



RAPPORT ANNUEL 2023

Avant-propos



Johny Rodrigues
PRÉSIDENT DU CONSEIL DE
FONDATION

Mesdames, Messieurs,

Chers investisseurs fondateurs,

Tout d'abord, je tiens à rendre hommage à notre plus ancienne et loyale collaboratrice, Nicole Blondel, qui est décédée le 15 mars 2023 à l'âge de 60 ans. Sa contribution exceptionnelle et son dévouement indéfectible ont fait d'elle une figure incontournable de l'entreprise familiale Fundim. Nous nous souviendrons toujours de son professionnalisme, de sa bienveillance et de son dévouement au quotidien. Mes pensées vont à sa famille, ses proches et à ses collègues de travail.

Si 2022 avait déjà été marquée par de fortes turbulences économiques et géopolitiques, 2023 n'a pas été en reste, marquée par des incertitudes persistantes. Face à une inflation galopante et un ralentissement économique global, le secteur immobilier, en particulier, a ressenti l'impact de la hausse des taux d'intérêt. Cependant, notre Fondation, fidèle à son engagement pour des constructions neuves, a démontré une remarquable résilience. Les dernières réalisations immobilières ont généré une appréciation tangible, renforçant la valorisation du portefeuille et témoignant ainsi de la solidité de notre stratégie à long terme.

Portés par les dernières réalisations immobilières, les revenus locatifs se sont envolés de 150% à CHF 5,6 millions de francs. Combinée à une maîtrise des charges et à une marge EBIT en hausse à plus de 66%, cela a permis de démultiplier par 5 le résultat net, désormais établi à CHF 3,1 millions de francs. La fortune nette a de son côté franchi le cap des CHF 139 millions avec l'investissement de CHF 20 millions uniquement dans les constructions immobilières sur l'exercice.

Cette trajectoire réjouissante malgré un contexte chahuté valide nos principes fondateurs, à commencer par les relations nouées sur le long terme grâce aux droits de superficie avec les collectivités locales et des projets immobiliers neufs et responsables avec des loyers modérés alignés aux évolutions du marché.

Le succès avéré de cette approche démontre que la création de valeur durable partagée n'est pas un concept vain au sein de notre Fondation mais bien une réalité au bénéfice du plus grand nombre : locataires, collectivités et investisseurs.

Soucieux de repousser les frontières de l'innovation responsable, nous envisageons d'étendre notre action à la transition énergétique des bâtiments existants via la création du groupe « Transition ».

Au-delà du droit de superficie, nous visons l'acquisition en pleine propriété d'immeubles à fort potentiel de rénovation, ainsi que des asset swaps avec des caisses de pension désireuses de rendre leur parc plus vertueux.

Entre pressions réglementaires croissantes et opportunités à saisir face à des vendeurs en recherche de solutions, notre engagement est de prendre en main la décarbonation de ces actifs grâce à une équipe expérimentée, avec un impact social et environnemental positif à la clé.

Cette approche bénéfique entend créer une dynamique positive pour toutes les parties prenantes grâce à une philosophie « gagnant-gagnant ». Pour les propriétaires, elle leur apporterait la liquidation immédiate de leur patrimoine vieillissant. Pour les locataires, la rénovation de l'immeuble leur garantirait un meilleur habitat avec une diminution des charges liées aux consommations énergétiques. Enfin, pour nos investisseurs, elle générerait des rendements attractifs sur un nouveau segment immobilier, concrétisant tout le potentiel de notre expertise en matière de création de valeur.

De plus, en impactant tout un pan du parc existant, ce projet novateur participerait aux objectifs climatiques suisses visant le zéro net carbone en 2050. Il témoignerait aussi du rôle moteur d'acteurs privés en complément des autorités pour accélérer la décarbonisation nécessaire du bâti.

Bien que des arbitrages restent à mener, cet élargissement prometteur de nos horizons contribuerait à renforcer notre positionnement en tant qu'acteur durable et socialement responsable. Cette nouvelle perspective s'inscrirait pleinement dans l'ADN d'innovation de notre Fondation, déjà reconnue pour son immobilier à haute valeur sociétale et environnementale.

Sur ses perspectives réjouissantes et pour conclure, je tiens à remercier chaleureusement mes collègues et toute l'équipe œuvrant au succès quotidien de notre organisation ainsi que nos investisseurs fondateurs pour leur confiance. Au nom du Conseil de Fondation que j'ai l'honneur de présider, je vous souhaite une agréable lecture de ce nouveau rapport annuel, et vous adresse mes meilleures salutations.

Sommaire

Avant-propos	02
Bref portrait	04
Organes de la Fondation	06
Chiffres essentiels	09
Rapport d'activité	11
Évolution des projets	21
Comptes annuels	35
Notes aux comptes	41
Rapport de l'organe de révision	47
Rapport de durabilité	51
Nouveau groupe de placement «Transition»	54



Bref portrait

But de la Fondation

Le groupe de placement «Suisse romande» 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 logement 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 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 est déterminé selon le taux d'abaissement désiré des loyers, 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. Depuis cette année, une nouvelle section sur la durabilité a été intégrée au rapport annuel, reflétant ainsi la philosophie et les efforts soutenus dans ce domaine.



Forme juridique	Fondation de placement
Année de fondation	2015
Fondatrice	Fundim SA
Société de gestion	Fundim SA
ISIN	CH1254139293
Investisseurs	
Fortune nette	CHF 139 668 626,70
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 2023	3,48%

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

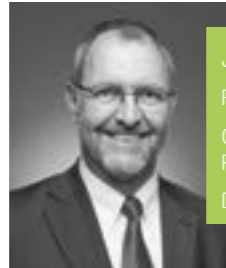


Olivier Klunge
MEMBRE DU CONSEIL

Comité de Placement



Jérémy Bisson
REPRÉSENTANT DE:
Caisse Inter-Entreprise de
Prévoyance Professionnelle
Depuis le 30/01/2024



Jacques Béné
REPRÉSENTANT DE:
Caisse Inter-Entreprise de
Prévoyance Professionnelle
Démissionné le 10/10/2023



Jean-Daniel Carrard
REPRÉSENTANT DE:
Caisse de retraite pro-
fessionnelle 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 pré-
voyance des professionnels
du travail social

Société de gestion



Gilles Basse
CFO



Patrick Carvalho
CHEF DE PROJET



Aurélie Fänger
OFFICE MANAGER



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
Société d'audit	Pricewaterhouse Coopers SA Avenue Giuseppe-Motta 50 1211 Genève 2
Réviseur responsable:	Jean-Sébastien Lassonde

Chiffres essentiels 2023

Groupe de placement « Suisse romande »

Parts	Nombre de parts (Valeur nominale de CHF 100'000)	En CHF	En % de l'engagement total en capital
Souscriptions			
Total des parts souscrites	1 790,00	179 000 000,00	100%
Émissions			
Total des parts émises au 31.12.2022	1 055,00	105 500 000,00	59%
Parts émises au 27.02.2023	80,85	8 085 000,00	5%
Parts émises au 25.04.2023	80,85	8 085 000,00	5%
Parts émises au 25.09.2023	117,60	11 760 000,00	7%
Total des parts émises au 31.12.2023	1 334,30	133 430 000,00	75%
Engagements des parts restantes à verser au 31.12.2023	455,70	45 570 000,00	25%

Évolution financière du groupe de placement « Suisse romande »

Date	Fortune brute	Fortune nette	Valeur d'inventaire par part	Dividende par part
31.12.2016	2 222 545,06	2 210 002,11	69 826,29	N/A
31.12.2017	1 540 252,00	1 357 651,00	42 895,77	N/A
31.12.2018	9 989 061,25	9 911 334,10	78 288,58	N/A
31.12.2019	19 956 694,38	18 438 818,03	83 226,44	N/A
31.12.2020	47 319 666,66	43 553 297,81	91 739,44	N/A
31.12.2021	62 771 528,11	54 864 268,86	94 552,81	N/A
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

Indices de performance (selon directives CAFP / KGAST)

Date	31.12.2023	31.12.2022
Taux de perte sur loyer	5,45%*	6,52%*
Coefficient d'endettement	0,00%	0,00%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	66,26%	57,82%
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{NW})	0,47%	0,49%
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{GAV})	0,44%	0,45%
Rendement des fonds propres (ROE)	3,46%	5,34%
Rendement du capital investi (ROIC)	3,56%	6,08%
Rendement sur distribution **	2,25%	0,88%
Coefficient sur distribution (Payout ratio) **	100,34%	109,03%
Rendement de placement	3,48%	9,95%

* 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.

