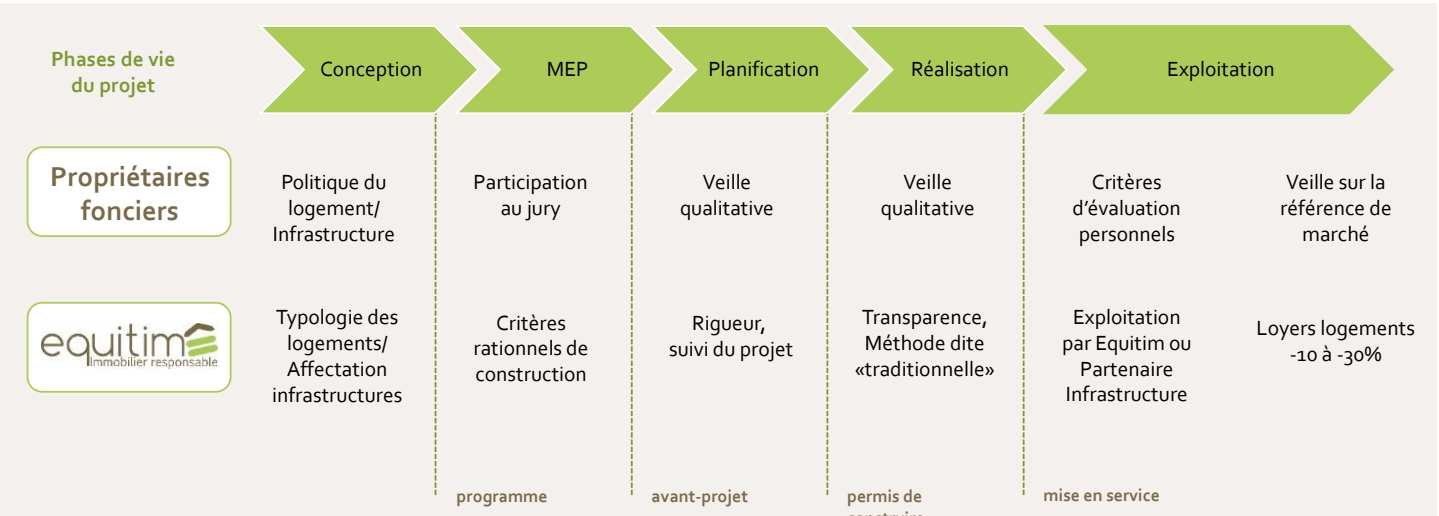
La mise en place de redevance dynamique et équitable permet une progression des revenus équitable pour toutes les parties prenantes, aussi bien les propriétaires du terrain que les investisseurs institutionnels. Cette évolution permet à la fois de faire évoluer les revenus des caisses de pensions qui 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 (superficiaire) 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.



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 réaliser 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 sensibles 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 avec 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.

Transformation énergétique du bâti Suisse

Le parc immobilier suisse représente près de 40 % de la consommation énergétique nationale et génère plus d'un tiers des émissions de CO2. Pour atteindre les objectifs climatiques fixés par la Confédération à l'horizon 2050, une rénovation intensive s'impose, avec un taux de rénovation qui doit passer rapidement de 1 % à 4 % par an.

Face à cette pression croissante et à la complexité de gestion des rénovations énergétiques, de nombreux propriétaires – qu'ils soient privés ou institutionnels – choisissent de se séparer de leurs actifs les plus anciens, plutôt que d'engager les travaux nécessaires.

Dans ce contexte, Equitim entend jouer un rôle actif dans la transformation du parc immobilier suisse. En complément de ses activités de développement de projets neufs, Equitim acquiert également des immeubles existants présentant un fort potentiel de rénovation, afin de les revaloriser tant sur le plan énergétique qu'économique.

Pour ce faire, Equitim s'appuie sur une équipe pluridisciplinaire d'experts, dédiée à la mesure des performances, à la planification, à la gestion des travaux de rénovation ainsi qu'à la valorisation durable des actifs.

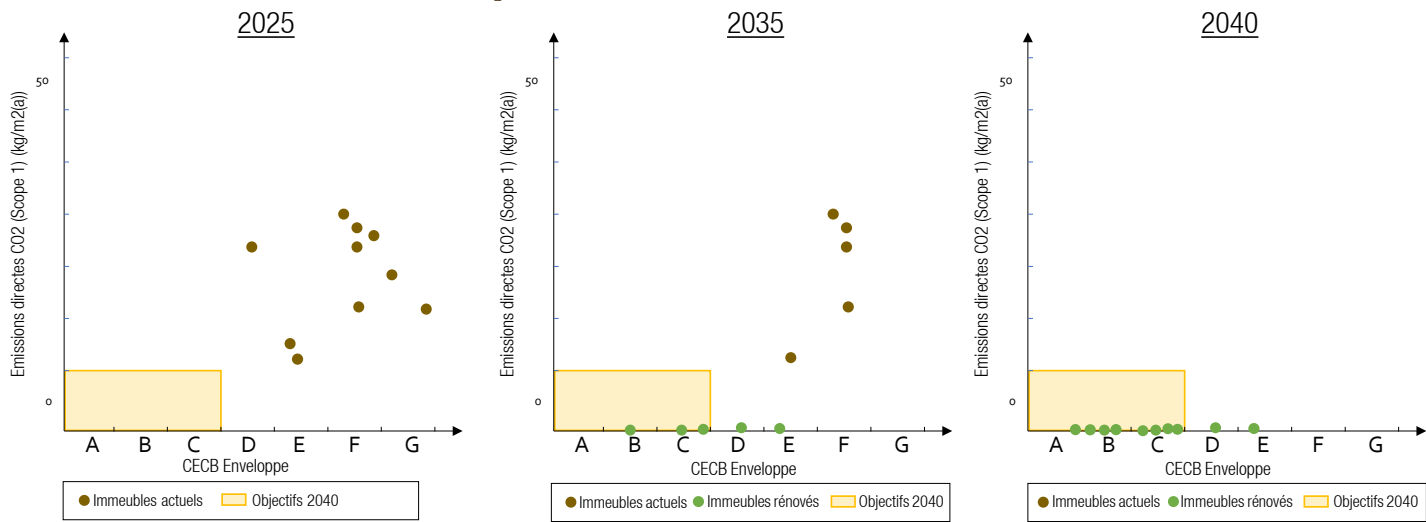


Stratégie de rénovation

Objectifs de rénovation

- **Zéro Net (Scope 1)** : Atteinte du Zéro Net (Scope 1) d'ici 2040 via la substitution des énergies fossiles par des énergies renouvelables ou des systèmes de chauffage à distance.
- **Amélioration de l'enveloppe d'immeubles classés G** : Rénovation énergétique des bâtiments dont l'étiquette CECB enveloppe est classée G au moment de l'acquisition pour atteindre une performance d'au minimum C d'ici 2035.
- **Amélioration de l'enveloppe d'immeubles classés F** : Rénovation énergétique des bâtiments dont l'étiquette CECB enveloppe est classée F au moment de l'acquisition pour atteindre une performance d'au minimum C d'ici 2040.
- **Autoproduction d'énergie** : Élaboration et mise en oeuvre d'une stratégie photovoltaïque du parc immobilier d'ici 2035 en ligne avec les perspectives du MoPEC 2025.

