

# RAPPORT ANNUEL 2024

equitim 



# Avant-propos



Johny Rodrigues  
PRÉSIDENT DU CONSEIL DE  
FONDATION

Mesdames, Messieurs,

Chers investisseurs fondateurs,

L'année 2024 marque une nouvelle étape dans le développement de notre Fondation, avec des résultats particulièrement réjouissants qui confirment la solidité de notre modèle. La fortune totale a atteint CHF 165,2 millions, tandis que le résultat total de l'exercice s'est établi à CHF 10,8 millions, en progression de 130% par rapport à 2023. Cette performance, dans un contexte économique complexe en perpétuelle évolution, témoigne de la résilience du modèle de la fondation et de sa capacité à créer de la valeur durable pour l'ensemble de nos parties prenantes.

L'environnement économique de 2024 a été marqué par une évolution significative des conditions monétaires. Après une période de hausse des taux ayant conduit le taux directeur de la BNS à 1,75% fin 2023, l'année 2024 a vu une stabilisation progressive de l'inflation permettant une baisse significative du taux directeur à 0,50% à fin 2024. Dans ce contexte, notre modèle d'affaires a une nouvelle fois démontré sa résilience. Le fait de travailler principalement sur des projets de construction, avec un financement 100% en fonds propres, fait que nous ne sommes pas exposés de la même manière aux évolutions rapides du marché. En maîtrisant les charges d'exploitation et en poursuivant la croissance de notre portefeuille, nous avons contribué à renforcer nos performances, nous permettant d'offrir un rendement attractif à nos investisseurs tout en maintenant des loyers abordables pour nos locataires.

L'intérêt croissant des communes pour notre approche basée sur les droits de superficie (DDP) confirme la reconnaissance de notre modèle dans le paysage immobilier romand. Cette dynamique croissante valide notre vision qui conjugue création de valeur immobilière et impact social positif. Toutefois, nous devons composer avec des délais de réalisation qui s'allongent, notamment en raison des procédures de permis de construire et des voies de recours, ce qui nous a conduits à repenser notre approche du développement immobilier.

Dans la continuité de nos réflexions annoncées en 2023 sur la transition énergétique du parc immobilier existant, nous avons mené une analyse approfondie des différentes options stratégiques. Plutôt que de créer une nouvelle structure dédiée, nous avons conclu qu'il était plus pertinent d'élargir le champ d'action de notre groupe de placement actuel. Cette approche intégrée nous permettra de capitaliser sur notre expertise existante et d'optimiser notre impact, tout en maintenant la cohérence de notre stratégie d'investissement.

Elle se matérialisera notamment par l'acquisition d'immeubles existants présentant un fort potentiel de création de valeur, que ce soit par la valorisation des réserves de droits à bâtir, des projets de rénovation-densification, ou le développement d'immeubles complémentaires sur des parcelles existantes.

Notre Fondation s'est toujours distinguée par son approche novatrice et sa vision anticipatrice, particulièrement en matière environnementale et sociale. Cette position de précurseur nous permet aujourd'hui d'être reconnus comme une référence en matière de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans notre secteur. L'élargissement de notre périmètre d'action aux immeubles existants s'inscrit naturellement dans cette continuité, nous permettant de contribuer activement à l'objectif national de transition énergétique du parc immobilier. Les défis sont nombreux, mais notre équipe de chefs de projet a démontré sa capacité à mener à bien des projets complexes, combinant innovation technique et respect des contraintes économiques.

Cette évolution stratégique vers l'acquisition et la transformation d'immeubles existants représente une opportunité unique d'accélérer le déploiement du capital tout en générant une rentabilité immédiate. Elle nous permet également de diversifier nos sources de création de valeur tout en restant fidèles à notre engagement fondamental pour des loyers abordables. Notre approche prudente et rigoureuse dans l'exploration de ces nouveaux territoires garantit une gestion maîtrisée des risques, essentielle à la pérennité de notre modèle.

Les perspectives pour 2025 s'annoncent prometteuses. Avec la stratégie d'élargissement désormais établie et une réserve de projets bien garnie, la Fondation entre dans une phase d'exécution de son plan de développement. Cette nouvelle étape, qui combine le développement de nouveaux projets à l'acquisition d'immeubles existants, s'appuiera sur notre expertise en matière de développement durable pour renforcer notre impact positif sur la société et l'environnement.

Au nom du Conseil de Fondation, je tiens à adresser mes sincères remerciements aux communes partenaires, aux investisseurs fondateurs et à toutes nos équipes. Votre confiance et votre engagement durant ces années ont été déterminants pour construire une fondation dotée aujourd'hui d'une vision claire et des moyens nécessaires pour transformer le paysage immobilier romand de façon durable.

# Sommaire

Avant-propos	02
Bref portrait	04
Organes de la Fondation	06
Chiffres essentiels	09
Rapport d'activité	11
Immeubles en service	25
Comptes annuels	35
Notes aux comptes annuels	41
Rapport de l'organe de révision	47
Rapport de durabilité	51



# Bref portrait

## But de la Fondation

Equitim investit durablement dans la création de logements répondant aux besoins prépondérants de la population, tout en offrant un rendement stable aux investisseurs. Sa mission est de répondre à la pénurie de logements en offrant des loyers inférieurs aux prix des logements en marché libre, particulièrement en partenariat avec les pouvoirs publics.

## Stratégie de placement

La fondatrice Fundim SA, également société de gestion, a mis en place une stratégie active de prospection des opportunités d'acquisition de terrains pour la construction et transformation d'immeubles répondant au but de la Fondation. Elle bénéficie d'un réseau solide auprès des autorités communales et cantonales.

## Droit de superficie

La majorité des projets de développement de la Fondation de placement Equitim se font en partenariat avec des propriétaires publics, qui souhaitent garder la maîtrise de leur foncier. Le modèle financier de la Fondation a l'avantage de permettre au superficiaire d'être un partenaire acteur dans la détermination du montant de la redevance, payée par la Fondation Equitim en contrepartie de la mise à disposition du terrain. Le montant de la redevance et le taux d'abaissement désiré des loyers sont déterminés de façon équitable, en accord avec la politique du logement régionale et communale.

## Société de gestion

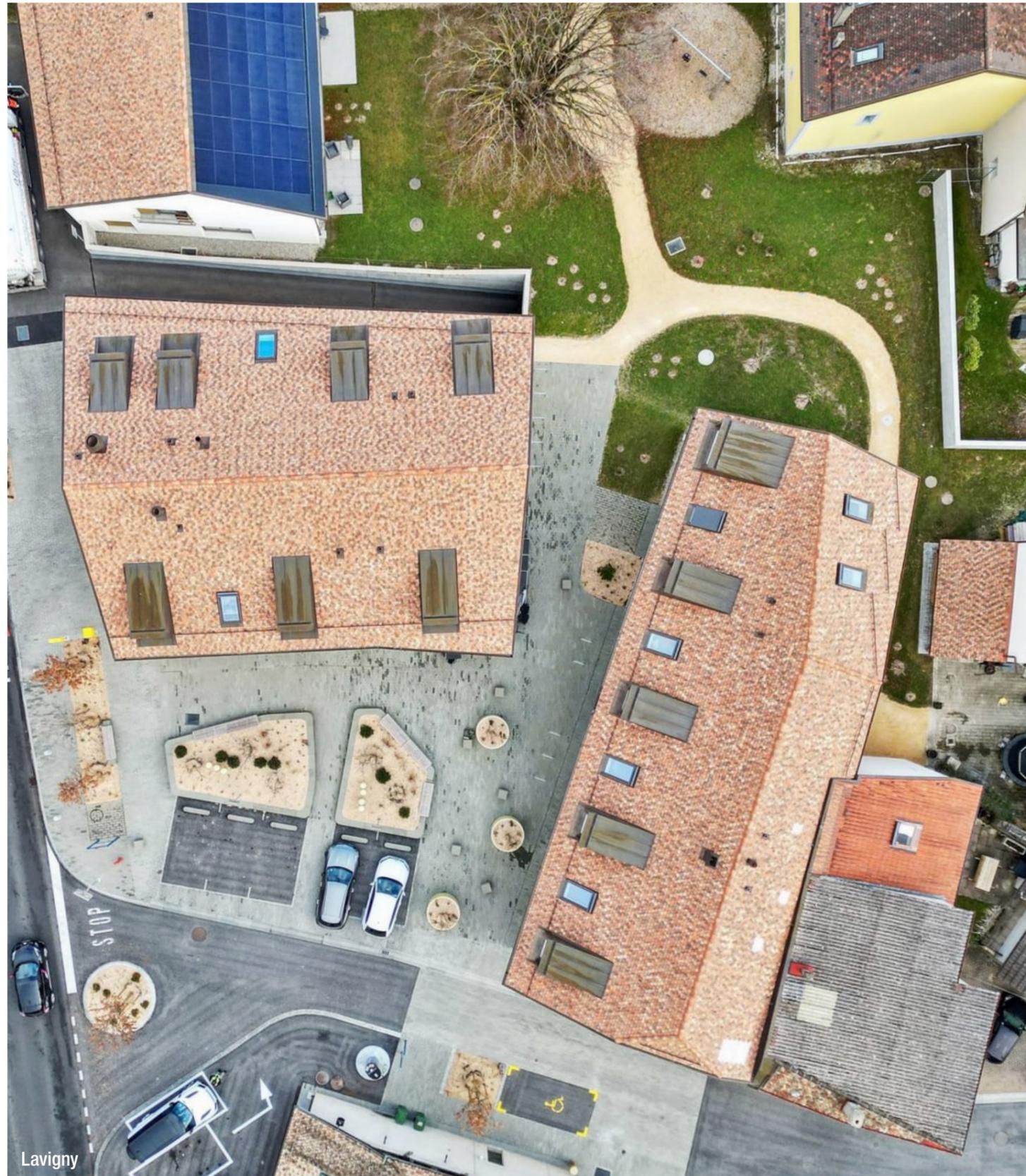
La gestion opérationnelle des affaires d'Equitim est déléguée à la société Fundim SA.

## Stratégie de gestion

Le groupe de placement est géré conformément aux critères de durabilité, de sécurité, de rendement et de liquidités, en lien avec sa politique de placement. Les investissements sont sélectionnés avec soin et sont diversifiés de manière appropriée.

## Politique ESG

Les critères ESG sont intrinsèquement au cœur de l'engagement de la Fondation depuis sa création. Au-delà de l'intégration des standards ESG les plus ambitieux dans ses projets de développement neuf, Equitim participe activement à la décarbonisation du parc immobilier en allouant une part de ses ressources à la rénovation et à l'assainissement du bâti existant.



Lavigny

Forme juridique	Fondation de placement
Année de fondation	2015
Fondatrice	Fundim SA
Société de gestion	Fundim SA
ISIN	CH1254139293
Investisseurs	
Fortune nette	CHF 157 409 363,95
Classe d'actifs	Immobilier résidentiel suisse
Catégorie de placements	Focalisation sur les immeubles résidentiels (min. 70%)
Surveillance	Commission de la Haute Surveillance de la Prévoyance Professionnelle (CHS PP)
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers SA
Compliance	CapFinance Sàrl
Profil de risque du portefeuille	Logements accessibles à la classe moyenne (« Core ») et immeubles à loyer faible présentant un potentiel de créer une plus-value (« Core Plus »)
Profil des locataires	Principalement, les logements sont destinés à la classe moyenne selon les critères d'attribution définis par les partenaires publics pour chaque projet
Performance 2024	5,48%

# Organes de la Fondation

## Conseil de Fondation



Johny Rodrigues  
PRÉSIDENT



François Dieu  
VICE-PRÉSIDENT



Angela de Wolff  
MEMBRE DU CONSEIL



Vincent Jaques  
MEMBRE DU CONSEIL



Olivier Klunge  
MEMBRE DU CONSEIL

## Comité de Placement



Jérémy Bisson  
REPRÉSENTANT DE:  
Caisse Inter-Entreprise de  
Prévoyance Professionnelle



Jean-Daniel Carrard  
REPRÉSENTANT DE:  
Caisse de retraite profession-  
nelle de l'industrie vaudoise de  
la construction



Fabio Corelli  
REPRÉSENTANT DE:  
Fondation de prévoyance  
Romande Energie



Pierre Languettin  
REPRÉSENTANT DE:  
Fonds Interprofessionnel de  
Prévoyance FIP  
vitem  
Fonds de prévoyance des  
garages vaudois - fusionné au  
1er janvier 2023 avec le FIP  
Fonds de prévoyance du  
Centre Patronal  
previva, fonds de prévoyance  
des professionnels du travail  
social

## Société de gestion



Gilles Basse  
CFO



Patrick Carvalho  
CHEF DE PROJET



Aurélie Fänger  
ASSISTANTE DE DIRECTION



Maxime Gondolf  
CHEF DE PROJET



Daniel Hurni  
CHEF DE PROJET



Tatyana Kobler  
CCO



Clément Lambert  
CHEF DE PROJET



Maxime Liechti  
COMPTABLE JUNIOR



Daniel Moser  
CEO



Sandrine Noirjean  
RESPONSABLE COMPTABLE



Ludovic Pommiès  
CHEF DE PROJET



Simon Potier  
COO



Marc-Etienne Piot  
AMBASSADEUR



Jean-Pierre Deriaz  
AMBASSADEUR



Etienne Roy  
AMBASSADEUR



## Banque commerciale, société d'audit et expert immobilier

Banque commerciale	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne Banque Migros, Zürich
Expert immobilier	CBRE Switzerland Route d'Oron 79 1010 Lausanne
Expert chargé des estimations	Yves Cachemaille Laurence Corminboeuf
Société d'audit	Pricewaterhouse Coopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Réviseur responsable:	Jean-Sébastien Lassonde



# Chiffres essentiels 2024

## Groupe de placement « Suisse romande »

Parts	Nombre de parts (Valeur nominale de CHF 100'000)	En CHF	En % de l'engagement total en capital
<b>Souscriptions</b>			
Total des parts souscrites	1 790,00	179 000 000,00	100%
<b>Émissions</b>			
Total des parts émises au 31.12.2023	1 334,30	133 430 000,00	75%
Parts émises au 02.12.2024	102,90	10 290 000,00	6%
Total des parts émises au 31.12.2024	1 437,20	143 720 000,00	80%
Engagements des parts restantes à verser au 31.12.2024	352,80	35 280 000,00	20%

## Évolution financière du groupe de placement « Suisse romande »

Date	Fortune brute	Fortune nette	Valeur d'inventaire par part	Dividende par part
31.12.2022	111 409 450,72	107 799 659,94	102 179,77	900,00
31.12.2023	149 520 556,93	139 477 442,70	104 532,30	2 350,00
31.12.2024	165 274 384,86	157 409 363,95	109 525,02	2 840,00

## Indices de performance (selon directives CAF / KGAST)

Date	31.12.2024	31.12.2023
Taux de perte sur loyer	0,51%*	5,45%*
Coefficient d'endettement	0%	0%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	61,23%	66,26%
Quote-part des charges d'exploitation (TER <sub>NAV</sub> )	0,48%	0,47%
Quote-part des charges d'exploitation (TER <sub>GNV</sub> )	0,44%	0,44%
Rendement des fonds propres (ROE)	7,20%	3,46%
Rendement du capital investi (ROIC)	7,01%	3,56%
Rendement sur distribution	2,59%	2,25%
Coefficient sur distribution (Payout ratio)	100,09%	100,23%
Rendement de placement	5,48%	3,48%

\* Ce taux est calculé dès l'arrivée du premier locataire dans un immeuble. Il comprend ainsi les vacants des premiers mois lors de la mise en service des bâtiments.