** Les indices de performance ont été mis à jour au 31/12/2022 pour une meilleure comparaison avec ceux au 31/12/2023.

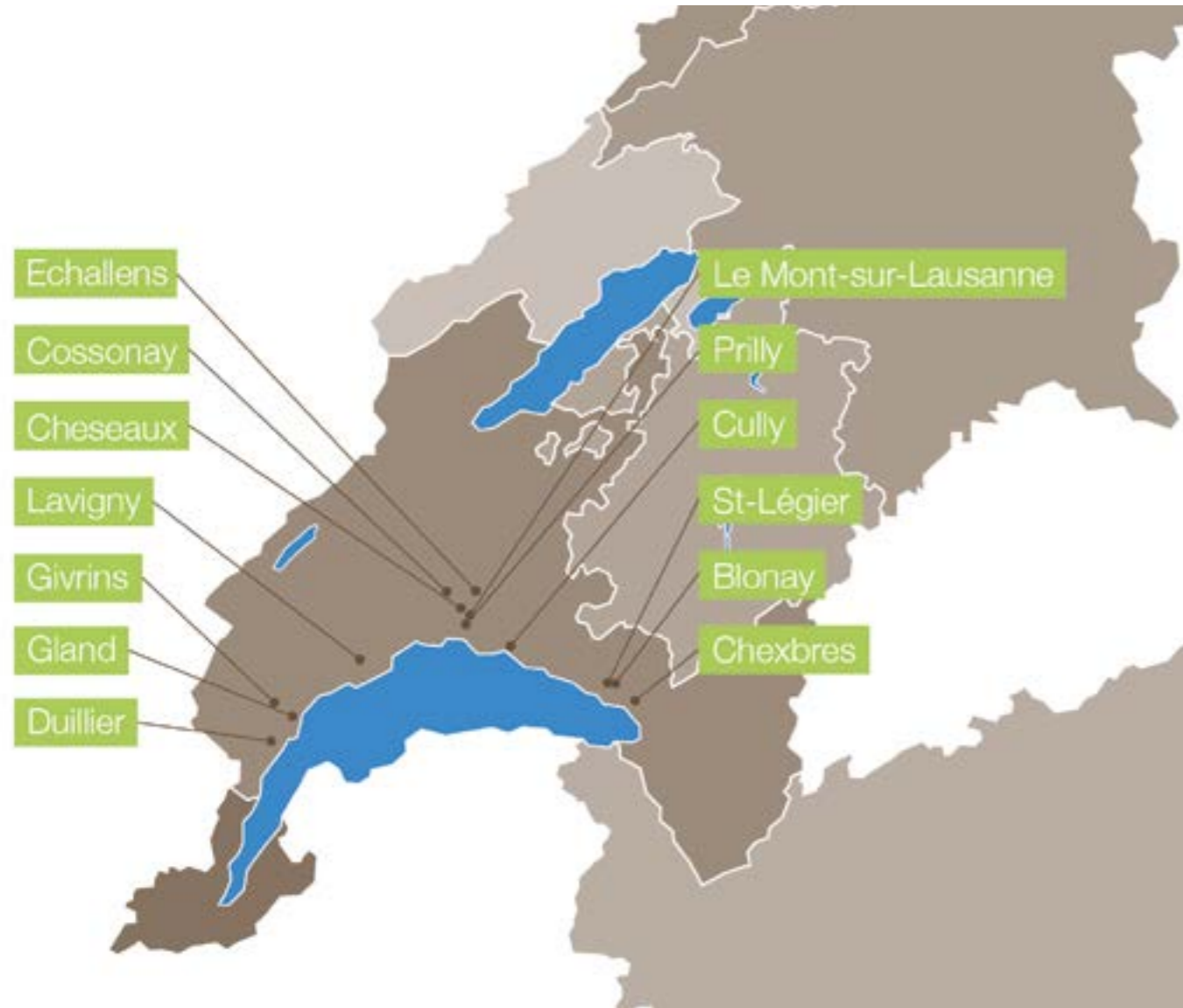




Rapport
d'activité

Aperçu du portefeuille au 31.12.23

Répartition géographique des actifs



17 objets

Immeubles sous-jacents
en exploitation / construction et planification

472 unités

Nombre de logements
en exploitation / construction et planification

Aperçu des activités en 2023

Efforts de prospection

L'arrivée d'Étienne Roy, ancien préfet du Jura-Nord vaudois, en tant que nouvel ambassadeur de la Fondation a renforcé les efforts intensifs de prospection auprès des communes vaudoises.

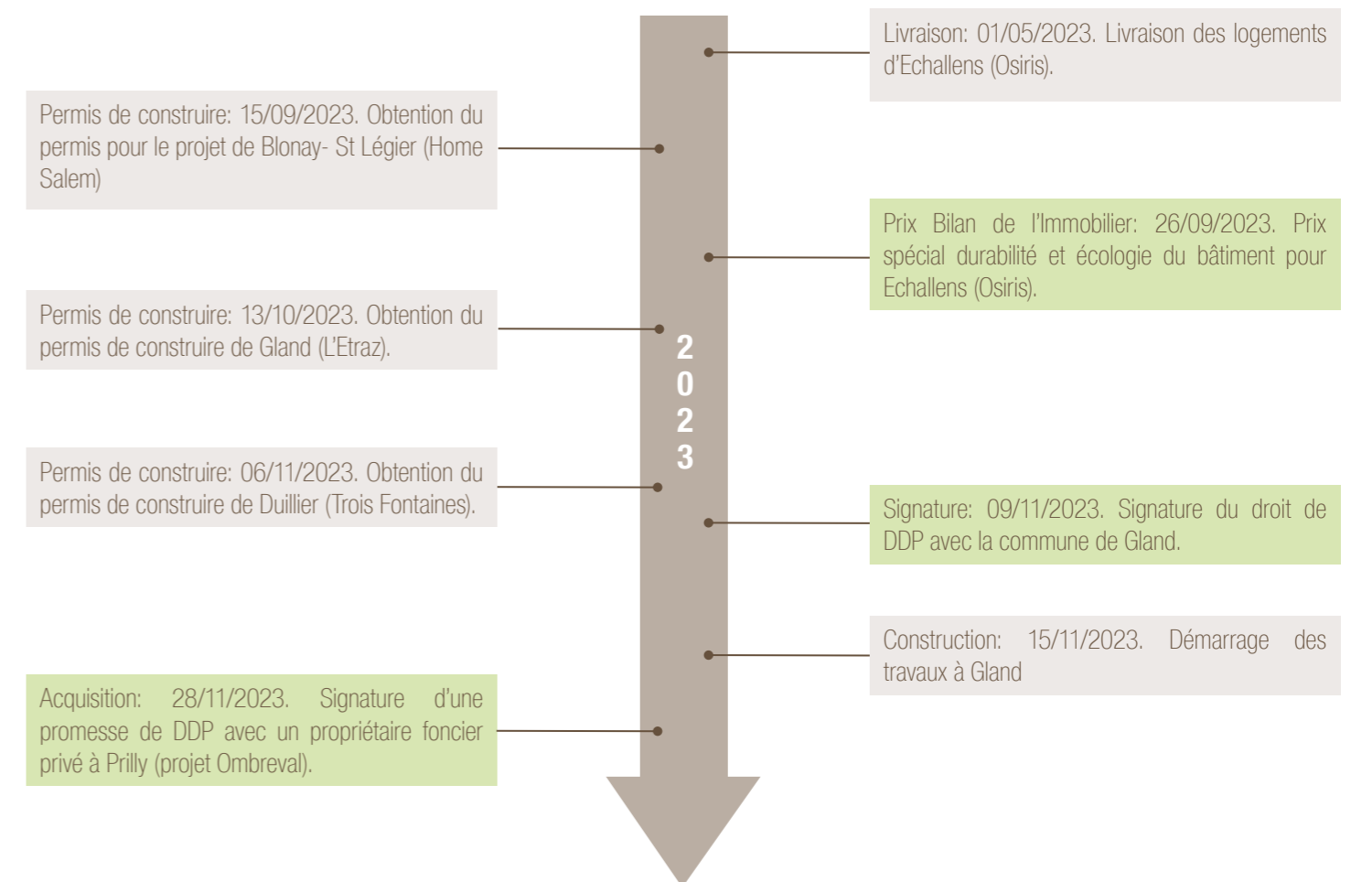
Nous avons notamment pu rentrer en contact avec des Communes telles que Orbe, Bavois, ou Champagne, avec qui des discussions sont en cours. Nous renforçons également notre positionnement sur les communes de la Côte, avec des discussions sérieuses sur les communes de Saint-Cergue, Grens, Eysins ou encore Bogis-Bossey. Sur cette dernière notamment, nous avons créé un lien avec la Municipalité pour un projet de quartier de logements et d'infrastructures publiques, crèche et salle polyvalente. Nous attendons la validation définitive du PA, pour lequel un référendum a été demandé.

Enfin, outre la prospection directe avec la rencontre des communes, nous répondons aussi à des appels d'offres sur invitation visant la création de logements LUP ou avec une volonté de loyer accessibles, pour des projets à Yverdon ou encore à St-Sulpice.

Au-delà de consolider notre position dans le canton de Vaud, nous avons également pris des initiatives pour envisager une expansion géographique du portefeuille. Nous avons établi des liens et organisé des rencontres avec plusieurs communes de Genève, notamment Anières, Plan-les-Ouates et Dardagny. Nos efforts se sont étendus au canton de Fribourg, où nous avons tissé des relations avec des communes telles que Vuadens, Villars-sur-Glâne et Châtel-Saint-Denis, ainsi qu'avec la Bourgeoisie de la ville de Fribourg et l'État de Fribourg. Ces échanges marquent le début de nos relations hors canton, avec plusieurs projets maintenant en cours d'analyse.

Pour améliorer notre réseau dans le canton de Neuchâtel, où nous percevons un potentiel intéressant, nous prévoyons une présence active lors du salon immobilier de Neuchâtel 2024. Cette participation vise à accroître notre visibilité et élargir nos contacts susceptibles de déboucher sur des projets intéressants dans ce canton. En outre, nous avons initié des contacts dans le canton du Valais, où des opportunités concrètes ont été identifiées. Cependant, ces démarches n'ont pas porté leurs fruits pour le moment.

Événements principaux



Rapport d'activité

Nouvelle acquisition 2023

Prilly – Ombreval

Une nouvelle acquisition est venue compléter le portefeuille en 2023 : la signature d'une promesse de DDP pour un terrain à Prilly d'un propriétaire privé. Ce dernier a été particulièrement attiré par l'approche innovante de mise en oeuvre du droit de superficie (DDP), qui propose une méthode alternative pour transmettre les biens immobiliers aux générations futures, en évitant les difficultés classiques associées à la gestion de propriétés. L'efficacité d'Equitim dans la gestion et la valorisation des biens immobiliers sur DDP a permis d'établir une solide confiance envers la Fondation.

Dans le cadre de cette acquisition stratégique, la Fondation Equitim envisage de réaliser d'importantes rénovations sur les 24 logements existants du site. L'objectif est de les moderniser et de les mettre en conformité avec les standards actuels de confort et de durabilité. De plus, le reste du terrain sera valorisé par le développement de 24 nouveaux logements, s'alignant sur une stratégie de croissance et d'exploitation optimale du potentiel du site.

Cette initiative illustre l'engagement d'Equitim dans la revitalisation urbaine et la création de logements de haute qualité. En adoptant des pratiques écologiques et en privilégiant l'efficacité énergétique, la Fondation contribue significativement au développement équilibré de la communauté locale. Ce projet permet à Equitim de poursuivre sa mission de valorisation de l'immobilier, tout en répondant aux exigences changeantes du marché des logements locatifs à tarifs abordables.

Le processus d'offre a débuté le 8 septembre 2023, avec l'accord du propriétaire confirmé le 20 septembre 2023, et la signature de la promesse d'achat le 28 novembre 2023. Fort de son potentiel de développement, ce projet d'investissement/développement s'aligne parfaitement avec les critères ESG et objectifs de la Fondation Equitim.