Évolution ciblée des émissions directes de CO₂ et de la performance de l'enveloppe énergétique des immeubles rénovés



Engagement envers les locataires

Favoriser le bien-être : En mettant l'accent sur la rénovation énergétique, la Fondation Equitim impacte positivement le quotidien des locataires, en améliorant leur confort et leur cadre de vie. Parallèlement, les travaux d'optimisation énergétique leur permettent de réduire leurs charges ce qui améliore leur pouvoir d'achat.

Engagement envers les propriétaires privés

Préservation du patrimoine familial : Grâce à la possibilité de cession en droit de superficie, la Fondation Equitim offre aux propriétaires privés l'opportunité unique de préserver leur patrimoine familial tout en se libérant des contraintes associées à la gestion et à la rénovation de leur bien immobilier. Cette approche assure également une source de revenus récurrents, contribuant ainsi à la stabilité financière et facilitant la transmission successorale. En proposant cette alternative à la vente en pleine propriété, la Fondation Equitim soutient le bien-être social des propriétaires, leur permettant de pérenniser leur héritage tout en bénéficiant d'une gestion simplifiée et sécurisée de leur propriété.

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 par tous les États membres de l'ONU.



Environnement

Engagements	ODD	
L'efficacité de l'enveloppe thermique des immeubles	12, 13	12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES 13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
La production de chaleur et d'eau chaude sanitaire sans énergie fossile	7, 13	7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE 13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
La génération d'électricité avec des panneaux photovoltaïques	7, 12	7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE 12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES
La réutilisation des eaux de pluie	6, 12	6 EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT 12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES
La végétalisation des toits	13	13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
Le tri et l'élimination des déchets sur les chantiers de construction	12, 13, 15	12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES 13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE 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 DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE 11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES
		16 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES
Le développement d'aménagements de quartier favorisant les interactions sociales et la mixité	11	11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES
La promotion de la mobilité douce et l'accessibilité aux infrastructures de transport	11, 12	11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES 12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES

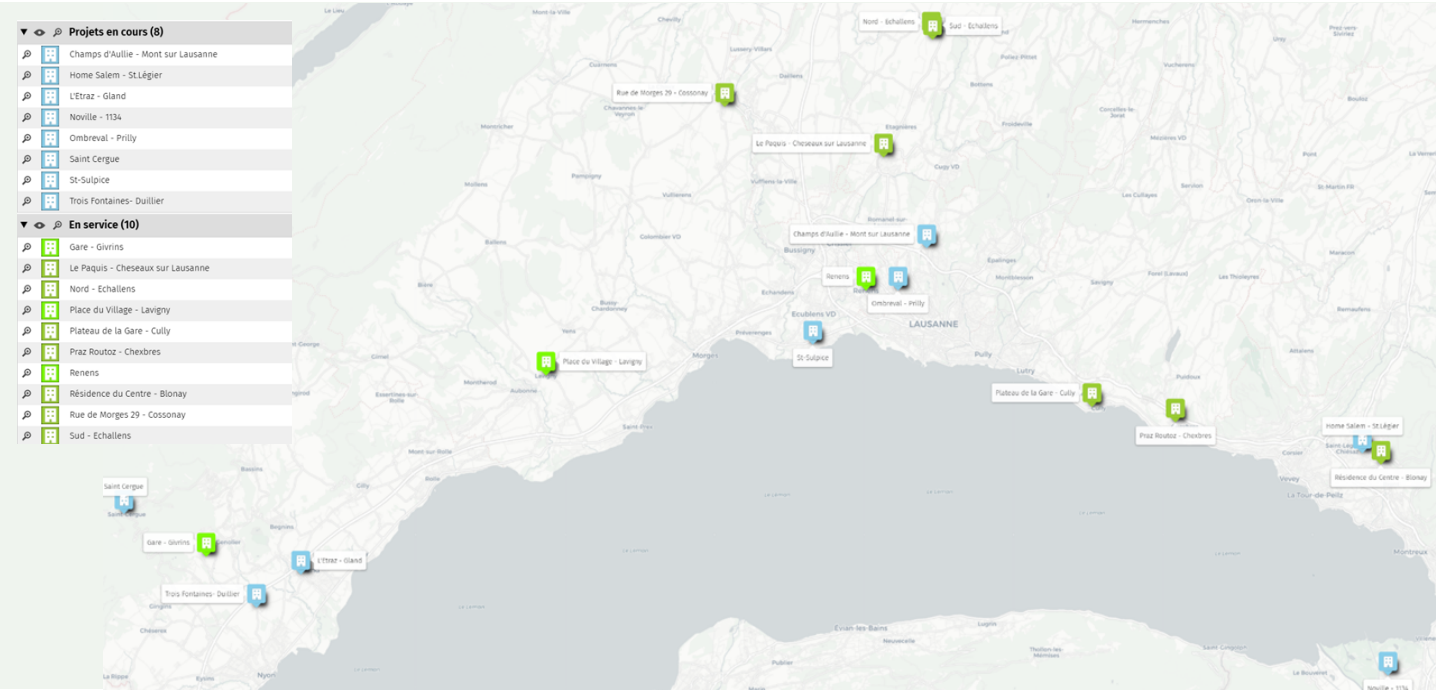
Gouvernance

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 DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE 16 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES



Rapport ESG du portefeuille 2024

Présentation du parc



Suivi des engagements ESG

Immeubles terminés

Commune		Cossonay	Chexbres**	Blonay	Cully	Cheseaux	Echallens Est lot 2	Echallens Ouest lot 8	Givrin	Lavigny
Nom Commerciale - Adresse		Rte de Morges 29	Pras-Routot	Résidence du Centre Place de la Gare 3	Gare	Paquis	Ociris	Ociris	Gare	Centre
Parcelle		416	47-1037	2505	10131	1458	1834-2110	2090-2115	280	53-57-77
SBP (m²)		1280	2900	3764	3274	3610	7291	6089	2462	1766
Label énergétique		Standards Minergie	Rénovation en cours	Equivalent Minergie	Standards Minergie	Minergie P	Minergie P eco	Minergie P eco	Standards Minergie	Standards Minergie
Equivalence kWh/m²		55	90	55	55	50	50	50	55	55
Type production chaleur + ECS		PAC eau-eau	gaz	CAD	CAD	PAC eau-eau	PAC eau-eau	PAC eau-eau	CAD	Pellets
Surface nette locative (m²)		1004	2234	2792	2264	2874	5890	4785	1761	1854
Nbre d'appartement		13		41	22	39	75	61	24	19
Surface commerciale (m²)		129	-	54	630	-	232	-	-	-
SRE		1290	2576	1017	1238	3734	7491	6189		
Mise en exploitation		01.05.2021	existant	01.02.2022	01.04.2022	01.11.2022	01.03.2023	01.04.2023	01.03.2024	01.04.2024
Critères ESG (>2022)										
Efficacité enveloppe thermique	100% CECB A									
Production chaleur et ECS	100% énergie renouvelable									
Production électricité	100% des projets équipés de PV 100% permettent l'autoconsommation									
Réutilisation eau de pluie	Réutilisation à étudier sur chaque projet									
Toitures plates végétalisées	100% des toitures plates sont végétalisées									
Déchèterie de chantier	100% des projets équipés									
Adjudication acteurs locaux	>90% volume adjudication des travaux de construction dans le canton (ou rayon à définir pour les projets limitrophes)									
Aménagements de quartier	100% des projets équipés de places de jeux Etudier la mise en place de local communautaires sur chaque projet									
Note ARE accessibilité TP		D	D	C	B	D	C	C	B	C
Lutte contre corruption et conflit d'intérêt	Audits réguliers									
Lutte contre le travail au noir	Généraliser les partenariats avec les organisation									

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 et prévoit la réalisation d'un jardin public partagé pour l'entier du plateau de la gare.

Immeubles en réalisation et en projet

Commune		Mont-sur-Lausanne	Gland	Dullier	Blonay-St-Léger	Prilly (existant)	Prilly (neuf)	Saint-Cergue	Noville	Ecôle	Renens (existant)
Nom Commerciale - Adresse		Champs d'Aullie	L'Etraz	Trois Fontaines	Home Salem	Ombrevail	Ombrevail	Parcelle 691	Parcelle 1134	Parcelle 110	Alpes 14-16
Parcelle		2791	1587-1591	26-339	1475	182	182	691	1134	110	1323
SBP (m²)		2688	3332	1623	1851	1835	2065	2027	1845	3900	
Label énergétique		Minergie P	Minergie P	Minergie P	Minergie P	bâtiment existant	Minergie P	Minergie P	Minergie P	Minergie P	CECB A-C
Equivalence kWh/m²		50	50	50	50	50	50	50	50	50	
Type production chaleur + ECS		CAD	CAD	PAC eau-eau	Pellets	Mazout	PAC eau-eau	à définir	PAC air-eau	CAD	PAC air-eau
Surface nette locative (m²)		2053	1077	1170	1716	1518	1607	1667	1714	NC	
Nbre d'appartement		24	19	16	20	24	19	19	25	~40	
Surface commerciale (m²)		270	430	552	176	-	-	350	-	~350	
SRE		2650							2059	NC	
Mise en exploitation		01.07.2027	01.05.2026	01.04.2027	01.05.2028	12.05.1805	01.02.2027	01.06.2027	01.09.2027	01.09.2028	01.09.2024
Critères ESG (>2022)											
Efficacité enveloppe thermique	100% CECB A										
Production chaleur et ECS	100% énergie renouvelable										
Production électricité	100% des projets équipés de PV 100% permettent l'autoconsommation										
Réutilisation eau de pluie	Réutilisation à étudier sur chaque projet										
Toitures plates végétalisées	100% des toitures plates sont végétalisées										
Déchèterie de chantier	100% des projets équipés										
Adjudication acteurs locaux	>90% volume adjudication des travaux de construction dans le canton (ou rayon à définir pour les projets limitrophes)										
Aménagements de quartier	100% des projets équipés de places de jeux Etudier la mise en place de local communautaires sur chaque projet										
Note ARE accessibilité TP		C	D	D	C	B	B	C	B	D	A
Lutte contre corruption et conflit d'intérêt	Audits réguliers										
Lutte contre le travail au noir	Généraliser les partenariats avec les organisation										

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. La mise en œuvre de mesures s'avère souvent techniquement complexe.

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, ainsi qu'une comparaison des performances énergétiques par rapport à l'année précédente, mettant en évidence les évolutions et améliorations constatées.

Pour la réalisation du rapport environnemental, nous avons pris en compte les bâtiments qui sont déjà en utilisation au cours de la période 2023. Parmi ces bâtiments, seuls 4 ont permis de faire une analyse complète, à savoir les immeubles pour lesquels nous disposons des données sur une année complète. Nos immeubles neufs, qui sont tous équipé d'outils de monitoring énergétique et supervisés par Signa-Terre seront intégrés au fur et à mesure dans nos futurs rapports.

Taux de couverture

Le taux de couverture pour le parc de la Fondation Equitim est de 100% pour un total de 9'196 m2 de surface de référence énergétique (SRE). Il est calculé en prenant en compte l'intégralité des immeubles pour lesquels les consommations de chauffage et d'électricité des communs sont complètes (Scope 1+2).

Nombre total d'objets	4
Surface de référence énergétique totale des constructions terminées [m²]	9 196
Nombre d'objet pris en compte	4
Surface de référence énergétique déterminante [m²]	9 196

100%

Cela signifie que sur les immeubles figurant sur le tableau ci-dessous, l'ensemble des fluides énergétiques ont pu être mesurés.

Immeubles analysés						
Nom immeuble	Ville	SRE	Source SRE	Début surveillance	Données validées	Données verrouillées
Gare 3	Blonay	Estimée	Estimation par ST	2023	Y	26.11.24
Morges 29	Cossonay-Ville	Calculée	Certificat Minergie	2022	Y	26.11.24
Praz-Routoz 1	Chexbres	Calculée	CECB	2021	Y	26.11.24
Praz-Routoz 3	Chexbres	Calculée	CECB	2021	Y	26.11.24

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 ci-dessous.

