



Rapport de durabilité **2024**



vitem's
FONDATION DE PRÉVOYANCE



SOMMAIRE

ÉDITORIAL

PAGE
04

CHIFFRES-CLÉS

PAGE
06

RÉSUMÉ DE LA STRATÉGIE

PAGE
09

ÉVOLUTION

PAGE
13

FOCUS IMMOBILIER

PAGE
16

CONCLUSION

PAGE
22

ÉDITORIAL

Un an s'est écoulé depuis la publication de notre premier rapport de durabilité et le contexte mondial continue d'évoluer à un rythme soutenu. Les défis politiques, climatiques et économiques se multiplient, ce qui implique de repenser nos pratiques et d'agir avec ambition pour un avenir plus durable. Cette période a été marquée par des avancées significatives, notamment avec le succès fulgurant de l'intelligence artificielle, mais aussi par des obstacles qui mettent en lumière la complexité de notre époque. Pourtant, elle renforce à nos yeux la pertinence et la nécessité d'un engagement à long terme en faveur de la durabilité.

Dans ce deuxième rapport, nous avons choisi de mettre un accent particulier sur l'immobilier direct, un secteur stratégique au cœur de notre portefeuille où nous pouvons agir de manière très concrète et avec des résultats tangibles. Les actifs immobiliers gérés par le Centre Patronal incarnent notre volonté d'être des acteurs responsables, conjuguant performance économique et impact positif sur la société et l'environnement.

Nous avons adopté une stratégie ambitieuse de rénovation énergétique et de décarbonation de notre parc immobilier. L'intégration des principes d'économie circulaire et l'optimisation des ressources font partie intégrante de cette démarche. Chaque projet, chaque immeuble, est une opportunité de contribuer concrètement à la transition écologique tout en créant de la valeur durable pour nos parties prenantes. Ce rapport illustre ainsi les progrès réalisés, des premières rénovations emblématiques aux initiatives locales qui favorisent une meilleure qualité de vie pour les locataires.

Nous sommes conscients que l'avenir repose sur des choix audacieux et collectifs. C'est pourquoi nous avons renforcé nos dialogues avec les partenaires publics et privés, ainsi qu'avec les communautés locales. Ensemble, nous explorons de nouvelles solutions, qu'il s'agisse d'adopter des technologies innovantes, d'élargir l'usage des énergies renouvelables ou de réinventer les espaces urbains. Ces efforts collectifs traduisent notre conviction que la durabilité est avant tout une question de coopération et de vision partagée. Notre objectif est de combiner de manière vertueuses les rendements et la durabilité de notre portefeuille.

Nous espérons que ces pages vous inspireront autant qu'elles nous encouragent chaque jour à relever les défis qui nous attendent.



Christian Rey
Gérant

Jean-Claude Büchler
Président

NOUS REPENSONS NOS PRATIQUES ET FAÇONS
D'AGIR POUR UN AVENIR PLUS DURABLE.



CHIFFRES-CLÉS

FORTUNE TOTALE



CHF **1.32** milliards
2023



CHF **1.45** milliards
2024

PERFORMANCE DES PLACEMENTS



4.72%
2023



8.52 %
2024

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

35 votées / **35** tenues
2023

34 votées / **34** tenues
2024

PART DE LA FORTUNE GÉRÉE SELON LES PRINCIPES DE DURABILITÉ

100 %
2023

100 %
2024

PART DE LA FORTUNE COUVERTE PAR L'ANALYSE ESG

57.26 %
2023

57.42 %
2024



EMPREINTE CO₂



495 tCO₂e
par MUSD investis
2023



431 tCO₂e
par MUSD investis
2024

ÉQUIVALENT VOLS ALLER-RETOUR NEW YORK-PARIS

491
2023

427
2024

INTENSITÉ CO₂



1'369 tCO₂e
par MUSD de revenus
2023



911 tCO₂e
par MUSD de revenus
2024



RÉSUMÉ DE LA STRATÉGIE

CRITÈRES D'EXCLUSION ET APPROCHE «BEST IN CLASS»