Prilly Ombreval

Immeubles en exploitation

L'année 2023 constitue une étape clé avec la mise en service d'un nouveau quartier dans lequel Equitim a joué un rôle prédominant depuis sa conception.

Livraison: Echallens - Osiris

L'Ecoquartier OSIRIS à Echallens comprend plus de 400 nouveaux logements dans 17 immeubles. Parmi ceux-ci, 4 immeubles totalisant 135 logements ont été réalisés pour Equitim, renforçant ainsi la position de la Fondation sur le marché local. Le projet Osiris s'est distingué par sa capacité à valoriser tous les logements grâce à la collaboration efficace avec Géro-finance et Urba-gestion, tout en respectant un calendrier rigoureux.

Le 26 septembre 2023, le projet Osiris a reçu le prix de l'immobilier 2023, attribué par Bilan Magazine et le SVIT Suisse romande dans la catégorie «Prix spécial durabilité et écologie du bâtiment». Cette récompense souligne l'excellence du projet en termes de durabilité et d'intégration sociale. Le concept d'écoquartier adopté a significativement amélioré la qualité de vie des résidents, fait manifeste puisque tous les logements, y compris le local commercial loué à une épicerie offrant des produits bio et locaux, sont entièrement occupés.

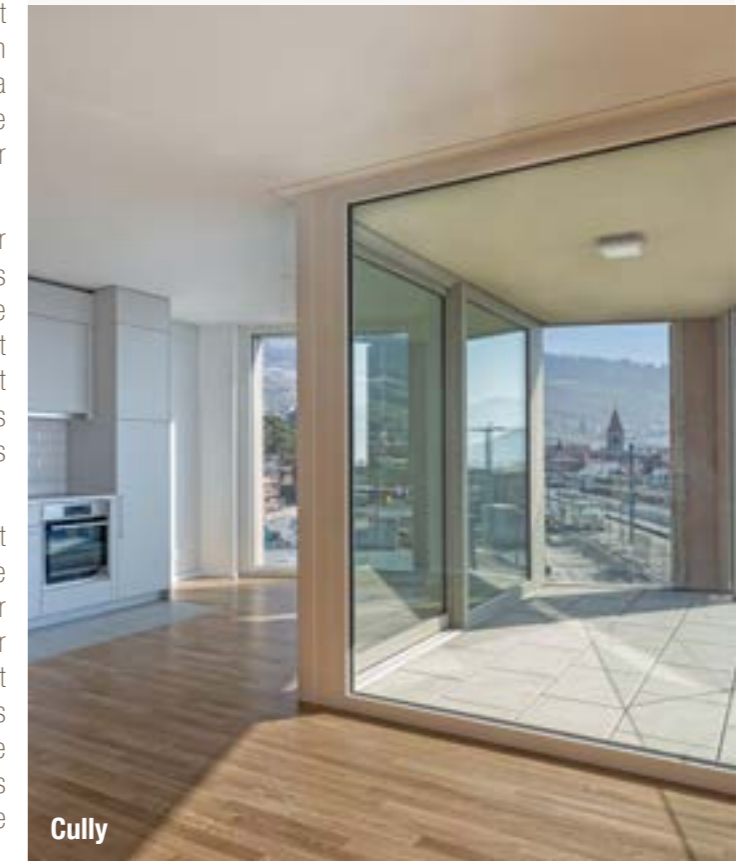
Le quartier, conforme aux normes environnementales Minergie P et Minergie Eco, bénéficie d'une alimentation en énergie renouvelable grâce à l'installation de panneaux solaires et de pompes à chaleur géothermiques. Le choix des matériaux de construction a été guidé par une volonté de minimiser l'empreinte carbone. Le projet inclut également plusieurs initiatives écologiques telles que la création d'espaces dédiés à la biodiversité, la gestion durable des eaux pluviales, et un éclairage extérieur conçu pour réduire la pollution lumineuse. Ces éléments contribuent à renforcer l'engagement du projet Osiris envers la vision de l'écoquartier.



Echallens

Cully - Gare

L'opération immobilière à Cully, qui inclut 22 logements ainsi que des espaces dédiés à des activités commerciales au rez-de-chaussée, a été achevée et livrée le 1er avril 2022. Le bâtiment est actuellement entièrement loué, affichant un taux d'occupation de 100%.



Cully

Cheseaux-sur-Lausanne: Le Pâquis

L'opération immobilière réalisée à Cheseaux-sur-Lausanne, qui comprend 39 logements, a été achevée et livrée le 1er novembre 2022. Les travaux d'aménagement extérieur ont été officiellement terminés le 15 décembre 2022, et le site a été réceptionné à cette date. Une cérémonie d'inauguration a été organisée le 23 mars 2023, en présence du Syndic, de représentants de la Commune et des locataires, coïncidant avec le lancement de la «Fête de printemps». En mai 2023, les travaux de plantation ont été finalisés et validés. En décembre 2023, la délivrance du permis d'habiter a marqué la conclusion officielle de ce projet, réalisé conformément au label Minergie-P. L'immeuble est entièrement loué depuis sa mise en service.



Chexbres

Les 28 logements de la copropriété ont bénéficié de l'installation de panneaux solaires, complétée par une étude énergétique approfondie du bâtiment. En mai 2023, la société Impact Living a été mandatée pour réaliser une expertise CEEB+ (Certificat énergétique cantonal des bâtiments). Cette étude a permis d'envisager plusieurs scénarios de rénovation afin d'évaluer l'ampleur des interventions nécessaires et leurs coûts associés.

En juillet 2023, une réunion a été organisée à notre initiative avec les copropriétaires pour discuter de l'analyse énergétique globale des immeubles et de l'ensemble du quartier. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de comprendre et d'améliorer l'efficacité énergétique à une échelle plus large.

Le 5 décembre 2023, les résultats de l'analyse préliminaire ont été partagés avec l'ensemble des copropriétaires, y compris la Commune de Chexbres. L'objectif était d'élaborer une stratégie globale de rénovation, alignée sur les futures exigences de la loi sur l'énergie de 2030. Cette stratégie vise à moderniser les bâtiments en termes d'efficacité énergétique et de durabilité, assurant ainsi leur conformité avec les normes environnementales à venir.



Cossonay

Depuis sa mise en service en 2020, le bâtiment de Cossonay continue à bénéficier d'un état locatif stable sans appartement vacant. Les locataires bénéficient de logements de grande qualité dans un bâtiment labellisé Minergie.

Tout au long de l'année 2023, un seul changement de locataire s'est produit de manière fluide, sans période de vacance, témoignant de l'attractivité de l'immeuble.



Projets en construction

Lavigny

Le droit de superficie pour le projet de Lavigny a été signé le 28 février 2022, marquant le début officiel de cette opération. Les travaux ont démarré peu après, le 1er avril 2022.

En avril 2023, une étape importante a été franchie avec la conclusion des travaux de charpente, signalant une avancée significative dans la construction de ce complexe qui comprend 19 logements et des espaces destinés à des activités commerciales. Le mois suivant, en mai 2023, un appel d'offres a été lancé pour valoriser le projet, qui a été remporté par Movelm.

Septembre 2023 a vu l'adjudication des travaux d'aménagements extérieurs, dernier maillon impliquant des entreprises locales, pour apporter une touche finale esthétique à l'ensemble. Ces différentes étapes reflètent une gestion opérationnelle et progressive efficace du développement du projet, menée en collaboration avec l'architecte Pont12. Le projet a été conduit en respectant scrupuleusement le planning et un budget de travaux exigeant.

Il est également important de souligner que, en représentation de la Commune, nous pilotons les travaux d'aménagement des espaces d'activités. Cela inclut l'intégration d'une épicerie de village, contribuant à la valeur ajoutée et à l'attrait de ce projet pour la communauté locale.



Lavigny



Givrins

Le projet de Givrins a franchi une étape clé avec la signature du droit de superficie le 9 mai 2022, et le démarrage des travaux s'est fait immédiatement après, le 10 mai 2022. En mai 2023, le projet a connu un progrès notable avec l'achèvement de la phase de béton armé, marquant une avancée importante. Simultanément, les travaux de charpente ont été finalisés.

Le 16 mai 2023, une étape cruciale a été atteinte avec le dépôt de la mise à l'enquête de régularisation, démontrant ainsi la conformité du projet aux normes réglementaires et aux engagements pris envers le voisinage. Au cours du même mois, un appel d'offres pour la valorisation du projet a été attribué à Movelm, en raison de la qualité de son offre et de son approche.

Le 18 octobre 2023, une journée portes ouvertes a été organisée, marquant le début officiel de la mise en location des appartements. Cet événement a offert aux parties intéressées la possibilité de découvrir les progrès réalisés sur le site.

Une pré-réception a eu lieu le 10 novembre 2023. À cette date, la mise en valeur était déjà bien avancée, avec 19 des 24 lots réservés, témoignant d'un intérêt marqué pour le projet.

En décembre 2023, 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.



Projets en planification



Mont-sur-Lausanne – Champs d'Aullie

Le Mont-sur-Lausanne, situé dans l'agglomération lausannoise, a connu une évolution notable à la suite d'un remaniement parcellaire mené par le Syndicat d'améliorations foncières. En 2019, 14 plans de quartier sont entrés en vigueur, 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 14 logements de 2, 3 et 4 pièces, et le dossier d'enquête a été déposé le 30 juin 2022.

Le 31 janvier 2023, des documents complémentaires relatifs aux aménagements extérieurs ont été soumis dans le cadre de la demande d'autorisation de construire, conformément aux exigences de la commune. En mars 2023, la phase I des travaux collectifs s'est achevée, suivie de la réception de ces travaux par la commune, une étape cruciale pour l'obtention du permis de construire.

Le 30 juin 2023, le dossier complet de la demande d'autorisation signée a été déposé. Le 9 novembre 2023, la période de mise à l'enquête s'est terminée. Entre novembre et janvier 2024, l'opposition de l'AVACAH (Association Vaudoise des Architectes, Constructeurs et Hommes de l'Art) a été retirée pour cette dernière.

En décembre 2023, le budget de l'opération a été confirmé par le devis général de l'architecte. Ces différentes étapes marquent les points clés et l'avancement du projet, depuis la soumission des documents initiaux jusqu'à la préparation de la demande d'autorisation de construire en décembre 2023, intégrant ainsi l'UAPE souhaitée par la Commune.