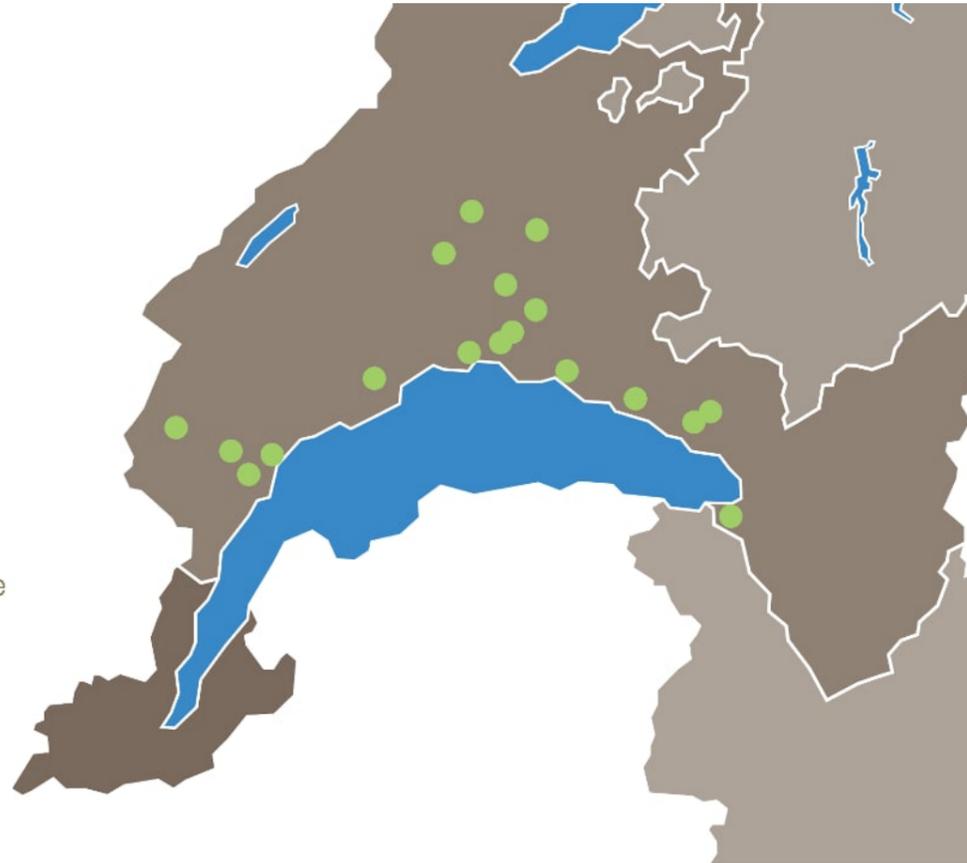


# Rapport d'activité

# Aperçu du portefeuille au 31.12.24

## Répartition géographique des actifs

- Blonay - St-Légier
- Cheseaux
- Chexbres
- Cossonay
- Cully
- Duillier
- Echallens
- Eclépens
- Givrins
- Gland
- Lavigny
- Le Mont-sur-Lausanne
- Noville
- Prilly
- Renens
- St-Cergue
- St-Sulpice



22 objets

Immeubles sous-jacents  
en exploitation / construction et planification

593 unités

Nombre de logements  
en exploitation / construction et planification

# Aperçu des activités en 2024

## Revue

L'année 2024 a été marquée par une excellente dynamique en matière d'acquisitions et de partenariats. Nous avons eu le privilège de conclure quatre opérations majeures en collaboration avec les Communes de Noville, Saint-Cergue, Eclépens et Saint-Sulpice et acheté un immeuble résidentiel présentant un fort potentiel de rénovation énergétique ainsi qu'une réserve locative à Renens.

Ces acquisitions illustrent la pertinence de notre modèle de partenariat basé sur le droit de superficie et l'abaissement conventionné des loyers avec les Communes, un savoir-faire emblématique de la Fondation. Elles témoignent également de notre engagement à conjuguer développement immobilier durable et transition énergétique avec des loyers accessibles.

Dans ce contexte, nous avons réévalué notre stratégie et renoncé au lancement du groupe de placement Transition. Les échanges avec les investisseurs au printemps 2024 ont en effet révélé un marché moins favorable à la création d'un nouveau véhicule d'investissement, alors que des alternatives attractives existent via des structures établies ou le marché secondaire.

Nous avons donc choisi de concentrer nos efforts sur l'agrandissement du groupe de placement existant. Une levée de fonds est prévue en 2025 pour financer de nouveaux projets de développement avec les Communes et, dans une moindre mesure, l'acquisition d'immeubles à rénover répondant à nos critères d'investissement.



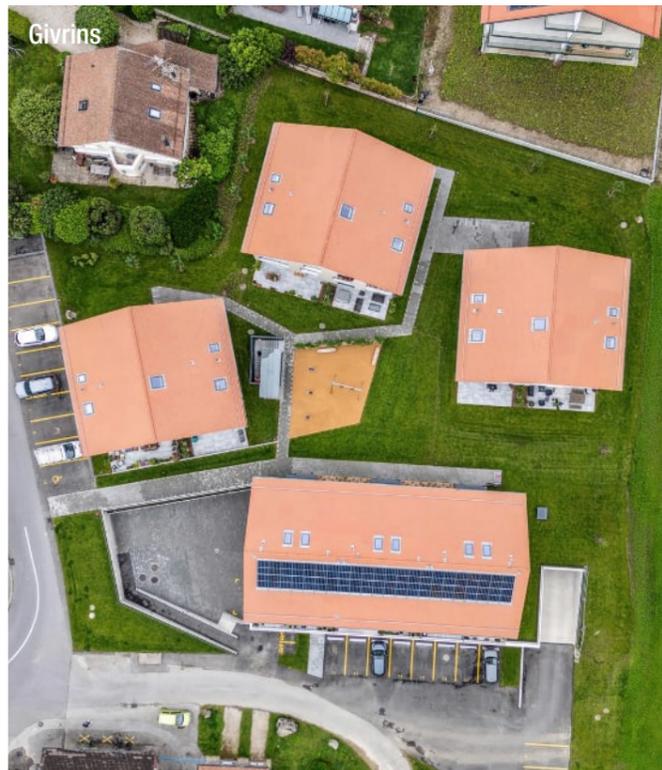
## Efforts de prospection

### Une prospection active et ciblée

Ces résultats sont le fruit d'une prospection particulièrement active sur le Canton de Vaud, soutenue par l'implication de nos délégués aux Communes. La stratégie Equitim continue d'évoluer pour s'affirmer comme un acteur dans la rénovation et la transition énergétique des bâtiments existants. Notre expertise d'identification et de qualification d'immeubles à fort potentiel locatif, assortis de possibilités de surélévation ou de revalorisation énergétique, représente une véritable plus-value, tant pour les Communes que pour les acteurs privés.

- Saint-Sulpice : ce projet, mené sur un terrain communal, inclut la rénovation complète d'un bâtiment existant ainsi que la création d'un nouvel immeuble.
- Renens : en partenariat avec un propriétaire privé, nous appliquons une stratégie similaire à l'opération de Prilly (Ombreval) par l'acquisition des murs via un droit de superficie en laissant la propriété foncière au vendeur.

En 2024, nous avons été très fortement impliqués pour le développement d'un nouveau quartier à Bogis-Bossey, conditionnée à l'approbation d'un plan d'aménagement (PA). Bien que ce dernier ait été validé par le Conseil communal, un référendum est venu infirmer la décision. Par ailleurs, nous n'avons pas été retenus dans l'appel d'offres d'Yverdon. Ces expériences renforcent notre détermination à poursuivre une prospection rigoureuse et à privilégier les partenariats stratégiques de gré à gré.



### Développement hors canton

Des opportunités intéressantes se présentent également hors du Canton de Vaud, témoignant de l'attractivité du modèle Equitim. À Genève, sur la Commune d'Anières, par exemple, nous avons établi de solides contacts avec la Commune autour d'un projet de logements en zone 4B. Toutefois, ce projet est mis en attente en raison des élections municipales à venir.

Dans le Canton de Fribourg, nous avons engagé un dialogue constructif avec la Commune d'Estavayer-le-Lac et participerons à un concours d'investisseurs en 2025. Pour accompagner notre développement dans cette région, nous aurons le plaisir d'accueillir comme ambassadeur dès 2025 Monsieur Olivier Piccard, ancien préfet de la Broye-Vully. Son expertise locale constituera un atout précieux pour notre stratégie d'expansion.

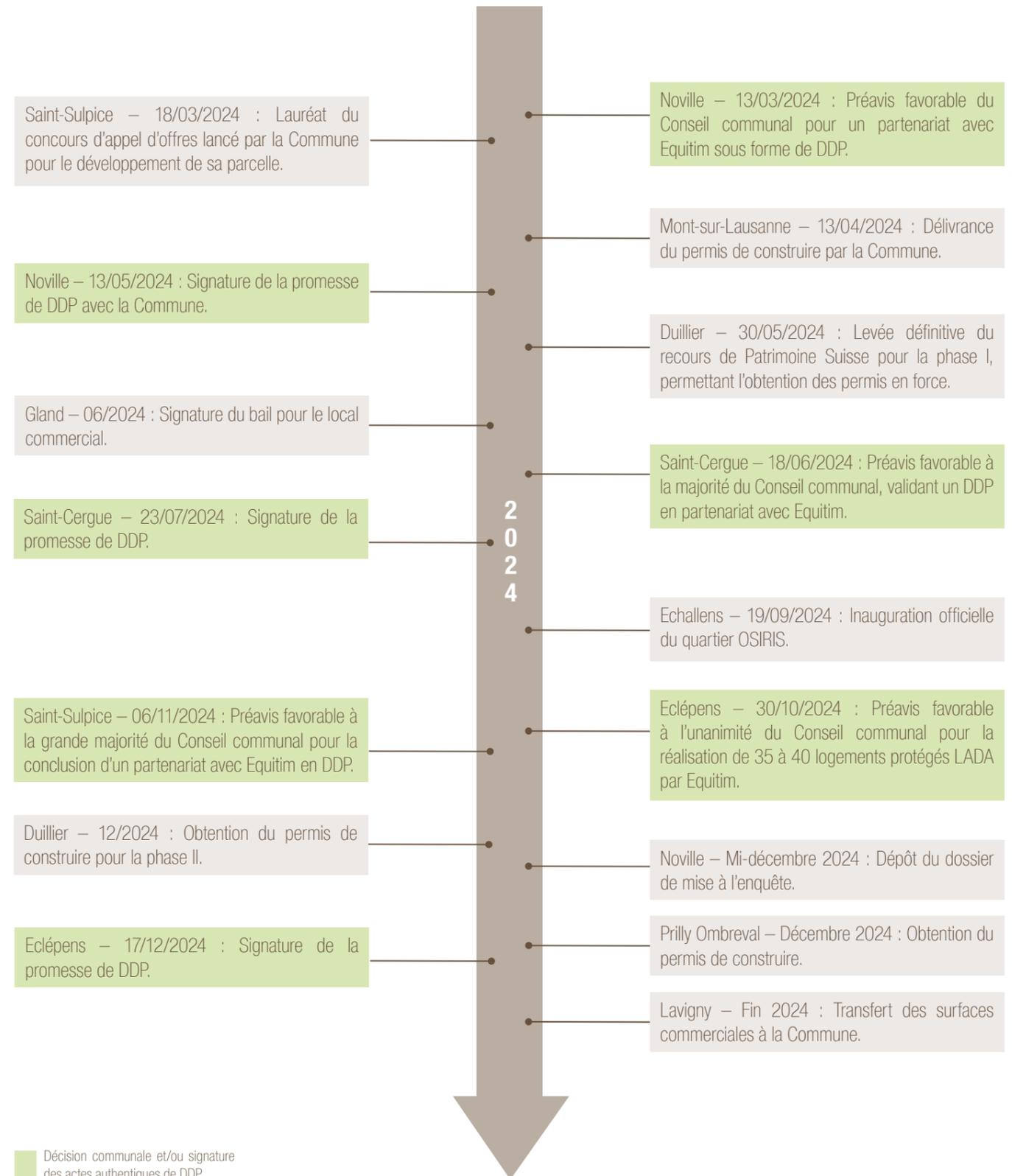
### Logements adaptés et partenariats stratégiques

En 2024, nous avons approfondi notre collaboration avec les autorités du Canton de Vaud, notamment avec la DGCS (Direction Générale de la Cohésion Sociale) et les partenaires médico-sociaux régionaux pour le développement de logements seniors. Cela se traduit notamment par la création de nouveaux logements adaptés avec accompagnement (LADA), une évolution réglementaire des anciens logements protégés. Le projet d'Eclépens, comprenant 40 logements LADA à proximité d'un EMS, illustre cette orientation.

### Développement en région de moyenne montagne

Le modèle Equitim séduit également vers nos régions de moyenne montagne. Des projets prometteurs sont en cours, comme la réalisation d'une vingtaine de logements et d'un pôle médical à Saint-Cergue. Des opportunités similaires émergent dans des communes telles que Château-d'Ex, Gryon et Val de Bagnes, confirmant ainsi la pertinence de notre approche dans des secteurs où la pénurie de logements à loyer accessible pour les locaux se fait de plus en plus sentir.