L'approche «best in class» est privilégiée par le comité d'investissement, qui oriente ses investissements vers des entreprises se distinguant par leurs progrès en matière de durabilité, notamment celles réduisant leurs émissions de CO₂ grâce à l'utilisation d'énergies renouvelables. En complément, des critères d'exclusion stricts sont appliqués pour écarter les secteurs en contradiction avec ses valeurs éthiques, tels que la pornographie, les armes de destruction massive, les bombes à sous-munitions, la corruption et les trafics. Cette démarche s'inscrit pleinement dans notre ADN d'investisseur attaché à la détention directe des titres, une approche rare sur le marché.

ENGAGEMENT ACTIONNARIAL ET DROIT DE VOTE

Sur la base des recommandations de vote Ethos, et après évaluations, le comité d'investissement exerce systématiquement le droit de vote de Vitems lors des assemblées générales des sociétés suisses et va étendre cette pratique à l'international dès l'exercice 2026. Les critères fixés sont parfois plus stricts que ceux préconisés par Ethos, notamment en matière de limitation des rémunérations.

ADHÉSION À LA FONDATION ETHOS ET ENGAGEMENT ESG

Vitems est membre de la Fondation Ethos, regroupant plus de 250 institutions de prévoyance, pour promouvoir des pratiques d'investissement responsables. Ce partenariat permet à Vitems de s'appuyer sur les évaluations ESG (Environnement, Social, Gouvernance) d'Ethos, essentielles dans ses choix d'investissements. Vitems est également membre des pools Ethos Engagement Pool Suisse et International, et signataire d'initiatives mondiales telles que Climate Action 100+ et le Paris Agreement Capital Transition Assessment (PACTA).

ANALYSE EXTERNE ET SUIVI ESG

Le portefeuille de Vitems est soumis à des diagnostics externes menés par la Banque Lombard Odier & Cie, couvrant des indicateurs comme l'empreinte carbone (scopes 1, 2, et 3) et les controverses ESG. Bien que certains actifs, comme les placements alternatifs et immobiliers, ne soient pas encore totalement couverts par ces analyses, Vitems s'engage à améliorer en continu la transparence et la couverture de son portefeuille.



INNOVATION DANS LES CLASSES D'ACTIFS

Vitemis investit dans des actifs innovants et responsables :



Private Equity : promotion des entreprises en croissance, également en Suisse, via des fonds que nous avons créés tels que Swiss Select Opportunities, renforçant l'écosystème d'innovation de notre pays.



Infrastructures : analyse approfondie des projets selon les critères ESG, avec une attention particulière aux évolutions normatives.



Microfinance : soutien aux communautés marginalisées avec des exemples concrets comme le financement de kits solaires en Afrique ou l'amélioration de l'accès à l'eau potable en Inde.

ADAPTATION AUX NORMES ET OBJECTIFS CLIMAT

Conformément à la loi suisse sur le climat adoptée en 2023, Vitemis vise un portefeuille à émissions nettes nulles d'ici 2050. Il intègre progressivement les scopes 3 et 4 (émissions évitées) dans ses analyses et adapte ses stratégies d'investissement à l'évolution des méthodologies de calcul et des réglementations.