Blonay - Saint-Légier

Le projet envisage 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, révélant l'existence de trois oppositions. Le traitement de ces oppositions a abouti au retrait de deux d'entre elles. Le 15 septembre 2023, après la résolution de la dernière opposition d'un voisin, la Commune a délivré le permis de construire. Cependant, le voisin en question a porté l'affaire devant la Cour de droit administratif et public (CDAP), refusant par la suite une résolution à l'amiable.

Malgré ce recours, la Commune reste confiante et engagée dans le projet. Elle collabore étroitement avec son avocat pour défendre le projet devant l'instance cantonale. Un dossier a été soumis à la fin de l'année 2023, et son examen par le tribunal est prévu pour le premier trimestre de 2024. La Commune demeure optimiste quant à l'issue de cette procédure et continue de soutenir activement le développement de ce projet essentiel pour la communauté.

Duillier – Trois Fontaines

Le projet concerne la rénovation et la transformation 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 loyers accessibles sur le terrain restant de la parcelle 26. Au total, l'opération inclut 15 logements, allant du 2 au 4 pièces. La première phase du projet a débuté avec la procédure de demande de permis pour le parking et la rénovation de la ferme, dont le dossier d'enquête a été déposé le 20 décembre 2022.

Le 4 avril 2023, la période d'enquête publique concernant la rénovation de la bâtisse existante s'est achevée. En septembre 2023, la Commune a traité les oppositions reçues. Sur cinq oppositions initiales, quatre ont été retirées suite à des discussions. Cependant, l'opposition de l'association Patrimoine suisse est restée en place.

Face à l'état de délabrement avancé du bâtiment, la Commune a reconnu ses limites en termes de ressources techniques, humaines et financières pour mener à bien ce projet. Des ajustements ont été apportés au projet suite aux remarques de la DGIP/MS6 et de l'association Patrimoine suisse, afin de le rendre viable tout en conservant ses éléments patrimoniaux.

Le rapport architectural a mis en lumière la qualité de la construction d'origine et l'authenticité de la cour de ferme. Des modifications, incluant la valorisation des caves voûtées, le déplacement de la fontaine, et l'installation de panneaux photovoltaïques, ont été réalisées en réponse aux recommandations.

La Municipalité a souligné l'importance de concilier la préservation du patrimoine avec la nécessité de fournir des logements abordables. Après la mise à jour des plans, le 6 novembre 2023, la Municipalité a levé l'opposition de Patrimoine suisse et délivré le permis de construire.

Cependant, le 6 décembre 2023, le délai de recours s'est terminé et la Commune a été informée d'un recours auprès de la CDAP contre la décision de délivrance du permis de construire. Des efforts ont été déployés pour trouver un accord à l'amiable avant de se tourner vers le tribunal. Parallèlement, la phase II du projet sera lancée début 2024, la zone réservée ayant été libérée.



Gland – L'Etraz

La signature de la promesse de droit de superficie, intervenue le 16 novembre 2022, a marqué le début formel du projet. En mai 2023, la Municipalité a franchi un jalon important en validant le dossier d'enquête du projet, préparant le terrain pour la mise à l'enquête publique. Le dépôt du dossier d'enquête en juin 2023 a initié la phase de consultation publique.

En septembre 2023, le traitement des quatre oppositions a démontré l'engagement de la Municipalité pour un processus à la fois transparent et participatif. Des réunions avec les opposants ont été organisées, et grâce à un effort de communication et de négociation, toutes les oppositions ont été retirées.

Le 13 octobre 2023, l'octroi du permis de construire a constitué une avancée majeure pour le projet. En parallèle, un appel d'offres pour les travaux en béton armé a été lancé, facilitant ainsi la planification opérationnelle en vue de commencer les travaux à la fin de l'année. Le 9 novembre 2023, avec le permis de construire en vigueur, la signature officielle du droit de superficie (DDP) a eu lieu, soulignant l'efficacité du travail accompli par l'équipe opérationnelle et les mandataires.

Le 15 novembre 2023, l'attribution des travaux de terrassement, de travaux spéciaux et de béton armé a été finalisée, avec la sélection des entreprises locales Perrin et ADV. Cette décision a posé les fondations pour le commencement effectif des travaux. Finalement, le 30 novembre 2023, le début des travaux a été célébré, marquant une étape clé et reflétant la satisfaction générale de la Commune face à la progression du projet.

En Standby

Prilly - Corminjoz

Pour rappel, la Municipalité de Prilly avait décidé d'exercer son droit de pré-emption suite à la signature d'une promesse de vente et d'achat en août 2022 par la Fondation Equitim en partenariat avec ses deux partenaires HRS Real Estate et Realitim. Outre divers vices de forme attaqués au niveau politico-juridique par la Commune elle-même, cette démarche avait été estimée contraire aux règles de la L3PL, la Commune ayant cédé son droit de pré-emption à un tiers privé. Dès lors le projet est totalement en stand-by dans l'attente du dénouement de procédures judiciaires en cours, tant au niveau formel sur fond de discussions politiques internes à la Municipalité qu'au niveau des modalités d'application de la L3PL. Même les tentatives de renouer le dialogue avec la Commune, menée par Fundim notamment, sont restées vaines à ce jour.



Évolution des projets

Blonay

Statut: Projet livré 02/2022
District: Riviera Pays d'Enhaut
No. de parcelle: 2505
Surface de la parcelle: 2'006 m²
No. total de logements: 41
- 18 logements protégés
- 23 logements à loyer abordable
Surfaces d'activité: 50 m²
Places parking: 2 ext / 24 int
Etat locatif annuel: CHF 814'000 p.a.
Rente DDP théorique: CHF 186'000 p.a.



Situation

La commune de Blonay-St-Légier compte environ 12'000 habitants 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 que l'encadrement social, prestation assurée par la Fondation «Les Balcons du Lac». La construction a été réalisée de manière traditionnelle, en corps d'état séparé avec des entrepreneurs locaux et selon 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 m² habitables, ceci pour un volume SIA d'environ 15'600 m³.

Abaissement de loyer: -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

Cheseaux-sur-Lausanne

Statut: Projet livré 11/2022
District: Lausanne
No. de parcelle: 1458
Surface de la parcelle: 2'769 m²
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 810'000 p.a.
Rente DDP théorique: CHF 160'000 p.a.



Situation

Situé à huit kilomètres de la ville de Lausanne, sur l'axe cantonal en direction de Yverdon, la commune de Cheseaux-sur-Lausanne compte 4'360 habitants (2020). 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 qui correspondra 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: -16%

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 m²

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 497'141 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 2'250 habitants (2020) et est connue pour ses vignobles en terrasses au bord du Lac Léman. L'économie locale tourne principalement autour du tourisme et du commerce des 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.

Une rénovation lourde devra également être entreprise d'ici les prochaines années.

Abaissement de loyer: -37%

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 m²

No. total de logements: 13

- 13 logements à loyers accessibles

Surfaces d'activité: 129 m²

Places parking: 2 ext / 13 int

Etat locatif annuel: CHF 278'064 p.a.

Rente DDP théorique: CHF 31'000 p.a.



Situation

En 2008 Cossonay et sa région ont été rattachées au district de Morges et aujourd'hui la commune compte 4'220 habitants (2020). En tant que centre régional important, Cossonay se situe à une quinzaine de kilomètres au nord de la ville de Lausanne, au 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 26% 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 m² ainsi qu'un parking construit au sous-sol.

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

MINERGIE®



Cully Gare

Statut: Projet livré 04/2022

District: Lavaux-Oron

No. de parcelle: 10131

Surface de la parcelle: 1'957 m²

No. total de logements:

- 22 logements à loyers accessibles

Surfaces d'activité: 630 m²

Places parking: 0 ext / 36 int

Etat locatif annuel: CHF 734'076 p.a.

Rente DDP théorique: CHF 162'000 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 5'000 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.

Abaissement de loyer: -24%

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

Duillier

Statut: Projet en planification

District: Nyon

No. de parcelle: 26

Surface de la parcelle: 2'339 m²

No. total de logements:

- 8 à 10 logements à loyers accessibles

Surfaces d'activité: 500 m² (estimatif)

Places parking: 6 ext / 24 int

Etat locatif théorique: CHF 421'706 p.a.

Rente DDP théorique: CHF 40'000 p.a.



Situation

Situé sur l'arc lémanique, le village de Duillier bénéficie d'un excellent emplacement entre les villes de Genève et Lausanne, à proximité immédiate du lac et la sortie de l'autoroute A1. La commune se situe à côté de la ville de Nyon et est accessible en bus en moins de 10 minutes. Concernant le domaine de l'éducation, le projet est adjacent au collège de Duillier (école primaire) qui est rattaché à l'établissement scolaire de l'Esplanade à Begnins.

Contexte

Alors que la signature du droit de superficie a eu lieu en juillet 2022, les premières discussions entre la Fondation Equitim et la Commune de Duillier remontent à 2013.

Le permis de construire pour la rénovation de la ferme et le parking en sous-sol a été obtenu le 6 novembre 2023. Ce dernier fait actuellement l'objet d'un recours auprès de la CDAP.

En parallèle, en novembre 2023, la zone réservée a été levée, permettant d'envisager le démarrage des études pour la réalisation de la phase II du projet (nouvelle construction) au début de l'année 2024 en attendant l'obtention du permis en force pour la phase I (rénovation du bâtiment existant).

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

Projet

Le projet se compose de différentes parties qui comprennent la rénovation de la ferme existante, la réalisation d'un parking souterrain en dessous de la nouvelle école prévue par la Commune ainsi que le développement d'un nouveau bâtiment de logements.

La ferme comprend trois logements à rénover dans la partie habitable, des surfaces d'activité au rez-de-chaussée et des bureaux à l'étage de la partie rurale.

L'agrandissement de l'école en sous-sol consiste à créer un garage souterrain pour la Commune.

Le nouveau bâtiment de la phase II permettra la réalisation d'environ 10 logements selon les droits à bâtir restant de la phase I.

L'ensemble du projet sera labellisé Minergie P avec un chauffage sur base de pompes à chaleur et sondes géothermiques.