## Événements principaux



# Rapport d'activité

## Nouvelles acquisitions

### Noville

La Commune de Noville possède la parcelle n°1134, située en périphérie de la commune, près de la zone résidentielle et du bâtiment de Romande Énergie (RE). Cette dernière utilise une partie de la parcelle pour ses stationnements. La Commune souhaite réaliser des logements à loyer accessible tout en réservant une zone pour les besoins de stationnement de RE. Les bonnes relations entre les deux entités et l'appréciation de l'architecture du bâtiment de RE ont facilité les discussions sur la valorisation de la parcelle avec le bureau CCHE.

Après étude, il a été déterminé qu'il est possible de développer 1 695 m<sup>2</sup> de surface de plancher (1 779 m<sup>2</sup> avec le bonus énergétique cantonal), en construisant un bâtiment et des places de stationnement tout en conservant une zone pour RE. Le 27 octobre 2023, une proposition de partenariat sous forme de droit de superficie (DDP) a été faite, conditionnée à l'obtention du permis de construire, que la Municipalité a confirmé.

Le Conseil communal a émis un préavis favorable le 13 mars 2024, et le 13 mai 2024, la signature de la promesse de DDP a eu lieu, démarrant ainsi la phase de planification en vue du dépôt du dossier de mise à l'enquête.

Ce dernier a été déposé mi-décembre 2024, et sa publication sera effective début 2025.

### Renens

Ce projet représente une opportunité stratégique pour la Fondation Equitim, tant en termes de rendement que de potentiel de revalorisation. L'immeuble est bien situé dans un quartier en plein développement à proximité de la gare de Renens, au bénéfice d'une demande locative marquée. Bien que son potentiel constructible ne puisse être augmenté en l'état, la valorisation du bâtiment existant présente plusieurs axes d'amélioration. Tout d'abord via une rénovation car le bâtiment, datant de 1954, peut bénéficier d'une modernisation pour améliorer son efficacité énergétique et réduire ses émissions de CO<sub>2</sub>, en adéquation avec les objectifs ESG de la Fondation Equitim.

Ensuite, l'état locatif actuel présente un potentiel d'augmentation à travers des rénovations intérieures ciblées des logements et des parties communes. Enfin, grâce à une gestion active sur le long terme, avec la stratégie d'Equitim visant à proposer des logements accessibles tout en garantissant un rendement stable.

Le 17 juillet 2024, la promesse de constitution du Droit de Superficie (DDP) a été signée, et l'acte signé le 30 septembre 2024. Dans une optique de correspondre aux standards de la Fondation, un transfert de propriété a été effectué le 1er octobre 2024.

Enfin, au cours du mois de novembre 2024, la rénovation de deux appartements a été engagée à la suite du changement de locataires, offrant ainsi une remise à niveau et une amélioration des prestations de ces logements.

### Saint-Cergue

Depuis 2022, des échanges réguliers ont eu lieu avec la Municipalité de Saint-Cergue, initiés grâce à la notoriété des projets d'Equitim dans la région. La Municipalité a exprimé son souhait de développer des logements à loyer accessible ainsi que des infrastructures pour la jeunesse, telles qu'une UAPE ou une maison de la jeunesse. Initialement, une parcelle située en zone village devait être aménagée en parking P+R, mais les discussions ont permis d'orienter le projet vers la création de logements.

La Commune, propriétaire de la parcelle n°691 de 1 754 m<sup>2</sup>, située au cœur du village et à proximité de la gare, dispose d'un potentiel de développement de 2 017 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP). Le 7 décembre 2023, une proposition de partenariat sous forme de droit de superficie (DDP), conditionnée à l'obtention du permis de construire, a été soumise.

Après plusieurs négociations, la Municipalité a confirmé son accord par courrier le 19 mars 2024, validant un DDP pour un immeuble de logements avec activités médicales plutôt que pour la jeunesse. Le Conseil communal a émis un préavis favorable à la majorité le 18 juin 2024. Le 23 juillet 2024, la signature de la promesse de droit distinct et permanent (DDP) a officialisé le démarrage du projet et permis d'avancer vers la phase opérationnelle.

En octobre 2024, la mise en consultation pour un mandat d'étude parallèle (MEP) des architectes a été lancée. Cette démarche a permis de solliciter quatre bureaux d'architecture afin d'explorer différentes approches conceptuelles et de sélectionner la proposition la plus adaptée aux objectifs du projet. À l'issue de cette consultation, le choix du bureau lauréat a été fait en novembre 2024. C'est le bureau Pont12 qui a été retenu pour assurer la conception architecturale du projet, garantissant ainsi une approche cohérente avec les exigences esthétiques, fonctionnelles et environnementales définies en amont avec la Commune pour ce programme mixte (logement, cabinet médical). Enfin, dès janvier 2025, la constitution de l'équipe de mandataires sera finalisée, en vue de déposer le permis de construire pour le premier trimestre 2025.

Noville (image de synthèse)



St-Cergue



## Eclépens

Depuis janvier 2024, des échanges ont été initiés avec la Municipalité d'Eclépens, notamment via Étienne Roy (ancien préfet et ambassadeur Equitim). Lors d'une première rencontre le 5 février, la Fondation Equitim a présenté ses activités et évalué les possibilités foncières de la Commune. La Municipalité a exprimé son souhait de développer des logements protégés sur la parcelle n°110.

Une partie de la parcelle n°110, affectée en zone d'utilité publique (ZUP), a déjà été attribuée en droit de superficie (DDP) à la Fondation de la Venoge pour la construction d'un EMS. Une évolution législative au niveau cantonal permet aux Communes de réaliser des logements adaptés avec accompagnement (LADA) sur des terrains en ZUP, indépendamment de l'emplacement d'un EMS.

Sur la partie de terrain restante, la Commune peut développer plus de 3 900 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) pour un ou deux bâtiments avec sous-sols et parkings extérieurs. Après plusieurs études et discussions avec la Municipalité et la DGCS, une proposition de partenariat sous forme de DDP a été soumise le 31 juillet 2024, conditionnée à l'obtention du permis de construire et d'un préavis favorable de la DGCS.

Par courrier du 14 août 2024, la Municipalité a confirmé son accord pour la réalisation d'environ 35 à 40 logements protégés LADA. Le Conseil communal s'est réuni le 30 octobre 2024 et a émis un préavis favorable au dossier à l'unanimité. La promesse de DDP a été signée le 17 décembre 2024.

Les prochaines étapes en 2025 seront de constituer une équipe de mandataires et de déposer un dossier de mise à l'enquête une fois le lauréat du concours pour l'EMS connu, afin de gérer les accès de la parcelle.

Ce projet constitue une excellente opportunité d'investissement, renforçant le positionnement de la Fondation en tant qu'acteur reconnu dans le domaine des logements seniors.

## Saint-Sulpice

Fin 2023, nous avons été invités à participer à l'appel d'offres lancé par la Commune pour sa parcelle, qui accueillait déjà un bâtiment avec des abris PC, des locaux d'activités au rez et des logements aux étages. La Commune souhaitait offrir des logements à loyer accessible à ses habitants avec ce projet.

Le projet prévoit la réalisation d'un nouveau bâtiment sur le solde de la parcelle tout en rénovant le bâtiment existant. À terme, ce seront 24 nouveaux logements à loyer accessible qui seront disponibles pour les habitants de la Commune.

Nous avons été retenus pour le 2<sup>e</sup> tour, puis avons été auditionnés par la Municipalité et les chefs des services de l'aménagement du territoire et des bâtiments, avant d'être désignés lauréat de ce concours le 18 mars 2024.

À la suite de cette démarche de recherche d'un partenaire, la Municipalité a présenté le projet le 6 novembre 2024 au Conseil communal, qui a validé l'octroi du DDP à Equitim à la grande majorité.

Le 18 novembre 2024, une séance d'information a été organisée à l'intention des locataires afin de leur présenter les caractéristiques du projet, les modalités d'emménagement et de répondre à leurs éventuelles questions. Cette réunion a permis d'assurer une communication transparente et de faciliter leurs démarches pour trouver un nouveau logement. Le dépôt du dossier de mise à l'enquête est prévu pour le 2<sup>e</sup> trimestre 2025.



## Projets livrés

### Echallens

Le 19 septembre 2024, l'inauguration officielle du quartier a marqué une étape clé du projet, célébrant l'aboutissement des travaux et la mise en service des nouvelles infrastructures auprès des habitants et des autorités locales.

Enfin, le 15 décembre 2024, grâce à un suivi rigoureux mis en place sous notre supervision afin d'assurer la levée des dernières réserves, il a été possible de finaliser les discussions liées au décompte final de Steiner, garantissant ainsi la clôture administrative et financière du projet, ainsi que la satisfaction des habitants.

Ce projet est une réussite totale pour la Fondation Equitim, que ce soit au niveau urbanistique, typologique ou en termes de rendement, tout en conservant nos valeurs de durabilité et en proposant 135 logements à loyer accessible, dont 55 régulés L3PL / LLA.

### Givrins

Après la signature de la promesse de droit de superficie le 9 mai 2022, les travaux ont démarré immédiatement le 10 mai 2022.

Le 18 octobre 2023, une journée portes ouvertes a été organisée pour le début de la mise en location des appartements. Lors de la pré-réception du 10 novembre 2023, 19 des 24 lots étaient déjà réservés, témoignant d'un grand intérêt.

Enfin, en décembre 2023, les réceptions ont eu lieu, signalant l'achèvement réussi du projet, dans le respect du planning et des standards de qualité élevée, avec le label Minergie.

En janvier 2024, les travaux de retouches et de finitions ont eu lieu. À ce moment, 100 % de l'opération était louée. Entre février et mars 2024, les locataires sont entrés dans les logements.

En avril 2024, le transfert de l'Unité d'Accueil pour l'Enfance (UAPE) à la Commune pour son association intercommunale a eu lieu. La fin des aménagements extérieurs a été atteinte en mai 2024.

Le 8 janvier 2025, la vente de l'UAPE a été concrétisée par la signature de l'acte de vente définitif.

### Lavigny

Le droit de superficie pour le projet de Lavigny a été signé le 28 février 2022, et les travaux ont débuté le 1<sup>er</sup> avril 2022. Le projet a été mené en respectant rigoureusement le planning et un budget de travaux exigeant.

En parallèle, nous avons également supervisé les travaux d'aménagement des surfaces d'activités au rez-de-chaussée, vendues à la Commune, avec l'intégration d'une épicerie de village et d'un centre médical.

Le 25 mars 2024, la mise en valeur du projet a été achevée, avec un taux de location de 100 % atteint dès le 1<sup>er</sup> avril, et les locataires sont entrés dans les lieux au cours du mois.

En mai 2024, la fin des aménagements extérieurs a marqué la conclusion des travaux.

Enfin, en décembre 2024, les surfaces commerciales ont été transférées à la Commune, qui a exprimé sa grande satisfaction.



## Projets en construction

### Gland

Le projet a débuté avec la signature de la promesse de droit de superficie le 16 novembre 2022. En mai 2023, la Municipalité a validé le dossier d'enquête, ouvrant la voie à la consultation publique dès juin. En septembre 2023, les quatre oppositions ont été retirées après un processus de dialogue et de négociation. Le 13 octobre, l'obtention du permis de construire en force a marqué une avancée majeure, suivie, le 9 novembre, par la signature du droit de superficie. Le 30 novembre 2023, le début des travaux a été célébré, symbolisant une étape clé et la satisfaction de la Commune quant à l'avancement du projet.

En mars 2024, l'adjudication des corps d'état techniques a été finalisée, permettant la sélection des entreprises spécialisées en charge des différents lots techniques, garantissant ainsi une exécution conforme aux exigences de qualité et de performance du projet.

En juin 2024, une étape importante a été franchie avec la signature du bail pour le local commercial situé au rez-de-chaussée, destiné à accueillir la Maison de la Jeunesse de la Ville de Gland. Cet espace, intégré au projet dès sa conception, vise à offrir un lieu de rencontre et d'activités adapté aux besoins des jeunes de la Commune, renforçant ainsi un volet primordial de la mission de la Fondation, qui est d'être un partenaire clé pour la réalisation de projets communaux au sein d'un projet de logements.

Le mois de novembre 2024 a été marqué par l'achèvement des documents de commercialisation relatifs à la partie en propriété par étages (PPE) sur droit distinct et permanent (DDP). Cette étape a permis de structurer l'offre destinée aux futurs acquéreurs, en définissant avec précision les caractéristiques des unités mises en vente, les conditions d'acquisition et les modalités de gestion de la copropriété.

Enfin, en décembre 2024, la grille des prix a été validée conjointement par la Commune et la banque. Cette validation représente une étape décisive, assurant l'équilibre financier du projet tout en garantissant une accessibilité cohérente avec les attentes du marché et les exigences des parties prenantes. La commercialisation des lots en PPE/DDP sera effective début 2025.

### Duillier

Le projet concerne la rénovation d'une ancienne ferme inoccupée, la création d'un parking sous la future école de Duillier et la construction d'un nouveau bâtiment de logements à loyer accessible sur le terrain restant de la parcelle n°26, comprenant environ 15 logements, allant du 2 au 4 pièces.

La première phase a débuté avec la demande de permis pour le parking et la rénovation de la ferme, déposée le 20 décembre 2022.

Le 4 avril 2023, la période d'enquête publique pour la rénovation de la ferme s'est terminée. En septembre 2023, la Commune a traité les oppositions, dont quatre ont été retirées après des discussions, tandis que l'opposition de l'Association Patrimoine Suisse est restée. La Municipalité a levé l'opposition de Patrimoine Suisse le 6 novembre 2023 et délivré le permis de construire.

Cependant, cette dernière a déposé un recours auprès de la CDAP contre la décision de délivrance du permis, à la toute fin du délai de recours. Le 26 janvier 2024, une séance de conciliation a eu lieu sur site avec l'Association Patrimoine Suisse. Cette rencontre a permis d'échanger sur les préoccupations de l'association et d'explorer des solutions acceptables pour les deux parties.

En février 2024, la zone réservée n'étant plus en vigueur sur la parcelle n°26, les études pour la phase II du projet ont été lancées, à savoir la réalisation d'un nouveau bâtiment.

