

Fondation de Placement Equitim

Le partenaire de projets équitables et innovants



Programme

- 1. Qui sommes-nous?**
- 2. Nos solutions de partenariat**
- 3. Rénover sans investir**
- 4. Nos références**

La Fondation Equitim

Qui sommes nous ?

Constituée en 2015, la Fondation de placement a pour but la gestion et l'administration commune des capitaux de prévoyance que lui confient des investisseurs régionaux.

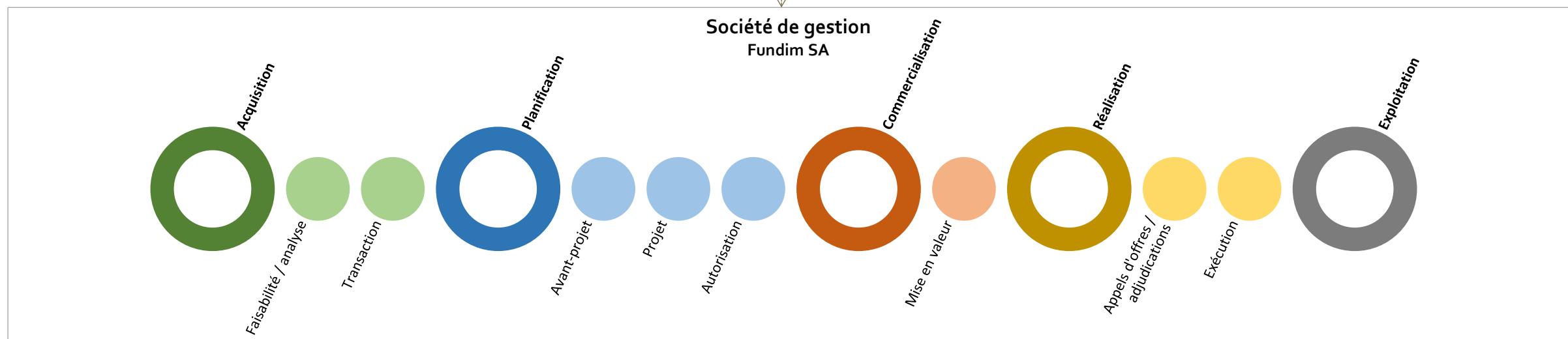
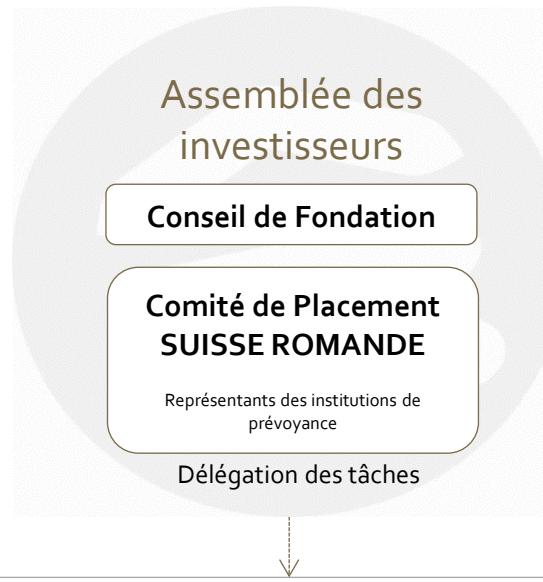
La Fondation Equitim réunit cinq caisses de pensions romandes autour **d'un objectif commun : investir de façon durable ses ressources** dans des projets d'infrastructures et de logements à loyer accessible de qualité, en **parfaite symbiose avec la politique du logement** des communes et propriétaires fonciers.



Des investisseurs
LOCAUX pour des projets
REGIONAUX

La Fondation Equitim

Une structure transparente



Organes décisionnels de la Fondation

Conseil de Fondation



Johny Rodrigues
PRÉSIDENT



François Dieu
VICE-PRÉSIDENT



Angela de Wolff
MEMBRE DU CONSEIL



Vincent Jaques
MEMBRE DU CONSEIL



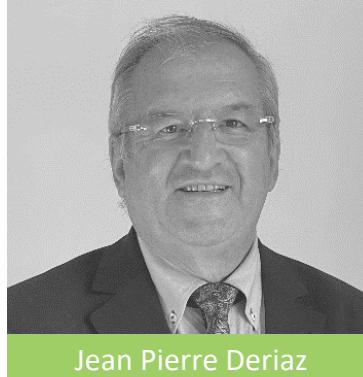
Olivier Klunge
MEMBRE DU CONSEIL

Equipe opérationnelle

Une équipe pluridisciplinaire et un réseau d'experts dans le conseil du développement foncier auprès des Communes



