

RAPPORT ANNUEL 2025

equitim 



Avant-propos



François Dieu
PRÉSIDENT DU CONSEIL DE
FONDATION

Mesdames, Messieurs,

Chers investisseurs,

Nous vivons dans un environnement géopolitique, macro-économique et climatique déstabilisé. Nous nous interrogeons sur les impacts disruptifs de l'intelligence artificielle. Dans ce contexte impitoyable, l'investissement dans l'immobilier locatif durable, non spéculatif, avec des loyers abordables, se démarque comme un havre de stabilité.

Fondée en 2015, notre Fondation était un précurseur sur ce marché de niche avec une démarche environnementale et sociale.

Equitim a célébré son dixième anniversaire au cours de l'exercice 2025. Avec 28 projets dont 13 en exploitation, 4 en construction et 11 en développement, Equitim est devenue en 10 ans une référence sur le marché romand du logement à loyer abordable. Les compétences internes pointues de notre équipe opérationnelle et les partenariats développés principalement avec les communes nous permettent de poursuivre notre politique de loyers environ 20% en-dessous des prix du marché tout en offrant à nos investisseurs un rendement stable correspondant à leurs attentes.

L'année 2025 est marquée par une augmentation des fonds souscrits à hauteur de 58,5 millions. A cette occasion, nous avons le plaisir d'accueillir de nouveaux investisseurs avec la caisse de pension de l'Etat de Genève ainsi qu'un ensemble de fondations de prévoyance représentées par la Banque Cantonale Vaudoise.

Nous poursuivons avec rigueur et forte sélectivité notre croissance sur le marché romand avec une diversification géographique et une extension au marché des immeubles en exploitation ayant un potentiel élevé de création supplémentaire de valeur.

Notre rapport de durabilité vous permet également de prendre connaissance des résultats probants de notre politique ESG que nous appliquons systématiquement à tous les projets dès les phases initiales d'évaluation et de développement.

Avec le nombre croissant d'immeubles en exploitation, nous développons les outils de monitoring de l'exploitation afin d'optimiser les charges d'exploitation.

Au nom du Conseil de Fondation, je tiens à remercier tous nos partenaires investisseurs, communes, propriétaires privés, mandataires, entreprises, gérances. Leur confiance et leur engagement à nos côtés sont indissociables de notre succès.

Je remercie tout particulièrement les membres du comité de placement pour leur pertinence dans l'analyse des dossiers et leur rigueur dans l'application de nos critères d'investissement ainsi que notre « dream team » de l'équipe opérationnelle dont la compétence, l'engagement et l'enthousiasme sont les clés de notre succès.

Sommaire

Avant-propos	02
Bref portrait	04
Organes de la Fondation	06
Chiffres essentiels	09
Rapport d'activité	11
Immeubles en service	27
Comptes annuels	31
Notes aux comptes annuels	39
Rapport de l'organe de révision	45
Rapport de durabilité	49

Bref portrait

But de la Fondation

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

Stratégie de placement

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

Droit de superficie

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

Société de gestion

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

Stratégie de gestion

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

Politique ESG

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



Forme juridique	Fondation de placement
Année de fondation	2015
Fondatrice	Fundim SA
Société de gestion	Fundim SA
ISIN	CH1254139293

Investisseurs

Fortune nette	CHF 198'404'487
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 2025	3.63%

Organes de la Fondation

Conseil de Fondation



François Dieu
PRÉSIDENT

Depuis l'Assemblée générale ordinaire du 16.06.2025. Auparavant Membre.



Angela de Wolff
MEMBRE DU CONSEIL



Vincent Jaques
MEMBRE DU CONSEIL



Olivier Klunge
MEMBRE DU CONSEIL



Johny Rodrigues
MEMBRE DU CONSEIL

Depuis l'Assemblée générale ordinaire du 16.06.2025. Auparavant Président.

Comité de Placement



Jérémy Bisson
Caisse Inter-Entreprise de
Prévoyance Professionnelle



Jean-Marc Demierre
Caisse de retraite profession-
nelle de l'industrie vaudoise de
la construction



Jérôme Lancia
Fondation de prévoyance
Romande Energie



Pierre Languetin
Fonds Interprofessionnel de
Prévoyance FIP
vitem
Fonds de prévoyance du
Centre Patronal
previva, fonds de prévoyance
des professionnels du travail
social

Société de gestion



Gilles Basse
CFO



Patrick Carvalho
CHEF DE PROJET



Aurélie Fänger
ASSISTANTE DE DIRECTION



Maxime Gondolf
CHEF DE PROJET



Daniel Hurni
CHEF DE PROJET



Tatyana Kobler
CCO



Clément Lambert
CHEF DE PROJET



Jimmy Lerch
PORTFOLIO MANAGER



Maxime Liechti
COMPTABLE JUNIOR



Daniel Moser
CEO



Sandrine Noirjean
RESPONSABLE COMPTABLE



Ludovic Pomiès
CHEF DE PROJET



Simon Potier
COO



Jean-Pierre Deriaz
AMBASSADEUR



Olivier Piccard
AMBASSADEUR



Marc-Etienne Piot
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 Sönke Thiedemann
Société d'audit	Pricewaterhouse Coopers SA Avenue de la Rasude 5 1006 Lausanne
Réviseur responsable	Marc-Olivier Cadoche



Blonay

Chiffres essentiels 2025

Groupe de placement « Suisse romande »

Souscriptions et émissions de parts	Nombre de parts (valeur nominale de CHF 100'000)	En CHF	En % de l'engagement total en capital
Total des parts émises au 31.12.2024	1 437.20	143 720 000	60.5%
Parts émises au 01.12.2025	352.80	35 280 000	14.9%
Total des parts émises au 31.12.2025	1 790.00	179 000 000	75.4%
Engagements des nouvelles parts souscrite en 2025 restantes à verser	522.00	58 541 065	24.6%
Total des parts souscrites	2 312.00	237 541 065	100.0%

Évolution financière du groupe de placement « Suisse romande »

Date	Fortune brute	Fortune nette	Valeur d'inventaire par part	Dividende par part
31.12.2023	149 520 556.93	139 477 442.70	104 532.30	2 350.00
31.12.2024	165 360 320.67	157 409 363.95	109 525.02	2 840.00
31.12.2025	205 913 560.05	198 404 487.59	110 840.50	2 340.00

Indices de performance (selon directives CAFP / KGAST)

Date	31.12.2025	31.12.2024
Taux de perte sur loyer	2.82%*	0.51%*
Coefficient d'endettement	0%	0%
Marge de bénéfice d'exploitation (EBIT)	50.59%	52.55%
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA NAV})	0.46%	0.48%
Quote-part des charges d'exploitation (TER _{ISA GAV})	0.44%	0.44%
Rendement des fonds propres (ROE)	5.08%	7.20%
Rendement du capital investi (ROIC)	5.79%	7.01%
Rendement sur distribution	2.11%	2.59%
Coefficient sur distribution (Payout ratio)	101%	100%
Rendement de placement	3.63%	5.48%

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

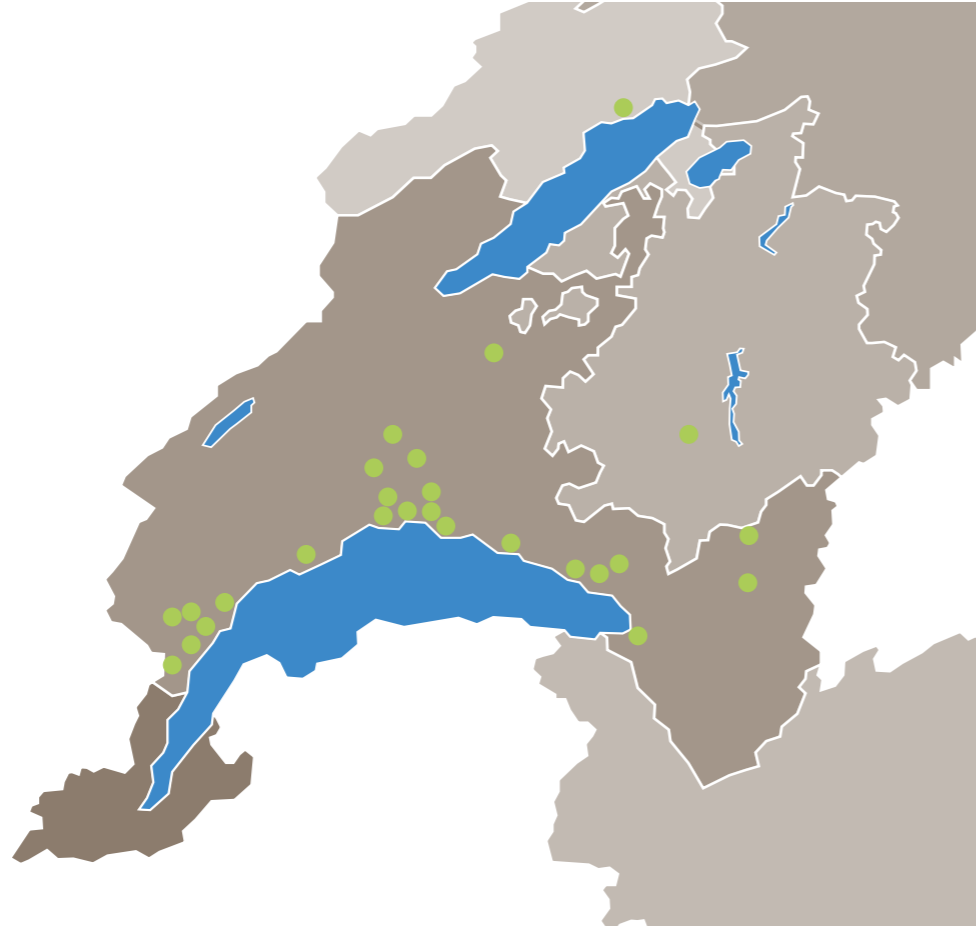


Rapport
d'activité

Aperçu du portefeuille au 31.12.25

Répartition géographique des actifs

- Bercher
- Blonay - St-Légier, Gare
- Blonay - St-Légier, Home Salem
- Château-d'Œx
- Chavannes-de-Bogis
- Cheseaux
- Chexbres
- Cossonay
- Cully
- Duillier
- Echallens
- Eclépens
- Eysins
- Givrins
- Gland
- Lavigny
- Le Mont-sur-Lausanne
- Neuchâtel
- Noville
- Prilly - Ombreval
- Prilly Corminjoz
- Renens
- Saint-Cergue
- Saint-Sulpice
- Vuadens



28 objets

Immeubles sous-jacents
en exploitation / construction et planification

710 unités

Nombre de logements
en exploitation / construction et planification

Aperçu des activités en 2025

Revue

L'année 2025 s'est distinguée par une dynamique particulièrement soutenue, tant sur le plan des acquisitions que des partenariats, avec une étape majeure franchie pour la Fondation Equitim : la validation de son extension vers les cantons voisins. Cette évolution confirme l'ambition de la Fondation de renforcer sa présence territoriale et d'étendre son expertise au-delà de son périmètre historique, dans une logique de croissance maîtrisée et durable.

Au cours de l'exercice, six opérations majeures ont pu être conclues en collaboration étroite avec les Communes de Bercher, Château-d'Œx, Chavannes-de-Bogis, Eysins et Vuadens, cette dernière constituant le premier projet porté par la Fondation sur le canton de Fribourg. Ces réalisations illustrent la capacité de la Fondation à bâtir des partenariats solides avec les collectivités publiques, en alignant les objectifs immobiliers avec les besoins locaux.

L'année a également été marquée par des projets qui n'ont pas pu être concrétisés. Malgré une volonté municipale claire et affirmée, le projet de Daillens n'a pas été validé par le Conseil communal. Ces éléments soulignent l'importance des processus décisionnels et de l'alignement des parties prenantes dans le montage d'opérations. Elles renforcent également la nécessité de poursuivre un travail de concertation autour des objectifs et des bénéficiaires à long terme pour toutes les parties prenantes.