En mars 2024, une nouvelle rencontre avec l'Association Patrimoine Suisse a été organisée afin de parvenir à un accord transactionnel. Le 30 mai 2024, le recours de l'Association Patrimoine Suisse a été définitivement levé pour la phase I, nous permettant d'obtenir les permis en force et ainsi de poursuivre sereinement le projet sans obstacle juridique.

En juin 2024, le dépôt de la mise à l'enquête pour la phase II a été effectué. Finalement, en décembre 2024, le permis de construire pour la phase II a été obtenu après le retrait de trois oppositions, ouvrant ainsi la voie à la réalisation des phases I et II de manière globale, ce qui est optimal.

## Projets en développement

### Chexbres

Les immeubles situés au Chemin de Praz-Routoz 1 et 3 à Chexbres avaient été acquis par la Fondation Equitim le 1<sup>er</sup> juillet 2020. À l'époque, ces logements étaient subventionnés, mais en fin de période de contrôle par l'État. Pour sortir de ce contrôle, des fonds de régulation ont été utilisés, notamment pour l'installation de panneaux solaires sur les toits en octobre 2021. Ainsi, le 26 novembre 2021, les immeubles ont été définitivement libérés du contrôle, permettant une première augmentation de loyer de 6 % au 31 mars 2022.

Cependant, il a été constaté que ces immeubles ne répondent pas aux objectifs de la stratégie énergétique 2050. Selon le Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments (CECB), les bâtiments sont classés E et F, avec un potentiel d'amélioration vers C et D grâce à un assainissement énergétique des façades. De plus, la transition de la production de chaleur au gaz vers un chauffage à distance (CAD) dès 2030 permettrait d'atteindre la note A en matière d'émissions de CO<sub>2</sub>.

C'est pourquoi un projet d'assainissement est actuellement mené conjointement avec la Coop et la Commune, copropriétaires dans le cadre de la PPE (propriété par étages). La Commune envisage la rénovation de son collège, situé dans le même complexe.

Le 31 mars 2024, une adaptation des loyers a été mise en place pour six logements, tenant compte des évolutions du marché ainsi que des futures améliorations prévues dans le cadre du projet de rénovation. Le 1<sup>er</sup> juillet 2024, un monitoring des bâtiments a été effectué, permettant d'établir une première série de conclusions sur l'état des infrastructures, la performance énergétique et les axes d'amélioration à prioriser.

Enfin, en octobre 2024, l'avant-projet de rénovation, réalisé par Impact Living, a été finalisé. Dans l'attente des décisions communales pour les parties d'ouvrage qui les concernent, nous prévoyons le dépôt du dossier d'enquête de nos immeubles pour mi-2025.

### Blonay - Saint-Légier

Le projet envisageait initialement la construction de 20 logements protégés de 2 et 3 pièces sur la parcelle appartenant à la Fondation Eben-Hézer, ainsi que d'un espace d'activité dédié aux soins médicaux. Cet espace permettra à des médecins, infirmiers et physiothérapeutes d'offrir leurs services aussi bien aux citoyens de la commune qu'aux résidents de l'EMS voisin, le Home Salem.

Le processus réglementaire a été lancé le 21 décembre 2022 avec le dépôt du dossier d'enquête. La phase d'enquête publique s'est achevée le 27 avril 2023, avec trois oppositions. Le traitement de ces oppositions a abouti au retrait de deux d'entre elles.

Le 15 septembre 2023, la Commune a délivré le permis de construire en levant la dernière opposition de principe du voisin opposant. Néanmoins, ce dernier a porté l'affaire devant la Cour de droit administratif et public (CDAP), refusant toute résolution à l'amiable. Le 22 avril 2024, une visite de la CDAP a eu lieu sur site, permettant aux experts d'examiner les éléments du dossier en lien avec le recours en cours. Le 8 novembre 2024, la CDAP a rendu sa décision en faveur du recourant, confirmant un projet réglementaire, mais exigeant une réévaluation du projet et l'adaptation de sa hauteur.

En décembre 2024, le mandat avec l'architecte initial a pris fin, marquant la clôture de sa mission sur le projet. Durant ce même mois, une nouvelle stratégie pour le dossier a été définie en collaboration étroite avec la Commune et la Fondation Eben-Hézer afin de repositionner le projet et d'intégrer les ajustements nécessaires pour obtenir un permis conforme aux attentes de la CDAP.

Enfin, en janvier 2025, un nouvel architecte sera mandaté afin de préparer et déposer une nouvelle demande de permis de construire, tenant compte des ajustements stratégiques établis en décembre.



## Mont-sur-Lausanne

En 2019, 14 plans de quartier sont entrés en vigueur sur la Commune, entraînant la mise sur le marché de terrains vendus par des propriétaires privés.

La Fondation Equitim a saisi cette opportunité en acquérant une de ces parcelles situées dans le plan de quartier de Champs d'Aullie. La promesse de vente à terme a été signée le 9 février 2022. Le projet prévu sur cette parcelle consiste en la construction de 28 logements de 2, 3 et 4 pièces, et le dossier de mise à l'enquête a été déposé le 30 juin 2022.

En mars 2023, la phase I des travaux collectifs a été achevée et réceptionnée, une étape essentielle pour l'obtention du permis de construire. Le dossier complet a été déposé le 30 juin 2023, et la clôture de la mise à l'enquête a eu lieu le 9 novembre 2023. Ensuite, l'opposition de l'AVACAH a été retirée. Enfin, en décembre 2023, le budget du projet a été validé par le devis général de l'architecte, intégrant l'UAPE demandée par la Commune.

La délivrance du permis de construire par la Commune a eu lieu le 23 avril 2024, permettant le démarrage des travaux. Le 1<sup>er</sup> juin 2024, nous avons effectué le lancement des sondages archéologiques requis dans les conditions du permis ainsi que la signature des conventions avec la Commune pour la réalisation de l'UAPE.

L'acte de transfert immobilier a été signé le 23 juillet 2024, et la Fondation est donc devenue propriétaire du terrain à la suite de l'entrée en force du permis de construire.

En octobre 2024, la mise à l'enquête complémentaire concernant la demande d'autorisation pour l'Unité d'Accueil pour l'Enfance (UAPE) a été effectuée, sans opposition. Enfin, les fouilles archéologiques ont été clôturées début novembre 2024. Sous réserve de l'obtention de toutes les autorisations, les travaux de terrassement débuteront au 1<sup>er</sup> trimestre 2025.



Le Mont-sur-Lausanne

## Prilly Ombreval

Le projet à Prilly constitue une opportunité pour la Fondation Equitim, en associant la rénovation d'un bâtiment existant et le développement d'un nouvel ensemble de logements dans une démarche durable. Le modèle proposé par la Fondation Equitim via le DDP offre une solution aux propriétaires privés souhaitant préserver et transmettre leur patrimoine, tout en déléguant la gestion et le développement de leurs immeubles sur le long terme.

Avec la rénovation de 24 logements existants et la création de 24 nouvelles unités, Equitim poursuit sa mission de valorisation immobilière en améliorant le confort, la durabilité et l'accessibilité des logements. En adoptant des pratiques écologiques et des standards énergétiques exigeants, ce projet s'inscrit dans une démarche de transition énergétique et de développement urbain responsable.

La promesse DDP a été signée le 28 novembre 2023, nous avons déposé en mars 2024, le dossier d'enquête. Le 26 mai 2024, la période de mise à l'enquête a pris fin avec 3 oppositions. Enfin, en décembre 2024, le permis de construire a été obtenu et les oppositions ont été levées. Nous attendons ainsi la fin du délai de recours avant de poursuivre la planification du projet.

## Prilly Corminjoz

Le projet reste suspendu en raison des procédures judiciaires en cours au Tribunal Fédéral, liées à l'exercice du droit de préemption par la Commune de Prilly. L'évolution de la situation dépend des jugements à venir dans ce cadre juridique.



Immeubles  
en service

# Blonay

Statut: Projet livré 02/2022  
District: Riviera Pays d'Enhaut  
No. de parcelle: 2505  
Surface de la parcelle: 2'006 m<sup>2</sup>  
No. total de logements: 41  
- 18 logements protégés  
- 23 logements à loyer abordable  
Surfaces d'activité: 50 m<sup>2</sup>  
Places parking: 2 ext / 24 int  
Etat locatif annuel: CHF 893'945 p.a.  
Rente DDP: CHF 186'000 p.a.



## Situation

La commune de Blonay-St-Légier compte 12'463 habitants (2024) et offre une qualité de vie villageoise confortable sur les hauteurs de la Riviera. Nichée entre le massif des Pléiades et le lac Léman, cette position privilégiée contente autant les âmes contemplatives que les adeptes de randonnées. La Résidence du Centre jouit d'une situation exceptionnelle, située à proximité immédiate de la gare de Blonay et en plein cœur de la commune, à quelques pas de l'ensemble des commodités. En complément des deux centres commerciaux (Migros et COOP) situés à seulement 50 m de la Résidence du Centre, la commune de Blonay-St-Légier offre de nombreux commerces de proximité de qualité (fromagerie, boucherie, boulangeries, fleuriste, banques, bureau de poste, etc.).

## Contexte

A la suite d'un concours investisseurs, la Fondation Equitim et le bureau 2+ Architecture ont été choisis le 23 janvier 2017 pour mener le projet de la « Résidence du Centre » en collaboration avec la Commune de Blonay. Tant la réalisation que l'exploitation de ces nouveaux logements sont basées sur un partenariat entre le propriétaire du bâtiment, la Fondation Equitim, et le propriétaire du terrain, à savoir la Commune.



## Projet

Le bâtiment se compose de 41 appartements de 2, 3 et 4 pièces avec 18 logements protégés et 23 logements à loyer abordable. L'immeuble contient également un local communautaire dédié aux logements protégés ainsi qu'à l'encadrement social, prestation assurée par la Fondation «Les Balcons du Lac». La construction a été réalisée de manière traditionnelle, en corps d'état séparés avec des entrepreneurs locaux et selon les standards Minergie.

La structure porteuse est en béton armé et l'isolation périphérique en crépi est réalisée avec une laine minérale. La production de chauffage se fait via le chauffage à distance de la Commune, BloCad, assuré par l'exploitant Groupe E. Des panneaux photovoltaïques en toiture viennent compléter l'apport énergétique en autoconsommation.

Tous les logements protégés de la Résidence du Centre offrent une architecture appropriée, pleinement conforme aux normes définies par l'Etat de Vaud et aux prescriptions en vigueur (norme SIA 500 : Constructions sans obstacles). Le bâtiment totalise 3'760 m<sup>2</sup> habitables, ceci pour un volume SIA d'environ 15'600 m<sup>3</sup>.

**Abaissement de loyer: -13%**

L'abaissement a été calculé en comparant le loyer effectif avec la moyenne des quantiles 70% et 90% de Wüest Partner pour la commune

# Cheseaux-sur-Lausanne

Statut: Projet livré 11/2022  
District: Lausanne  
No. de parcelle: 1458  
Surface de la parcelle: 2'769 m<sup>2</sup>  
No. total de logements: 39  
- 39 logements L3PL LLA  
Surfaces d'activité: n/a  
Places parking: 3 ext / 42 int / 5 motos  
Etat locatif annuel: CHF 874'572 p.a.  
Rente DDP: CHF 160'000 p.a.



## Situation

Situé à huit kilomètres de la ville de Lausanne, sur l'axe cantonal en direction d'Yverdon, la commune de Cheseaux-sur-Lausanne compte 4'855 habitants (2024). Elle bénéficie de trois établissements d'enseignement primaire et secondaire, d'une bibliothèque ainsi que de belles infrastructures socioculturelles et de loisirs. Au centre du village se situe une gare de ligne ferroviaire du train Lausanne-Echallens-Bercher (LEB) qui relie la commune au centre ville de Lausanne en 17 minutes, en passant (entre autres) par les communes de Prilly et Jouxens-Mézery.

Le projet se situe à 550 m de la gare, à quelques pas du supermarché Coop ainsi que du Collège du Marais-du-Billet.

## Contexte

La Commune de Cheseaux-sur-Lausanne a organisé en 2018 une consultation auprès d'investisseurs pour développer la parcelle communale No. 1458 dans le quartier du Pâquis. A l'issue de cette consultation, la Fondation a été retenue par la Commune. Afin de choisir le projet correspondant au mieux aux attentes des deux parties, une consultation d'architecte (non soumise aux marchés publics) avait été organisée par Equitim. Le cabinet d'architecte lauréat «Epure» s'est vu confier le mandat d'architecte et de DT.



## Projet

La signature de la promesse de DDP (droit distinct et permanent) est intervenue en juillet 2019. Après une planification en 2020, les travaux ont débuté en novembre de la même année.

Les 39 logements ont été mis en service en novembre 2022, proposant à la population locale des appartements dont les loyers sont soumis à la L3PPL (logements à loyer abordable LLA).

Le projet est labellisé Minergie-P traduisant la volonté forte de la Municipalité et de la Fondation de construire un projet efficient et respectueux pour les générations futures.

**Abaissement de loyer: -17%**

L'abaissement a été calculé en comparant le loyer effectif avec la moyenne des quantiles 70% et 90% de Wüest Partner pour la commune

**MINERGIE-P®**



# Chexbres

Statut: Immeubles existants de 1994  
District: Lavaux-Oron  
No. de parcelle: 47, 1037  
Surface de la parcelle: 3'431 m<sup>2</sup>  
No. total de logements: 28  
- 28 logements à loyers accessibles  
Surfaces d'activité: n/a  
Places parking: 8 ext / 26 int / 4 moto  
Etat locatif annuel: CHF 584'555 p.a.  
Rente DDP: n/a



## Situation

La commune de Chexbres est située à l'est de Lausanne, dans la région de Lavaux, entre les contreforts du Mont-Pèlerin et la Colline du Signal. La commune compte 2'263 habitants (2024) et est connue pour ses vignobles en terrasses au bord du lac Léman. L'économie locale tourne principalement autour du tourisme et du commerce de vins. La commune se situe le long de l'autoroute A9, facilitant l'accès à la ville de Lausanne en voiture en environ 15 minutes.

Idéalement situé en plein centre, un des immeubles de la Fondation intègre la Coop du village ainsi qu'une pharmacie. La gare CFF (train S7) ainsi que la piscine communale se situent à quelques pas de l'actif.