Immeubles à intégrer				
Nom immeuble	Ville	Année de construction	Première période d'analyse	
Courseboux 7-9	Cully	2022	2024	
Saugettaz 4a	Cheseaux-sur-Lausanne	2022	2024	
Saugettaz 4b	Cheseaux-sur-Lausanne	2022	2024	
Saugettaz 6a	Cheseaux-sur-Lausanne	2022	2024	
Saugettaz 6b	Cheseaux-sur-Lausanne	2022	2024	
Alpes 14	Renens	1956	2024	
Alpes 16	Renens	1956	2024	
Prés du Record 7	Echallens	2023	2024-2025	
Prés du Record 9	Echallens	2023	2024-2025	
Prés du Record 11-13	Echallens	2023	2024-2025	
Prés du Record 15-17	Echallens	2023	2024-2025	
Prés du Record 19	Echallens	2023	2024-2025	
Prés du Record 51	Echallens	2023	2024-2025	
Prés du Record 53	Echallens	2023	2024-2025	
Prés du Record 47	Echallens	2023	2024-2025	
Prés du Record 49	Echallens	2023	2024-2025	
Gare 7C (bât. A)	Givrins	2024	2025	
Gare 7B (bât. B)	Givrins	2024	2025	
Gare 7A (bât. C)	Givrins	2024	2025	
Gare 9A-G (bât. D)	Givrins	2024	2025	
Église 1 (Bât. B1)	Lavigny	2024	2025	
Vignoble 18 (Bât. B2)	Lavigny	2024	2025	
Vignoble 20 (Bât. B3)	Lavigny	2024	2025	

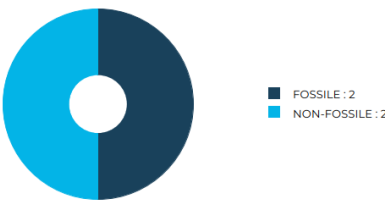
Emissions de CO et part d'énergie renouvelable

Les résultats de la mesure (Scope 1+2) pour l'ensemble du parc pour l'année 2023 sont de 11,31 [kg CO2/m2], avec des émissions totalisant 104 tonnes de CO2. Cela représente une baisse sur le parc de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre de 24% par rapport à 2022. Ces résultats ont été calculés selon les facteurs d'émissions de CO2 de la méthode Reida, utilisé par Signa-Terre pour les rapports 2023.

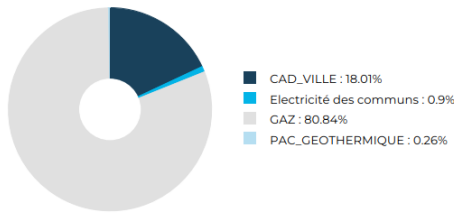
EMISSIONS MOYENNES DU PARC



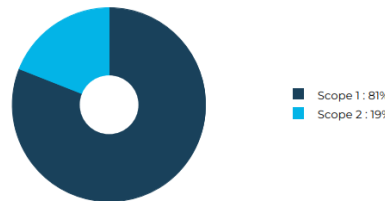
NOMBRE D'IMMEUBLES AVEC UN COMBUSTIBLE FOSSILE



RÉPARTITION DES ÉMISSIONS PAR AGENT ÉNERGÉTIQUE



RÉPARTITION PAR SCOPE



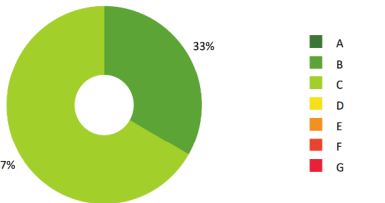
Consommation thermique renouvelable

La consommation thermique totale du parc s'élève à 729 382 kWh en 2023. L'indice de dépense de chaleur moyen (IDC) s'élève à 286 MJ/m2. Par rapport à 2022, l'immeuble ajouté à l'analyse à une classe énergétique B, ce qui permet de réduire l'IDC moyen de près de 12%. L'étiquette globale du parc reste en C, mais devrait s'améliorer dans la prochaine édition compte tenu de la grande quantité d'immeubles neufs qui vont intégrer le périmètre du parc qui pourra être étudié.