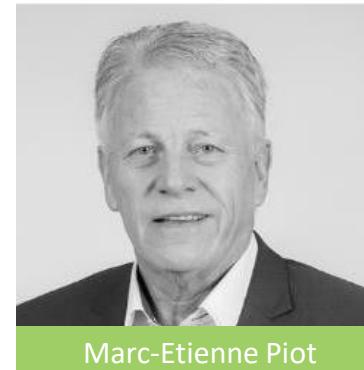
Daniel Moser



Jean Pierre Deriaz



Etienne Roy



Marc-Etienne Piot



Patrick Carvalho



Ludovic Pommiers



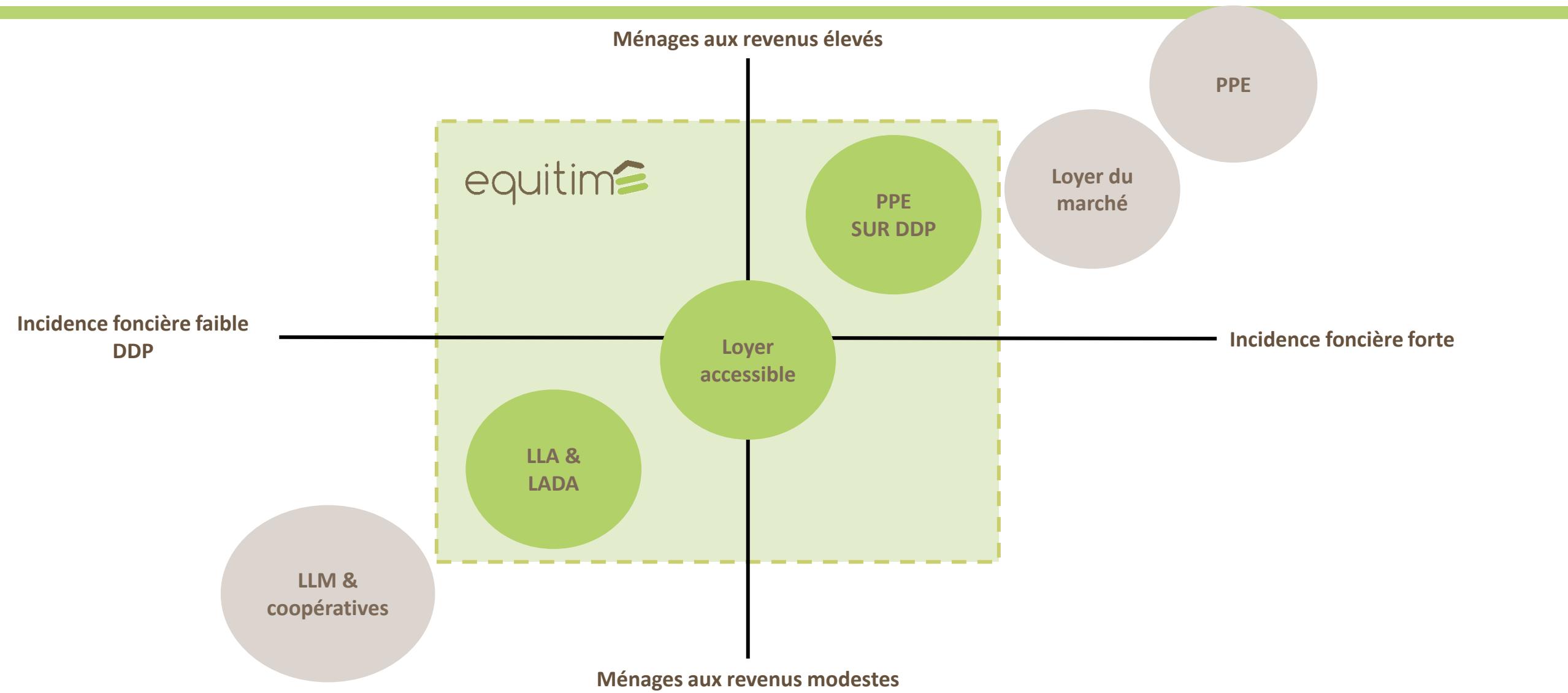
Clément Lambert



Daniel Hurni

La Fondation Equitim

Un positionnement du modèle sur le marché



Programme

- 1. Qui sommes-nous?**
- 2. Nos solutions de partenariat**
- 3. Rénover sans investir**
- 4. Nos références**