## Contexte

Construits en 1994, ces immeubles comprennent 28 logements dans les étages et 26 places de parc au sous-sol.

Le rez-de-chaussée accueille des activités (Coop, Association Police Lavaux, services techniques communaux). Les immeubles ont été achetés à la Commune de Chexbres en juillet 2020.



## Projet

La période de subventionnement arrivait à son terme lors de l'achat des immeubles par la Fondation.

L'installation de panneaux solaires en toiture, en 2021, a permis d'épuiser les fonds de régulation. Les logements ont ainsi pu sortir définitivement du subventionnement, ce qui a permis d'adapter les loyers tout en restant inférieurs aux prix du marché.

## Abaissement de loyer: -38%

L'abaissement a été calculé en comparant le loyer effectif avec la moyenne des quantiles 70% et 90% de Wüest Partner pour la commune

# Cossonay

Statut: Projet livré 04/2020  
District: Morges  
No. de parcelle: 416  
Surface de la parcelle: 1'270 m<sup>2</sup>  
No. total de logements: 13  
- 13 logements à loyers accessibles  
Surfaces d'activité: 129 m<sup>2</sup>  
Places parking: 2 ext / 13 int  
Etat locatif annuel: CHF 284'295 p.a.  
Rente DDP: CHF 39'925 p.a.



## Situation

En 2008 Cossonay et sa région ont été rattachées au district de Morges et aujourd'hui la commune compte 4'902 habitants (2024). En tant que centre régional important, Cossonay se situe à une quinzaine de kilomètres au nord de la ville de Lausanne, le long de l'autoroute A9 / A1. Grâce à la situation de la commune, la plupart des principaux services de santé et sociaux de la région se trouvent à proximité. L'établissement scolaire secondaire de Cossonay et Penthalaz, une salle polyvalente ainsi qu'un funiculaire se trouvent dans le centre du village.

La parcelle est idéalement située à proximité du centre et de toutes ses commodités.

## Contexte

Suite à une prospection active auprès de la Commune de Cossonay, le partenariat proposé a convaincu les autorités et une promesse de DDP (droit distinct et permanent) a été signée en juillet 2017. En 2018, la Fondation a obtenu l'autorisation de construire sans opposition. Par la suite, la constitution du DDP a été signée le 22 juin 2018. Le chantier a débuté avec des travaux de désamiantage et de démolition. L'immeuble a été livré en 2020.

## Projet

L'immeuble contient 13 logements qui ont pu être mis en location sur le marché, permettant à quelques résidents de trouver un logement à loyer accessible d'environ 28% en dessous du marché. Les locataires sont entrés le 3 avril 2020 et l'immeuble est complètement loué.

Le rez-de-chaussée accueille également un cabinet dentaire d'environ 150 m<sup>2</sup> ainsi qu'un parking construit au sous-sol.

## Abaissement de loyer: -28%

L'abaissement a été calculé en comparant le loyer effectif avec la moyenne des quantiles 70% et 90% de Wüest Partner pour la commune

**MINERGIE®**



# Cully Gare

Statut: Projet livré 04/2022  
District: Lavaux-Oron  
No. de parcelle: 10131  
Surface de la parcelle: 1'957 m<sup>2</sup>  
No. total de logements:  
- 22 logements à loyers accessibles  
Surfaces d'activité: 630 m<sup>2</sup>  
Places parking: 0 ext / 36 int  
Etat locatif annuel: CHF 773'298 p.a.  
Rente DDP: CHF 166'202 p.a.



## Situation

Cully se situe au bord du lac Léman, entre les villes de Lausanne et Vevey. Localité de la Commune de Bourg-en-Lavaux, Cully se distingue par ses manifestations devenues incontournables et qui déplacent les foules. Cully Jazz, Lavaux Classic ou Cully Bazar, par exemple, donnent une réelle impulsion aux 5'465 habitants comme aux visiteurs. Bourg-en-Lavaux compte trois établissements scolaires primaires.

Le plateau de la gare de Cully se situe entre lac et vignobles, à quelques pas de toutes les commodités ainsi que du débarcadère CGN, et représente un chantier de grande envergure qui a débuté en 2005.

## Contexte

Le développement du plateau de la gare a fait l'objet d'un concours d'architecture en 2014, organisé conjointement par la Commune de Bourg-en-Lavaux et CFF Immobilier, propriétaires des parcelles concernées. Le team piloté par Bonnard Woeffray a remporté le projet. Lauréate d'un concours investisseurs en septembre 2019, la Fondation Equitim est au bénéfice d'un DDP sur une ces parcelles signé le 17 janvier 2020.



## Projet

Avec un début des travaux en avril 2020, le bâtiment s'inscrit dans un plan de quartier qui aboutit au développement de l'ensemble du plateau de la Gare. 22 locataires ont pris possession des lieux en avril 2022, dans des appartements avec vue sur le lac, à proximité de la gare. L'immeuble est connecté au chauffage à distance ainsi qu'à un microgrid de quartier.

Médecins, physiothérapeutes et optalmologue sont réunis au rez-de-chaussée pour offrir des services médicaux dans une région qui en manquait. Le magasin Tout pour la Vigne, historiquement installé à Cully a également trouvé sa place.

Le sous-sol du bâtiment se trouve dans la continuité du parking communal et fait office de circulation centrale pour l'ensemble des futurs bâtiments du plateau de la gare. On y transite pour aller dans le bâtiment CFF et celui de la Commune entre autre.

En équivalent aux standards Minergie

**Abaissement de loyer: -26%**

L'abaissement a été calculé en comparant le loyer effectif avec la moyenne des quantiles 70% et 90% de Wüest Partner pour la commune

# Echallens

Statut: Projet livré 03/2023 - 04/2023  
District: Gros-de-Vaud  
No. de parcelle: 1834, 2090  
Surface de la parcelle: 16'999 m<sup>2</sup>  
No. total de logements: 135  
- 55 logements L3PL LLA \*  
- 80 logements à loyers accessibles  
Surfaces d'activité: 240 m<sup>2</sup>  
Places parking: 3 ext / 137 int  
Etat locatif théorique: CHF 3'359'446 p.a.  
Rente DDP: CHF 730'174 p.a.



## Situation

Située entre Lausanne et Yverdon-les-Bains, la commune compte 6'722 habitants (2024) et est parfaitement desservie par les axes autoroutiers ainsi que les transports publics, y compris par la compagnie du Chemin de fer Lausanne-Échallens-Bercher (LEB). Tout en étant entouré de verdure, l'écoquartier OSIRIS se trouve à quelques pas du centre-ville d'Echallens.

Ce quartier durable privilégie la mobilité douce, s'insère dans les réseaux écologiques et vise la qualité écologique des espaces ouverts et du cycle de l'eau. Le projet vise également à minimiser les impacts des polluants et des nuisances, notamment par la diminution de la production des déchets, l'amélioration de la réutilisation et le recyclage.

## Contexte

Dans le cadre de l'appel d'offres à investisseurs organisé par la Commune d'Echallens pour la mise en valeur du PPA Record – Au Crépon, la Fondation Equitim a soumis sa candidature aux côtés de la SCmPC Realitim II le 27 avril 2018. Après plusieurs révisions et discussions des offres, Realitim et Equitim se sont associés au consortium Orlati/Schmalz/Dhome et ont présenté une offre conjointe en août 2018.

Celle-ci présente la répartition décidée entre les deux groupements, soit les lots 1-2-7-8 pour Realitim/Equitim et les lots 3-4-5-6 pour ODS, garantissant pour chacun la maîtrise d'étapes de réalisation complètes. En octobre 2019, le dossier de mise à l'enquête a été déposé auprès de la Municipalité et le permis de construire a finalement été délivré le 07 mai 2020.

Livré au printemps 2023, le projet de la Fondation Equitim a permis la réalisation de 135 appartements et de deux surfaces d'activité, répartis sur quatre immeubles d'habitation en DDP.

\* Les loyers des logements à loyer abordable (LLA) sont plafonnés et contrôlés par l'Etat de Vaud

## Projet

Le développement de l'écoquartier OSIRIS constitue bien une nouvelle étape clé dans l'histoire d'Echallens : c'est celle d'un champ de blé qui va devenir un lieu de vie, de partage et de relations.

La construction répond aux plus hauts standards en matière d'efficacité énergétique et de développement durable, ainsi qu'aux dernières normes édictées par les professionnels de la construction. Grâce à la certification Minergie P/ECO, les futurs résidents sont assurés de la volonté de s'inscrire dans une vision économique et écologique à long terme.

80 lots sont en loyer libre et 55 en LLA. La totalité des choix de matériaux sont durables et respectueux de l'environnement.

Par ailleurs, le quartier OSIRIS a été récompensé par le Prix de l'immobilier romand 2023 BILAN/SVIT dans la catégorie « Prix spécial durabilité et écologie du bâtiment ». Une belle récompense pour ce projet exemplaire en matière de durabilité et de mixité sociale.

**MINERGIE-P-ECO®**

**Abaissement de loyer: -10% (lot 2) / -9% (lot 8)**

L'abaissement a été calculé en comparant le loyer effectif avec la moyenne des quantiles 70% et 90% de Wüest Partner pour la commune



# Givrins

Statut: Projet livré 03/2024

District: Nyon

No. de parcelle: 280

Surface de la parcelle: 3'909 m<sup>2</sup>

No. total de logements: 24

- 24 logements à loyers accessibles

Surfaces d'activité: n/a

Places parking: 18 ext / 20 int

Etat locatif théorique: CHF 467'050 p.a.

Rente DDP: CHF 54'167 p.a.



## Situation

La commune de Givrins se situe entre les deux sorties d'autoroute A1 des villes de Nyon et Gland, accessibles en moins de 10 minutes en voiture. Une gare NStCM garantit également de bonnes connections en transports publics en direction de Nyon, Genolier, St-Cergue ainsi que La Cure. Le train pour Nyon passe toutes les 15 minutes.

L'établissement scolaire primaire et secondaire se situe à Genolier à une distance de 1.5 kilomètres, accessible en moins de cinq minutes en voiture.

## Contexte

En automne 2017, la Fondation Equitim s'est approchée de la Commune au sujet de la parcelle 280, située au pied de la gare ferroviaire Nyon-St-Cergue.

La volonté était de pouvoir, dans le cadre de la LATC, développer 24 logements à loyer accessible ainsi qu'une UAPE en DDP. Une déduction de coût d'acquisition de l'UAPE sur la durée du DDP permettant à la Commune d'en devenir propriétaire à terme. Le 21 mai 2019, le Conseil communal de Givrins autorisait la Municipalité à créer un DDP sur la parcelle 280 avec la Commune de Givrins.

Le 28 août 2019 une promesse de DDP était signée entre la Commune de Givrins et la Fondation Equitim. Le 14 juillet 2020, un dossier de mise à l'enquête a été déposé auprès de la Municipalité qui a délivré un permis de construire le 21 janvier 2021.

Le 29 octobre un dossier de mise à l'enquête complémentaire a été transmis par Equitim à la Commune de Givrins. Le 9 mai 2022 l'acte de DDP définitif a été signé entre la Fondation et la Commune et les travaux de construction ont débuté le lendemain.

## Projet

Le projet comprend quatre bâtiments de six logements chacun. Les bâtiments A, B et C sont en «R + 2» et offrent deux logements par étage, un 2.5 pièces et un 3.5 pièces. Ces trois bâtiments semblables sont orientés différemment afin de couper les vis-à-vis et de profiter de la grande qualité de la parcelle qui offre une vue panoramique sur les Alpes.

Le bâtiment D est composé de six appartements 4.5 pièces sur deux étages. Disposés en lanières ils sont tous orientés vers le sud. L'ensemble des besoins en panneaux photovoltaïques sont concentrés sur ce bâtiment qui est parfaitement exposé sur son pan de toiture sud.

Au rez-inférieur du bâtiment D se trouve une UAPE de 350 m<sup>2</sup> environ qui accueillera également une cantine scolaire. Un parking souterrain de 22 places vient compléter le projet. 21 places de parc sont également disposées à l'extérieur.

En printemps 2024, les réceptions officielles se sont déroulées, symbolisant l'achèvement réussi du projet dans le respect d'un planning exigeant et des standards de qualité élevés avec label Minergie

**Abaissement de loyer: -26%**

L'abaissement a été calculé en comparant le loyer théorique avec la moyenne des quantiles 70% et 90% de Wüest Partner pour la commune

En équivalent aux standards Minergie

# Lavigny

Statut: Projet livré 04/2024

District: Morges

No. de parcelle: 53, 57, 77

Surface de la parcelle: 2'712 m<sup>2</sup>

No. total de logements: 19 logements à loyers accessibles

Surfaces d'activité: n/a

Places parking: 21 int

Etat locatif théorique: CHF 318 960 p.a.

Rente DDP: CHF 36'000 p.a.



## Situation

La commune de Lavigny est située à côté des villages de Etoy et Aubonne entre le lac Léman et le Jura vaudois. En voiture, la ville de Lausanne est accessible en 20 minutes par l'autoroute A1. La commune est connue pour ses institutions de santé, dont notamment l'établissement «Institution de Lavigny» qui offre des structures d'accueil pour des personnes souffrant de troubles neurologiques. D'autres infrastructures collectives incluent une crèche, un jardin d'enfant «UAPE», une salle polyvalente ainsi qu'un terrain de football.

## Contexte

Le 25 août 1995, la Commune de Lavigny a fait l'acquisition de la parcelle 53, le 5 juillet 2016 de la parcelle 57 et enfin le 4 mars 2022 de la parcelle 77.

Après étude, la Municipalité a estimé l'investissement total à plus de CHF 8.0 mios, un montant trop élevé par rapport au budget de la Commune de Lavigny qui a donc cherché un partenariat public-privé : la Fondation Equitim.

Le 11 mai 2020, le Conseil communal de Lavigny autorisait la Municipalité à créer un DDP sur ces parcelles. Le 29 septembre 2020 une promesse de DDP était signée entre la Commune et la Fondation.

En mai 2021, le dossier de mise à l'enquête a été déposé auprès de la Municipalité. Le permis de construire a été délivré le 13 octobre 2021, ce qui a permis de signer l'acte de DDP définitif le 28 février 2022. Les travaux de construction ont débuté le lendemain mardi 1er mars 2022.