Label visé:

MINERGIE-P®



Echallens

Statut: Projet livré
District: Gros-de-Vaud
No. de parcelle: 1834, 2090
Surface de la parcelle: 16'999 m²
No. total de logements: 135
- 55 logements L3PL LLA *
- 80 logements à loyers accessibles
Surfaces d'activité: 240 m²
Places parking: 3 ext / 137 int
Etat locatif théorique: CHF 3'191'280 p.a.
Rente DDP théorique: CHF 714'316 p.a.



Situation

Située entre Lausanne et Yverdon-les-Bains, la commune compte environ 5'740 habitants (2018) 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 Orlatti/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.

Equitim réalise 135 appartements et deux surfaces d'activité répartis sur quatre immeubles d'habitation en DDP.

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: -13% (lot 2) / -26% (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 en construction
District: Nyon
No. de parcelle: 280
Surface de la parcelle: 3'909 m²
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 526'016 p.a.
Rente DDP théorique: CHF 65'000 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 loyers accessibles 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 prévoit 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 m² 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.

Abaissement de loyer: -21%

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



Gland

Statut: Projet en planification

District: Nyon

No. de parcelle: 1591

Surface de la parcelle: 1'291 m²

No. total de logements: 19

- 50% logements à loyers accessibles

- 50% logements PPE sur DDP

Surfaces d'activité: 435 m²

Places parking: 7 ext / 17 int

Etat locatif théorique: CHF 307'970 p.a.

Rente DDP théorique: CHF 90'000 p.a.



Source: Google Earth

Situation

Avec une population d'environ 13'260 habitants (2020), la ville de Gland se situe au bord du lac Léman entre les centres économiques de Genève et Lausanne. L'accessibilité est bonne tant par transports publics (gare CFF) que par transports privés (autoroute A1, route cantonale 1 et Aéroport Prangins). La ville est connue pour son caractère résidentiel calme ainsi que ses activités festives, culturelles et sportives. Le projet est situé au centre ville, en face de l'école secondaire.

Contexte

De bonnes relations avec la commune de Gland ont permis à la Fondation Equitim de signer une promesse de droit de superficie avant la fin de l'année 2022.

Au long des négociations, la Commune a souhaité octroyer un DDP afin de permettre le développement d'un projet qui peut offrir une mixité typologique de logements intéressante aux habitants glandois.

Le souhait est de créer des logements locatifs, d'une part, et des appartements en PPE sur DDP de l'autre. Ceci permettra non seulement des logements à loyers accessibles mais également l'accessibilité à la propriété.

Le permis a été délivré le 13 octobre 2023 et les travaux ont démarré en novembre.

Projet

Le projet vise la création de 19 nouveaux logements dans un emplacement de bonne accessibilité, proche de la sortie d'autoroute et à distance piétonnière de la gare CFF ainsi que de toutes commodités.

Au rez-de-chaussée, l'immeuble prévoit la réalisation de la maison de la jeunesse de la commune de Gland, notamment pour l'accueil des écoliers en parascolaire et centre aéré.

Le projet bénéficiera d'un Label Minergie P et sera raccordé au réseau de chauffage à distance (CAD) sur le territoire de la ville de Gland.

La livraison est prévue pour fin 2025.

MINERGIE-P®

Abaissement de loyer: -16%

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

Lavigny

Statut: Projet en construction

District: Morges

No. de parcelle: 53, 57, 77

Surface de la parcelle: 2'712 m²

No. total de logements: 19 logements à loyers accessibles

Surfaces d'activité: n/a

Places parking: 21 int

Etat locatif théorique: CHF 399'301 p.a.

Rente DDP théorique: CHF 48'000 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 «JAPE», 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 millions, 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.

Projet

Le projet se situe dans la zone de centre de localité C du PGA. Il est composé de trois bâtiments nommés B1 au sud-ouest, B2 au centre et B3 au nord-est. Les deux bâtiments forment un ensemble qui dégage une place pour le village et des activités au rez-de-chaussée.

Le troisième bâtiment B3 est quant à lui situé côté jardin, une zone plus végétalisée en lien avec les vergers et les jardins potagers des parcelles avoisinantes. Le bâtiment offre des jardins privatifs aux appartements se situant au rez-de-chaussée.

La place de jeux pour les nouveaux logements est située proche d'un vieux tilleul sur la parcelle 77. Un cheminement est proposé depuis le village jusqu'aux jardins potager à l'est.

Un parking souterrain avec des locaux techniques se trouve sous la place des bâtiments B1 et B2. Le parking privé est accessible depuis la route du Vignoble par une rampe unidirectionnelle équipée de feux de signalisation.

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



Mont-sur-Lausanne

Statut: Projet en planification

District: Lausanne

No. de parcelle: 2791

Surface de la parcelle: 1'211 m²

No. total de logements: 28

- 28 logements à loyers accessibles

Surfaces d'activité: n/a

Places parking: 0 ext / 28 int

Etat locatif théorique: CHF 623'003 p.a.

Rente DDP: n/a



Situation

Situé sur les pentes du Jorat, le Mont-sur-Lausanne compte 9'150 habitants (2020) et fait partie du district de Lausanne. La commune bénéficie d'une excellente accessibilité, car elle se trouve au long de l'autoroute A9, traversant la partie ouest du pays, reliant le Jura vaudois à la ville de Sierre. Comptant plus de 850 élèves, l'établissement scolaire de la commune scolarise les enfants des degrés primaire et secondaire.

La parcelle est située dans le plan de quartier « Champs d'Aullie », dans lequel d'autres immeubles de logements sont prévus. Un collège est également prévu dans ce quartier, dont les habitants pourront profiter directement.

Contexte

Motivé par la vente de son terrain suite au remaniement parcellaire, un propriétaire privé a donné suite à la prospection active de la Fondation Equitim et signe une promesse de vente en début d'année 2022.

Le transfert ainsi que la dépose du permis de construire ont eu lieu en été 2022.

La Commune a communiqué son souhait que des Logements d'utilité publique (LUP) soient proposés sur cette parcelle.



Projet

Le projet prévoit 28 logements sur deux bâtiments. Les immeubles pourront être livrés fin 2025 au terme d'une réalisation prévue sur environ 2 ans.

Afin d'accéder au parking en sous-sol, une rampe commune sera partagée avec les projets voisins. Étant donné que le projet se situe dans un plan de quartier qui prévoit la construction d'une école communale, la coordination avec les propriétaires voisins est également nécessaire concernant les aménagements extérieurs.

Le chauffage est assuré par pompe à chaleur sur sondes géothermiques et l'objectif est une labellisation Minergie P.

Les loyers des logements seront conventionnés avec la Commune pour proposer un abaissement d'environ 10% par rapport au niveau du marché.

Abaissement de loyer: -18%

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

Label visé:

MINERGIE-P®

St-Légier

Statut: Projet en planification

District: Riviera-Pays-d'Enhaut

No. de parcelle: 1475

Surface de la parcelle: 1'291 m²

No. total de logements: 20

- 20 logements de type protégé

Surfaces d'activité: 115 m²

Places parking: 3 ext / 0 int

Etat locatif théorique: CHF 410'800 p.a.

Rente DDP théorique: CHF 85'000 p.a.



Situation

Saint-Légier est une localité de la commune de Blonay - Saint-Légier, issue début janvier 2022 de la fusion de Blonay et Saint-Légier-La Chiésaz. Le village de Saint-Légier se situe à la sortie de l'autoroute A9 «Vevey» et compte trois gares pour trains régionaux. Les villes de Vevey et Montreux sont accessibles en environ 10 minutes en voiture. La commune bénéficie également d'un établissement scolaire primaire et secondaire, ainsi que de nombreuses infrastructures et espaces publics.

Contexte

Donnant suite à des prospections antérieures, la Fondation Eben-Hézer a re-contacté Equitim (ayant déjà réalisé des logements protégés sur Blonay) pour développer un projet en lien avec leur EMS. Le projet constitue la troisième phase du développement du site du Home Salem à St-Légier dans le PPA « Autour de l'Eglise ». Le but étant d'offrir à la communauté de Blonay-St Légio la capacité de garder leurs proches dans la communauté. Le projet prévoit la création d'un immeuble de logements protégés ainsi qu'une surface médicale desservant le site du Home Salem ainsi que la communauté de Blonay-St Légio.

Le permis de construire du projet a été obtenu le 15 septembre 2023, celui-ci fait l'objet du recours en traitement actuellement auprès de la CDAP.

Projet

Le projet consiste en un volume compact implanté à la place de l'ancienne villa entre les jardins de l'EMS et la Route des deux villages. Le projet répond au gabarit volumétrique inscrit dans le PPA et cherche à utiliser la surface à disposition d'une manière efficace. Le programme comprend 20 logements avec un mixte de 2.5 et 3.5 pièces organisés autour d'une cage verticale et distribués à travers les cinq étages. Le centre médical se situe au rez-de-chaussée sur un demi-sous-sol se composant de caves, abri PC et services techniques.

Les logements protégés profiteront de synergies avec l'EMS du Home Salem. Les résidents sont encouragés à participer à la vie de l'EMS et du centre d'accueil temporaire où se situent les cafés et les salles d'animation de l'institution.

Le projet respecte les normes pour les logements adaptés aux usagers à mobilité réduite afin de pouvoir accueillir le plus grand nombre de résidents. Le projet sera labellisé Minergie P avec une production de chauffage sur site par une chaudière à pellets et des panneaux photovoltaïques pour l'autoconsommation.

Abaissement de loyer: -17%

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

Label visé:

MINERGIE-P®



Prilly Ombreval

Statut: Projet en planification

District: Ouest lausannois

No. de parcelle: 7

Surface de la parcelle: 2'316 m²

No. total de logements: 52 logements dont 8 LUP (15%) et 16 L3PL

Places parking: 1 ext / 32 int

Etat locatif théorique: CHF 873'435 p.a.

Rente DDP théorique: CHF 182'000 p.a.



Situation

Le secteur Prilly-Sud – Malley – Sébeillon se transforme peu à peu en une zone d'activités tertiaires et de logements. Plusieurs nouveaux quartiers se développent avec des vocations et urbanisation propres. La parcelle n°7 se situe au coeur d'un quartier résidentiel à l'avenue de la Rapille 8, située entre l'avenue de la Vallombreuse et la route de Neuchâtel qui sont deux axes principaux en provenance du centre de Lausanne en direction de l'Ouest Lausannois. Grâce à sa position au centre du quartier et aux bâtiments voisins bordant ces deux axes précités, cette parcelle est ainsi protégée des nuisances sonores liées à ces deux axes.