Les acquisitions réalisées en 2025 confirment la pertinence du modèle de partenariat de la Fondation, fondé sur le droit de superficie et l'abaissement conventionné des loyers en collaboration avec les Communes. Ce positionnement, qui constitue un savoir-faire emblématique d'Equitim, permet de concilier maîtrise du foncier, stabilité de l'affectation dans la durée et maintien de loyers accessibles, tout en répondant aux attentes croissantes en matière de transition énergétique et de développement immobilier durable. Les opérations engagées s'inscrivent ainsi dans une logique de responsabilité et d'impact, cherchant systématiquement un équilibre entre performance économique, qualité du parc bâti et service rendu aux collectivités locales.

Enfin, l'exercice 2025 a été renforcé par une étape déterminante sur le plan financier avec le succès de l'augmentation de capital. Celle-ci a permis une levée totale de MCHF 58,5, comprenant une souscription de la CPEG à hauteur de MCHF 30, des caisses de pension sous mandat avec la BCV pour MCHF 18,5, ainsi que de Previsa, qui a fait valoir son droit de souscription préférentiel et a complété l'opération pour un montant total de MCHF 10. Il est précisé que les caisses de pension souscrivant via la BCV sont des investisseurs directs de la Fondation. Cette mobilisation d'acteurs institutionnels de premier plan constitue une marque de confiance forte dans la stratégie, la gouvernance et la capacité d'exécution de la Fondation. Elle envoie un signal positif pour la suite du développement, notamment au regard de l'objectif de poursuivre l'expansion hors canton et de consolider son positionnement comme acteur reconnu du développement, de la construction et de la rénovation durable.



Eysins

Efforts de prospection

Ces résultats s'inscrivent dans le prolongement d'une prospection à la fois active et ciblée, menée de manière prioritaire sur le canton de Vaud tout en s'ouvrant plus nettement aux cantons voisins. Cette dynamique a été portée par l'implication de nos ambassadeurs auprès des Communes et renforcée par l'arrivée de Monsieur Olivier Piccard, ancien préfet de la Broye-Vully, dont l'expérience du terrain et la connaissance des enjeux institutionnels constituent un atout pour la Fondation vers cette expansion sur Fribourg.

Dans ce contexte, la stratégie d'Equitim a continué d'évoluer afin de consolider son positionnement comme partenaire fiable, aussi bien auprès des acteurs privés que des collectivités publiques, notamment dans les domaines de la rénovation et de la transition énergétique du parc immobilier existant. Notre capacité à identifier et qualifier des immeubles à fort potentiel locatif, combinant des opportunités de surélévation, d'optimisation programmatique ou de revalorisation énergétique, représente une plus-value tangible : elle permet aux Communes de sécuriser des solutions de long terme répondant à l'intérêt public, tout en offrant aux partenaires privés un cadre structuré, lisible et orienté vers l'impact.

Deux opérations illustrent particulièrement cette approche. À La Tour-de-Peilz, l'acquisition signée le 23 mars 2026, menée sur un terrain privé, porte sur la rénovation énergétique d'un immeuble existant bénéficiant d'une localisation d'une excellente qualité et présentant un potentiel de réserve locative, offrant ainsi des perspectives d'amélioration sur le long terme en contribuant à la réduction de CO₂.

À Chavannes-de-Bogis, l'opération est développée en partenariat avec la Commune selon une logique comparable à celle de Saint-Sulpice : elle combine la mise en œuvre d'un droit de superficie, la rénovation d'un bâtiment de logements existant et la création d'un nouvel immeuble sur le solde de la parcelle, permettant la mise sur le marché de nouveaux logements à loyer accessible et abordable tout en maîtrisant l'empreinte énergétique.

Parallèlement, le développement hors canton s'est confirmé. Au-delà du projet majeur que représente Vuadens, l'intérêt des Communes fribourgeoises pour le modèle Equitim s'est renforcé. Dans ce cadre, les échanges ont été poursuivis avec la Commune d'Estavayer-le-Lac et des discussions ont été engagées avec les Communes de Sorens ou encore de Les Montets.

Enfin, l'année 2025 a été marquée par une distinction significative, Equitim a été le premier propriétaire du canton de Vaud à être conventionné LADA (logements adaptés avec accompagnement) avec l'opération de Blonay, avec quatre projets en cours développés en collaboration avec les autorités cantonales, notamment la DGCS (Direction générale de la cohésion sociale) et les partenaires médico-sociaux régionaux. Cette reconnaissance confirme la capacité de la Fondation à se positionner comme l'acteur de référence dans la production de logements seniors conventionnés, en consolidant également des coopérations durables avec nos partenaires médico-sociaux de la région.



Châteaux-d'Oex
Image de synthèse

Rapport d'activité

Nouvelles acquisitions

Bercher

Depuis 2022, la Fondation Equitim échange avec le Syndic de Bercher, Monsieur Ludovic Peguiron, autour d'un projet de développement communal visant à répondre à la fois aux besoins des sociétés sportives locales et au renouvellement, d'ici fin 2028, des installations de la voirie et de la caserne des pompiers. Dans un contexte de rareté foncière - absence de zone à bâtir disponible et contraintes liées aux surfaces d'assolement (SDA) — les parcelles n°172 et partiellement n°173 (env. 20'535 m²), en continuité du bâti et hors SDA, constituaient le seul périmètre réaliste pour porter ce développement.

À la suite d'échanges initiés lors du Comptoir d'Echallens en novembre 2022, la Commune a acquis, avec l'entrée en vigueur du PACom en 2023, 16'597 m² de la parcelle 819 afin d'y planifier des infrastructures publiques. Ne disposant toutefois pas des capacités financières pour réaliser l'ensemble du programme, une première rencontre en janvier 2023 a permis de poser le cadre : l'intervention d'Equitim n'est envisageable qu'avec un volet logements.

En mai 2024, l'émergence des LADA (logements adaptés avec accompagnement), permettant leur implantation en zone d'utilité publique, a permis d'ouvrir une option déterminante. Une étude globale a alors été confiée au bureau Architram, intégrant également le LEB, propriétaire d'une parcelle voisine, et a conduit à la préparation d'un préavis validé par la Municipalité. Le potentiel constructible identifié atteint env. 4'400 m² de SBP pour Equitim, auxquels s'ajoutent 500 m² dédiés aux infrastructures publiques. Par courrier du 24 juillet 2025, la Municipalité a confirmé sa volonté de poursuivre et a validé le principe d'un DDP pour env. 40 logements LADA.

Après des échanges avec les commissions compétentes à l'automne 2025 et des rapports positifs, le Conseil communal a rendu un préavis favorable le 18 décembre 2025. La signature de la promesse de DDP est prévue à la rentrée 2026, ouvrant la phase de planification en vue du dépôt du dossier de demande d'autorisation préalable d'implantation (API) au 2^{ème} trimestre 2026.

Château-d'Oex

Depuis mai 2022, la Fondation Equitim est en contact avec la Municipalité de Château-d'Oex, à la suite d'une première rencontre organisée le 5 mai 2022 à l'EHL lors d'un événement consacré aux collaborations entre acteurs privés et collectivités pour la production de logements à loyer abordable. Dès les premiers échanges, la Municipalité a exprimé sa volonté de développer une offre de logements accessibles pour ses habitants.

Ayant déjà mené un premier projet avec une coopérative d'habitants, dont la mise en place et la réalisation se sont avérées particulièrement longues, la Municipalité a souhaité explorer une alternative en s'appuyant sur le modèle de partenariat Equitim, qui concilie accessibilité des loyers, capacité de financement et efficacité de réalisation.

En 2023, la Commune nous a confirmé son intérêt et sa volonté de mettre sur le marché des logements à loyer accessible. La Commune est propriétaire de la parcelle n°521 et menait des discussions pour l'acquisition de la parcelle voisine n°575, toutes deux situées en zone à bâtir. Le nouveau PACom a été mis à l'enquête en décembre 2023 sans opposition ; son adoption par le Conseil communal et son approbation par le Canton étaient attendues d'ici fin 2024. Les parcelles concernées par le projet ne sont pas destinées à changer d'affectation par rapport au PGA en vigueur, lequel sera abrogé à l'entrée en vigueur du nouveau PACom.

Le projet se situe sur un foncier bien localisé, à proximité immédiate du centre du village et de la gare. La parcelle n°521, propriété communale, totalise 2'619 m². La Municipalité était par ailleurs en négociation avancée pour acquérir la parcelle n°575 (617 m²), alors propriété de la Confrérie des eaux du village de Château-d'Oex.

La Municipalité a confirmé, par courrier du 29 juillet 2024, sa volonté de poursuivre avec la Fondation Equitim et a donné son accord sur les principales conditions en vue de constituer un DDP.

Le Conseil communal a tout d'abord rendu son préavis favorable le 13 février 2025, confirmant l'octroi du droit de superficie et donnant à la Municipalité la validation pour poursuivre les démarches. Le 5 mai 2025, nous avons ainsi signé la promesse de DDP, étape déterminante qui nous a permis d'enclencher la phase de planification avec la mise en œuvre d'un concours.

La procédure de mise en concurrence pour trouver le bureau d'architecte a été lancée le 2 juin 2025 au travers d'un MEP (mandat d'études parallèles). Ce processus nous a permis d'obtenir des propositions architecturales afin de choisir un projet qualitatif et maîtrisé pour la suite du développement. Le 14 août 2025, lors d'une séance dédiée à la restitution des travaux et aux échanges avec les parties prenantes, le jury a transmis son rapport concluant à la désignation du projet lauréat porté par le bureau d'architecte Dal-Zotto.

Afin d'assurer la continuité du calendrier les appels d'offres pour la désignation des mandataires spécialisés ont été lancés le 15 septembre 2025 avec une équipe prête pour déposer le dossier d'enquête à la rentrée 2026.



Bercher



Chavannes-de-Bogis

Un premier contact a été établi avec la Municipalité de Chavannes-de-Bogis en novembre 2021. En janvier 2024, celle-ci nous a sollicités afin d'étudier la mise en place d'un partenariat en droit de superficie (DDP) sur différentes parcelles communales, avec des premières réflexions centrées sur un développement potentiel sur les parcelles n°2 et n°3, toutes deux propriétés de la Commune.

À l'été 2024, la mise en vente de la parcelle n°188, adjacente à la parcelle communale n°3 et supportant un immeuble de six logements, a constitué une opportunité stratégique. À la demande de la Commune, nous avons réalisé une analyse approfondie portant, d'une part, sur l'ampleur et le coût des rénovations nécessaires du bâtiment existant et, d'autre part, sur le potentiel d'un projet global réunissant les parcelles n°3 et n°188. Ces éléments ont conduit la Municipalité à acquérir la parcelle n°188, dont elle est officiellement propriétaire depuis le 7 novembre 2024.

En coordination avec l'urbaniste-conseil de la Commune, Monsieur Massimo Grassi, une vision de projet a été définie autour de trois priorités : développer des logements à loyer accessible, créer un nouveau cœur de village par l'aménagement d'espaces publics extérieurs, et réaliser un parking public souterrain en remplacement du parking communal actuel. Le 17 février 2025, notre dernière proposition de partenariat a été présentée à la Municipalité, qui l'a validée avec un projet prévoyant environ 2'172 m² de surface de plancher déterminante, correspondant à environ 22 logements.

Le Conseil communal a émis un préavis favorable lors de sa séance du 9 avril, et la promesse de DDP a été signée le 27 novembre 2025, ouvrant la phase de planification en vue du dépôt du dossier de mise à l'enquête prévu pour juin 2026.

Eysins

Depuis mai 2023, la Fondation Equitim entretient un contact régulier et privilégié avec la Municipalité d'Eysins, en particulier avec son Syndic, M. Mario Charles Pertusio, avec le soutien de notre ambassadeur Jean-Pierre Deriaz. Ces échanges ont permis de présenter le rôle d'Equitim comme partenaire des Communes dans la mise en œuvre de leur politique de logements abordables.