**Abaissement de loyer: -15%**

L'abaissement a été calculé en comparant le loyer théorique avec la moyenne des quantiles 70% et 90% de Wüest Partner pour la commune

En équivalent aux standards Minergie



# Renens

Statut: Immeubles existants de 1954  
District: Ouest-Lausannois  
No. de parcelle: 1323  
Surface de la parcelle: 1'906 m<sup>2</sup>  
No. total de logements: 30 logements  
Surfaces d'activité: n/a  
Places parking: 3 ext / 14 box  
Etat locatif théorique: CHF 364'320 p.a.  
Rente DDP: CHF 112'500 p.a.



## Situation

La commune de Renens est située à 5 km de Lausanne dans le district de l'Ouest lausannois. Avec environ 20 000 habitants et une forte diversité culturelle, elle dispose de la deuxième gare la plus fréquentée du canton et est reliée au centre-ville de Lausanne par la ligne de métro M1. Renens se distingue par des projets de réaménagement urbain ambitieux, comme le développement du quartier de la gare. Jouant un rôle stratégique dans l'agglomération, Renens représente à la fois un pôle économique et un pôle résidentiel complémentaire à la ville de Lausanne.

## Contexte

Construits en 1954, cet immeuble comprend 30 appartements répartis sur deux entrées. Comme la majorité des édifices de cette époque, il dispose d'une bonne offre de places de parc avec 14 box individuels et 3 places extérieures. Une large portion de la parcelle est verdoyante et est mise à disposition des locataires comme espace de loisirs.

Un droit de superficie a été constitué sur cet immeuble en octobre 2024, pour une durée de 99 ans avec des propriétaires privés.

## Projet

Bien que très bien entretenu par ses anciens propriétaires, cet immeuble dispose d'une notation CECB en dessous des standards énergétiques actuels.

Un projet de rénovation énergétique global est en cours d'étude, afin de réduire significativement ses émissions de CO2 et d'améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment.

## Abaissement de loyer: -11%

L'abaissement a été calculé en comparant le loyer théorique avec la moyenne des quantiles 70% et 90% de Wüest Partner pour la commune

# Comptes annuels



# Comptes annuels

## Groupe de placement « Suisse romande »

Compte de Fortune	Notes	31.12.2024 en CHF	31.12.2023 en CHF
<b>FOND DE ROULEMENT</b>			
Disponibilités	1)	15 316 962,09	21 238 815,37
Autres actifs	2)	309 614,80	69 526,29
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
Parts sociales	3)	1 000,00	-
<b>IMMOBILIER</b>			
Droits réels sur terrain en copropriété simple		336 703,65	325 481,40
Droits réels sur terrain		-	2 015 747,28
Terrains à bâtir et immeubles en construction		13 510 104,32	18 460 986,59
Immeubles d'habitation en pleine propriété		11 550 000,00	11 690 000,00
Immeubles d'habitation en droit de superficie		124 250 000,00	95 720 000,00
<b>FORTUNE TOTALE</b>		<b>165 274 384,86</b>	<b>149 520 556,93</b>
<b>Fonds empruntés</b>			
Engagements à court terme	4)	-164 778,45	-70 658,35
Comptes de régularisation du passif	5)	-4 913 761,46	-8 863 644,88
Fortune nette avant impôts de liquidation		160 195 844,95	140 586 253,70
Impôts de liquidation estimés	6)	-2 786 481,00	-1 108 811,00
<b>FORTUNE NETTE</b>		<b>157 409 363,95</b>	<b>139 477 442,70</b>

Variation de la fortune nette	Notes	31.12.2024 en CHF	31.12.2023 en CHF
<b>Fortune nette au début de l'exercice</b>		<b>139 477 442,70</b>	<b>107 799 660,52</b>
Émission de parts	7)	10 290 000,00	27 930 000,00
Rachat de parts		-	-
Distributions		-3 135 605,00	-949 500,00
Résultat total		10 777 526,25	4 697 282,18
<b>Fortune nette à la fin de l'exercice</b>		<b>157 409 363,95</b>	<b>139 477 442,70</b>

Compte de résultats	Notes	01.01. au 31.12.2024 en CHF	01.01. au 31.12.2023 en CHF
<b>Revenu locatif net</b>			
Revenu locatif théorique		7 655 690,50	5 941 425,00
Manque à gagner sur surfaces vacantes	8)	-39 551,00	-307 058,03
Indemnité sur l'encaissement de loyers	9)	-51 360,75	-
Compensation financière constructeur	10)	195 709,75	-
Pertes sur loyers		-	-
<b>Total revenu locatif net</b>		<b>7 760 488,50</b>	<b>5 634 366,97</b>
<b>Entretien et exploitation des immeubles</b>			
Rente de superficie		1 400 592,85	905 172,00
Charges courantes des immeubles		1 779 364,67	1 116 126,14
Impôts immeubles		102 559,00	75 954,00
<b>Total charges d'exploitation</b>		<b>3 282 516,52</b>	<b>2 097 252,14</b>
<b>Résultat opérationnel (bénéfice brut)</b>		<b>4 477 971,98</b>	<b>3 537 114,83</b>
<b>Autres revenus</b>			
Produits divers		273 471,15	196 247,79
<b>Total autres revenus</b>		<b>273 471,15</b>	<b>196 247,79</b>
<b>Frais d'administration:</b>			
Honoraires liés aux prestations de la société de gestion	11)	457 833,13	369 721,17
Honoraires liés aux membres du Conseil de Fondation	12)	71 582,97	71 479,21
Frais de compliance et d'experts		79 123,62	82 162,04
Honoraires fiduciaire et audit		43 789,37	46 368,14
Autres frais d'administration		19 977,58	12 241,18
Charges financières		1 193,19	23 022,72
<b>Total des charges</b>		<b>673 499,86</b>	<b>604 994,46</b>
<b>Résultat net</b>		<b>4 077 943,27</b>	<b>3 128 368,16</b>
Impôts sur gains immobiliers de l'exercice antérieur		-	-3 294,25
Gain en capitaux réalisés		21 008,28	-
<b>Résultat réalisé</b>		<b>4 098 951,55</b>	<b>3 125 073,91</b>
Gains et pertes de capital non réalisés (variation)		8 356 244,70	1 860 187,27
Variation des impôts latents	6)	-1 677 670,00	-287 979,00
<b>Résultat total de l'exercice</b>		<b>10 777 526,25</b>	<b>4 697 282,18</b>

Distribution et utilisation du revenu net	31.12.2024 en CHF	31.12.2023 en CHF
Report de l'exercice précédent	9'533,79	16 770,63
Revenu net de l'exercice	4 077 943,27	3 128 368,16
Montant disponible pour la distribution	4 087 477,06	3 145 138,79
Montant prévu pour la distribution (non soumis aux impôts directs et franc d'impôt anticipé) *	-4 081 648,00	-3 135 605,00
Report à nouveau	5 829,06	9 533,79
<b>Répartition par part émise en circulation au 31 décembre</b>		
Coupon (rendement des immeubles) net, non soumis aux impôts directs et franc d'impôt anticipé *	2 840,00	2 350,00

\* Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée des investisseurs



# Comptes annuels du capital de dotation

Compte de fortune	Notes	31.12.2024	31.12.2023
		en CHF	en CHF
<b>Actif</b>			
Disponibilités	1)	207 695,69	206 273,76
Comptes de régularisation de l'actif		799,46	-
<b>Total</b>		<b>208 495,15</b>	<b>206 273,76</b>
<b>Passif</b>			
Capital de dotation de la Fondation		100 000,00	100 000,00
Revenus accumulés reportés		773,76	289,31
Résultat de la période		2 221,39	484,45
Fonds de réserve		105 500,00	105 500,00
<b>Total</b>		<b>208 495,15</b>	<b>206 273,76</b>

Compte de résultats	Notes	01.01.2022 au 31.12.2024	01.01.2021 au 31.12.2023
		en CHF	en CHF
<b>Revenus</b>			
Commission sur souscription de parts		-	-
Intérêts actifs		2 234,09	498,15
<b>Total</b>		<b>2 234,09</b>	<b>498,15</b>
<b>Charges</b>			
Frais bancaires		12,70	13,70
<b>Total</b>		<b>12,70</b>	<b>13,70</b>
Dotation à un fonds de réserve		-	-
<b>Résultat global de la période</b>		<b>2 221,39</b>	<b>484,45</b>



Lavigny

# Inventaire des immeubles au 31.12.24

## Droits réels sur terrain en copropriété simple

Localité	Emplacement	Prix de revient	Gains de capital non réalisés	Valeur vénale	Engagements conditionnels à payer
		en CHF	en CHF	en CHF	en CHF
Prilly (VD)	Secteur "Corminjoz" - Parcelle 1364	336 704	-	336 704	4 076 250
<b>Total</b>		<b>336 704</b>	<b>-</b>	<b>336 704</b>	<b>4 076 250</b>

## Terrains à bâtir et immeubles en construction

Localité	Type de propriété	Emplacement	Prix de revient	Gains de capital non réalisés	Valeur vénale	Engagements conditionnels à payer
			en CHF	en CHF	en CHF	en CHF
Blonay - Saint-Légier (VD)	Promesse de droit de superficie	Route des Deux-Villages 94	510 613	-	510 613	
Eclépens (VD)	Promesse de droit de superficie	Rue du village	384 841	-	384 841	
Noville (VD)	Promesse de droit de superficie	La Croisée / Route d'Evian	523 517	-	523 517	
Prilly (VD)	Promesse de droit de superficie	Chem. d'Ombreval 5 - Parcelle 182	1 160 728	-	1 160 728	4 950 000
St-Cergue (VD)	Promesse de droit de superficie	Les Cheseaux Dessus 4	272 111	-	272 111	
St-Sulpice (VD)	Promesse de droit de superficie	Chemin du Bochet 1	175 413	-	175 413	
Sous-total des projets en cours de planification et en attente de l'autorisation de construire			3 027 223	-	3 027 223	4 950 000
Duillier (VD)	Droit de superficie	Rue des Trois-Fontaines 2	528 094	-	528 094	
Gland (VD)	Droit de superficie	Rue du Collège	3 191 547	-	3 191 547	
Givrins (VD) - UAPE	Droit de superficie	Route de la Gare 7	978 015	-	978 015	
Mont-sur-Lausanne (VD)	Pleine propriété	Ch Du Rionzi / Ch. De la Lanterne	5 785 225	-	5 785 225	
Sous-total des projets en cours de construction			10 482 882	-	10 482 882	-
<b>Total</b>			<b>13 510 104</b>	<b>-</b>	<b>13 510 104</b>	<b>4 950 000</b>

## Immeubles d'habitation en pleine propriété

Localité	Livraison / Acquisition	Emplacement	Prix de revient	Gains de capital non réalisés	Valeur vénale
			en CHF	en CHF	en CHF
Chexbres (VD)	01.07.2020	Ch. de Praz-Routoz 1	10 791 068	758 932	11 550 000
<b>Total</b>			<b>10 791 068</b>	<b>758 932</b>	<b>11 550 000</b>



## Immeubles d'habitation en droit de superficie

Localité	Livraison / Acquisition	Emplacement	Prix de revient	Gains de capital non réalisés	Valeur vénale
			en CHF	en CHF	en CHF
Blonay - Saint-Légier (VD)	01.02.2022	Place de la Gare 3	11 595 367	3 164 633	14 760 000
Cheseaux-sur-Lausanne (VD)	01.11.2022	Ch. de la Saugettas 6	12 460 604	1 709 396	14 170 000
Cossonay (VD)	01.04.2020	Route de la Morges 29	4 502 319	437 681	4 940 000
Cully (VD)	01.03.2022	Ch. de Courseboux 7-9	10 619 187	2 250 813	12 870 000
Echallens (VD)	01.03.2023	Allé des Près du Record 1, 3, 5, 7 et 9	8 416 140	953 860	9 370 000
Echallens (VD)	15.03.2023	Allé des Près du Record 11, 13, 15, 17 et 19	17 710 045	2 879 955	20 590 000
Echallens (VD)	01.04.2023	Allé des Près du Record 51 et 53	13 447 048	1 472 952	14 920 000
Echallens (VD)	15.04.2023	Allé des Près du Record 47 et 49	8 094 408	1 155 592	9 250 000
Givrins (VD)	01.03.2024	Route de la Gare 7	9 542 892	867 108	10 410 000
Lavigny (VD)	01.04.2024	Rue de l'Eglise 1 et route du vignoble 18-20	7 509 257	390 743	7 900 000
Renens (VD)	01.10.2024	Rue des Alpes 14 et 16	4 365 420	704 580	5 070 000
<b>Total</b>			<b>108 262 686</b>	<b>15 987 314</b>	<b>124 250 000</b>

## Achat et vente d'immeubles au cours de la période y compris les constitutions des droits de superficie

Localité	Type de propriété	Emplacement	Date de signature chez le notaire
Noville (VD)	Constitution d'une promesse de droit de superficie	La Croisée / Route d'Evian	13.05.2024
St-Cergue (VD)	Constitution d'une promesse de droit de superficie	Les Cheseaux Dessus 4	23.07.2024
Mont-sur-Lausanne (VD)	Exercice du droit réel sur terrain	Ch Du Rionzi / Ch. De la Lanterne	23.07.2024
St-Sulpice (VD)	Constitution d'une promesse de droit de superficie	Chemin du Bochet 1	19.08.2024
Renens (VD)	Constitution d'un droit de superficie	Rue des Alpes 14 et 16	30.09.2024
Eclépens (VD)	Constitution d'une promesse de droit de superficie	Rue du village	17.12.2024
Lavigny (VD)	Vente d'un feuillet PPE	Rue de l'Eglise 1 et route du vignoble 18-20	19.12.2024

Dans le cadre du projet de Lavigny, les surfaces d'activité ont été vendus à la Commune. La cession de cet actif conduit à un gain net en capitaux de CHF 21'008.28.



Notes aux  
comptes annuels

# Notes aux comptes annuels

## 1. Disponibilités

Les liquidités sont déposées auprès de la Banque Cantonale Vaudoise (BCV) à Lausanne et de la Banque Migros SA à Zurich.