Contexte

La parcelle n°7 de la commune de Prilly est propriété de M. Fabrizio Ramella qui a souhaité valoriser son bien par la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) sur son bien-fonds. Compte tenu de l'expérience notable de la Fondation dans le domaine des DDP, cette occasion d'investissement lui a été offerte de façon privilégiée et exclusive.

Fort de la situation de cet objet, du potentiel de développement très important et de la volonté du propriétaire de constituer un DDP sur son terrain, cette opportunité d'investissement/développement correspondant en tous points aux critères d'investissement de Equitim Fondation de placement

Projet

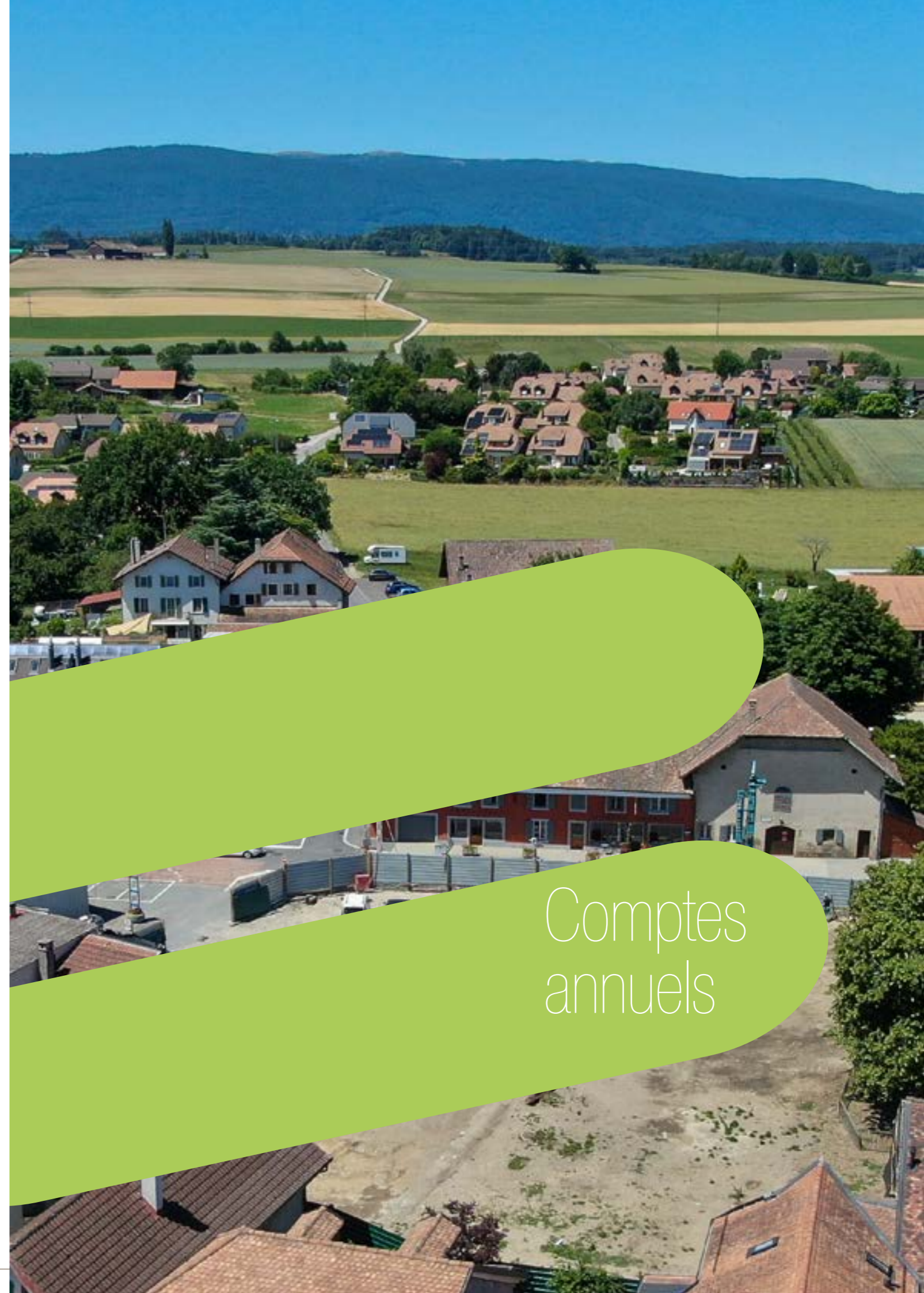
Un bâtiment de 23 logements, totalisant environ 1'528 m² de surface de plancher déterminante (SPd) a été érigé sur cette parcelle en 1962, conformément au PQ « La Vallombreuse » qui a depuis été abrogé suite à l'entrée en vigueur du nouveau Plan Général d'Affectation et son Règlement (PGA-RPGA) de Prilly en juin 2020.

La constructibilité de la parcelle n°7 se réfère désormais aux règles de la « Zone d'habitation de forte densité B » selon le nouveau PGA-RPGA qui offre un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1,5, soit une possibilité de réaliser plus du double des droits à bâtir actuellement construits.

Avec la réalisation d'au moins 15% de LUP volontaire, cela permet d'obtenir un bonus de 10% sur les droits à bâtir (article 2.5 RPGA). Cumulé au bonus énergétique de 5% (LATIC), cela permet d'augmenter l'IUS à 1,725, soit la possibilité de réaliser 4'221 m² SPd, dont 633 m² SPd de LUP.

Abaissement de loyer: -

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	31.12.2023 en CHF	31.12.2022 en CHF
FOND DE ROULEMENT			
Disponibilités	1)	21 238 815,37	4 852 994,35
Autres actifs		7 867,65	5 832,90
Comptes de régularisation de l'actif	2)	61 658,64	38 500,00
IMMOBILIER			
Droits réels sur terrain en copropriété simple		325 481,40	320 644,40
Droits réels sur terrain		3 046 338,76	1 917 374,79
Immeubles en construction en droit de superficie		17 430 395,11	48 064 104,28
Immeubles d'habitation en pleine propriété		11 690 000,00	12 170 000,00
Immeubles d'habitation en droit de superficie		95 720 000,00	44 040 000,00
FORTUNE TOTALE		149 520 556,93	111 409 450,72
Fonds empruntés			
Engagements à court terme	3)	-70 658,35	-471 282,76
Comptes de régularisation du passif	4)	-8 863 644,88	-2 317 675,44
Fortune nette avant impôts de liquidation		140 586 253,70	108 620 492,52
Impôts de liquidation estimés	5)	-1 108 811,00	-820 832,00
FORTUNE NETTE		139 477 442,70	107 799 660,52

Variation de la fortune nette	Notes	31.12.2023 en CHF	31.12.2022 en CHF
Fortune nette au début de l'exercice		107 799 660,52	54 864 268,86
Émission de parts	6)	27 930 000,00	47 475 000,00
Rachat de parts		-	-
Distributions		-949 500,00	-
Résultat total		4 697 282,18	5 460 391,66
Fortune nette à la fin de l'exercice		139 477 442,70	107 799 660,52

Compte de résultats	Notes	01.01. au 31.12.2023 en CHF	01.01. au 31.12.2022 en CHF
Revenu locatif net			
Revenu locatif théorique	7)	5 941 425,00	2 404 820,00
Manque à gagner sur surfaces vacantes	7)	-307 058,03	-147 104,00
Pertes sur loyers		-	-
Total revenu locatif net		5 634 366,97	2 257 716,00
Entretien et exploitation des immeubles			
Rente de superficie		905 172,00	358 203,65
Charges courantes des immeubles		1 116 126,14	515 687,19
Impôts immeubles		75 954,00	140 702,20
Total charges d'exploitation		2 097 252,14	1 014 593,04
Résultat opérationnel (bénéfice brut)		3 537 114,83	1 243 122,96
Autres revenus			
Produits divers		196 247,79	62 395,30
Total autres revenus		196 247,79	62 395,30
Frais d'administration:			
Honoraires liés aux prestations de la société de gestion	8)	369 721,17	260 140,86
Honoraires liés aux membres du Conseil de Fondation	9)	71 479,21	63 619,79
Frais de compliance et d'experts		82 162,04	33 658,78
Honoraires fiduciaire et audit		46 368,14	37 758,42
Autres frais d'administration		12 241,18	12 840,79
Charges financières		23 022,72	26 611,86
Total des charges		604 994,46	434 630,50
Impôts sur gains immobiliers de l'exercice antérieur		-3 294,25	-
Perte nette en capitaux réalisés		-	-293 335,18
Résultat réalisé		3 125 073,91	577 552,58
Gains et pertes de capital non réalisés (variation)		1 860 187,27	5 703 671,08
Variation des impôts latents	5)	-287 979,00	-820 832,00
Résultat total de l'exercice		4 697 282,18	5 460 391,66

Distribution et utilisation du revenu net	31.12.2023 en CHF	31.12.2022* en CHF
Report de l'exercice précédent	16 770,63	95 382,87
Revenu net de l'exercice	3 125 073,91	870 887,76
Montant disponible pour la distribution	3 141 844,54	966 270,63
Montant prévu pour la distribution (non soumis aux impôts directs et franc d'impôt anticipé) **	-3 135 605,00	-949 500,00
Report à nouveau	6 239,54	16 770,63
Répartition par part émise en circulation au 31 décembre		
Coupon (rendement des immeubles) net, non soumis aux impôts directs et franc d'impôt anticipé **	2 350,00	900,00

* Les chiffres de 2022 ont été retraités pour exclure les gains en capitaux non réalisés

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



Comptes annuels du capital de dotation

Compte de fortune	Notes	31.12.2023	31.12.2022
		en CHF	en CHF
Actif			
Disponibilités	1)	205 984,45	205 500,00
Total		205 984,45	205 500,00
Passif			
Capital de dotation de la Fondation		100 000,00	100 000,00
Revenus accumulés reportés		-	-
Résultat de la période		484,45	-
Fonds de réserve		105 500,00	105 500,00
Total		205 984,45	205 500,00
Compte de résultats			
	Notes	01.01.2022 au 31.12.2023	01.01.2021 au 31.12.2022
		en CHF	en CHF
Revenus			
Commission sur souscription de parts		-	-
Intérêts actifs		498,15	-
Total		498,15	-
Charges			
Frais bancaires		13,70	-
Total		13,70	-
Dotation à un fonds de réserve			
Résultat global de la période		484,45	-