Le 27 juin 2023, l'Étude des notaires Mouquin & Rickli a informé la Commune, dans le cadre du droit de préemption dont elle dispose en vertu de la LPPPL, de l'existence d'une promesse de vente portant sur la parcelle n°71. Située au cœur du village, cette parcelle présente un fort potentiel de développement, tant par sa desserte que par sa réserve de droits à bâtir, offrant une réelle opportunité de créer des logements accessibles. Dans un contexte où la Commune ne dispose, en mains communales, que d'une autre parcelle constructible (n°48), la maîtrise du calendrier et des conditions de développement est apparue comme

un enjeu prioritaire. La Municipalité a ainsi consulté ses experts (géomètre, architecte, avocat, boursier communal, etc.) et saisi l'opportunité d'exercer son droit de préemption. Elle a finalement décidé d'exercer ce droit afin de garantir, à terme, la réalisation de logements abordables sur la parcelle n°71, décision confirmée par un préavis municipal présenté le 13 juillet 2023 et accepté à l'unanimité par le Conseil communal.

Cette préemption a ensuite fait l'objet d'une contestation judiciaire de la part de l'acquéreur évincé, qui a tenté, avec le concours de la venderesse, d'obtenir l'annulation de la promesse initiale. En décembre 2024, le tribunal a toutefois confirmé que la Commune avait exercé son droit conformément aux règles, consacrant ainsi sa qualité de nouveau promettant-acquéreur. Parallèlement, et après plusieurs changements au sein de la Municipalité, Equitim a été invitée à présenter à nouveau ses activités et son modèle de partenariat. Par courrier du 27 mars 2025, la Municipalité a formellement confirmé sa volonté d'aller de l'avant avec la Fondation Equitim pour le développement de ces deux parcelles.

La promesse de vente reprise par la Commune dans le cadre de la préemption est assortie d'un calendrier contractuel contraignant : l'obtention d'un permis de construire exécutoire est attendue d'ici au 30 juin 2026, à défaut de quoi la vente deviendrait caduque au 30 juillet 2026. Ainsi la Municipalité a exprimé sa volonté de formaliser une promesse de constitution de DDP, conditionnée à l'obtention du permis de construire et à l'approbation du préavis par le Conseil communal, étant précisé que l'inscription du DDP ne pourra intervenir qu'une fois la Commune pleinement propriétaire de la parcelle n°71.

La Commune a par ailleurs signé avec la propriétaire de la parcelle le 5 décembre 2025, permettant de finaliser l'acquisition de cette parcelle préemptée en 2023. La délivrance du permis de construire pour un projet de 40 logements LUP LADA est attendue à la rentrée 2026, tandis que le Conseil communal doit se réunir le 11 mars 2026 afin de se prononcer sur l'octroi du DDP à la Fondation. L'ancienne propriétaire dispose, quant à elle, jusqu'au 1er trimestre 2026 pour libérer les lieux qui permettra la poursuite des étapes du projet.



Lausanne

Lausanne

Dans le cadre de la 2e étape du plan d'affectation « Écoquartier des Plaines-du-Loup » (PA2), la Commune de Lausanne a lancé en novembre 2024 un appel d'offres destiné à des investisseurs, portant sur les lots des différentes pièces urbaines. Pour chaque pièce urbaine, un allotissement préalable a été défini afin de répartir les droits à bâtir, de garantir la diversité des profils d'investisseurs, d'assurer la mixité sociale.

Dans ce dispositif, la Fondation Equitim était éligible aux lots réservés aux sociétés privées. Parmi ceux-ci, le lot I1 a été identifié comme particulièrement attractif en raison de sa taille (9'400 m² de SPd), de son programme flexible combinant logements en marché libre et surfaces d'activités, de l'intégration d'une APEMS représentant 45% des surfaces d'activités et dont la Commune sera locataire, ainsi que d'un développement de projet limitée à un seul autre acteur au sein de la pièce urbaine I.

Le 14 mars 2025, Equitim a déposé sa candidature pour le lot I1, sur la base d'un programme comprenant 5'200 m² de SPd de logements, dont 3'400 m² en location libre et 1'800 m² en logements adaptés avec accompagnement (LADA conventionné) destinés aux seniors, afin de répondre à des besoins variés et de favoriser la mixité intergénérationnelle. Le projet prévoit également 250 m² de SPd de commerces en rez-de-chaussée, 2'050 m² de SPd de surfaces d'activités (tertiaires, paramédicales ou autres affectations), ainsi que 1'900 m² d'équipements publics dédiés à l'APEMS, contribuant aux infrastructures essentielles du quartier.

À la suite de l'audition du 7 mai 2025, la commission d'attribution a instruit les dossiers et a transmis ses recommandations à la Municipalité courant juin 2025. Sur cette base, la Municipalité a confirmé le 3 juillet 2025 la sélection de l'offre d'Equitim pour le lot I1 avec Logement Ideal comme autre acteur sur cette même pièce. Une séance de travail s'est tenue le 16 septembre 2025 avec le Bureau de développement et projet Métamorphose (BDM), en charge du pilotage général du projet Métamorphose, afin de préciser les modalités d'organisation ainsi que le planning prévisionnel.

La prochaine étape courant du 1er semestre 2026 consiste en la réception d'une promesse de réservation municipale des droits à bâtir, préalable au lancement de la phase de concours d'architectes et d'ingénierie civile, puis de l'avant-projet.

Vuadens

Le périmètre du plan d'aménagement de détail (PAD) « Pré-de-la-Cure », situé sur la commune fribourgeoise de Vuadens, couvre les parcelles n° 32, 109, 124, 125, 127, 653 et 1269, pour une surface totale de 26'639 m². Propriété de la Commune, ce secteur constitue une priorité stratégique dont la valorisation fait l'objet, depuis plusieurs années, d'une démarche structurée visant à définir une vision d'ensemble et à sécuriser les modalités de mise en œuvre au bénéfice de la collectivité.

Dans un premier temps, la Commune a organisé un mandat d'études parallèles (MEP) afin d'explorer les possibilités d'aménagement de ce périmètre. À l'issue de cette phase, et dès 2021, le Conseil communal s'est adjoint les services de Buillard Immobilier SA pour l'accompagner dans l'élaboration d'une stratégie de valorisation préservant les intérêts communaux. Un appel d'offres a ensuite permis de retenir un urbaniste chargé de formaliser le PAD, en s'appuyant sur les principes dégagés par le MEP. Après plusieurs mois de travail conjoint entre mandataires et autorités communales, le PAD a été déposé le 7 juin 2023 auprès de la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) pour examen préalable.

Le 6 août 2024, le Service des constructions et de l'aménagement (SECA) a transmis un préavis global favorable, assorti de conditions. Sur cette base, et après aval du Conseil général, le Conseil communal a décidé d'organiser un appel d'offres à investisseurs en deux tours, visant à vendre une part significative des secteurs du PAD (C, D, E et F) et à mettre à disposition le solde (A et B) au travers de la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP). Lancé en avril 2025 et piloté par Buillard Immobilier SA.

La partie du projet destinée à être mise en DDP pour soutenir la politique communale du logement correspond totalement aux critères d'investissement d'Equitim Fondation de placement et représente une opportunité en particulier en tant que premier projet de la Fondation dans le canton de Fribourg.

Equitim a candidaté avec un groupement composé de partenaires locaux reconnus, aux côtés d'Urban Project SA (pour le compte de Callune Investissements SA), Grisoni-Zaugg SA, Charmoises Immobilier SA et Realitim III SCmPC. La Fondation Equitim demeure autonome dans ses décisions foncières et seule responsable de ses investissements, tout en coordonnant le développement avec le consortium dans une logique de co-développement du projet global et assurera l'investissement et le co-développement sur la partie mise en DDP, représentant 25% du projet global.

La première offre du groupement a été déposée le 16 mai 2025. Retenue parmi les cinq meilleures candidatures pour accéder au second tour, l'équipe a ensuite remis une deuxième offre le 12 septembre 2025, puis une offre finale le 14 octobre 2025. À l'issue de cette étape et après transmission de compléments, l'offre du groupement a été retenue, en raison de la qualité globale du dossier, des garanties apportées, de la pertinence de la vision de quartier et du recours à des partenaires locaux. Le 15 décembre 2025, le Conseil communal a ainsi recommandé au Conseil général d'approuver l'offre et de conclure la vente ainsi que la mise en DDP des secteurs concernés avec le groupement d'investisseurs. Le notaire de la Commune, a d'ores et déjà été mandaté par le Conseil communal afin d'établir un premier projet d'acte de DDP et sa signature planifiée pour le premier trimestre 2026.



Projets en construction

Gland

Réalisé en partenariat avec la Commune de Gland, ce projet comprend un immeuble de 19 logements sur une galette commerciale, développé dans un cadre de droit distinct et permanent (DDP). Il s'inscrit dans une logique de collaboration étroite avec la Commune, afin de répondre aux objectifs de logements et d'équipements communaux.

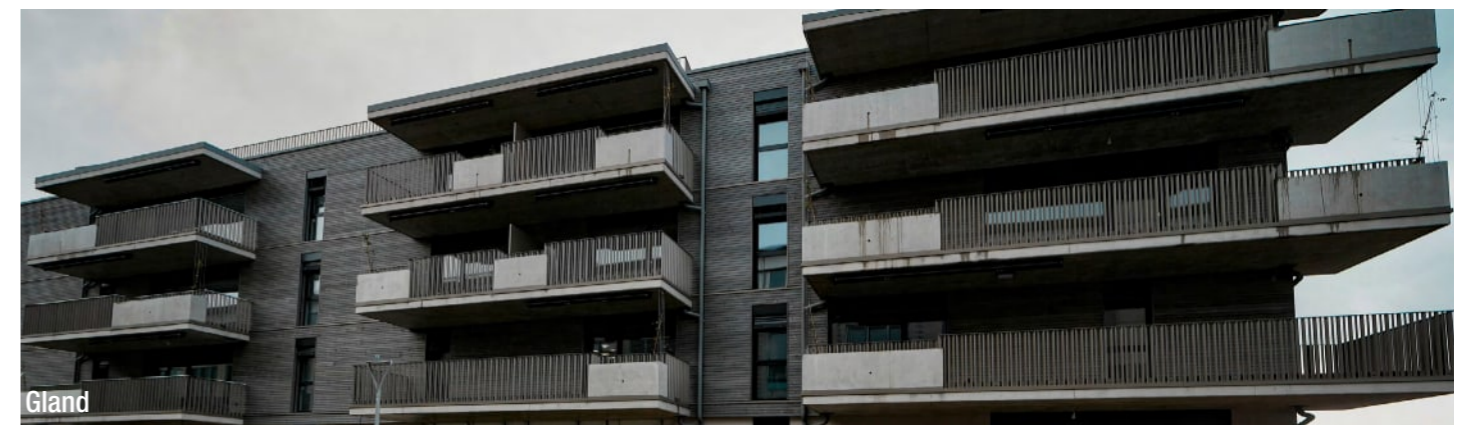
Le projet a été officiellement lancé par la signature de la promesse de droit de superficie le 16 novembre 2022. En mai 2023, la Municipalité a validé le dossier d'enquête, ouvrant l'enquête publique dès juin. Cette phase a suscité quatre oppositions, lesquelles ont été retirées en septembre 2023 à l'issue d'un travail de dialogue et de négociation, permettant de lever les points de blocage sans remettre en cause l'équilibre global du projet. L'obtention du permis de construire en force le 13 octobre 2023 a permis d'enchaîner la phase de réalisation. Le droit de superficie a ensuite été signé le 9 novembre 2023, avant le démarrage officiel des travaux le 30 novembre 2023.