ETIQUETTE GLOBALE DU PARC



RÉPARTITION DES IMMEUBLES PAR CATÉGORIE D'ÉTIQUETTE



ETIQUETTE GLOBALE DU PARC

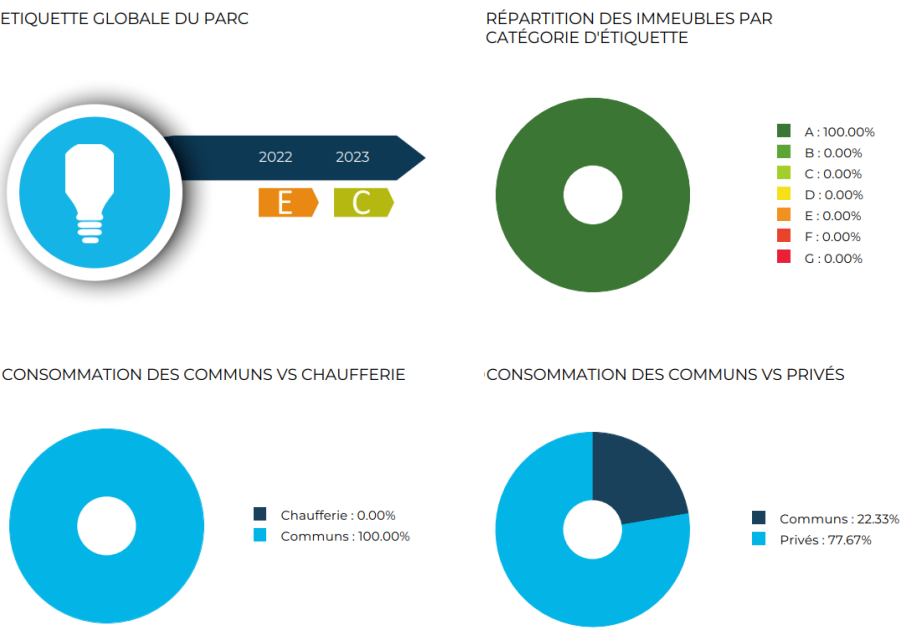


RÉPARTITION DES IMMEUBLES PAR CATÉGORIE D'ÉTIQUETTE



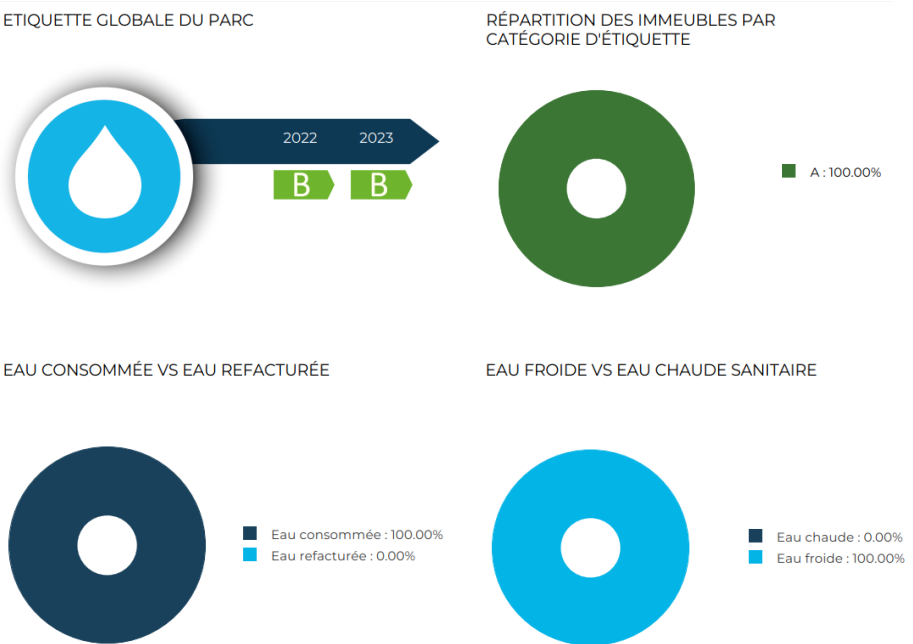
Consommation électrique

La consommation électrique des parties communes des immeubles du portefeuille s'élève à 52 110 kWh pour la période 2023. Ramenée au mètre carré de Surface de Référence Energétique (SRE), la consommation s'élève à 5.67 kWh/m2. Suite au dernier rapport qui nous alertait d'une surconsommation importante constatée sur l'immeuble de Cossonay, des investigations ont été faite et ont permis de résoudre le problème. Ceci permet d'avoir une étiquette global C qui semble plus représentative de la qualité du parc qui se matérialise par une économie significative de 55,59% de la consommation électrique par m².

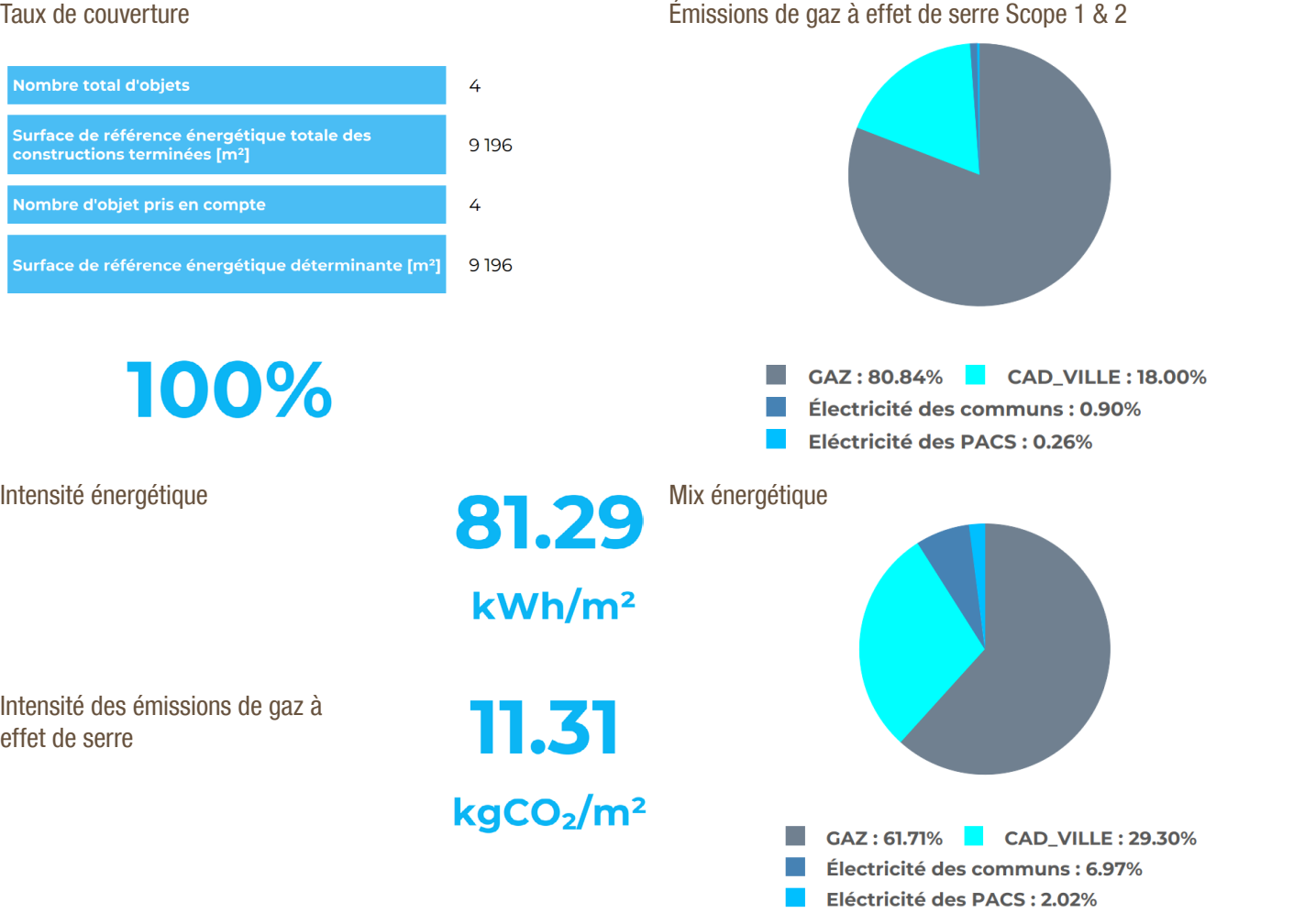


Consommation d'eau

La consommation d'eau nette totale (sans les consommations refacturées à des locataires) du portefeuille s'élève à 9'196 m3 pour la période 2023. Ramenée au m2 de Surface de Référence Energétique (SRE), la consommation s'élève à 0.86 m3/m2 octroyant au parc une étiquette globale « B » accompagné du baisse de 5.18% des consommation par m2 de SRE.