Inventaire des immeubles au 31.12.23

Immeubles en exploitation

Localité	Type de propriété	Livraison / Acquisition	Situation	Prix de revient	Gains de capital non réalisés	Valeur vénale
				en CHF	en CHF	en CHF
Chexbres (VD)	Pleine Propriété	01.07.2020	Ch. de Praz-Routoz 1, 3	10 751 520	938 480	11 690 000
Blonay - Saint-Légier (VD)	Droit de superficie	01.02.2022	Place de la Gare 3	11 631 716	2 308 284	13 940 000
Cheseaux-sur-Lausanne (VD)	Droit de superficie	01.11.2022	Ch. de la Saugettaz	12 800 234	689 766	13 490 000
Cossonay (VD)	Droit de superficie	01.04.2020	Route de la Morges 29	4 502 319	127 681	4 630 000
Cully (VD)	Droit de superficie	01.04.2022	Place de la Gare	10 624 428	1 545 572	12 170 000
Echallens (VD) - Immeuble 2A	Droit de superficie	01.03.2023	Allée des Prés du Record 1, 3, 5, 7 et 9	7 714 511	1 545 489	9 260 000
Echallens (VD) - Immeuble 2B	Droit de superficie	15.03.2023	Allée des Prés du Record 11, 13, 15, 17 et 19	18 507 634	812 366	19 320 000
Echallens (VD) - Immeuble 8A	Droit de superficie	01.04.2023	Allée des Prés du Record 51 et 53	14 037 692	242 308	14 280 000
Echallens (VD) - Immeuble 8B	Droit de superficie	15.04.2023	Allée des Prés du Record 47 et 49	8 449 945	180 055	8 630 000
Total des immeubles en exploitation				99 019 999	8 390 001	107 410 000

Immeubles en construction / planification

Localité	Type de propriété	Livraison	Situation	Prix de revient	Gains de capital non réalisés	Valeur vénale	Engagements à payer
				en CHF	en CHF	en CHF	en CHF
Prilly (VD)	Droit réel en copropriété simple	-	Secteur "Corminjoz" - Parcelle 1364	325 481	-	325 481	4 076 250
Mont-sur-Lausanne (VD)	Droit réel sur terrain	-	Ch. du Rionzi / Ch. de la Lanterne	2 015 747	-	2 015 747	3 500 000
Prilly (VD)	Droit réel sur terrain	-	Ch. d'Ombreval 5 - Parcelle 182	1 030 591	-	1 030 591	4 950 000
Blonay - Saint-Légier (VD)	Droit de superficie	-	Route des Deux-Villages 94	508 239	-	508 239	-
Duillier (VD)	Droit de superficie	-	Rue des Trois-Fontaines 2	374 762	-	374 762	-
Givrins (VD)	Droit de superficie	-	Route de la Gare	7 803 745	-	7 803 745	-
Gland (VD)	Droit de superficie	-	Secteur "l'Etraz" - Parcelle 1591	708 824	-	708 824	-
Lavigny (VD)	Droit de superficie	-	Rue de l'Eglise	8 034 825	-	8 034 825	-
Total des immeubles en construction / planification				20 802 215	-	20 802 215	12 526 250

Aucun actif immobilier n'a fait l'objet d'une vente au cours de l'exercice 2023





Notes aux
comptes

Notes aux comptes

1. Disponibilités

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

2. Comptes de régularisation de l'actif

Les comptes de régularisation de l'actif comprennent un montant de CHF 46'415.25 correspondant à l'impôt anticipé prélevé par l'AFC sur les intérêts créanciers bancaires ainsi que CHF 10'528.39 d'intérêts créanciers bancaires à recevoir et le solde de CHF 4'715.00 concernant un loyer à recevoir sur l'immeuble situé à Blonay.

3. Engagements à court terme

Au 31 décembre 2023, l'essentiel des CHF 70'658.35 concerne les fournisseurs à payer pour les immeubles en construction ou pour les immeubles récemment mis en exploitation ainsi que des factures liées aux frais d'administration de la Fondation.

4. Comptes de régularisation du passif

Les comptes de régularisation du passif sont composés d'un montant de CHF 8'182'256.35 d'engagements pour les projets de Blonay, Givrins, Echallens, Cully, le Mont-sur-Lausanne, Cheseaux-sur-Lausanne, Duillier, Saint-Légier, Gland et Lavigny; ainsi que d'un montant de CHF 581'709.67 résultant des comptes courants avec les régies immobilières. Le solde est constitué de provisions pour charges administratives et fiscales.

5. Impôts de liquidation estimés

En rapport avec les gains de capital non réalisés sur les immeubles d'habitation comptabilisés dans les comptes à fin 2023, la Fondation a enregistré des provisions pour impôts à hauteur de CHF 1'108'811.00. Le taux de l'impôt dépend de 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.

6. Emission de parts

Au cours de l'exercice 2023, trois émissions de parts, totalisant des versements cumulés pour CHF 27'930'000.00, ont été effectués auprès des institutions de prévoyance, représentant l'émission de 279.30 nouvelles parts.

7. Revenu locatif net

Le revenu locatif théorique, au prorata temporis des mises en exploitation, s'élève à CHF 5'941'425.00 pour les immeubles en exploitation. Les CHF 307'058.03 proviennent essentiellement de vacants lors de la mise en service des différents immeubles dans l'écoquartier Osiris à Echallens.

8. Honoraires liés aux prestations de la société de gestion

Pour l'exercice 2023, la société de gestion a perçu une commission de gestion de CHF 369'721.17 ainsi qu'un montant total de CHF 426'553.00 au titre de commission d'acquisition de la parcelle 182 de Prilly. 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 2.80% du coût total de la construction. Les honoraires de pilotage s'élèvent à un total de CHF 466'545.00 pour l'exercice et concernent les projets de Cheseaux-sur-Lausanne, Echallens, Givrins, Lavigny, Saint-Légier (Home Salem), Duillier et Gland et Prilly. Les honoraires de pilotage sont comptabilisés dans le prix de revient des immeubles.

9. 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.

10. Rémunération des personnes proches

Au cours de cet exercice, les frais juridiques facturés par Bourgeois Avocats SA s'élèvent à CHF 25'442.15 dont CHF 11'847.00 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.

11. Engagements conditionnels

Le montant des engagements conditionnels pour le solde des prix d'acquisitions s'élève à CHF 12'526'250.00 et se répartit de la manière suivante :

Localité	Emplacement	Engagements fonciers à payer
Prilly (VD)	Secteur « Corminjoz » - Parcelle 1364	4 076 250
Mont-sur-Lausanne (VD)	Ch du Rionzi / Ch. de la Lanterne	3 500 000
Prilly (VD)	Ch. d'Ombreal 5 - Parcelle 182	4 950 000
TOTAL		12 526 250

12. Événements subséquents

En date du 15 mars 2024, le Tribunal cantonal (CDAP) a rendu son arrêt jugeant que la Municipalité de Prilly avait valablement exercé son droit de préemption sur la promesse de vente signée le 10 août 2022 concernant la parcelle 1364 de la commune de Prilly, secteur « Corminjoz ». En substance, la CDAP a suivi la Municipalité qui a prétendu, dans la procédure de recours en contradiction avec le préavis municipal et ses déclarations antérieures, qu'il n'y avait pas eu de cession et d'adjudication du terrain à la SCHL et qu'une nouvelle procédure ouverte d'adjudication devrait avoir lieu.

Le groupement d'investisseurs acquéreurs ainsi que la partie venderesse (hoirie) contestent la constatation des faits comme l'application du droit faite par le Tribunal cantonal et ont décidé de porter la cause devant le Tribunal fédéral en vue de faire constater par la juridiction suprême l'invalidité de la décision municipale.



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'aucune dépréciation d'actif 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. 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	
		2023	2022
Chexbres (VD)	Pleine propriété	3,26%	3,27%
Blonay - Saint-Légier (VD)	Droit de superficie	3,19%	3,18%
Cheseaux-sur-Lausanne (VD)	Droit de superficie	3,17%	3,16%
Cossonay (VD)	Droit de superficie	3,24%	3,23%
Cully (VD)	Droit de superficie	3,32%	3,30%
Echallens (VD) - Immeuble 2A	Droit de superficie	3,31%	s.o.
Echallens (VD) - Immeuble 2B	Droit de superficie	3,17%	s.o.
Echallens (VD) - Immeuble 8A	Droit de superficie	3,17%	s.o.
Echallens (VD) - Immeuble 8B	Droit de superficie	3,17%	s.o.
Taux minimum		3,17%	3,16%
Taux maximum		3,32%	3,30%

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 2023 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 2023 et le compte de résultats pour l'exercice arrêté à cette date pour la fortune de placement, le compte de fortune au 31 décembre 2023 et le compte de résultats pour l'exercice arrêté à cette date pour la fortune de base, ainsi que l'annexe y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 9, 36 à 45) 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 au Conseil de fondation, notamment nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le contrôle interne relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne
Téléphone : +41 58 792 81 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.



3 Equitim Fondation de Placement | Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée des investisseurs



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



Amadou Ba

Lausanne, 25 avril 2024



Informations complémentaires

Nous sommes heureux de vous présenter ce résumé du rapport de durabilité de notre parc immobilier, axé sur les 5 indices de l'AMAS (Association pour le Management Avancé de la Société). Ce document offre un aperçu succinct des performances environnementales de notre parc.

Nous souhaitons souligner que ce résumé est une introduction condensée à notre engagement envers la durabilité. Pour une analyse plus approfondie, nous vous encourageons à consulter le rapport de durabilité complet qui vous sera transmis séparément. Ce document détaillé fournira une vision exhaustive de nos pratiques, de nos progrès passés et de nos aspirations futures dans le domaine de la gestion immobilière responsable.

Le monitoring du parc a été réalisé à l'aide de l'outil Immolabel de Signa-terre. Ce dernier a permis d'évaluer 3 immeubles du portefeuille (Chexbres et Cossonay) à ce stade, les autres immeubles sont trop récents et ne permettent pas encore d'intégrer leurs données de consommation.