Sur le plan opérationnel, l'année 2024 a été consacrée à la consolidation de l'exécution, notamment par la finalisation, en mars, de l'adjudication des corps d'état techniques. Cette étape a permis de sélectionner les entreprises en charge des lots techniques. En juin 2024, un autre jalon important a été atteint avec la signature du bail du local commercial, destiné à accueillir la Maison de la Jeunesse de la Ville de Gland. L'intégration de cet équipement au rez-de-chaussée, prévue dès la conception et en lieu et place de surfaces commerciales, renforce la vocation partenariale de l'opération : le projet ne se limite pas à la production de logements, mais contribue également à la mise à disposition d'infrastructures utiles à la vie communale, en offrant un lieu de rencontre et d'activités adapté aux besoins des jeunes. À l'automne 2024, l'attention s'est portée sur la préparation de la phase de commercialisation de la PPE sur DDP. Ainsi les documents relatifs à la PPE sur DDP ont été finalisés afin de structurer l'offre, clarifier les caractéristiques des lots, les conditions d'acquisition et les modalités de gestion de la copropriété. Enfin, en décembre 2024, la grille des prix a été validée conjointement par la Commune et la banque, permettant ainsi le lancement de la commercialisation au début de l'année 2025.

Conformément au souhait de la Commune, la première phase de commercialisation a été prioritairement réservée aux habitants de Gland. Cette démarche a été soutenue par une action de communication non public et uniquement locale, notamment via la distribution d'un flyer d'information dans les boîtes aux lettres. En mars 2025, nous avons eu le démarrage des travaux de la Maison de la Jeunesse ainsi que l'ouverture de la commercialisation grand public qui s'est poursuivie au printemps après avoir signé chez le notaire huit lots sur neuf en mai. Le dernier lot a été vendu par une signature en août.

L'avancement du chantier ayant été maintenu conformément au planning, et la cage d'escalier des logements locatifs étant prête pour l'emménagement, une inauguration de l'opération a pu être organisée en novembre 2025, en présence de la Commune, représentée par sa Syndique ainsi que par les Municipaux en charge du dossier. Cet événement a mis en lumière la qualité du partenariat avec la Commune et la Fondation confirmant l'aboutissement du projet dans les délais visés.

La phase de pré-réception s'est tenue début décembre 2025, suivie de la livraison des appartements à mi-décembre 2025. Par sa conduite opérationnelle, la réussite de sa commercialisation et l'intégration aboutie d'un équipement communal, ce projet constitue une réalisation majeure pour la Fondation et illustre la capacité d'Equitim à mener des opérations complexes en étroite coordination avec une Commune, tout en conciliant performance énergétique, utilité publique et loyers accessibles.



Duillier

Le projet vise la requalification de la parcelle n°26 à Duillier, avec la rénovation d'une ancienne ferme, la réalisation d'un parking sous la future école et la construction, sur le solde, d'un nouveau bâtiment d'environ 15 logements à loyer accessible (2 à 4 pièces). La phase I a démarré avec le dépôt de la demande de permis le 20 décembre 2022. L'enquête publique s'est clôturée le 4 avril 2023 et, en septembre 2023, quatre oppositions ont été retirées, tandis que celle de l'Association Patrimoine Suisse a été maintenue. La Municipalité a levé cette opposition et délivré le permis le 6 novembre 2023, décision ensuite contestée par Patrimoine Suisse par un recours à la CDAP.

Une conciliation sur site a eu lieu le 26 janvier 2024, ouvrant la voie à des ajustements. Dès février 2024, la fin de la zone réservée a permis de lancer les études de la phase II (nouveau bâtiment). Un accord transactionnel a été recherché en mars 2024 et, le 30 mai 2024, le recours a été définitivement levé pour la phase I, permettant d'obtenir les permis en force et de sécuriser la poursuite du projet.

La mise à l'enquête de la phase II a été déposée en juin 2024 et, en décembre 2024, le permis de construire de cette seconde phase a été obtenu à la suite du retrait de trois oppositions, ouvrant la possibilité de réaliser les phases I et II de manière coordonnée, conformément à l'approche recherchée.

En 2025, le projet est entré dans sa phase de préparation opérationnelle. En mars 2025, une séance avec Patrimoine Suisse a été organisée afin de permettre une démolition partielle de la dépendance, notamment pour faciliter les accès de chantier ; dans le même temps, l'appel d'offres de la phase I (parking) a été lancé et l'accord de Patrimoine Suisse sur la démolition nécessaire aux accès a été formalisé. Le démarrage des travaux de terrassement et des sondes géothermiques est intervenu sur la période mai à septembre 2025, avec des travaux de sondes poursuivis en septembre 2025. L'appel d'offres de la phase II (logements) a été lancé en juillet 2025, puis le démarrage du gros œuvre du parking et de l'école est intervenu en octobre 2025. En novembre 2025, une phase de démolition préalable liée au parking a été engagée et l'adjudication des lots CVS (chauffage, ventilation, sanitaire) a été réalisée. Enfin, en décembre 2025, une enquête complémentaire a été préparée pour adapter le programme, notamment avec la création de logements à la place de bureaux, accompagnée des mises à jour correspondantes.

Le Mont-sur-Lausanne

À la suite de l'entrée en force des 14 plans de quartier en 2019, la Commune a vu plusieurs terrains mis sur le marché par des propriétaires privés. La Fondation Equitim a saisi cette fenêtre d'opportunité en se positionnant sur une parcelle située dans le plan de quartier de Champs d'Aullie, pour y développer un projet résidentiel répondant aux besoins locaux.

La promesse de vente à terme a été signée le 9 février 2022. Le projet prévoit la construction de 28 logements de 2, 3 et 4 pièces, et le dossier de mise à l'enquête a été déposé le 30 juin 2022.

En décembre 2023, en concertation avec la Commune, le projet a été enrichi par l'intégration d'une UAPE au rez-de-chaussée de l'un des deux immeubles. Le permis de construire a été délivré le 23 avril 2024, permettant l'ouverture de chantier. Conformément aux conditions du permis, les sondages archéologiques ont été lancés le 1er juin 2024 et, dans le même temps, les conventions avec la Commune relatives à la réalisation de l'UAPE ont été signées. Après l'entrée en force du permis, l'acte de transfert immobilier a été conclu le 23 juillet 2024, rendant la Fondation propriétaire du terrain.

À l'automne 2024, une mise à l'enquête complémentaire a été déposée pour l'autorisation spécifique liée à l'UAPE, sans opposition, tandis que les fouilles archéologiques ont été clôturées début novembre 2024. La phase travaux s'est ensuite poursuivie conformément au planning, notamment avec l'intégration du chauffage par CAD, rendue possible par l'extension du réseau, et formalisée par la signature du contrat le 17 avril 2025. Le démarrage du terrassement le 2 juin 2025, puis le montage de la grue le 1er septembre 2025, ont confirmé la planification du projet et le calendrier en vue d'une livraison des appartements à mi-2027, conformément aux exigences du permis.

Témoignage du partenariat étroit établi avec la Commune, la cérémonie de pose de la première pierre a été organisée le 9 octobre 2025. Tenue en présence de la Syndique, cette cérémonie a constitué un moment fédérateur, permettant de marquer publiquement le point de départ de la réalisation du projet, de valoriser la coopération entre la Commune et la Fondation.



Noville

À Noville, la Commune, propriétaire de la parcelle n°1134 située en périphérie du tissu résidentiel et à proximité du site de Romande Energie (RE), a souhaité développer des logements à loyer accessible tout en maintenant une zone de stationnement dédiée à l'exploitation de Romande Energie pour du stationnement. À l'issue des premières études, le potentiel de développement a été confirmé et une proposition de partenariat sous forme de droit distinct et permanent (DDP), conditionnée à l'obtention du permis de construire, a été formalisée puis validée par les autorités communales. Le potentiel constructible retenu atteint environ 1'694 m² de SPd (1'779 m² avec bonus énergétique), pour un programme d'environ 18 logements, complété par une petite surface d'activité réversible au rez-de-chaussée, tandis que l'aire de stationnement RE est maintenue et dimensionnée à terme à environ 50 places.

Le préavis favorable du Conseil communal du 13 mars 2024 a permis de franchir une étape décisive, suivie par la signature de la promesse de DDP le 13 mai 2024. Le dossier de mise à l'enquête a ensuite été déposé début décembre 2024, avec une publication intervenue mi-décembre et une mise à l'enquête effective début 2025.

En parallèle de l'instruction du permis, les appels d'offres des entreprises ont été lancés dès le début 2025. L'enquête publique ouverte le 3 février 2025 a suscité des oppositions, qui le 20 mars ont été levées par la Commune. Après échéance du délai de recours le 10 juin 2025, le permis de construire a été délivré en force le 7 juillet 2025 pour un bâtiment de 25 logements.

L'acte de DDP a été signé le 29 juillet 2025, permettant l'entrée dans la phase de réalisation. Les appels d'offres pour les travaux spéciaux, terrassement, canalisations et gros œuvre ont été adjugés à partir du 10 septembre 2025. Enfin, les installations de chantier ont démarré le 22 septembre 2025 dans le respect du planning et du budget.

Projets en développement

Chexbres

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

Cependant, ces immeubles ne répondent pas aux objectifs de la stratégie énergétique 2050. Selon le Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments (CECB), les bâtiments sont classés E et F, avec un potentiel d'amélioration vers C et D grâce à un assainissement énergétique des façades. De plus, la transition de la production de chaleur au gaz vers un chauffage à distance (CAD) dès 2030 permettrait d'atteindre la note A en matière d'émissions de CO₂.

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

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

Enfin, en octobre 2024, l'avant-projet de rénovation, réalisé par Impact Living, a été finalisé. En 2025 nous restons dans l'attente des décisions communales pour les parties d'ouvrage qui les concernent ainsi que du propriétaire de la surface commerciale abritant la Coop. Nous prévoyons le dépôt du dossier d'enquête de nos immeubles pour fin 2026.

Blonay - Saint-Légier

Le projet, développé sur une parcelle appartenant à la Fondation Eben-Hézer sur le site du Home Salem, visait initialement la réalisation de 20 logements seniors de 2 et 3 pièces, complétés par un espace d'activité dédié aux soins médicaux. Cet espace devait permettre à des médecins, infirmiers et physiothérapeutes d'assurer des prestations tant pour la population de la commune que pour les résidents de l'EMS voisin, en renforçant l'ancrage médico-social du site. Le 15 septembre 2023, la Commune a délivré le permis de construire en levant la dernière opposition de principe du voisin opposant. Ce dernier a porté la décision devant la CDAP, sans ouverture à une résolution amiable. Une visite inspection locale a eu lieu le 22 avril 2024, puis, le 8 novembre 2024, la CDAP a rendu une décision favorable au recourant : même si le projet était jugé réglementaire dans son principe, une réévaluation et une adaptation de la hauteur ont été exigées et le permis a été annulé.

À la suite de cette décision, nous avons décidé de ne pas faire recours au Tribunal fédéral et le mandat de l'architecte initial a pris fin en décembre 2024. Dès lors, une nouvelle stratégie a été définie avec la Commune et la Fondation Eben-Hézer afin de repositionner le projet et d'intégrer les remarques issues du jugement. En janvier 2025, un nouvel architecte a été mandaté pour préparer ce nouveau dossier de permis avec cette fois-ci un projet de LADA conventionné et des surfaces de bureaux pour les services généraux du Home Salem. Après une présentation du projet à la Municipalité, réalisée le 9 mai 2025, suivie du dépôt de l'enquête à la Commune en juin 2025. Le dossier a ensuite été examiné par la Commission d'urbanisme en août 2025, avec une validation en novembre 2025, permettant après quelques mises à jour esthétiques du dossier une enquête publique ouverte du 10 décembre 2025 au 15 janvier 2026.

Saint-Cergue

À Saint-Cergue, la Fondation Equitim accompagne la Commune depuis 2022 dans la valorisation de la parcelle communale n°691, idéalement située au cœur du village, au pied de la gare Nyon-Saint-Cergue, et utilisée provisoirement en stationnement public.