## 2. Autres actifs

Les autres actifs comprennent un total de consignation de CHF 223'000.00 réparti à hauteur de CHF 123'000.00 consigné auprès de l'administration cantonale des impôts provenant de la vente des locaux commerciaux à la commune de Lavigny ainsi qu'à un montant consigné de CHF 100'000.00 relatif à des travaux sur des bâtiments voisins au projet de Lavigny. Le solde des autres actifs est constitué d'un montant de CHF 54'772.75 correspondant à l'impôt anticipé prélevé par l'AFC sur les intérêts créanciers bancaires ainsi que CHF 23'131.90 de loyers à recevoir et CHF 2'710.15 de charges sociales payés d'avance.

## 3. Parts sociales

Au cours de l'exercice 2024, la Fondation a souscrit à une part sociale auprès de Logement Suisse, l'organisation faitière qui promeut la construction de logements à prix modérés et de logements coopératifs.

## 4. Engagements à court terme

Au 31 décembre 2024, l'essentiel des CHF 164'778.45 concernent les fournisseurs à payer pour les immeubles en construction ou pour les immeubles récemment mise en exploitation ainsi que des factures liées aux frais d'administration de la Fondation.

## 5. Comptes de régularisation du passif

Au 31 décembre 2024, le total des comptes de régularisation du passif s'élève à CHF 4'913'761.46 et sont composés de différents montants relatifs aux engagements sur les projets ainsi que de montants résultant des comptes courants avec les régies immobilières et de provisions pour charges administratives et fiscales. Les soldes des montants d'un exercice à l'autre sont présentées dans le tableau suivant.

Répartition des passifs transitoires par projets	Montants au 31.12.2024	Montants au 31.12.2023
Echallens (VD)	2 714 516,00	7 177 614,35
Givrins (VD)	503 600,00	126 554,00
Mont-sur-Lausanne (VD)	350 600,00	406 200,00
Lavigny (VD)	180 100,00	132 570,00
Noville (VD)	105 500,00	-
Cheseaux-sur-Lausanne (VD)	100 500,00	115 000,00
Blonay - Saint-Légier (VD) «Gare»	38 000,00	128 470,00
Renens (VD)	28 125,00	-
Duillier (VD)	-	20 000,00
Gland (VD)	-	38 000,00
Blonay - Saint-Légier (VD) «Home Salem»	-	37 848,00
Comptes courants avec les régies immobilières	581 957,96	647 665,12
Provisions pour charges administratives et fiscales	301 141,00	24 001,91
Décomptes de chauffage	9 721,50	9 721,50
<b>TOTAL</b>	<b>4 913 761,46</b>	<b>8 863 644,88</b>

## 6. Impôts de liquidation estimés

En rapport avec les gains de capital non réalisés sur les immeubles d'habitation comptabilisés dans les comptes à fin 2024, la Fondation a enregistré des provisions pour impôts à hauteur de CHF 2'786'481.00. Le taux de l'impôt est calculé selon la durée de possession du bien immobilier afin d'arrêter le taux d'imposition applicable au gain. Par prudence, nous avons retenu comme date d'acquisition celle de la fin des travaux et non la date de signature du DDP. Pour chacun des projets, une commission de vente de 3% de la valeur vénale de l'immeuble a été prise en compte.

## 7. Emission de parts

Une émission de parts pour CHF 10'290'000.00 a été effectuée le 2 décembre 2024 auprès des institutions de prévoyance, représentant l'émission de 102.90 nouvelles parts.

## 8. Revenu locatif net

Le revenu locatif théorique pour l'exercice 2024, au prorata temporis des mises en service, s'élève à CHF 7'655'690.50 pour les immeubles d'habitation. Les vacants sont de CHF 39'551.00 pour cette même période. L'augmentation du revenu locatif, par rapport à l'exercice précédent, provient de l'encaissement des loyers sur une année complète dans l'écoquartier d'Osiris et de la mise en service des bâtiments de Lavigny et Givrins ainsi que de l'acquisition de l'immeuble à Renens.

Localité	Emplacement	Revenu locatif théorique au 31.12.2024	Revenu locatif théorique au 31.12.2023
Blonay - Saint-Légier (VD)	Place de la Gare 3	893 945,00	872 088,00
Cheseaux-sur-Lausanne (VD)	Ch. de la Saugetta 6	874 572,00	875 412,00
Chexbres (VD)	Ch. de Praz-Routoz 1	584 554,50	581 558,00
Cossonay (VD)	Route de la Morges 29	284 295,00	277 992,00
Cully (VD)	Ch. de Courseboux 7-9	773 298,00	770 016,00
Echallens (VD)	Allé des Près du Record 1, 3, 5, 7 et 9	564 852,00	454 989,00
Echallens (VD)	Allé des Près du Record 11, 13, 15, 17 et 19	1 307 636,00	1 030 390,50
Echallens (VD)	Allé des Près du Record 51 et 53	922 142,00	682 064,50
Echallens (VD)	Allé des Près du Record 47 et 49	564 816,00	396 915,00
Givrins (VD)	Route de la Gare 7	467 050,00	-
Lavigny (VD)	Rue de l'Eglise 1 et route du vignoble 18-20	318 960,00	-
Renens (VD)	Rue des Alpes 14 et 16	99 570,00	-
<b>TOTAL</b>		<b>7 655 690,50</b>	<b>5 941 425,00</b>

## 9. Indemnité sur l'encaissement de loyers

Dans le cadre des doléances formulés par les locataires de l'écoquartier Osiris à Echallens, nous avons offert ponctuellement des gratuits sur l'encaissement des loyers qui s'élèvent à CHF 51 360.75.

## 10. Compensation financière constructeur

Afin de compenser les dommages causés auprès des locataires lors de la mise en service des immeubles de l'écoquartier Osiris à Echallens, nous avons obtenus des compensations financières s'élevant à CHF 195'709.75 perçues auprès du constructeur.



Lavigny



## 11. Honoraires liés aux prestations de la société de gestion

Pour l'exercice 2024, la société de gestion a perçu une commission de gestion de CHF 458'800.99 ainsi qu'un montant total de CHF 1'098'509.50 au titre de commission d'acquisition pour les projets d'Eclépens, Noville, Renens, St-Cergue et St-Sulpice. Les commissions d'acquisition sont comptabilisées dans le prix de revient des immeubles.

La société de gestion perçoit également des honoraires de pilotage des constructions s'élevant à un maximum de 8.00% dégressif jusqu'à 1.50% du coût total de la construction. Les honoraires de pilotage s'élèvent à un total de CHF 369'806.00 pour l'exercice et concernent les projets d'Echallens, Givrins, Lavigny, Mont-sur-Lausanne, Duillier, Gland, Prilly Ombreval, Noville et Saint-Cergue. Les honoraires de pilotage sont comptabilisés dans le prix de revient des immeubles.

## 12. Honoraires liés aux membres du Conseil de fondation

Conformément au règlement d'organisation, les membres du Conseil de Fondation perçoivent un montant annuel allant de CHF 10'000.00 à CHF 18'000.00 par membre, net de charges sociales à titre d'indemnités fixes, en fonction de leurs rôles.

## 13. Rémunération des personnes proches

Au cours de cet exercice, les frais juridiques facturés par Bourgeois Avocats SA s'élèvent à CHF 41'755.60 dont CHF 11'891.00 pour le mandat de représentation d'Olivier Klunge au sein du Conseil de Fondation. Olivier Klunge, est associé au sein de l'Etude d'avocats Bourgeois Avocats SA.

## 14. Engagements conditionnels

Le montant des engagements conditionnels pour le solde des prix d'acquisitions s'élève à CHF 9'026'250.00 et se répartit de la manière suivante.

Localité	Emplacement	Engagements fonciers à payer
Prilly (VD)	Secteur « Corminjoz » - Parcelle 1364	4 076 250
Prilly (VD)	Ch. d'Ombreval 5 - Parcelle 182	4 950 000
<b>TOTAL</b>		<b>9 026 250</b>

## 15. Evénements subséquents

Au 1er janvier 2025, deux changements sont intervenus au sein du comité de placement, à savoir :

- Le départ de M. Fabio Corelli remplacé par M. Jérôme Lancia
- Le départ de M. Jean-Daniel Carrard remplacé par M. Jean-Marc Demierre

En date du 8 janvier 2025, l'UAPE de Givrins a été vendu auprès de l'Association Intercommunale Scolaire de Genolier et Environs pour un montant de CHF 1'198'677.70.

# Informations complémentaires

## Informations générales

La Fondation Equitim a été créée en juin 2015 au sens de l'art. 80 ss du Code Civil (CC) et est considérée comme institution servant à la prévoyance selon la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP). Elle a pour but la gestion et l'administration commune de capitaux de prévoyance que lui confient les institutions de prévoyance dans des valeurs immobilières. Le capital de dotation initial est de CHF 100'000.00. Le siège de la Fondation est à Lausanne.

## Organes de la Fondation

Les organes de la Fondation sont :

1. L'Assemblée des investisseurs : L'Assemblée des investisseurs est l'organe suprême de la Fondation de placement. Le droit de vote des investisseurs est déterminé par leur part respective à la fortune de placement. L'Assemblée élit les membres du Conseil de fondation. Seuls les investisseurs investis dans le groupe de placement participent au vote.
2. Le Conseil de Fondation : Le Conseil de fondation exerce toutes les tâches et les compétences que la loi ou les statuts n'attribuent pas à l'Assemblée des investisseurs. Il dirige la Fondation conformément à la loi, aux ordonnances, aux dispositions des statuts et aux règlements ainsi qu'aux directives de l'autorité de surveillance. Il est responsable du contrôle des activités de la Fondation. Les membres du Conseil de fondation sont présentés en page 6 du présent rapport.
3. L'Organe de révision : L'Organe de révision est désigné par l'Assemblée des investisseurs pour une durée d'une année. Les tâches de l'organe de révision sont définies dans l'ordonnance sur les fondations de placement.

## Autorité de surveillance

Depuis le 10 avril 2015, la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP), à Berne, a pris en charge la surveillance d'Equitim Fondation de placement.

## Délégués

La société Fundim SA est mandatée pour acquérir et gérer les actifs de la Fondation pour le compte et dans l'intérêt des investisseurs.

L'évaluation des valeurs vénales des immeubles est confiée aux experts indépendants de CBRE Geneva SA avec pour expert responsable M. Yves Cachemaille.

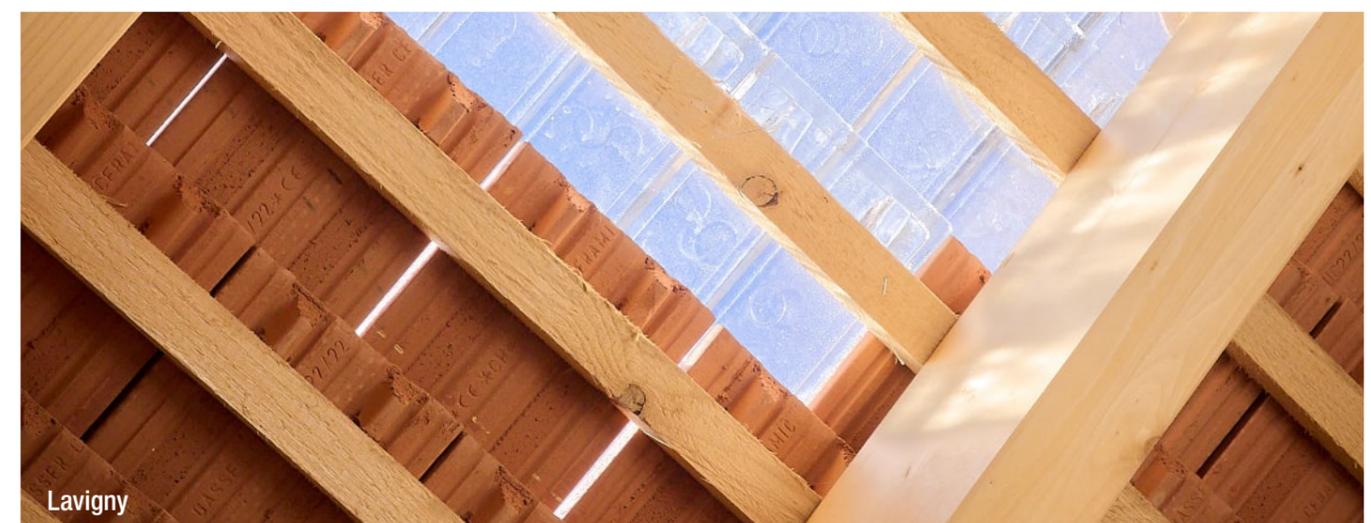
## Loyauté & intégrité

Les dispositions nécessaires sont prises pour s'assurer que la gestion de fortune se déroule de manière loyale et intègre. Le Conseil de fondation ainsi que les personnes responsables de la gestion du patrimoine attestent du respect des dispositions en matière de loyauté et d'intégrité.

En cas de conflit d'intérêts, les membres du Conseil de fondation doivent se récuser lors d'un vote. En outre, les liens d'intérêts doivent être annoncés. Dans le cadre de la délégation de tâches, les dispositions de la LPP et de l'OPP 2 en matière d'intégrité et de loyauté s'appliquent par analogie. Les membres du Conseil de fondation, la direction de la société de gestion et les membres du comité de placement attestent du respect des dispositions en matière d'intégrité et de loyauté.

## Rétrocessions et indemnités

Le groupe de placement n'a pas bénéficié de restitution ou de rétrocession sur l'exercice.



## Principes comptables

Les principes utilisés dans le cadre de l'établissement et de la présentation des comptes de la Fondation respectent la norme comptable Swiss GAAP RPC 26, ainsi que les dispositions de l'OPP2 et de l'Ordonnance sur les fondations de placement.

Les immeubles en phase de préparation pour la construction ou en construction sont valorisés à leur prix de revient, sous réserve qu'aucun élément n'indique qu'une perte de valeur doit être enregistrée.

A sa mise en exploitation, l'immeuble est évalué sur une valeur actuelle en fonction des flux monétaires à attendre compte tenu d'un taux de capitalisation adapté aux risques (Discounted Cash Flow ; DCF). La méthode d'évaluation est basée sur un calcul dont la valeur de l'immeuble correspond à la somme actualisée des flux monétaires à venir. Les taux d'actualisation des immeubles en exploitation sont les suivants.