Résumé des indicateurs recommandés par l'AMAS



Suivi des critères sociaux

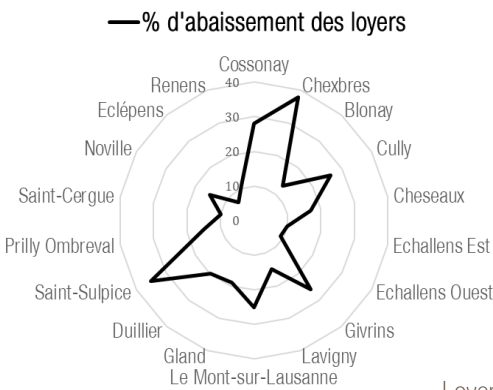
La dimension sociale est intégrée dans l'ensemble de notre portefeuille immobilier et non simplement traitée comme une mesure isolée. Nos projets, dédiés à la classe moyenne, visent à répondre au déficit de logements abordables. Nous privilégions la collaboration avec des entreprises locales pour nos 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. A la fin 2024, le taux d'abaissement moyen du parc était de 19 % pour un loyer moyen de 258.-/m2. Comparativement, le taux d'abaissement moyen était de 16% en 2023 illustrant la mobilisation constante de la Fondation en faveur des critères sociétaux, qui constitue la base de son engagement.

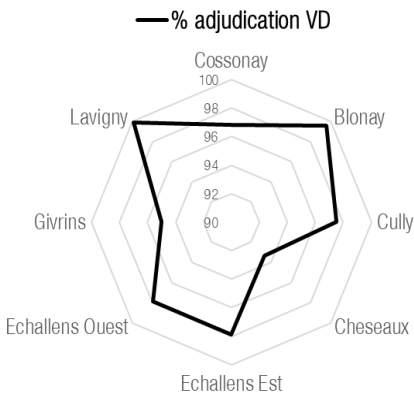


Le calcul est basé sur la moyenne des quantiles 70 et 90 fournis par Wüest Partner :

$$\text{Taux d'abaissement} = \frac{100 \times (\text{Loyer moyen en CHF / m}^2 - (\text{Q } 70\% + \text{Q } 90\%) / 2)}{(\text{Q } 70\% + \text{Q } 90\%) / 2}$$

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 96.8 % du volume d'adjudication, dépassant ainsi l'objectif de 90% que nous nous étions fixés.



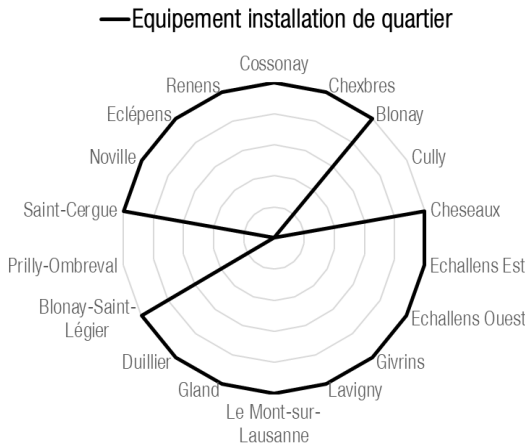
Le % d'adjudication se calcul de la manière suivante :

$$\text{Taux d'adjudication local} = \frac{\text{Montant en CHF des adjudication dans le canton ou district}}{\text{Montant total en CHF des adjudications}}$$

Qualité des espaces

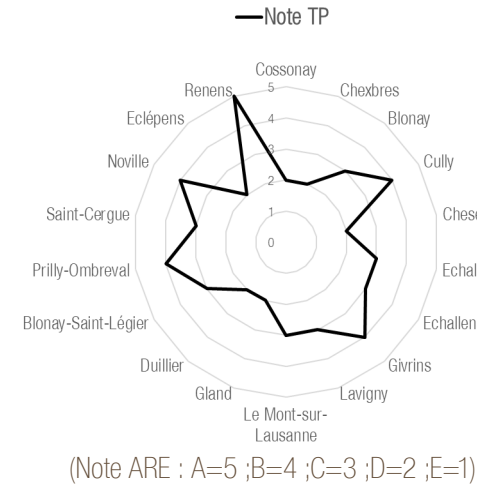
Nous continuons de penser nos projets en y intégrant des espaces de rencontre pour favoriser la mixité et les échanges entre les résidents. A l'exception du projet de Cully, qui est intégré dans un quartier au bénéfice d'un jardin public, et de Prilly-Ombreval dont la densité ne permet, pour l'instant, pas la mise en œuvre d'un espace de qualité, tous nos projets sont dotés de places de jeux. Des espaces communautaires ont ainsi été mis à disposition sur les projets de Blonay et d'Echallens.

La note est de 0 s'il n'y a pas d'infrastructure et de 1 s'il y en a une



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, développé par l'Office fédéral du développement territorial, 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 est au bénéfice d'une autorisation de la FINMA, et ainsi soumise à sa surveillance, en tant que gestionnaire de fortune collective, marquant ainsi notre engagement envers la crédibilité et la conformité réglementaire de nos véhicules d'investissement. Cette autorisation, tout comme le contrôle de la CHS PP auquel la Fondation Equiim est soumise, renforcent 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** : Fundim, en qualité de gestionnaire de fortune collective autorisé, est soumis à une activité de surveillance 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 à la bonne tenue des règles strictes des véhicules de placement des prévoyances professionnelles.
- **Audits réguliers** : Nous procédons à des audits réguliers 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 CHS PP.