Dans un premier temps, la Municipalité envisageait d'y aménager un parking P+R et après plusieurs échanges avec la Municipalité qui ont permis de réorienter la stratégie vers un projet immobilier répondant à la pénurie locale de logements à loyer accessible, tout en intégrant un volet d'activités orientées médicales.

Le règlement communal permettait la réalisation d'environ 15 à 17 logements et d'une surface d'activités d'environ 300 m² réversible en logements au rez-de-chaussée.

Une proposition de partenariat sous forme de droit de superficie, conditionnée à l'obtention du permis de construire, a été soumise le 7 décembre 2023. Le Conseil communal a émis un préavis favorable à la majorité le 18 juin 2024. La signature de la promesse de DDP a eu lieu le 23 juillet 2024. Nous avons privilégié une consultation de type MEP en octobre 2024 auprès de quatre bureaux, avec la désignation en novembre 2024 du bureau Pont12 comme lauréat.

En 2025, l'équipe de mandataires a été constituée en vue de la dépose du dossier de mise à l'enquête pour la partie logements, effectué en mars 2025. La Commune a mis ensuite un temps long d'analyse notamment lié à des changements de personnes en interne. L'enquête publique s'est déroulée sur la période du 15 novembre au 14 décembre 2025 et qui a suscité quelques oppositions qui seront traités début 2026.

Saint-Sulpice

À Saint-Sulpice (chemin du Bochet 1, parcelle n°290), l'opération s'inscrit dans une logique de requalification durable combinant la transformation/rénovation d'un immeuble existant et la réalisation d'un nouvel immeuble, afin d'optimiser les droits à bâtir et d'améliorer la performance énergétique de l'ensemble.

Le programme étudié prévoit, à ce stade, environ 22 à 24 logements. Dans le prolongement de la décision Municipale, le préavis du Conseil communal a été délivré favorablement le 6 novembre 2024.

La phase de planification s'est ensuite faite pendant le 1er trimestre avec la validation de l'avant-projet avec la Municipalité le 31 mars 2025.

Une première version du dossier d'enquête a été déposée à la Commune le 22 octobre 2025, puis après quelques remarques du bureau technique communal ABA et mises à jour le dossier d'enquête final a été redéposé le 7 décembre 2025 en vue de sa mise à l'enquête publique pour le 1er trimestre 2026.

Eclépens

À Eclépens, la Fondation Equitim a engagé dès janvier 2024 un dialogue structuré avec la Municipalité autour de la parcelle n°110, majoritairement affectée en zone d'utilité publique (ZUP), avec l'objectif de développer des logements adaptés avec accompagnement (LADA). Une partie du périmètre étant déjà destinée à un EMS, porté par la Fondation de la Venoge au bénéfice d'un DDP, l'évolution du cadre cantonal permettant l'implantation de LADA en ZUP a rendu possible la valorisation du solde foncier sous forme d'un projet dédié, indépendamment d'un exploitant EMS.

Sur la base des échanges menés avec la Commune et la DGCS, une proposition de partenariat en DDP a été consolidée pour un programme d'environ 35 à 40 logements LADA, complétée par des surfaces d'activités à vocation paramédicale ou communale. Le Conseil communal s'est prononcé favorablement, permettant la signature de la promesse de DDP, signée le 18 décembre 2024.

L'année 2025 a ensuite été consacrée à l'alignement des objectifs communs avec le futur projet d'EMS voisin ainsi qu'à la définition d'une stratégie de procédure garantissant la maîtrise de l'affectation du site. Une rencontre avec la Commune s'est tenue le 19 mars 2025 afin de connaître le lauréat du concours relatif à l'EMS, étape nécessaire pour coordonner les accès, les phasages et les contraintes techniques communes. Lors de cette même séance, la stratégie de dépôt a été validée, avec le choix de démarrer par une autorisation préalable d'implantation (API), en cohérence avec le calendrier de l'EMS. En avril 2025, la constitution de l'équipe de mandataires a été engagée en vue de préparer le dépôt de l'API. Cette dernière a été déposée en juillet 2025 afin de faire valider l'affectation LADA. Le permis lié à cette API a été délivré en août 2025, confirmant ainsi l'affectation sur la zone d'utilité publique et permettant de sécuriser la suite des études.

En parallèle, et conformément aux exigences de conventionnement, la période de novembre à décembre 2025 est dédiée à l'obtention du préavis de la DGCS relatif au conventionnement LADA, attendu avant le dépôt à l'enquête publique. Le dossier ayant suscité la validation à la fois des services du Canton et de la Municipalité, le dépôt formel et l'ouverture publique de l'enquête se fera à la rentrée de janvier 2026.



Renens

À Renens (VD), l'opération « Rue des Alpes 14-16 » concerne un immeuble locatif existant (1954) implanté sur la parcelle n°1323, au cœur de l'Ouest lausannois, dans un quartier résidentiel bien desservi et proche des commodités. L'immeuble comprend 30 logements répartis sur deux entrées, complétés par 14 garages-box et 3 places de parc extérieures.

À l'issue des négociations menées avec les propriétaires privés, Equitim a signé la promesse de constitution du DDP le 17 juillet 2024 et l'acte de constitution du DDP le 30 septembre 2024, puis un transfert au 1er octobre 2024. Dans la continuité, deux appartements ont été rénovés en novembre 2024 à l'occasion de changements de locataires, illustrant une gestion active du cycle locatif.

Sur le plan technique, bien que l'immeuble soit globalement sain et entretenu, son profil énergétique demeure inférieur aux standards actuels avec une production de chaleur au mazout à renouveler à court/moyen terme et un potentiel d'amélioration significatif de l'enveloppe ; une stratégie de rénovation énergétique globale est donc en cours d'étude, visant une réduction marquée des émissions et une amélioration de l'efficacité énergétique (isolation, remplacement du système de chauffage, photovoltaïque et mesures associées).

En tant que propriétaire, la Fondation a participé le 29 octobre 2024 à l'atelier OUEST RénoVe, qui a constitué un point d'appui pour structurer la suite de la démarche et engager, dès 2025, des études de faisabilité avec une équipe de mandataires, notamment en vue de réaliser la première phase de rénovation énergétique de l'immeuble. En parallèle, une campagne Eco-logements a été menée en novembre 2025 et a rencontré un fort taux de participation des locataires. Cette action a permis d'introduire et de présenter, de manière pédagogique, les travaux envisagés ; ceux-ci ont été globalement bien accueillis. Dans cette continuité, le dépôt du dossier de mise à l'enquête est planifié pour le début de l'année 2026.



Prilly - Ombreval
Image de synthèse

Prilly Ombreval

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

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

La promesse DDP a été signée le 28 novembre 2023, nous avons déposé en mars 2024, le dossier d'enquête. Le 26 mai 2024, la période de mise à l'enquête a pris fin avec 3 oppositions. Enfin, en décembre 2025, le permis de construire a été obtenu et les oppositions ont été levées, suscitant un recours à la CDAP. Nous attendons ainsi la fin de la procédure de recours avant de poursuivre la planification du projet.

Dans la continuité, en février 2025 nous avons constitué l'équipe de mandataires et engagé les phases d'optimisation et de coordination du projet. En juin 2025, parallèlement à la poursuite des échanges avec le recourant, une inspection locale du juge de la CDAP s'est tenue, étape importante dans le traitement de la procédure. En août 2025, le recours a été rejeté par la CDAP, avant qu'un nouveau recours ne soit déposé cette fois-ci au Tribunal fédéral en septembre 2025 dont le jugement est attendu pour mi 2026.

Prilly Corminjoz

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



Immeubles
en service

	Blonay- St-Légier - Gare	Cheseaux-sur- Lausanne	Chexbres	Cossonay	Cully	Echallens 2A-2B	Echallens 8A-8B	Givrins	Lavigny	Renens	Gland
Type de détention	DDP	DDP	Pleine propriété	DDP	DDP	DDP	DDP	DDP	DDP	DDP	DDP
Date de livraison	février 2022	novembre 2022	1994	avril 2020	avril 2022	mars 2023	mars 2023	mars 2024	avril 2024	mai 2025	décembre 2025
District	Riviera Pays d'Enhaut	Lausanne	Lavaux-Oron	Morges	Lavaux-Oron	Gros-de-Vaud	Gros-de-Vaud	Nyon	Morges	Ouest-Lausannois	Nyon
No de parcelle	2505	1458	47, 1037	416	10131	1834, 2110	2090, 2115	280	53, 57, 77	1323	1587 -1591
Surface parcelle	2 006 m ²	2 769 m ²	3 431 m ²	1 270 m ²	1 957 m ²	2 443 m ²	2 220 m ²	3 909 m ²	2 712 m ²	1 906 m ²	2 058 m ²
Label construction	MINERGIE-P®	MINERGIE-P®	--	MINERGIE-P®	Standards Minergie	MINERGIE-P-ECO®	MINERGIE-P-ECO®	Standards Minergie	Standards Minergie	--	MINERGIE-P®
Nombre appartements	41	39	28	13	22	74	61	24	19	30	10
Surface d'activité	55 m ²	--	--	129 m ²	630 m ²	240 m ²	--	--	--	--	417 m ²
Places de parking intérieur	30	42	26	13	38	75	61	22	20	--	8
Places de parking extérieur	--	--	8	6	--	3	--	21	--	3	7
Garages box	--	--	--	--	--	--	--	--	--	14	--
Places moto	--	5	5	--	4	5	7	--	4	--	4
Politique de loyer	Libres / LADA	LLA	LLA	Libre	LLA	LLA / Libre	LLA / Libre	Libres	Libres		
Etat locatif annuel net en CHF	815 112	819 420	543 504	270 144	737 304	1 765 920	0	528 192	397 500	371 820	314 952
Etat locatif annuel brut* en CHF	929 098	876 213	591 062	289 514	775 504	1 872 517	1 485 872	563 445	424 920	404 050	341 580
Rente DDP en CHF	186 000	160 000	--	39 861	168 162	429 234	316 798	65 000	48 000	112 500	50 100
Abaissement de loyer**	-11%	-21%	-38%	-25%	-23%	-8%	-10%	-26%	-18%	-31%	-18%

* Selon comptabilité au 31.12.2025

** Abaissement par rapport à la moyenne du Quantile 70% et 90% de Wüest Partner





Comptes
annuels

Comptes annuels

Groupe de placement « Suisse romande »

Compte de Fortune	Notes	31.12.2025	31.12.2024
		en CHF	en CHF
FOND DE ROULEMENT			
Disponibilités	1)	40 180 173.48	15 316 962.09
Autres actifs	2)	493 632.74	395 550.61
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Parts sociales	3)	1 000.00	1 000.00
IMMOBILIER			
Droits réels sur terrain en copropriété simple		337 450.02	336 703.65
Promesses de droits de superficie	4)	5 327 744.11	3 027 222.72
Terrains à bâtir, droits de superficie et immeubles en construction		13 827 698.70	10 482 881.60
Immeubles d'habitation en pleine propriété		11 820 000.00	11 550 000.00
Immeubles d'habitation en droit de superficie		133 990 000.00	124 250 000.00
FORTUNE TOTALE		205 977 699.05	165 360 320.67
Fonds empruntés			
Engagements à court terme	5)	-1 024 839.92	-164 778.45
Comptes de régularisation du passif	6)	-2 563 572.54	-4 999 697.27
Fortune nette avant impôts de liquidation		202 389 286.59	160 195 844.95
Impôts de liquidation estimés	7)	-3 984 799.00	-2 786 481.00
FORTUNE NETTE		198 404 487.59	157 409 363.95

Variation de la fortune nette	Notes	31.12.2025	31.12.2024
		en CHF	en CHF
Fortune nette au début de l'exercice		157 409 363.95	139 477 442.70
Émission de parts	8)	35 280 000.00	10 290 000.00
Rachat de parts		-	-
Distributions		-4 081 648.00	-3 135 605.00
Résultat total		9 796 711.64	10 777 526.25
Fortune nette à la fin de l'exercice		198 404 487.59	157 409 363.95