Immeuble	Type de propriété	Taux d'actualisation	
		2024	2023
Blonay - Saint-Légier (VD)	Droit de superficie	3,13%	3,19%
Cheseaux-sur-Lausanne (VD)	Pleine propriété	3,11%	3,17%
Chexbres (VD)	Droit de superficie	3,23%	3,26%
Cossonay (VD)	Droit de superficie	3,18%	3,24%
Cully (VD)	Droit de superficie	3,26%	3,32%
Echallens (VD) - Immeuble 2A	Droit de superficie	3,24%	3,31%
Echallens (VD) - Immeuble 2B	Droit de superficie	3,11%	3,17%
Echallens (VD) - Immeuble 8A	Droit de superficie	3,11%	3,17%
Echallens (VD) - Immeuble 8B	Droit de superficie	3,11%	3,17%
Givrins (VD)	Droit de superficie	3,11%	
Lavigny (VD)	Droit de superficie	3,11%	
Renens (VD)	Droit de superficie	3,35%	
<b>Taux minimum</b>		<b>3,11%</b>	<b>3,17%</b>
<b>Taux maximum</b>		<b>3,35%</b>	<b>3,32%</b>

## Exonération fiscale

Conformément à l'arrêté du Conseil d'Etat lors de la création, l'art. 56 let. e LIFD (Loi fédérale sur l'impôt fédéral direct) et art. 23 al. 1 let e LHID (Loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes), une demande pour l'exonération d'impôts sur les bénéfices et le capital a été validée le 21 septembre 2018 par l'administration cantonale des impôts à Lausanne.

## Impôts de liquidation

Les impôts dus en cas de liquidation sont estimés sur la base des taux d'imposition en vigueur au 31 décembre 2024 et de la différence entre la valeur vénale des immeubles et des prix de revient augmentée des commissions de vente qui sont intégrées dans le calcul du gain réalisé d'une vente hypothétique.

## Informations relatives au Groupe de placement « Suisse romande »

Le groupe de placement « Suisse romande » privilégie la construction d'immeubles neufs ou l'acquisition d'immeubles présentant un potentiel de rénovation. Le prospectus et les documents constitutifs de la Fondation sont disponibles sur demande auprès de la Direction de Fundim SA.



Rapport de l'organe de révision

# Rapport de l'organe de révision

À l'Assemblée des investisseurs d'Equitim Fondation de Placement,  
Lausanne

## Rapport sur l'audit des comptes annuels

### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels d'Equitim Fondation de Placement comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2024, le compte de résultats pour l'exercice arrêté à cette date ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 9, 36 à 46) sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation de placement, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au conseil de fondation. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

### Responsabilités du Conseil de fondation relatives aux comptes annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, aux statuts et aux règlements. Il est, en outre, responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

### Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permette toujours de détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs de comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de contrôle interne de la fondation de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons à l'organe suprême ou à sa commission compétente, notamment nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le contrôle interne relevée au cours de notre audit.



## Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs. Nous avons procédé aux vérifications prescrites à l'art. 10 OFP et à l'art. 35 OPP 2.

Nous avons vérifié si :

- L'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de l'institution ;
- Les placements étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires ;
- Les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté ainsi que la déclaration de liens d'intérêt étaient suffisamment contrôlés par l'organe suprême ;
- Les indications et informations exigées par la loi avaient été communiquées à l'autorité de surveillance ;
- Les actes juridiques passés avec des personnes proches qui nous ont été annoncés garantissaient les intérêts de l'institution de prévoyance.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, y compris les directives de placement, ont été respectées.

Nous recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde

Expert-réviser agréé  
Réviser responsable

Lausanne, 09 avril 2025

Amadou Ba



Rapport de  
durabilité



# Engagement ESG

Pour faire progresser la durabilité de du portefeuille, Equitim a établi une liste de 11 objectifs ESG propres à ses valeurs et à ses 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	Icones ODD
Efficacité de l'enveloppe thermique des immeubles (CECB A)	12, 13	12 CONSERVATION ET PRODUCTION RESPONSABLES, 13 MESURES RELATIVES A LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
Production de chaleur et d'eau chaude sanitaire sans énergie fossile	7, 13	7 ENERGIE PROPRE ET NON FOSSILE RENOUVELABLE, 13 MESURES RELATIVES A LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
Génération d'électricité avec des panneaux photovoltaïques	7, 12	7 ENERGIE PROPRE ET NON FOSSILE RENOUVELABLE, 12 CONSERVATION ET PRODUCTION RESPONSABLES
Réutilisation des eaux de pluie	6, 12	6 EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT, 12 CONSERVATION ET PRODUCTION RESPONSABLES
Végétalisation des toits	13	13 MESURES RELATIVES A LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
Tri et l'élimination des déchets sur les chantiers de construction	12, 13, 15	12 CONSERVATION ET PRODUCTION RESPONSABLES, 13 MESURES RELATIVES A LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES, 15 VIE VERDE

## Social

Engagements	ODD	Icones ODD
Promotion de l'économie local en collaborant avec des acteurs locaux	8, 11, 16	8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE, 11 VILLES ET COMMUNALITÉS DURABLES, 16 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES
Développement d'aménagements de quartier favorisant les interactions sociales et la mixité	11	11 VILLES ET COMMUNALITÉS DURABLES
Promotion de la mobilité douce et l'accessibilité aux infrastructures de transport	11, 12	11 VILLES ET COMMUNALITÉS DURABLES, 12 CONSERVATION ET PRODUCTION RESPONSABLES

## Gouvernance

Engagements	ODD	Icones ODD
Mesures de lutte contre la corruption et les conflits d'intérêts	16	16 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES
Lutte contre les pratiques de travail illégales	8, 16	8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE, 16 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES

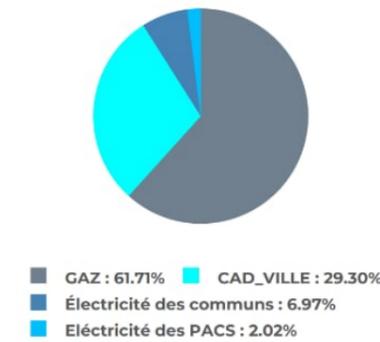
# Indices AMAS

## Indices environnementaux de l'AMAS

### Taux de couverture

Nombre total d'objets	4	<b>100%</b>
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	

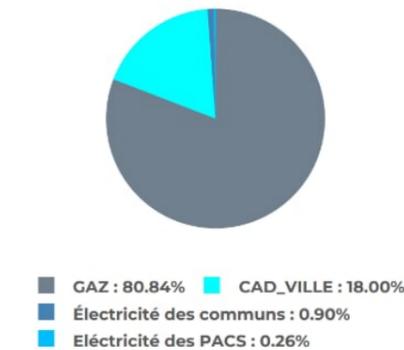
### Mix énergétique



### Intensité énergétique

**81.29**  
kWh/m²

### Emissions de gaz à effet de serre Scope 1 & 2



### Intensité des émissions de gaz à effet de serre

**11.31**  
kgCO<sub>2</sub>/m²

## Analyse des indices

Conformément aux circulaires 04/2022 (« Indices environnementaux pour les fonds immobiliers ») et 06/2023 (« Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers ») publiées par l'AMAS (Association pour le Management Avancé de la Société), la méthode AMAS/REIDA a été appliquée en utilisant les facteurs d'émission Intep - REIDA 2022.

Cette deuxième édition des indices environnementaux de l'AMAS offre un aperçu synthétique des performances environnementales de notre parc immobilier. Elle permet notamment d'analyser l'évolution des indices en 2023 et d'interpréter les nouveaux scores obtenus, mettant en lumière les progrès réalisés et les axes d'amélioration à venir.

**Taux de couverture :** Le taux de couverture est resté à 100% et nous continuons à monitorer tous les immeubles qui rentrent dans le parc ce qui donne une vision réelle de l'état de notre parc. Le taux de couverture est calculé sur la base de la consommation d'énergie effective de l'année 2023, uniquement pour les immeubles dont la construction était achevée depuis plus d'un an au 31 décembre 2023.

Le monitoring du parc a été réalisé à l'aide de l'outil Immolabel de Signa-terre. Ce dernier a permis d'évaluer 4 immeubles du portefeuille à Chexbres (2), Cossonay et Cully, à ce stade. De nombreux immeubles ont récemment été livrés et mis en exploitation. Il est nécessaire d'avoir une période de chauffe complète pour pouvoir intégrer leurs données de consommation. De ce fait, le nombre d'immeubles du portefeuille qui seront étudiés les prochaines années sera croissant.

**Emissions moyennes du parc :** L'intensité des gaz à effet de serre était de 14.90 kg Co2/m2 lors de l'année précédente. Cette baisse de -24.08% s'explique principalement par l'entrée dans le scope d'étude de l'immeuble « Gare 3 à Cully » qui est neuf.

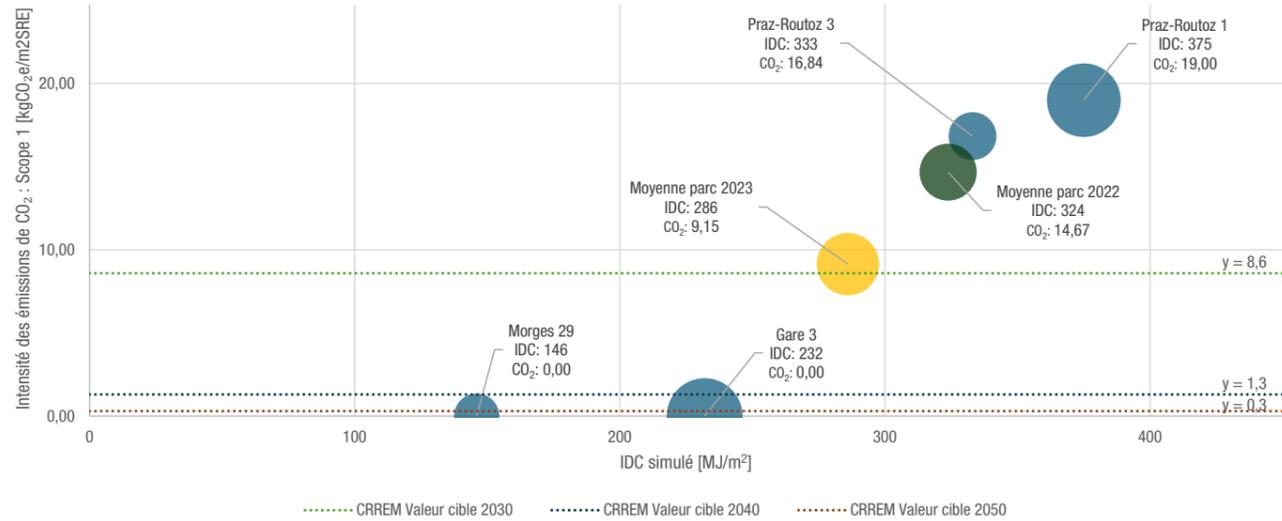


**Intensité énergétique :** De la même manière et pour les mêmes raisons, l'intensité énergétique est passée de 101.73 kWh/m2 à 81.29 kWh/m2 soit une réduction significative de 20.09 %. Ce phénomène va se poursuivre dans les prochaines années avec l'arrivée des projets de Lavigny, Givrins, Chexbres et Echallens tous neufs avec des performances énergétiques ambitieuses.

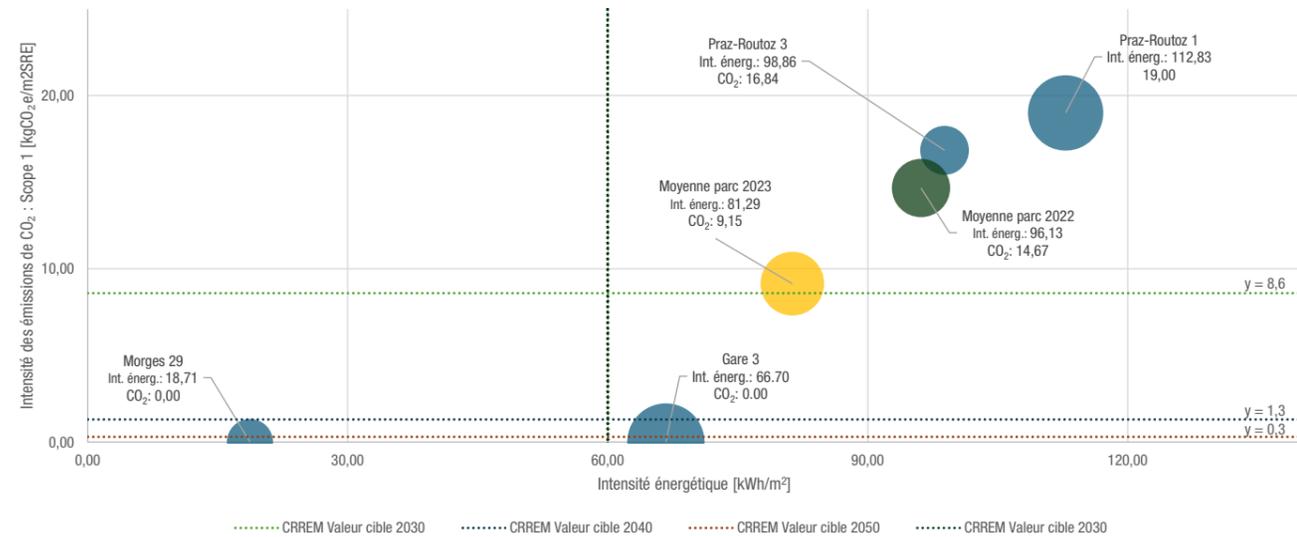


## Positionnement 2024

Equitim IDC/CO2 scope 1 REIDA - 2023



Equitim - Intensité énergétique/CO2 scope 1 REIDA - 2023



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 CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> ont également baissé, reflétant un impact environnemental réduit.

Cette évolution positive est principalement due à l'intégration du bâtiment récemment construit à Cully, qui a pu être pris en compte dans les mesures. À mesure que d'autres projets récemment livrés, tels que ceux de Blonay, Cheseaux, Échallens, Givrins et Lavigny, entreront dans la période de mesure, les scores continueront de s'améliorer, reflétant de manière croissante l'efficacité énergétique des projets développés. Une telle évolution est logique pour un portefeuille immobilier comme celui d'Equitim, qui est majoritairement composé de projets de développement.





---

Fondation de placement Equitim

Fundim SA

Place Bel-Air 1

1003 Lausanne

Tél. 021 566 59 05

[info@equitim.ch](mailto:info@equitim.ch)

[www.equitim.ch](http://www.equitim.ch)