Type de projets neufs et rénovations



Logements équitables



Logements seniors



Surfaces d'activités



Infrastructures publiques

Logements accessibles

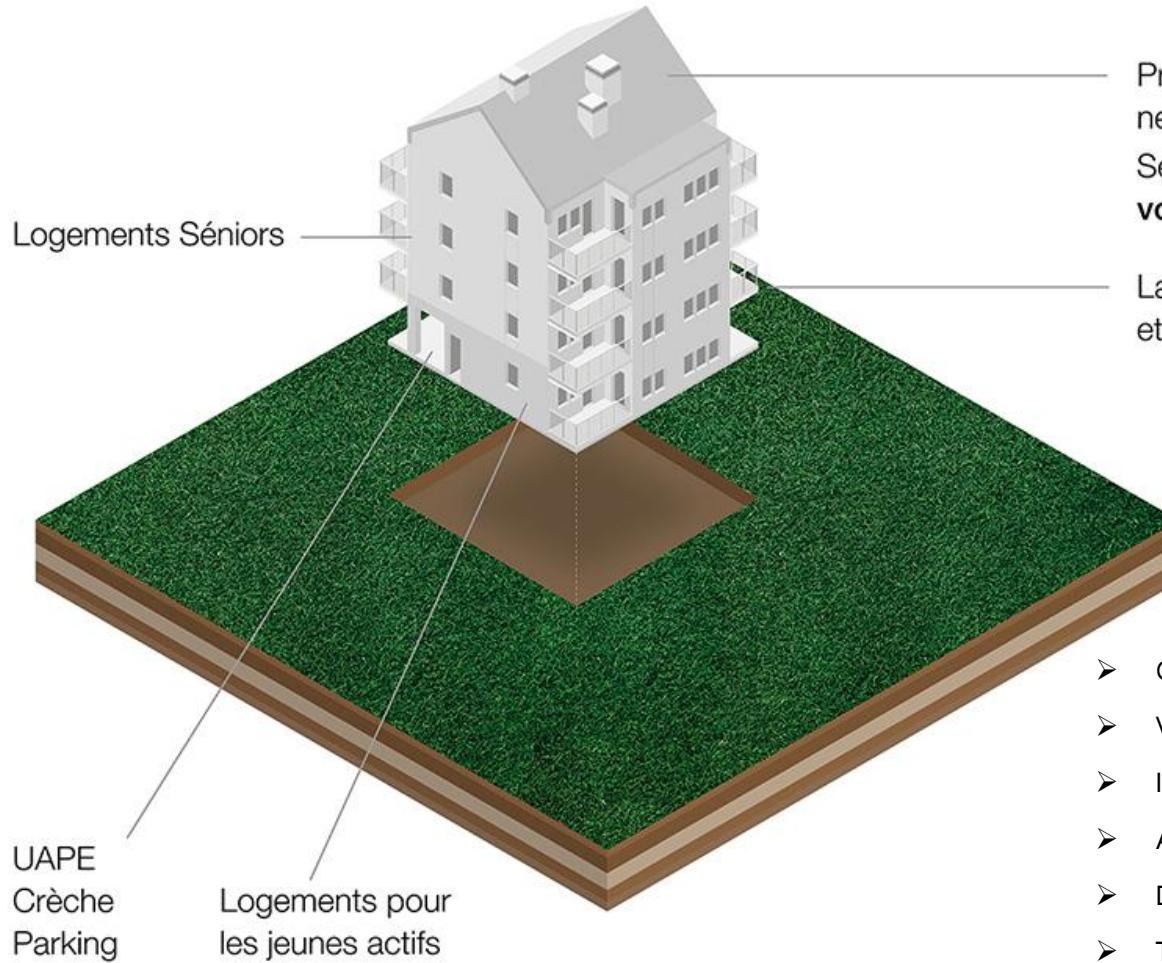
Logements adaptés

Arcades commerciales
Activités médicales

Crèche, parking,
salle communale

Le Partenaire des Communes

Le droit de superficie – une solution équitable



Projets Eco-responsables,
neufs ou de rénovation

Selon **vos besoins** et
votre politique de logement

La Commune loue son terrain
et prévoit **une rente garantie**

Les avantages pour la Commune propriétaire du terrain

- Conservation du patrimoine foncier
- Valorisation du terrain sans investissement financier
- Implication dans chaque étape du développement
- Aucune contrainte administrative et juridique
- Délégation à des spécialistes du développement immobilier
- Transfert des risques et investissements liés à l'exploitation des immeubles
- Rénovation de bâtiments existant sans toucher à l'endettement de la commune

Le droit de Superficie

Un contrat flexible régit par le code civil

Quelques éléments obligatoire...

- △ Il est inscrit au registre foncier et court sur une durée de 30 à 100 ans
- △ Il est cessible et transmissible
- △ Un retour des constructions à l'échéance
- △ Il donne droit au versement d'une rente



...de nombreuses possibilités de personnalisation

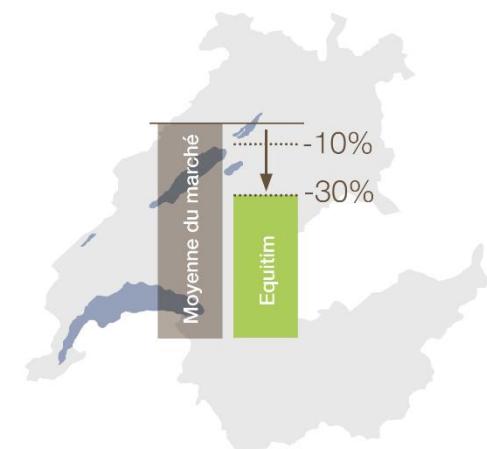
- ✓ Définition de loyers limite ou préférentiels
- ✓ Choix des entreprises locales
- ✓ Financement d'infrastructures publiques
- ✓ Possibilité d'endetter le terrain
- ✓ Retour anticipé des constructions

Le Droit de Superficie

Les principes de la Fondation



Equitim: des loyers de 10% à 30% inférieurs à ceux du marché !