Le déploiement du parc se fera comme suit :

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

* Les portes 4a, 4b, 6a et 6b sont considérés comme un seul immeuble chez Signa-terre

** Les trois immeubles mentionnés dans le rapport sont ceux de Chexbres et Cossonay. Le taux de couverture de 100% des surfaces de références énergétiques correspond aux trois immeubles cités ci-dessus.

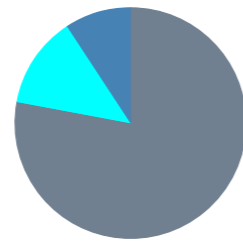
Indices environnementaux de l'AMAS

Taux de couverture **

Nombre total d'objets	3
Surface de référence énergétique totale des constructions terminées [m2]	5 670
Nombre d'objet pris en compte	3
Surface de référence énergétique déterminante [m2]	5 670
Part des surfaces de références énergétiques fournies par le client [%]	100.00

100%

Mix énergétique



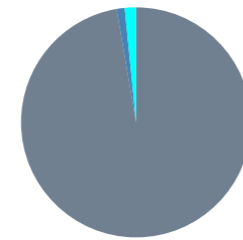
■ GAZ : 77.94% ■ Électricité des communs : 12.82%
■ PAC_GEOTHERMIQUE : 9.25%

Intensité énergétique

101.73

kWh/m²

Emissions de gaz à effet de serre Scope 1 & 2



■ GAZ : 97.30% ■ Électricité des communs : 1.57%
■ PAC_GEOTHERMIQUE : 1.13%

Intensité des émissions de gaz à effet de serre

14.86

kgCO₂/m²

Il est à noter que le taux de couverture de 100% permet d'avoir dès à présent des mesures fiables sur le parc de la Fondation.

Le premier projet développé par la Fondation (Cossonay) est le seul immeuble qui peut actuellement faire l'objet d'une analyse sur les performances énergétiques et nous voyons qu'il est déjà situé dans les objectifs de 2050.

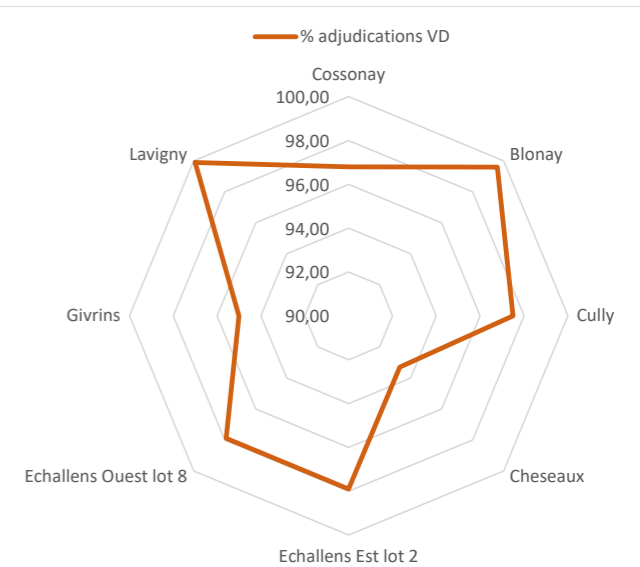
Les autres immeubles qui seront intégrés dans les futurs rapports de durabilité ces prochaines années devraient avoir des performances de consommation énergétique et d'émission de CO₂ similaires à celui de Cossonay, laissant entrevoir une amélioration notable de la note globale de notre parc.

Les deux immeubles de Chexbres Praz-Routoz, sont des immeubles construits en 1994. Ils nécessitent quant à eux des mesures d'assainissement énergétique qui sont actuellement à l'étude afin de réduire leur impact environnemental et de converger vers les objectifs de la Confédération.

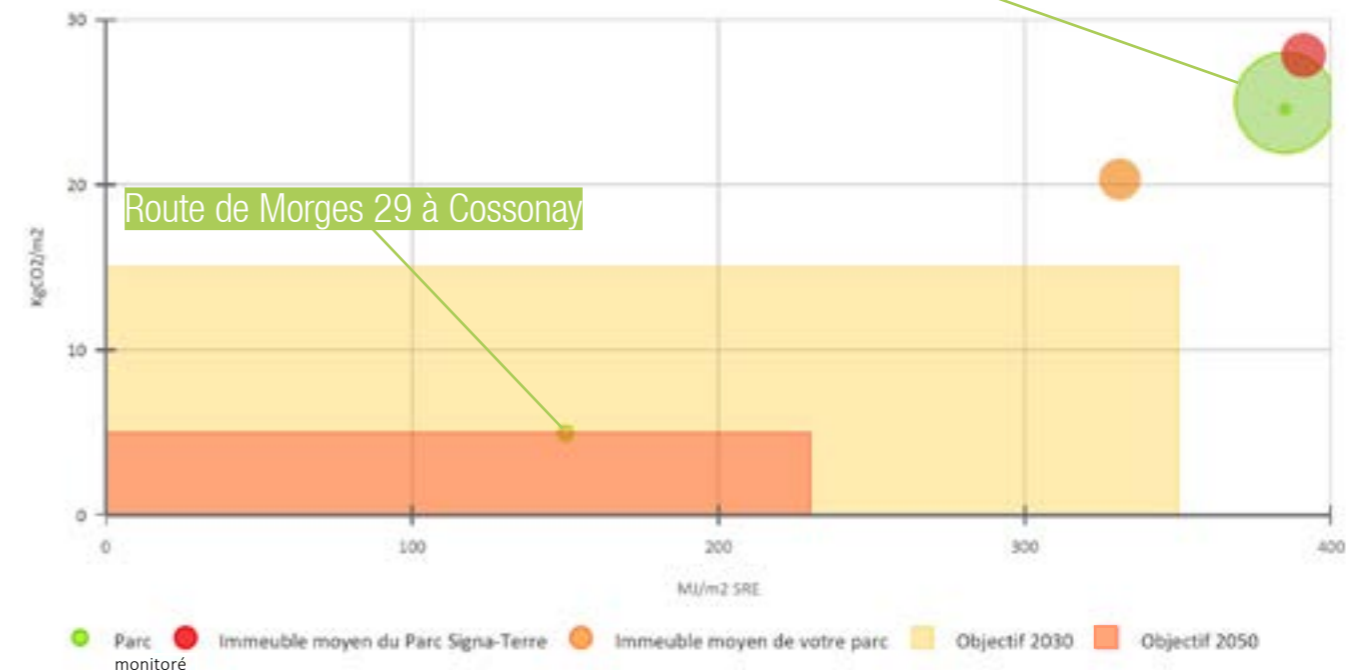
Selon les circulaires 04/2022 « Indices environnementaux pour les fonds immobiliers » et 06/2023 « Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers » de l'AMAS, la méthode « AMAS/REIDA » a été appliquée avec les facteurs d'émission Intep - REIDA 2022.

Dans le graphique ci-dessous, la taille de la bulle est proportionnelle à la surface de référence énergétique (SRE). Les deux rectangles représentent les objectifs 2030 et 2050 en lien avec la stratégie énergétique de la Confédération. La bulle orange représente l'immeuble moyen du parc.

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



Chemin de Praz-Routoz 1-3 à Chexbres





Nouveau groupe de placement

Groupe de placement Transition

Création d'un nouveau groupe de placement

Face au défi et au volume très important des rénovations énergétiques dans l'immobilier, le Conseil de Fondation a validé lors de la séance du 4 octobre 2023 la création d'un nouveau groupe de placement, Transition, dont la mission est de s'engager pour la durabilité, ciblant la valorisation d'immeubles existants en besoin de rénovation. Ce nouveau groupe complète l'engagement existant envers le logement abordable, reflétant un autre objectif crucial de la Confédération. Ensemble, ces initiatives nous positionnent à l'avant-garde de la réponse aux besoins diversifiés du marché immobilier suisse, en harmonisant développement durable et accessibilité.



Image fictive

Stratégie d'investissement

La Fondation Equitim cible spécifiquement l'investissement dans des immeubles existants, principalement résidentiels, qui présentent des signes de vétusté situés en Suisse romande.



Immeuble résidentiels
min 60%



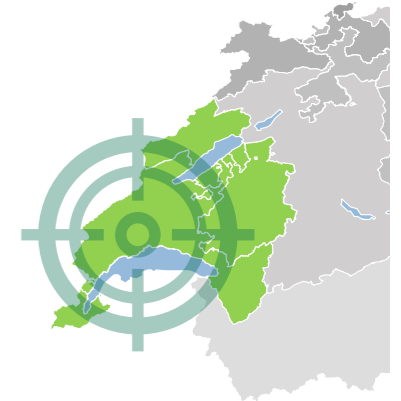
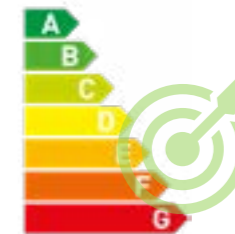
Immeubles mixte
max 40%



Immeubles d'activité
max 30%

La stratégie privilégie les propriétés qui offrent un fort impact environnemental et une accessibilité aux transports publics, tout en soutenant l'économie locale.

- **Impact potentiel** Priorité aux propriétés présentant un fort potentiel de réduction des émissions de CO₂.
- **Accessibilité et mobilité** Sélection des propriétés bien desservies de qualité à minima « supérieure à la moyenne » (Note 3.5/5WP)



- **Réserve locative** Niveau de loyers en dessous de la moyenne du marché lors de l'achat avec potentiel de création de valeur
- **Localisation stratégique** Favoriser le savoir-faire local pour renforcer l'engagement communautaire.

Valorisation des actifs

L'objectif est de les revaloriser en termes de durabilité économique, sociale et écologique. Cette approche s'inscrit dans une vision à long terme, visant à transformer le parc immobilier suisse en un ensemble plus durable et plus respectueux de l'environnement.

Dans le but de répondre aux objectifs de consommation et d'émissions de CO₂ tout en restant ambitieux mais pragmatique, la stratégie de progression énergétique de « Transition » s'oriente autour de 5 axes clés.



Détails de souscription

Nom	Equitim, groupe de placement Transition
Véhicule	Fondation de placement
Commission d'émission	1% du montant des souscriptions
Commission de gestion	0.40% de la fortune brute Min. CHF 250'000 p.a.
Rendement de placement visé	Environ 3.00 à 4.00% p.a. (Indicatif, aucun rendement garanti)
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers SA, Genève
Surveillance et autorisation	Véhicule d'investissement par la CHS PP Société de gestion par la FINMA



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