Evolution des parts en circulation	31.12.2025	31.12.2024
	en nombre de parts	en nombre de parts
Situation au début de l'exercice	1 437.20	1 334.30
Parts émises	352.80	102.90
Parts rachetées	-	-
Situation à la fin de l'exercice	1 790.00	1 437.20

Parts souscrites pour la fin de l'exercice	522.00	-
Parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice	-	-

Valeur d'inventaire par part avant distribution	110 840.50	109 525.02
Montant prévu par part pour la distribution	2 340.00	2'840.00
Valeur d'inventaire par part après distribution	108 500.50	106 685.02

Compte de résultats	Notes	01.01. au 31.12.2025	01.01. au 31.12.2024
		en CHF	en CHF
Revenu locatif net			
Revenu locatif théorique	9)	8 221 042.50	7 655 690.50
Manque à gagner sur surfaces vacantes		-37 264.00	-39 551.00
Indemnité sur l'encaissement de loyers	10)	-19 430.55	-51 360.75
Compensation financière constructeur		-	195 709.75
Pertes sur loyers	11)	-187 483.85	-
Total revenu locatif net		7 976 864.10	7 760 488.50
Entretien et exploitation des immeubles			
Rente de superficie		1 525 555.00	1 400 592.85
Charges courantes des immeubles		1 738 198.41	1 779 364.67
Impôts immeubles		262 379.30	102 559.00
Impôt préalable		4 985.04	-
Total charges d'exploitation		3 531 117.75	3 282 516.52
Résultat opérationnel (bénéfice brut)		4 445 746.35	4 477 971.98
Autres revenus			
Intérêts intercalaires	12)	220 807.06	-
Produits divers		113 624.76	273 471.15
Total autres revenus		334 431.82	273 471.15
Frais d'administration:			
Honoraires liés aux prestations de la société de gestion	13)	554 186.41	457 833.13
Honoraires liés aux membres du Conseil de Fondation	14)	70 188.70	71 582.97
Frais de compliance et d'experts		57 175.00	79 123.62
Honoraires fiduciaire et audit		36 540.00	43 789.37
Autres frais d'administration		22 751.60	17 025.73
Taxe de surveillance		3 000.00	2 951.85
Charges financières		1 032.88	1 193.19
Total des charges		744 874.59	673 499.86
Résultat net		4 035 303.58	4 077 943.27
Impôts relatif à l'administration fédérale des contributions pour les exercices antérieurs		-26 300.75	-
Gain net en capitaux réalisés		130 844.59	21 008.28
Résultat réalisé		4 139 847.42	4 098 951.55
Gains et pertes de capital non réalisés (variation)		6 855 242.22	8 356 244.70
Variation des impôts latents	7)	-1 198 318.00	-1 677 670.00
Résultat total de l'exercice		9 796 771.64	10 777 526.25



Distribution et utilisation du revenu net	31.12.2025	31.12.2024
	en CHF	en CHF
Report de l'exercice précédent issu du revenu net	5 829.06	9 533.79
Report de l'exercice précédent issu du gain net en capitaux réalisés	21 008.28	-
Revenu net de l'exercice comptable	4 035 303.58	4 077 943.27
Gain net en capitaux réalisés	130 844.59	21 008.28
Montant disponible pour la distribution	4 192 985.51	4 108 485.34
Montant prévu pour la distribution (non soumis aux impôts directs et franc d'impôt anticipé) *	-4 188 600.00	-4 081 648.00
Report à nouveau issu du revenu net	4 385.51	5 829.06
Report à nouveau issu du gain net en capitaux réalisés	-	21 008.28

Répartition par part émise en circulation au 31 décembre		
Coupon (rendement des immeubles) net, non soumis aux impôts directs et franc d'impôt anticipé *	2 340.00	2 840.00

La distribution et l'utilisation du résultat de l'exercice 2024 ont fait l'objet d'un retraitement. Ce retraitement consiste à inclure le gain net en capitaux réalisés dans le montant disponible pour la distribution, afin de refléter de manière plus appropriée la capacité distributive de l'exercice.

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



Comptes annuels du capital de dotation

Compte de fortune	Notes	31.12.2025	31.12.2024
		en CHF	en CHF
Actif			
Disponibilités	1)	207 972.51	207 695.69
Comptes de régularisation de l'actif		799.46	799.46
Total		208 771.97	208 495.15
Passif			
Capital de dotation de la Fondation		100 000.00	100 000.00
Revenus accumulés reportés		2 995.15	773.76
Résultat de la période		276.82	2 221.39
Fonds de réserve		105 500.00	105 500.00
Total		208 771.97	208 495.15

Compte de résultats	Notes	01.01.2025 au 31.12.2025	01.01.2024 au 31.12.2024
		en CHF	en CHF
Revenus			
Intérêts actifs		286.92	2 234.09
Total		286.92	2 234.09
Charges			
Frais bancaires		10.10	12.70
Total		10.10	12.70
Dotation à un fonds de réserve		-	-
Résultat global de la période		276.82	2 221.39

Inventaire des immeubles au 31.12.25

Droits réels sur terrain en copropriété simple

Localité	Emplacement	Prix de revient	Gains de capital non réalisés	Valeur vénale	Engagements conditionnels à payer
		en CHF	en CHF	en CHF	en CHF
Prilly (VD)	Secteur "Corminjoz" - Parcelle 1364	337 450	-	337 450	4 076 250
Total		337 450	-	337 450	4 076 250

Promesses de droits de superficie

Localité	Type de propriété	Emplacement	Prix de revient	Gains de capital non réalisés	Valeur vénale	Engagements conditionnels à payer
			en CHF	en CHF	en CHF	en CHF
Bercher (VD)	Promesse de droit de superficie	Prés Humbert	198 988	-	198 988	
Blonay - Saint-Légier (VD)	Promesse de droit de superficie	Route des Deux-Villages 94	564 311	-	564 311	
Château-d'Ex (VD)	Promesse de droit de superficie	Les Grands Prés	351 280	-	351 280	
Chavannes-de-Bogis (VD)	Promesse de droit de superficie	Route de Bogis-Bossey 7	237 704	-	237 704	
Eclépens (VD)	Promesse de droit de superficie	Rue du Village	617 137	-	617 137	
Eysins (VD)	Promesse de droit de superficie	Chemin du Nipy 4	547 460	-	547 460	
Prilly (VD)	Promesse de droit de superficie	Chem. d'Ombrevail 5 - Parcelle 182	1 373 668	-	1 373 668	4 950 000
St-Cergue (VD)	Promesse de droit de superficie	Les Cheseaux Dessus 4	728 629	-	728 629	
St-Sulpice (VD)	Promesse de droit de superficie	Chemin du Bochet 1	490 729	-	490 729	
Vuadens (FR)	Promesse de droit de superficie	Pré-de-la-Cure	217 840	-	217 840	
Total			5 327 744	-	5 327 744	4 950 000

Terrains à bâtir, droits de droits de superficie et immeubles en construction

Localité	Type de propriété	Emplacement	Prix de revient	Gains de capital non réalisés	Valeur vénale	Engagements conditionnels à payer
			en CHF	en CHF	en CHF	en CHF
Duillier (VD)	Droit de superficie	Rue des Trois-Fontaines 2	1 842 744	-	1 842 744	
Gland (VD)	Droit de superficie	Rue du Collège 4b	3 361 422	-	3 361 422	
Le Mont-sur-Lausanne (VD)	Pleine propriété	Ch Du Rionzi / Ch. De la Lanterne	7 441 288	-	7 441 288	
Noville (VD)	Droit de superficie	La Croisée / Route d'Evian	1 182 245	-	1 182 245	
Total			13 827 699	-	13 827 699	-

Immeubles d'habitation en pleine propriété

Localité	Livraison / Acquisition	Emplacement	Prix de revient	Gains de capital non réalisés	Valeur vénale
			en CHF	en CHF	en CHF
Chexbres (VD)	01.07.2020	Ch. de Praz-Routoz 1	10 831 941	988 059	11 820 000
Total			10 831 941	988 059	11 820 000



Cossonay



Immeubles d'habitation en droit de superficie

Localité	Livraison / Acquisition	Emplacement	Prix de revient	Gains de capital non réalisés	Valeur vénale
			en CHF	en CHF	en CHF
Blonay - Saint-Légier (VD)	01.02.2022	Place de la Gare 3	11 595 367	3 114 633	14 710 000
Cheseaux-sur-Lausanne (VD)	01.11.2022	Ch. de la Saugettas 6	12 391 300	2 458 700	14 850 000
Cossonay (VD)	01.04.2020	Route de la Morges 29	4 501 333	628 667	5 130 000
Cully (VD)	01.03.2022	Ch. de Courseboux 7-9	10 624 312	2 465 688	13 090 000
Echallens (VD)	01.03.2023	Allé des Près du Record 1, 3, 5, 7 et 9	8 191 910	1 198 090	9 390 000
Echallens (VD)	15.03.2023	Allé des Près du Record 11, 13, 15, 17 et 19	17 208 396	4 081 604	21 290 000
Echallens (VD)	01.04.2023	Allé des Près du Record 51 et 53	13 040 631	2 379 369	15 420 000
Echallens (VD)	15.04.2023	Allé des Près du Record 47 et 49	7 849 767	1 720 233	9 570 000
Givrins (VD)	01.03.2024	Route de la Gare 7	9 083 153	1 766 847	10 850 000
Gland (VD)	31.12.2025	Rue du Collège 4a	4 907 784	1 272 216	6 180 000
Lavigny (VD)	01.04.2024	Rue de l'Eglise 1 et route du Vignoble 18-20	7 506 889	723 111	8 230 000
Renens (VD)	01.10.2024	Rue des Alpes 14 et 16	4 475 730	804 270	5 280 000
Total			111 376 571	22 613 429	133 990 000

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

Localité	Type de propriété	Emplacement	Date d'approbation du Conseil Communal	Date de signature chez le notaire
Bercher (VD)	Promesse de constitution de droit de superficie	Prés Humbert	10.12.2025	12.02.2026
Château-d'Ex (VD)	Promesse de constitution de droit de superficie	Les Grands Prés	08.01.2025	05.05.2025
Chavannes-de-Bogis (VD)	Promesse de constitution de droit de superficie	Route de Bogis-Bossey 7	09.04.2025	27.11.2025
Eysins (VD)	Promesse de constitution de droit de superficie conditionnelle	Chemin du Nipy 4	11.03.2026	07.05.2025
Noville (VD)	Constitution d'un droit de superficie	La Croisée / Route d'Evian	24.04.2024	29.07.2025
Vuadens (FR)	Promesse de constitution de droit de superficie	Pré-de-la-Cure	10.12.2025	26.03.2026

Dans le cadre du projet de Givrins l'UAPE a été vendue à l'Association Intercommunale Scolaire de Genolier et Environs le 8 janvier 2025. La cession de cet actif conduit à un gain net en capitaux de CHF 130 844.59.



Notes aux comptes annuels

Echallens



Notes aux comptes annuels

1. Disponibilités

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

2. Autres actifs

Les autres actifs correspondent essentiellement à des produits acquis non encore encaissés à la date de clôture et sont constitués des montants présentés dans le tableau suivant :

Désignation des autres actifs	Montants au 31.12.2025	Montants au 31.12.2024
Loyers à recevoir	200 953.85	23 131 .90
Montant consigné auprès de l'administration cantonale des impôts	182 933.90	123 000.00
Montant consigné auprès de l'association des notaires vaudois	-	100 000.00
Comptes courants avec les régies immobilières	86 572.47	85 935.81
Charges payés d'avance	14 565.00	
Impôts anticipés récupérables sur les intérêts bancaires	4 381.82	54 772.75
Produits à recevoir	3 500.00	6 000.00
Crédit résultant du décompte final des charges sociales	725.70	2 710.15
TOTAL	493 632.74	395 550.61

3. Parts sociales

La Fondation détient une part sociale auprès de Logement Suisse, l'organisation faitière qui promeut la construction de logements à prix modérés et de logements coopératifs.