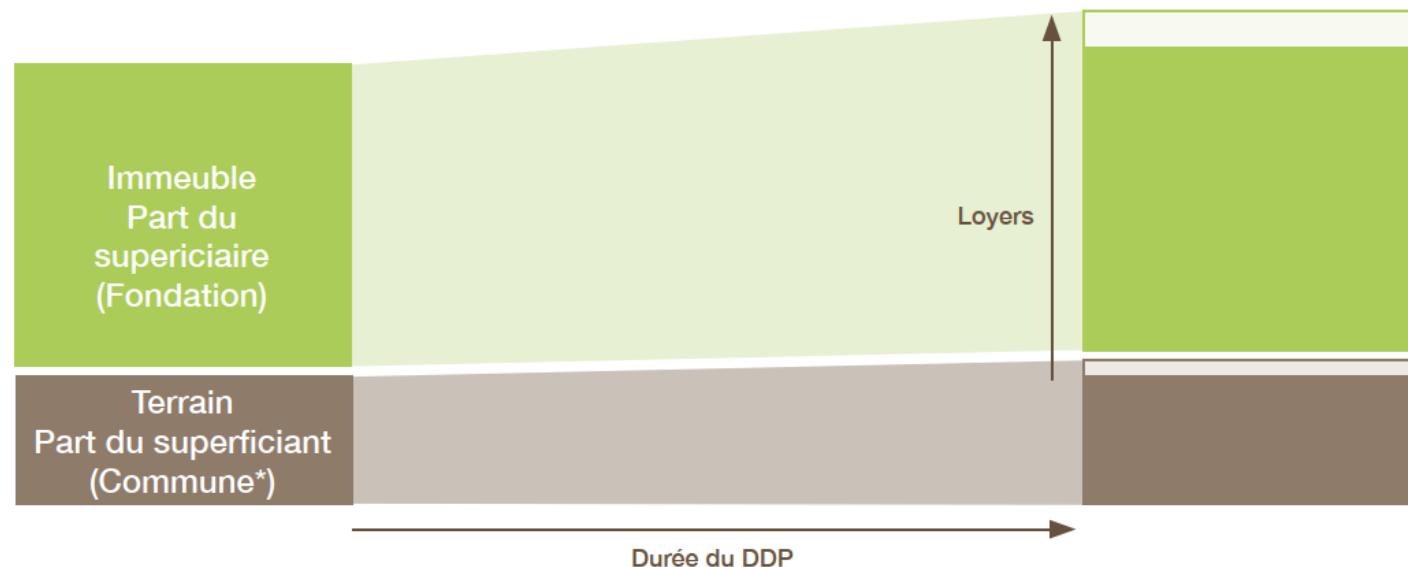


-  **Cautionnements**
-  **Subventions**
-  **Marchés publics**

Le Droit de Superficie

Un modèle économique innovant

Notre objectif est de créer des logements à des prix accessibles pour les locataires cibles, en apportant une solution simple à une situation complexe. Avec la mise en place de projets en droit de superficie nous œuvrons pour mettre en place un concept qui fasse converger des intérêts a priori divergents autour d'objectifs communs.



La redevance dynamique apporte une progression des revenus équivalente entre le superficiant et le superficiaire permettant ainsi un partage équitable et viable dans le temps.

Le **rendement des investisseurs et des propriétaires fonciers évoluent ainsi de manière identique** selon le revenu locatif net de l'immeuble.

Implications dans chaque phase

La Commune est impliquée dans chaque phase, mais le pilotage opérationnel est assuré par Equitim

Conception

Concours

Planification

Avec une équipe de mandataires spécialisés

Réalisation



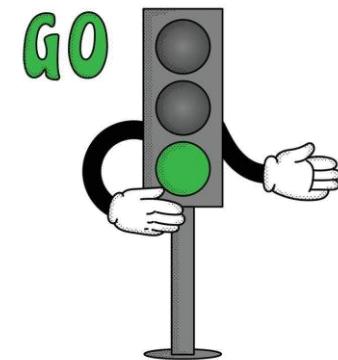
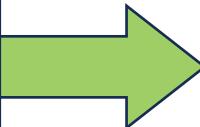
Entreprises locales

Exploitation

Location
selon les critères de la Commune



Implications dans chaque phase



Exemple de critères d'attribution

Critères d'évaluation personnels

Domicile (35 points) / (au maximum 1 critère à sélectionner)

Déjà domicilié sur la commune

Si vous n'êtes pas domicilié sur la commune, êtes-vous :

Originaire de la commune mais n'ayant jamais habité la commune

Enfant de la commune ayant habité et été scolarisé plus de 5 ans

Ayant habité plus de 5 ans

Ayant habité moins de 5 ans

Travail (25 points) / (au maximum 1 critère à sélectionner)

Lieu de travail situé sur la commune

Lieu de travail situé dans le district (hors commune)

Lien social (20 points)

Membre de sociétés locales

Parenté habitant la commune

Critères de besoin d'habitation (20 points)

Actuellement ou prochainement sans logement

Occupe un logement insalubre

Programme

- 1. Qui sommes-nous?**
- 2. Nos solutions de partenariat**
- 3. Rénover sans investir**
- 4. Nos références**

La Fondation Equitim s'engage durablement

Nos valeurs ESG

Environnement



- Efficacité de l'enveloppe thermique
- Production de chaleur et d'électricité par des systèmes d'énergie renouvelable et photovoltaïques
- Réutilisation de l'eau de pluie et toitures plates végétalisées
- Déchetterie de chantier