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

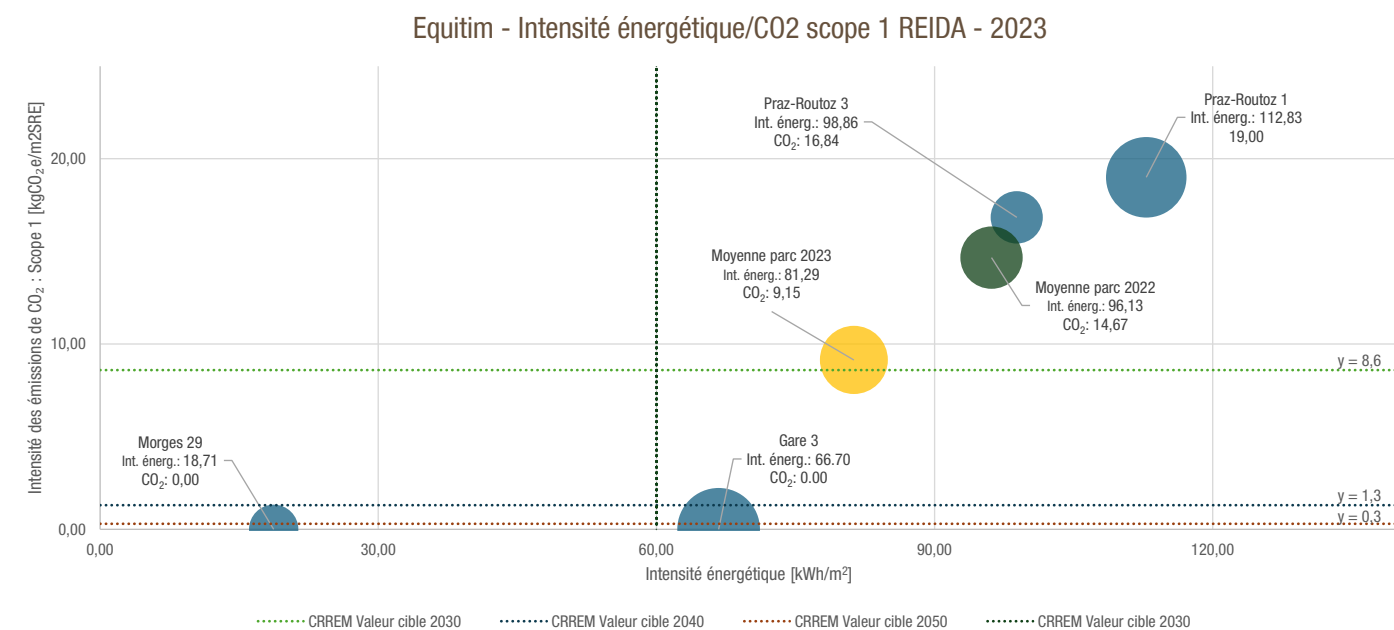
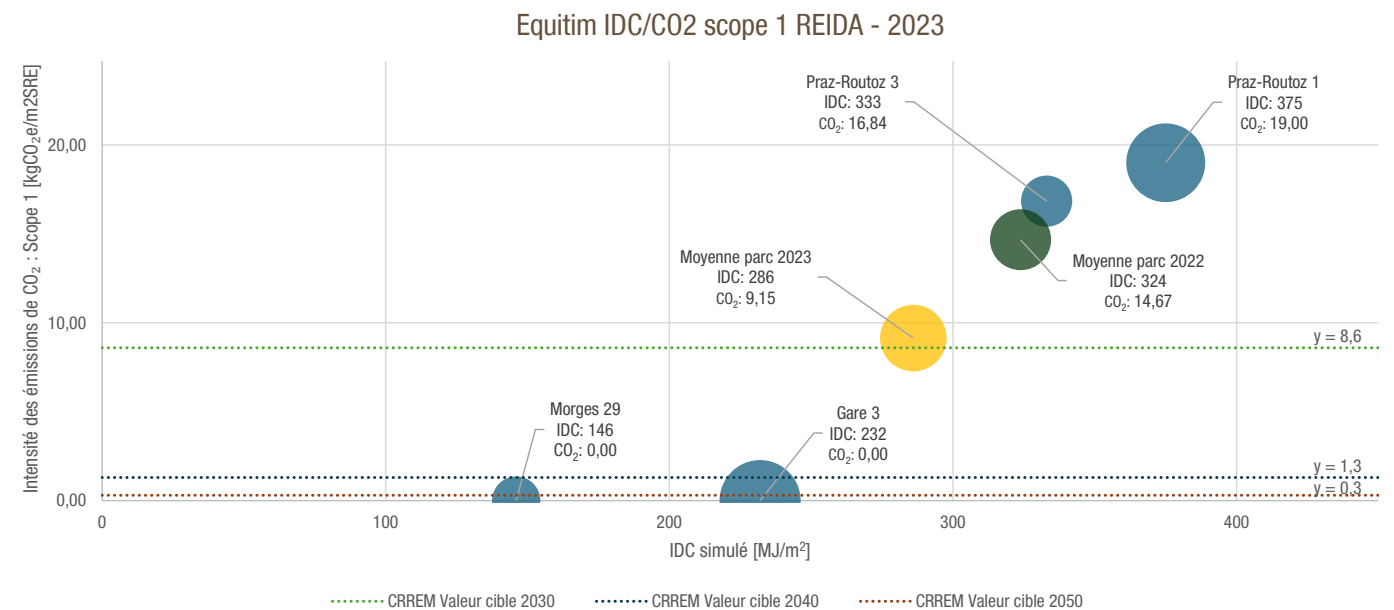
Dans ce second rapport de durabilité, nous constatons que l'intégration de projets neufs a un impact positif sur la performance globale du parc immobilier. Tous les indicateurs se sont améliorés, notamment grâce à l'ajout du projet de Blonay. Nous anticipons des effets similaires au cours des prochaines années, en lien avec l'intégration progressive de plusieurs nouveaux développements.

Cette dynamique permet au portefeuille d'intégrer également des objets existants, voire vétustes, sans détériorer la performance globale. Ces actifs feront eux aussi l'objet de rénovations dans les années à venir, ce qui nous offrira l'opportunité de mener une analyse spécifique de la performance des travaux réalisés.

Par ailleurs, notre gestion active du parc a permis d'identifier l'origine de la consommation électrique anormalement élevée des parties communes. Cette démarche a contribué à une amélioration mesurable de la performance énergétique.

Concernant les indicateurs de l'AMAS, le taux de couverture demeure à 100 %, garantissant des données fiables sur l'ensemble du parc de la Fondation. Étant donné que tous les projets sont systématiquement intégrés à la plateforme Signa-Terre, ce taux devrait, sauf incident technique, se maintenir à 100 % dans les prochaines années.





Le graphique met en évidence une amélioration notable des performances énergétiques et environnementales entre 2022 et 2023 pour l'immeuble moyen du parc. La consommation thermique, mesurée via l'IDC, a diminué, témoignant d'une meilleure efficacité énergétique des bâtiments. De plus, les émissions de CO2 par m² ont également baissé, reflétant un impact environnemental réduit.

