

ANNEXE 1 – LA FONDATION EQUITIM (TEXTE : EQUITIM)

La Fondation Equitim réunit cinq caisses de pension autour d'un objectif commun : offrir des logements accessibles de qualité et durables, en parfaite symbiose avec la politique du logement des communes vaudoises ainsi que des infrastructures publiques. Forte de son équipe spécialisée dans l'immobilier et experte dans le fonctionnement des communes, l'équipe opérationnelle œuvre depuis les premières étapes du projet jusqu'à son exploitation, répondant aux plus hauts standards actuels.

La Fondation Equitim

La Fondation Equitim est une organisation autonome et indépendante. La Fondation a pour objectif d'investir de façon durable ses ressources dans des projets de logements pour la classe moyenne et de réaliser plus de 500 logements d'ici à 2025 dans le canton de Vaud sur le principe suivant : elle loue les terrains aux propriétaires au moyen d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) et finance la construction de logements dont elle reste propriétaire en fonction de règles définies à travers le DDP.

La démarche d'Equitim se veut écologiquement et socialement responsable. La Fondation inclut donc les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) tout au long du processus d'analyse et des décisions d'investissement.

Le Conseil de Fondation

Le Conseil de fondation est composé de cinq membres issus des milieux de l'immobilier (M Rodrigues), de la construction (M. Dieu), de l'investissement responsable et durable (Mme de Wolff), du droit immobilier (Me Klunge) et des milieux politiques (M. Jaques).

Le pilotage technique et financier des projets est assuré par les collaborateurs de Fundim SA, société agissant comme société de gestion de la Fondation Equitim, administrée par MM. Anthony Collé et Daniel Moser. Cette dernière fonctionne en toute transparence pour une gestion des coûts optimisés.

Les investisseurs

Les fonds proviennent de cinq caisses de pension de notoriété vaudoise qui financent la réalisation d'immeubles de rendement locatifs dédiés uniquement aux logements à loyer accessible. Les engagements en capitaux fermes des institutions de prévoyance s'élèvent à CHF 179 millions. La Fondation est soumise à l'autorité fédérale de la commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP).

Les 5 investisseurs sont :



La caisse de pension de la **Fédération Vaudoise des Entrepreneurs (FVE)** est un des principaux investisseurs de la Fondation. Fondée en 1904, la FVE est la plus importante association patronale de la construction dans le canton de Vaud. Près de 2'800 entreprises bénéficient déjà de ses services et prestations, ce qui représente environ 21'600 employés.



La **Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle (CIEPP)**, fondation commune à but non lucratif, est depuis 1961 au service des entrepreneurs romands. Avec 9'000 PME et indépendants affiliés et plus de 39'000 assurés, la CIEPP est aujourd'hui l'une des plus importantes institutions de prévoyance de Suisse.



Le **Centre Patronal** est une entreprise privée au service des entreprises et des groupements professionnels. Il assiste, renseigne et conseille les responsables de l'économie privée. Plus de 180 associations confient leur secrétariat au Centre Patronal.



Previva est le **Fonds de prévoyance des professionnels du travail social**. A fin 2015, 80 institutions étaient affiliées au fonds et environ 4'600 travailleurs y étaient assurés



La **Fondation de prévoyance de Romande Energie**, qui est la caisse de pension de la Romande Energie, est le 5ème distributeur d'électricité en Suisse.

Mode de financement

La Fondation Equitim investit 100% en fonds propres avec des liquidités souscrites auprès des investisseurs locaux précités, bénéficières d'une nouvelle possibilité d'investissement dans l'immobilier à long terme. Ces derniers acceptent un rendement moindre, garantissant ainsi la stabilité et la pérennité des investissements.

La Fondation n'est pas soumise aux marchés publics. Elle ne sollicite aucune contribution financière, aucun cautionnement et aucune subvention, ni du Canton, ni de la Commune pour la réalisation et l'exploitation des logements. Il est également précisé que la Fondation ne réclame aucune contribution financière aux maîtres d'état invités à la construction des bâtiments.

Engagements durables de la Fondation

La démarche d'Equitim se veut écologiquement et socialement responsable. La Fondation inclut donc les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) tout au long du processus d'analyse et des décisions d'investissement ainsi que dans toute la phase de développement et de réalisation des projets de construction.

- Engagement local : La Fondation Equitim est une organisation vaudoise. Sa volonté est de favoriser les acteurs de l'économie locale, notamment lors de la réalisation des travaux de construction. La Commune est mise à contribution pour recommander des entreprises locales qui seront invitées à remettre une offre pour le projet.
- Engagement social : La Fondation Equitim a la volonté d'être socialement forte de par son objectif de réaliser des logements dont les loyers sont de minimum 10 à 20% inférieurs à ceux du marché, tout en répondant aux intérêts des acteurs publics et privés réunis au sein d'une structure commune et transparente.

- Engagements environnementaux : L'approche environnementale de la Fondation Equitim est basée sur des critères ambitieux couvrant tous les aspects du développement durables. Elle se traduit notamment par la proximité et l'anticipation. Par proximité, elle entend son engagement local et l'accès aux services. Concrètement, elle s'engage par exemple à travailler avec un organisme local pour la gestion des logements, qui met en œuvre une politique de circuits courts. Par anticipation, elle met en valeur sa volonté de réaliser des projets de qualité répondants aux plus hauts standards énergétiques et pérennisent ses constructions via la création d'un fonds de rénovation. Ainsi, elle s'engage à ce que, durant toute sa durée de vie comme à l'échéance du DDP, les constructions soient dans un parfait état. Des cycles de rénovation anticipés permettent aussi de mener une vraie réflexion sur la durée de vie des matériaux en phase de conception.

Quelques références de la Fondation

En plus des 9 immeubles déjà réalisés, la Fondation Equitim développe actuellement 11 projets de logements à loyer abordable, en DDP sur des terrains communaux en partenariat avec les communes. Ces projets représentent un total d'environ 560 logements dont voici quelques références :

- Cossonay, parcelle 416 – en exploitation depuis avril 2020
 - DDP de 75 ans, 13 logements et une surface d'activité.
- Blonay, parcelle 2505 – en exploitation depuis février 2022
 - DDP de 100 ans, 41 logements dont 18 logements protégés.
- Cully gare, PQ Cully gare – en exploitation depuis mai 2022
 - DDP de 90 ans - 19 logements, surfaces d'activités et construction d'un parking communal de 58 places.
- Echallens, quartier Crépon Est – en exploitation depuis mai 2023
 - DDP de 90 ans, 135 logements.
- Cheseaux-sur-Lausanne, parcelle 1458 – en exploitation depuis octobre 2022
 - DDP de 75 ans - 39 logements soumis à la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (L3PL).
- Givrins, parcelle 280 – en exploitation depuis mars 2024
 - DDP de 75 ans, 24 nouveaux logements et une UAPE.
- Lavigny, parcelles n° 53, 57, 77 – en exploitation depuis avril 2024
 - DDP de 100 ans, 19 logements
- St-Légier-la Chiésaz, parcelle 1474 – en développement, livraison en juin 2026
 - DDP de 100 ans, 15 logements protégés.
- Gland, parcelle n° 1591 – en construction, livraison en décembre 2025
 - DDP de 100 ans - 19 logements dont 9 en PPE sur DDP et 450 m2 pour la maison de la Jeunesse de la Commune.