Société

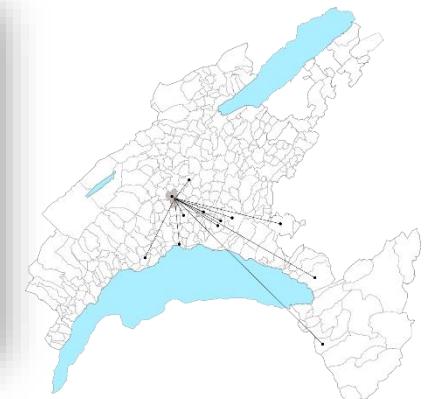


- Adjudication à des acteurs locaux
- Logements abordables (Fondation Equitim)
- Aménagements de quartiers de qualité
- Accessibilité en transports publics (note A – D)

Gouvernance



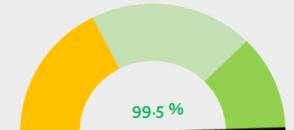
- Lutte contre la corruption et les conflits d'intérêts
- Lutte contre le travail au noir
- Audits réguliers



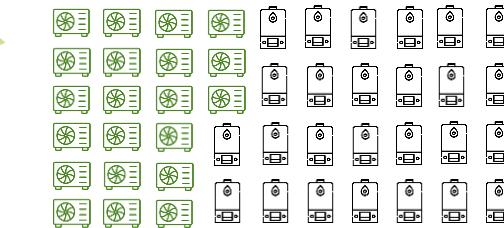
% Adjudications dans le préimètre district et limitrophes



% Adjudications dans canton VD



Le marché immobilier de rendement



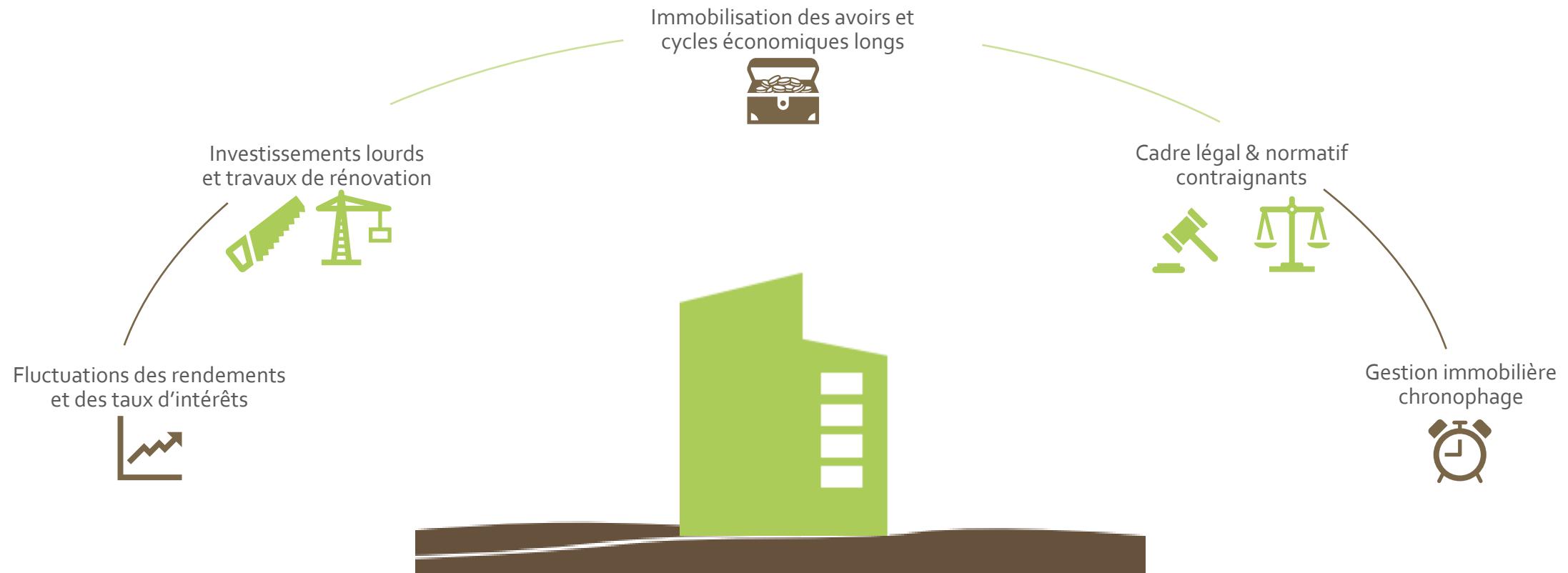
62% Chauffage mazout / gaz et électricité



35% des immeubles nécessitent des travaux de rénovation importants

3 à 4 % du parc immobilier suisse, devrait être **rénové chaque année** jusqu'à 2050.