4. Promesses de droit de superficie

Dans le cadre de ses activités, la Fondation conclut des promesses de droits de superficie avec des propriétaires fonciers (superficiants). Ces accords préliminaires sont généralement signés en amont de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation des projets.

Les promesses de droits de superficie ont pour objectif de définir les principales conditions juridiques et économiques du futur droit de superficie, tout en permettant à la Fondation d'évoluer dans un cadre contractuel sécurisé durant la phase de développement du projet.

Elles ne constituent pas encore un droit de superficie au sens strict, mais engagent les parties à conclure un tel droit dès que les conditions nécessaires sont réunies, notamment lorsque les éléments essentiels du projet peuvent être formalisés et intégrés dans l'acte définitif de droit de superficie.

5. Engagements à court terme

Au 31 décembre 2025, les engagements à court-terme sont composés d'un montant de CHF 578'483.95 correspondant aux acomptes encaissés pour la vente des lots PPE du projet « Les Jardins Suspendus » de Gland (rue du Collège 4b) ainsi que d'un total de CHF 446'355.97 concernant les fournisseurs à payer pour les immeubles en construction ou pour les immeubles récemment mise en exploitation ainsi que des factures liées aux frais d'administration de la Fondation.

6. Comptes de régularisation du passif

Au 31 décembre 2025, le total des comptes de régularisation du passif s'élève à CHF 2'563'572.54 et sont composés de différents montants relatifs aux engagements sur les projets ainsi que de montants résultant des comptes courants avec les régies immobilières et de provisions pour charges administratives et fiscales. Les soldes des montants d'un exercice à l'autre sont présentées dans le tableau suivant.

Répartition des passifs transitoires par projets	Montants au 31.12.2025	Montants au 31.12.2024
Le Mont-sur-Lausanne (VD)	256 817.00	350 600.00
Vuadens (FR)	217 839.50	-
Bercher (VD)	198 988.25	-
Gland (VD)	147 500.00	-
Eysins (VD)	132 895.00	-
Noville (VD)	73 000.00	105 500.00
Chavannes-de-Bogis (VD)	69 658.50	-
Eclépens (VD)	43 378.00	-
Blonay - Saint-Légier (VD)	35 500.00	38 000.00
Givrins (VD)	24 800.00	503 600.00
St-Sulpice (VD)	24 000.00	-
Renens (VD)	9 000.00	28 125.00
St-Cergue (VD)	8 080.48	-
Duillier (VD)	6 000.00	-
Prilly Ombreval (VD)	4 000.00	-
Echallens (VD)	-	2 714 516.00
Lavigny (VD)	-	180 100.00
Cheseaux-sur-Lausanne (VD)	-	100 500.00
Comptes courants avec les régies immobilières	674 515.49	667 893.77
Provisions pour charges administratives et fiscales	450 116.47	301 141.00
Provision pour débiteur douteux pour loyers impayés	187 483.85	-
Décomptes de chauffages	-	9 721.50
TOTAL	2 563 572.54	4 999 697.27

7. Impôts de liquidation estimés

En rapport avec les gains de capital non réalisés sur les immeubles d'habitation comptabilisés dans les comptes à fin 2025, la Fondation a enregistré des provisions pour impôts à hauteur de CHF 3'984'799.00. Le taux de l'impôt est calculé selon la durée de possession du bien immobilier afin d'arrêter le taux d'imposition applicable au gain. Par prudence, nous avons retenu comme date d'acquisition celle de la fin des travaux et non la date de signature du DDP. Pour chacun des projets, une commission de vente de 3% de la valeur vénale de l'immeuble a été prise en compte.

8. Emission de parts

Une émission de parts pour CHF 35'280'000.00 a été effectuée le 1^{er} décembre 2025 auprès des institutions de prévoyance, représentant l'émission de 352.80 nouvelles parts.

9. Revenu locatif théorique

Le revenu locatif théorique pour l'exercice 2025, au prorata temporis des mises en service, s'élève à CHF 8'221'042.50 pour les immeubles d'habitation. L'augmentation du revenu locatif, par rapport à l'exercice précédent, provient de l'encaissement des loyers sur une année complète des bâtiments de Renens, Lavigny et Givrins.

Localité	Emplacement	Revenu locatif théorique au 31.12.2025	Revenu locatif théorique au 31.12.2024
Blonay - Saint-Légier (VD)	Place de la Gare 3	929 098.00	893 945.00
Cheseaux-sur-Lausanne (VD)	Ch. de la Saugetta 6	876 213.00	874 572.00
Chexbres (VD)	Ch. de Praz-Routoz 1	591 062.00	584 554.50
Cossonay (VD)	Route de la Morges 29	289 514.00	284 295.00
Cully (VD)	Ch. de Courseboux 7-9	775 504.00	773 298.00
Echallens (VD)	Allé des Près du Record 1, 3, 5, 7 et 9	565 092.00	564 852.00
Echallens (VD)	Allé des Près du Record 11, 13, 15, 17 et 19	1 307 425.00	1 307 636.00
Echallens (VD)	Allé des Près du Record 51 et 53	921 056.00	922 142.00
Echallens (VD)	Allé des Près du Record 47 et 49	564 816.00	564 816.00
Givrins (VD)	Route de la Gare 7	563 445.00	467 050.00
Lavigny (VD)	Rue de l'Eglise 1 et route du vignoble 18-20	424 920.00	318 960.00
Renens (VD)	Rue des Alpes 14 et 16	404 050.00	99 570.00
Gland (VD)	Rue du Collège	8 847.50	-
TOTAL		8 221 042.50	7 655 690.50

10. Indemnité sur l'encaissement de loyers

Dans le cadre des doléances formulés par les locataires de l'écoquartier Osiris à Echallens, la Fondation a accordé des indemnités offertes ponctuellement sur l'encaissement des loyers qui s'élèvent à CHF 19'430.55.

11. Pertes sur loyers

La Fondation a engagé une procédure à l'encontre d'un ancien locataire commercial de l'écoquartier Osiris à Echallens en lien avec une créance de loyers impayés. Compte tenu de l'incertitude quant au recouvrement de cette créance, une provision pour débiteur douteux d'un montant de CHF 187'483.85 a été constituée.

12. Intérêts intercalaires

Dès l'obtention des permis de construire, des intérêts intercalaires ont été activés au bilan pour les projets en cours de construction au Mont-sur-Lausanne et à Gland. Le financement repose sur un taux d'intérêt annuel de 2,50%, auquel s'ajoute une commission trimestrielle de 0,25%, calculée sur le montant maximal utilisé du crédit.



13. Honoraires liés aux prestations de la société de gestion

Pour l'exercice 2025, la société de gestion a perçu une commission de gestion de CHF 498'367.61 ainsi qu'un montant total de CHF 878'395.05 au titre de commission d'acquisition pour les projets de Château-d'Oex, Chavannes-de-Bogis, Daillens, Bercher et Vuadens. Les commissions d'acquisition sont comptabilisées dans le prix de revient des immeubles, à l'exception de celle de Daillens dont la décision du Conseil communal fut défavorable à l'octroi d'un DDP à la Fondation La commission d'acquisition du projet de Daillens est de CHF 55'818.80.

La société de gestion perçoit également des honoraires de pilotage des constructions s'élevant à un maximum de 8.00% dégressif jusqu'à 1.50% du coût total de la construction. Les honoraires de pilotage s'élèvent à un total de CHF 370'177.00 pour l'exercice et concernent les projets de Saint-Sulpice, Renens, Eysins, Eclépens, Château-d'Ex, le Mont-sur-Lausanne, Duillier, Gland, Noville et Saint-Cergue. Les honoraires de pilotage sont comptabilisés dans le prix de revient des immeubles.

La société de gestion a encaissé des honoraires de vente de CHF 324'900.00 pour la vente des lots PPE du projet «Les Jardins Suspendus» de Gland.

14. 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.

15. Rémunération des personnes proches

Au cours de cet exercice, les frais juridiques facturés par Bourgeois Avocats SA s'élèvent à CHF 51'307.35 dont CHF 11'891.00 pour le mandat de représentation d'Olivier Klunge au sein du Conseil de Fondation. Olivier Klunge, est associé au sein de l'Etude d'avocats Bourgeois Avocats SA.

16. Engagements conditionnels

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

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

17. Evénements subséquents

Au 1er janvier 2026, les changements suivants sont intervenus :

- Le départ de M. Johnny Rodrigues remplacé par M. Urs Ziegler au sein du conseil de Fondation.
- L'arrivée de M. Raphaël Crestin au sein du comité de placement.
- En date du 12 février 2026, la constitution d'une promesse de droit de superficie a été signée pour le projet de Bercher.
- En date du 11 mars 2026, le Conseil communal d'Eysins a validé le préavis concernant la constitution d'une promesse de droit de superficie.
- En date du 23 mars 2026, une vente à terme pour l'acquisition d'un immeuble locatif à La Tour-de-Peilz a été signé avec un transfert de propriété prévu au 30 juin 2026.
- En date du 26 mars 2026, la constitution d'une promesse de droit de superficie a été signée pour le projet de Vuadens.

18. Modification de la présentation des comptes annuels de l'exercice précédent

La présentation des comptes de l'exercice a été mise à jour. Pour faciliter la comparaison des résultats, les comptes de l'exercice précédent ont été modifiés pour tenir compte de cette nouvelle présentation.

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 :

- 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.
- 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.
- 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 jusqu'au 31.12.2025.

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 projets en phase de préparation ou en cours de construction sont comptabilisés à leur prix de revient, pour autant qu'aucun indice de perte de valeur ne justifie une correction de valeur. Ces projets sont reconnus en fonction de leur stade d'avancement et reposent sur des droits fonciers sécurisés, tels que des promesses de droits de superficie, des droits de superficie ou des terrains à bâtir. Les immeubles en construction sont également évalués à leur prix de revient, sous réserve de l'absence d'indicateurs de perte de valeur. La direction considère que le prix de revient constitue la meilleure estimation de la juste valeur de ces projets durant leur phase de développement. À ce titre, un test de dépréciation (impairment test) est réalisé lorsqu'il existe des indices de perte de valeur, afin de s'assurer que la valeur comptable n'excède pas la valeur recouvrable estimée.

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

Immeuble	Type de propriété	Taux d'actualisation	
		2025	2024
Blonay - Saint-Légier (VD)	Droit de superficie	3.02%	3.13%
Cheseaux-sur-Lausanne (VD)	Pleine propriété	3.01%	3.11%
Chexbres (VD)	Droit de superficie	3.41%	3.23%
Cossonay (VD)	Droit de superficie	3.07%	3.18%
Cully (VD)	Droit de superficie	3.15%	3.26%
Echallens (VD) - Immeuble 2A	Droit de superficie	3.12%	3.24%
Echallens (VD) - Immeuble 2B	Droit de superficie	3.02%	3.11%
Echallens (VD) - Immeuble 8A	Droit de superficie	3.01%	3.11%
Echallens (VD) - Immeuble 8B	Droit de superficie	3.02%	3.11%
Givrins (VD)	Droit de superficie	3.00%	3.11%
Lavigny (VD)	Droit de superficie	3.01%	3.11%
Renens (VD)	Droit de superficie	3.35%	3.35%
Gland (VD)	Droit de superficie	3.23%	-
Taux minimum		3.00%	3.11%
Taux maximum		3.41%	3.35%

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 2025 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 de Equitim Fondation de Placement (la « fondation de placement »), comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2025, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables, ainsi que le compte de fortune et le compte de résultat du capital de dotation.

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 32 à 44) sont conformes à la loi suisse, à l'acte de fondation 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 l'institution de prévoyance, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession. Nous avons aussi 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 d'audit.

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

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, 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, à l'acte de fondation 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 d'audit. 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 permettra de toujours détecter toute 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 les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément 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 du système 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 l'institution de prévoyance.
- 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 nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le Conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements. 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 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 le conseil de fondation ;
- 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 ont été respectées.