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 : s'assurer d'une organisation appropriée au regard de l'activité de la fondation de placement et des exigences quant aux qualifications nécessaires, ainsi qu'un niveau d'expérience adapté 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 : Le Conseil de Fondation, le Comité de placement et la société de gestion définissent la politique de risque, le profil de risque (propension au risque) ainsi que les principes de gestion des risques de la Fondation.

La gestion des risque est assurée, aux niveaux organisationnels appropriés, au moyen de méthodes adéquates qui tiennent compte des particularités et des domaines d'activités de la Fondation.

Conclusions et perspectives

L'année écoulée confirme l'engagement de la fondation Equitim dans sa stratégie ESG et témoigne de l'importance d'un pilotage rigoureux de la performance énergétique de notre parc immobilier. Grâce à un suivi attentif, nous avons pu constater une amélioration continue des indicateurs de durabilité, en grande partie soutenue par l'intégration des recommandations fournies par notre partenaire Signa-Terre, et la réalisation de projets efficaces.

Les perspectives pour les prochaines années sont prometteuses : l'intégration de nouveaux projets immobiliers à haute efficacité énergétique viendra renforcer la qualité globale de notre portefeuille. Parallèlement, notre stratégie de rénovation énergétique permettra de faire converger progressivement les immeubles existants vers les mêmes standards que ceux des constructions neuves. Cette approche nous permettra de maintenir, en tout temps, un parc conforme aux objectifs climatiques de

Le système de gestion et de contrôle des risques repose sur les axes suivants :

- Sur la base de connaissances économiques et statistiques, gestion et cadrage des risques encourus par la Fondation dans le cadre de ses activités
- Identification des risques (analyse des risques) : les risques sont répertoriés selon plusieurs catégories : opérationnels, stratégiques, financiers et de compliance
- Mesure et évaluation des risques
- Matrice de suivi des risques
- Etablissement de rapports semestriels au Conseil de Fondation relatifs aux risques (risques principaux, mesures prises, évolution de la situation, commentaires, risque résiduel)

Le responsable compliance & risk, en charge du contrôle des risques, aménage et met en place des systèmes de surveillance des risques à l'aide de l'équipe de gestion et les adapte en fonction des nouvelles affaires et produits de la fondation. Il définit et applique des bases et méthodes pour la mesure et l'évaluation des risques, et s'assure de la surveillance et du monitoring de ces risques.

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.

la Confédération, notamment en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de performance énergétique. Cette dynamique s'inscrit en parfaite cohérence avec la vocation profondément sociale de la Fondation Equitim. Elle reflète notre ambition de constituer un portefeuille immobilier à la fois performant sur le plan énergétique et résilient face aux enjeux sociétaux. Cette démarche s'ancre dans une vision à long terme, guidée par une gestion responsable, transparente et engagée.

En somme, la Fondation Equitim poursuit sa trajectoire en tant qu'acteur engagé de la transition énergétique et sociale, en plaçant la durabilité au cœur de ses décisions. Ce rapport illustre notre détermination à faire évoluer notre patrimoine immobilier de manière cohérente, ambitieuse et durable, au bénéfice des générations présentes et futures.

Annexe 1 – Glossaire

Scopes

Le scope 1 comprend les émissions directes causées par le bâtiment sur site. Les émissions du scope 1 sont générées par la combustion sur place de combustibles fossiles. Dans le cas des immeubles résidentiels, ces émissions proviennent des systèmes de chauffage qui utilisent des énergies fossiles pour la production de chaleur.

Le scope 2 comprend les émissions indirectes causées par l'immeuble, provenant d'énergies achetées, telles que l'électricité, le chauffage ou la climatisation. Ces formes d'énergie sont achetées à une société d'énergie et ne constituent donc pas des émissions directes. Par exemple, un chauffage à distance, un chauffage électrique ou une pompe à chaleur entrent dans le scope 2 puisque les émissions de la production de chaleur ne sont pas générées sur site. L'électricité utilisée pour les parties communes entrent également dans ce scope.

Le scope 3 comprend toutes les autres émissions indirectes causées par l'immeuble et ces usagers qui ne sont pas directement contrôlées par la gestion de l'immeuble. Par exemple, la consommation énergétique des usagers ou encore l'énergie grise dépensée lors de la rénovation de l'immeuble.

Surface de référence énergétique (SRE)

La surface de référence énergétique (abréviation : SRE ; symbole : AE) est la somme de toutes les surfaces de plancher des étages et des sous-sols incluses dans l'enveloppe thermique et dont l'utilisation nécessite un chauffage ou un rafraîchissement (conditionnement). Les surfaces de plancher dont la hauteur libre est inférieure à 1,0 m ne font pas partie de la surface de référence énergétique AE (exemple dans la norme SIA 380 :2015, chiffre 3.2). La surface de référence énergétique AE étant une surface brute, elle est basée sur les dimensions extérieures.

Méthodologie REIDA

Dans le cadre d'un reporting ESG global, les propriétaires de portefeuilles immobiliers ne peuvent plus faire l'impasse sur le thème des émissions de gaz à effet de serre (CO2). Ces dernières années, les aspects du bilan et du suivi des émissions de CO2 ainsi que les objectifs et les trajectoires de réduction des émissions de CO2 ont pris de l'importance. Un aspect important n'a toutefois pas pu être suffisamment pris en compte jusqu'à présent : La comparaison au sein des pairs et du secteur avec un benchmark CO2 basé sur des données réelles de consommation d'énergie. Pour une telle comparaison, il faut une norme uniforme. Une telle norme est importante non seulement pour la comparaison, mais aussi et surtout pour un reporting uniforme. REIDA comble cette lacune et élabore, en collaboration avec de nombreux acteurs du marché, des «bonnes pratiques» pour le calcul et la comparaison des émissions de CO2. La norme se base sur les bases méthodologiques de la SIA ainsi que sur la norme EN ISO 52000-1 et fixe la limite du système selon le Greenhouse Gas Protocol (GHGP) («Scope 1, Scope 2 et autres scopes»). En l'absence de bases normatives, des lignes directrices sont formulées, périodiquement vérifiées et complétées. En outre, les facteurs d'émission sont relevés et publiés chaque année. Cela donne une orientation à l'ensemble du secteur et permet une observation objective et comparative des consommations d'énergie et 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