Le contexte des propriétaires



La nouvelle loi sur l'énergie (LVLEne)

Contexte et objectifs

Assainissement des bâtiments énergivores



Assainissement des «passoires énergétiques»

Fin des chauffages fossiles



Objectif zéro carbone

Sobriété énergétique, anti-gaspillage



Lutte contre le gaspillage d'énergie

Développement du solaire



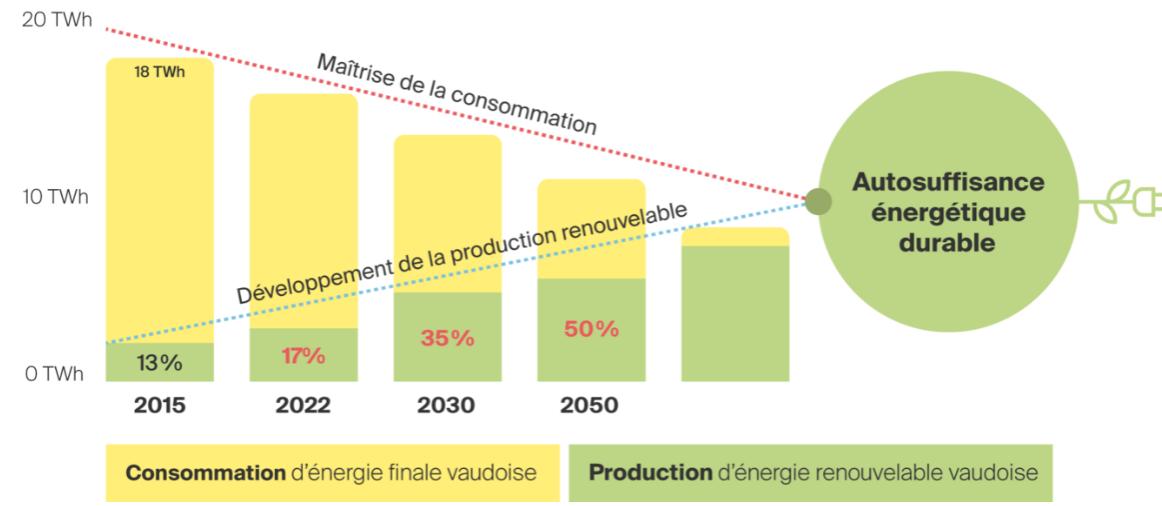
Un canton solaire

Priorité aux énergies renouvelables locales



Priorité aux énergies locales

Accompagnement renforcé



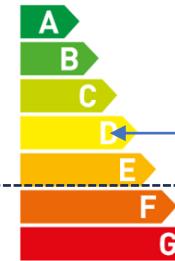
La nouvelle loi sur l'énergie (LVLEne)

Principales Dispositions de la Loi



Evaluation

Efficacité de l'enveloppe du bâtiment



pronovo
Vaud
Le Programme Bâtiments

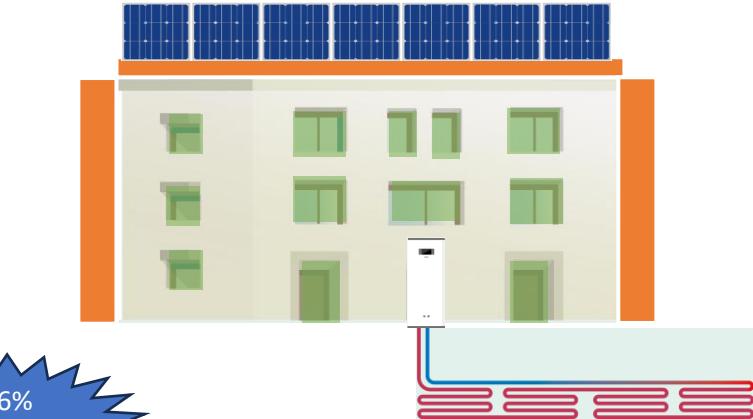
Le marché immobilier de rendement

Etude de cas

	Avant rénovations	Après rénovations
Année de construction / rénovation	1960	2035
Note CECB	G / E / G	C / B / A
Nombre de logements	15	15
Surface locative	1200 m ²	1200 m ²
Etat locatif	CHF 279'000.-	CHF 310'000.-
Valeur ECA	CHF 4'000'000.-	
Frais de rénovation	-	CHF 1'050'000.-
Mise aux normes		CHF 150'000.-
Subventions		CHF 120'000.-