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

PricewaterhouseCoopers SA

Marc-Olivier Cadoche
Expert-réviser agréé
Réviser responsable

Amadou Ba

Genève, le 24 avril 2026



Rapport de
durabilité

Engagement ESG

Vous trouverez, ci-après, un résumé de nos engagements et des indicateurs. Un rapport de durabilité complet est édité séparément.

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



Environnement

Engagements	ODD	12 CONSERVATION ET PRODUCTION RESPONSABLES	13 MESURES RELATIVES A LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
Efficacité de l'enveloppe thermique des immeubles (CECB A)	12, 13		
Production de chaleur et d'eau chaude sanitaire sans énergie fossile	7, 13		
Génération d'électricité avec des panneaux photovoltaïques	7, 12		
Réutilisation des eaux de pluie	6, 12		
Végétalisation des toits	13		
Tri et l'élimination des déchets sur les chantiers de construction	12, 13, 15		

Social

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

Gouvernance

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

Indices AMAS 2024

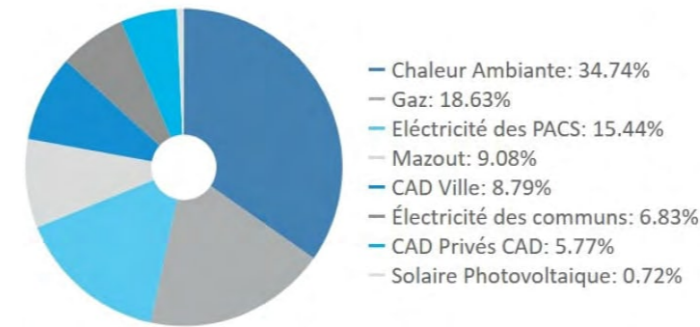
Indices environnementaux de l'AMAS

Taux de couverture	
Nombre total d'objets :	20
SRE totale des constructions terminées :	29'990.99 [m²]
Nombre d'objets pris en compte :	20
SRE déterminante :	29'990.99 [m²]



100 %

Mix énergétique

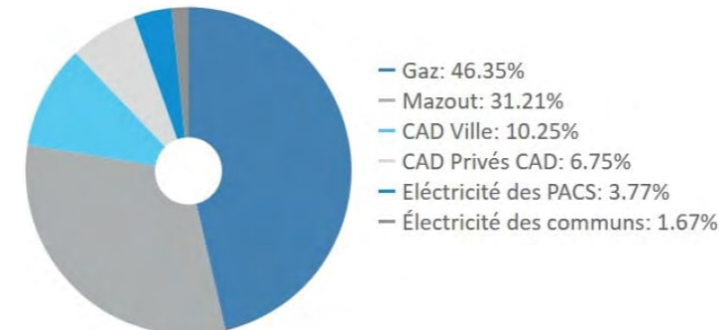


Intensité énergétique (énergie totale kWh/SRE)



87.04 kWh/m²

Emissions de gaz à effet de serre Scope 1 & 2



Intensité des émissions de gaz à effet de serre (émissions totale/SRE)



6.38 kgCO₂/m²

Approche et cadre méthodologique

La fondation de placement Equitim intègre les critères de durabilité dans la gestion et le développement de son portefeuille immobilier. La performance environnementale des actifs fait l'objet d'un suivi systématique afin d'identifier les potentiels d'amélioration et d'orienter les décisions d'investissement dans une perspective de long terme.

Le reporting environnemental est établi conformément aux recommandations de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) relatives aux indices environnementaux des fonds immobiliers. Les indicateurs sont calculés selon la méthodologie REIDA, qui constitue aujourd'hui le standard de référence pour la publication d'indicateurs énergétiques et climatiques dans le secteur immobilier suisse.

Le monitoring énergétique du parc est réalisé à l'aide de l'outil ImmoLabel développé par Signa-Terre, permettant un suivi détaillé des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre.

Analyse des indices

Au cours de l'exercice 2024, les principaux indicateurs environnementaux du portefeuille évoluent favorablement.

Le taux de couverture du monitoring est resté stable à 100 %. Tous les immeubles entrant dans le parc font l'objet d'un suivi systématique, ce qui permet de disposer d'une vision complète et représentative de la performance énergétique du portefeuille.

L'intensité énergétique moyenne du parc s'élève à 87.04 kWh/m²/an, reflétant la qualité énergétique des immeubles composant le portefeuille ainsi que l'intégration progressive de bâtiments récents à haute performance énergétique.

L'intensité des émissions de gaz à effet de serre (scope 1 + 2 selon REIDA) atteint 6.38 kgCO₂/m²/an, ce qui représente une diminution significative par rapport à l'exercice précédent et positionne le portefeuille à un niveau particulièrement favorable au regard des benchmarks du marché immobilier suisse.

Cette évolution s'explique principalement par l'intégration de plusieurs immeubles récemment livrés ou acquis, dont une part importante est certifiée Minergie ou équipée de systèmes énergétiques renouvelables tels que des pompes à chaleur ou des réseaux de chauffage à distance.

La surface de référence énergétique analysée atteint désormais près de 30'000 m² répartis sur 20 immeubles, traduisant l'extension progressive du portefeuille et l'amélioration de la représentativité statistique des indicateurs.

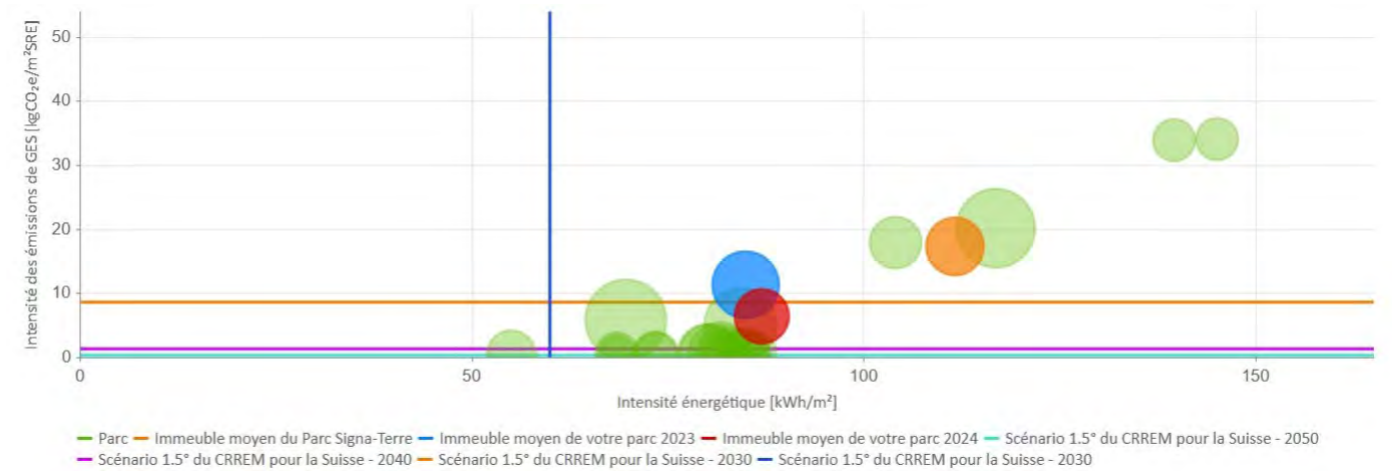
N°	Immeuble	Ville	Gérance	SRE	Source SRE	Début surveillance	Données verrouillées
1110	Alpes 14	1020 Renens VD	PRIVAMOB SA	Calculée	Selon méthode REIDA	2024	25.08.25
1111	Alpes 16	1020 Renens VD	PRIVAMOB SA	Calculée	Selon méthode REIDA	2024	25.08.25
1010	Coursebois 7-9	1096 Cully VD	Julien Volet SA	Calculée	Selon méthode REIDA	2024	25.08.25
1080	Gare 3	1807 Blonay VD	Régie de la Couronne	Calculée	Selon méthode REIDA	2023	25.08.25
1000	Morges 29	1304 Cossonay-Ville VD	COGESTIM	Calculée	Selon méthode REIDA	2022	25.08.25
1030	Praz-Routoz 1	1071 Chexbres VD	Bernard Nicod SA	Calculée	Selon méthode REIDA	2021	25.08.25
1031	Praz-Routoz 3	1071 Chexbres VD	Bernard Nicod SA	Calculée	Selon méthode REIDA	2021	25.08.25
1050	Prés du Record 11-13	1040 Echallens VD	Gerofinance-Dunand	Calculée	Selon méthode REIDA	2024	25.08.25
1052	Prés du Record 15-17	1040 Echallens VD	Gerofinance-Dunand	Calculée	Selon méthode REIDA	2024	25.08.25
1054	Prés du Record 19	1040 Echallens VD	Gerofinance-Dunand	Calculée	Selon méthode REIDA	2024	25.08.25
1070	Prés du Record 47	1040 Echallens VD	Gerofinance-Dunand	Calculée	Selon méthode REIDA	2024	25.08.25
1071	Prés du Record 49	1040 Echallens VD	Gerofinance-Dunand	Calculée	Selon méthode REIDA	2024	25.08.25
1060	Prés du Record 51	1040 Echallens VD	Gerofinance-Dunand	Calculée	Selon méthode REIDA	2024	25.08.25
1061	Prés du Record 53	1040 Echallens VD	Gerofinance-Dunand	Calculée	Selon méthode REIDA	2024	25.08.25
1040	Prés du Record 7	1040 Echallens VD	Gerofinance-Dunand	Calculée	Selon méthode REIDA	2024	25.08.25
1041	Prés du Record 9	1040 Echallens VD	Gerofinance-Dunand	Calculée	Selon méthode REIDA	2024	25.08.25
1020	Saugetta 4a	1033 Cheseaux-sur-Lausanne VD	Bernard Nicod SA	Calculée	Selon méthode REIDA	2024	25.08.25
1021	Saugetta 4b	1033 Cheseaux-sur-Lausanne VD	Bernard Nicod SA	Calculée	Selon méthode REIDA	2024	25.08.25
1022	Saugetta 6a	1033 Cheseaux-sur-Lausanne VD	Bernard Nicod SA	Calculée	Selon méthode REIDA	2024	25.08.25
1023	Saugetta 6b	1033 Cheseaux-sur-Lausanne VD	Bernard Nicod SA	Calculée	Selon méthode REIDA	2024	25.08.25

Positionnement 2024

Dans un contexte marqué par le renforcement des politiques climatiques et la transition énergétique du parc immobilier suisse, la fondation poursuit une stratégie visant à réduire durablement l'empreinte carbone de ses actifs.

À ce titre, Equitim s'est fixé pour objectif de maintenir une intensité d'émissions maximale de 8 kgCO₂/m²/an selon la méthodologie REIDA, soit environ 20 % en dessous des valeurs prospectives de référence publiées par l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) pour le secteur immobilier.

Les résultats observés en 2024 démontrent que cet objectif est déjà atteint au niveau consolidé du portefeuille.



Perspectives

La stratégie d'investissement de la fondation Equitim s'articule autour de deux axes complémentaires : d'une part, le développement de nouveaux projets résidentiels présentant de très hautes performances énergétiques, contribuant structurellement à l'amélioration des indicateurs environnementaux du portefeuille ; d'autre part, l'intégration d'immeubles plus anciens nécessitant des rénovations énergétiques significatives.

La performance globale du parc, aujourd'hui majoritairement constitué d'immeubles récents, permet précisément d'intégrer progressivement des bâtiments présentant des performances énergétiques plus faibles afin de les rénover, tout en maintenant un niveau d'indicateurs environnementaux globalement ambitieux à l'échelle du portefeuille.

À mesure que les projets récemment livrés ou rénovés entreront dans des cycles d'exploitation complets et que les données de consommation seront consolidées, les indicateurs environnementaux devraient refléter de manière encore plus fidèle la performance énergétique réelle du parc immobilier.





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