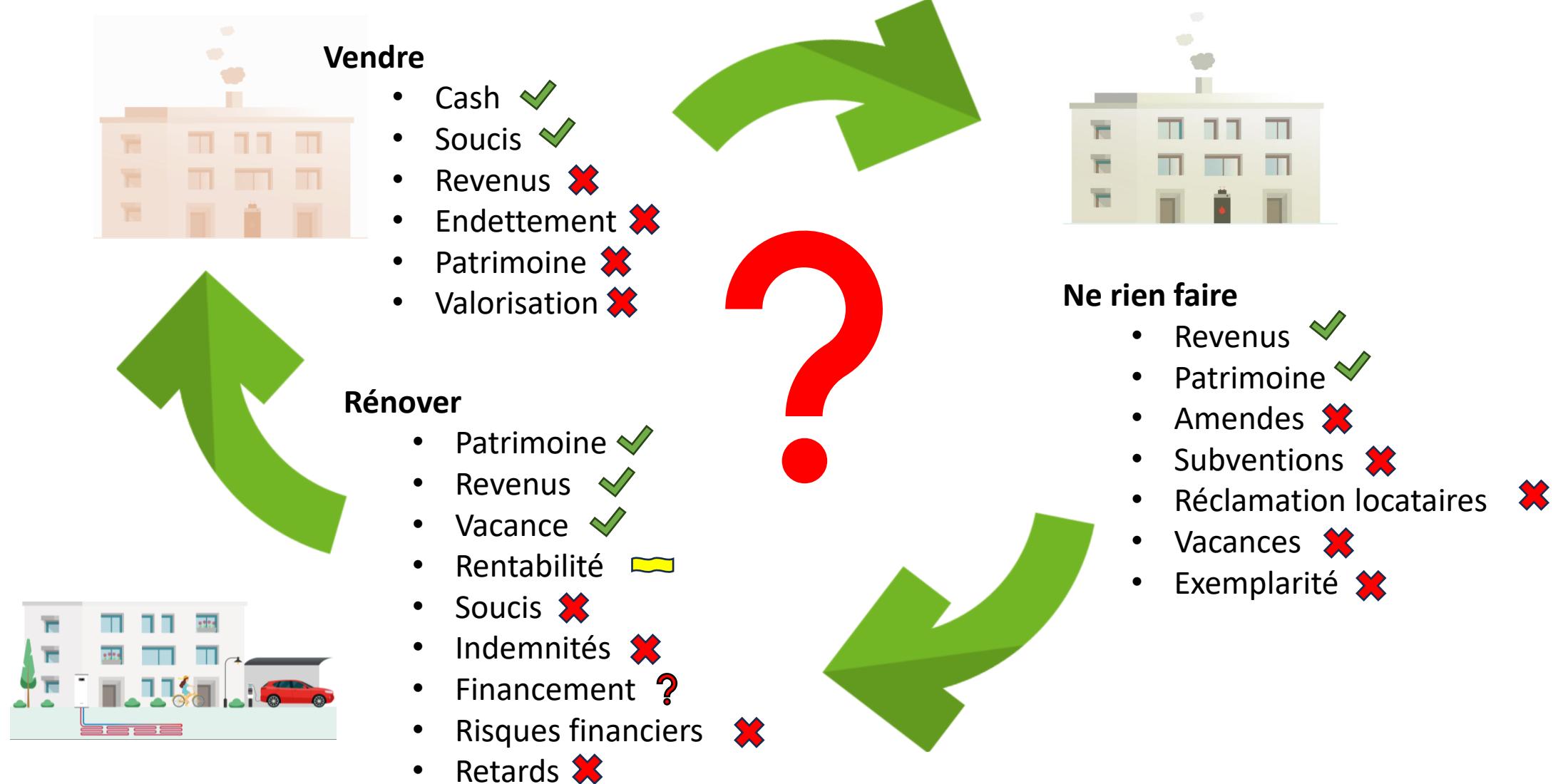
Patrimoine
LPPPL



ECA
Prévenir Secourir Assurer

sia
section vaud

Le dilemme des propriétaires



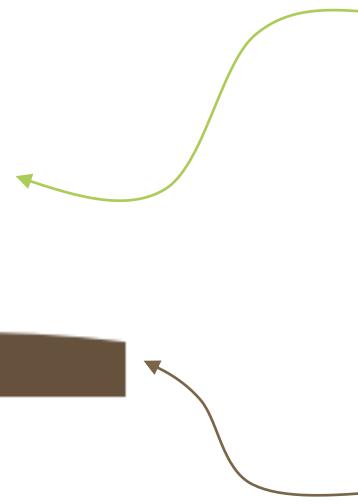
Le droit de Superficie

La solution

Vendre
son bâtiment



Conserver
son terrain



La Fondation Equitim **rachète le bâtiment** au propriétaire et reprend l'exploitation de l'immeuble.
Elle **assume les frais de rénovation** et d'entretien de la propriété

Le propriétaire **conserve le terrain**, se **libère de toutes les contraintes** et perçoit une **rente garantie** dans le temps

Le droit de Superficie

Un exemple en chiffres

	Détention	Droit de superficie
Transaction		
Vente de l'immeuble	CHF 6'200'000.-	
Vente du bâtiment (51%)	CHF 3'200'000.-	
Valeur du terrain - conservée (49%)	CHF 3'000'000.-	
Fortune immobilisée		
Valeur de l'immeuble	CHF 6'200'000.-	CHF --
Valeur du terrain	CHF --	CHF 3'000'000.-
Fortune disponible		
Liquidités	CHF --	CHF 3'200'000.-
Revenus & charges annuels		
Revenus locatifs	CHF 279'000.-	CHF --
Rente de superficie	CHF --	CHF 75'000.-
Charges (y.c. provision pour rénovation)	CHF - 115'000.-	CHF --
Revenus nets immobiliers	CHF 158'000.-	CHF 75'000.-

Le droit de superficie

une solution aux problématiques de la propriété



Les avantages pour les communes

du droit de superficie Equitim

- ✓ Maintien du patrimoine communal et perception d'une rente garantie
- ✓ Aucune problématique de construction, rénovation ou de gestion du bâtiment
- ✓ Pas de marché public, pas de cautionnement ni subvention
- ✓ Un contrat personnalisable, selon les besoins de la commune (financement infrastructure communale, niveau des loyers, choix des locataires et des entreprises, ...)
- ✓ Valorisation du patrimoine communale et encaissement de sa valeur marché
- ✓ Le DDP libère des liquidités pour d'autres projets communaux

Programme

- 1. Qui sommes-nous?**
- 2. Nos solutions de partenariat**
- 3. Rénover sans investir**
- 4. Nos références**

Aperçu du portefeuille de projets

Une grande variété de projets



Blonay



Lavigny



Cheseaux



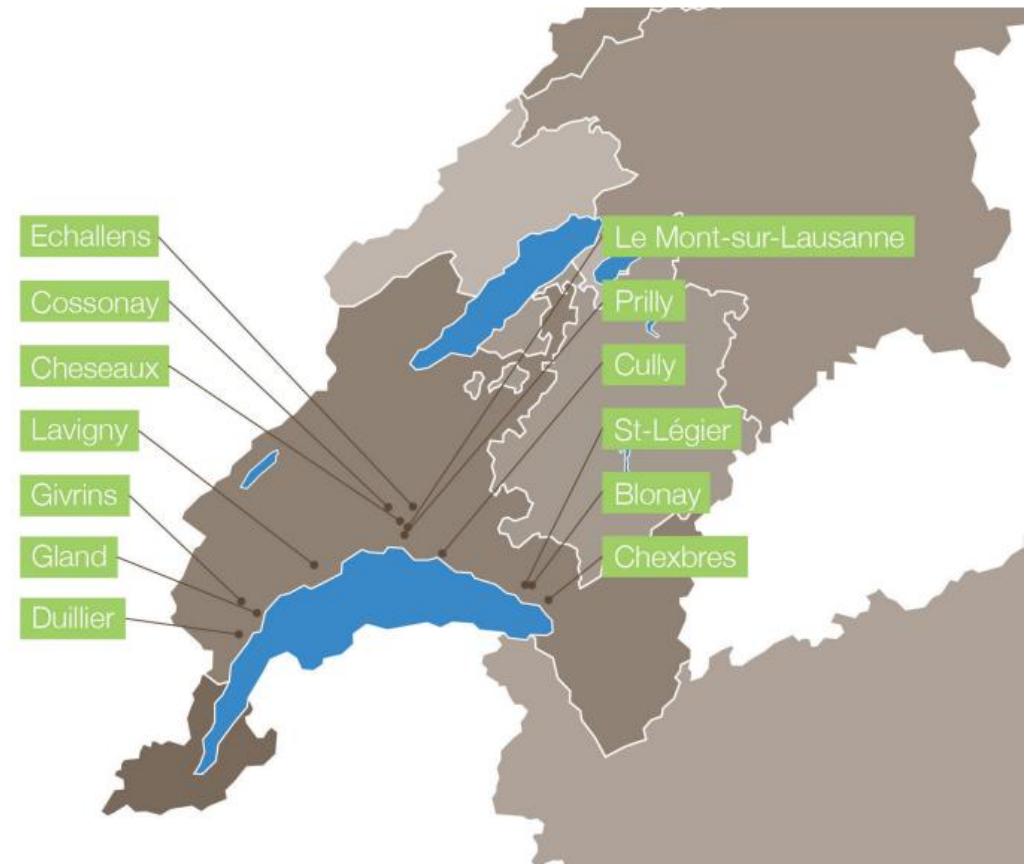
Echallens



St-Légier



Cully



Nos Projets



CHEXBRES

Statut : En exploitation, acquisition juillet 2020



Pleine propriété

-30 %
taux d'abaissement
des loyers

Logements
accessibles : 28



BLONAY

Statut : En exploitation, depuis Février 2022



DDP de 100 ans

-10 %
taux d'abaissement
des loyers

Logements accessibles et
protégés :

**41 (dont 18 LUP
protégés)**

Surface d'activités :

50,4 m²



ECHALLENS

Statut : En exploitation, depuis Mai 2023



DDP de 90 ans

-13 %
taux d'abaissement
des loyers

Logements accessibles et
abordables :

**135 (dont 60 LUP
abordables)**

Surface d'activités : **232 m²**



LAVIGNY

Statut : En exploitation depuis Mai 2024



DDP de 75 ans

-10 %

taux d'abaissement
des loyers

Logements accessibles :

19

Surface d'activités :

**525 m² (Commerces
pour Commune)**



PRILLY

Statut : Permis en cours



DDP de 75 ans

-10 %

taux d'abaissement
des loyers

Logements accessibles :

24 nouveau + 24 rénové



RENENS

Statut : En exploitation, projet de rénovation en cours



DDP de 99 ans

-11 %

taux d'abaissement
des loyers

Logements
accessibles : **30**



La Fondation Equitim

Votre partenaire de projets équitables et innovants



CONTACT

MM. Jean-Pierre Deriaz, Patrick Carvalho, Clément Lambert, Ludovic Pommiès

021.566.59.17

pcarvalho@equitim.ch ; clambert@equitim.ch ; lpommies@equitim.ch

Place Bel Air 1

1003 Lausanne