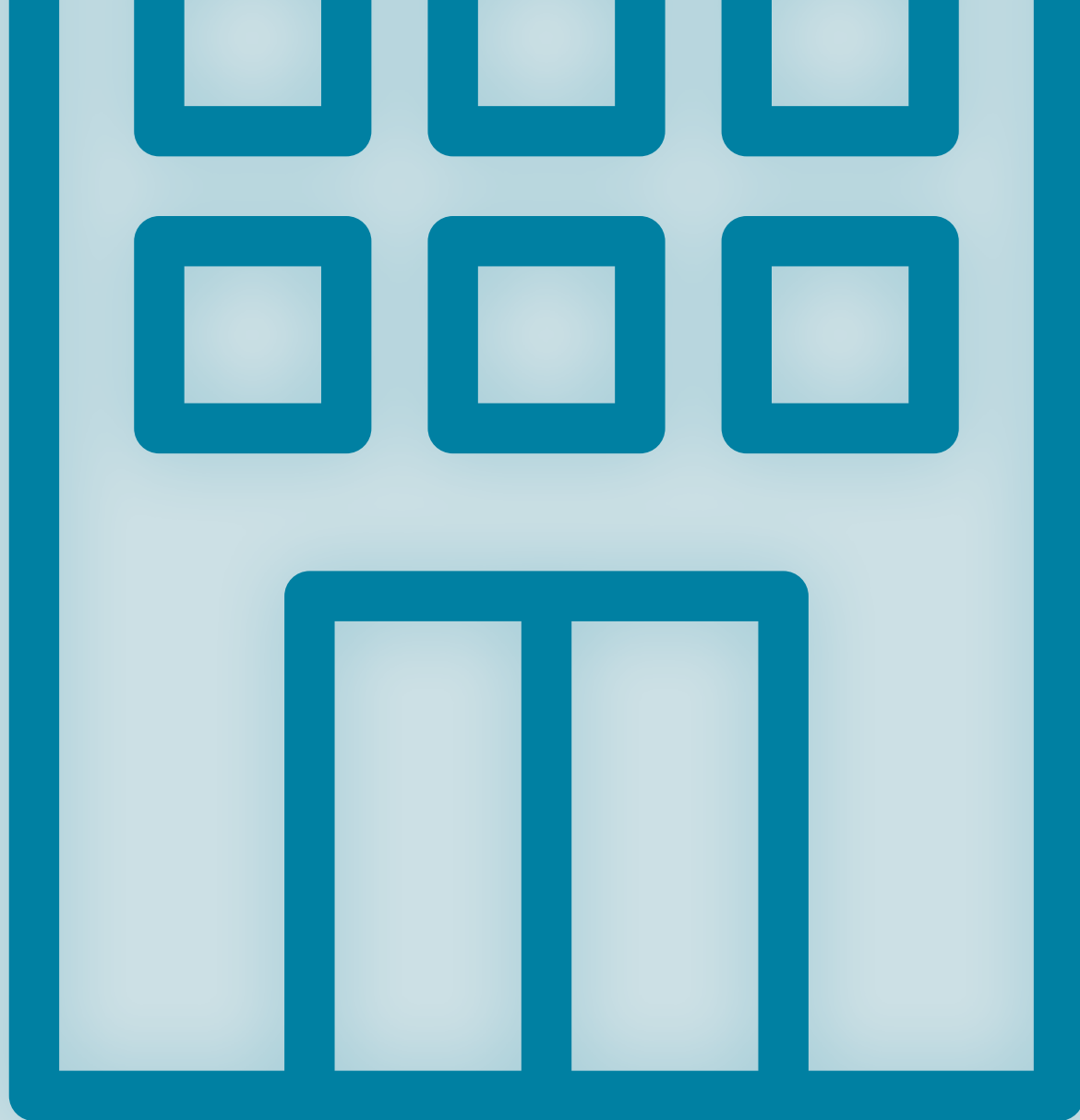
MAINTIEN D'UNE STRATÉGIE DURABLE MALGRÉ LES OBSTACLES

Vitemis persiste dans son engagement envers une politique d'investissement durable, malgré les défis liés à l'évolution des standards, à la transparence des données et à la mesure des impacts ESG. En misant sur l'innovation, la recherche et le pragmatisme, il cherche à conjuguer rendement financier et responsabilité sociale.

Avec une stratégie claire et une volonté d'amélioration continue, Vitemis entend rester un acteur majeur de l'investissement durable, tout en s'adaptant aux enjeux environnementaux et sociétaux mondiaux.







CHAQUE PROJET, CHAQUE IMMEUBLE,
EST UNE OPPORTUNITÉ DE CONTRIBUER
CONCRÈTEMENT À LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE TOUT EN CRÉANT DE LA VALEUR
DURABLE POUR NOS PARTIES PRENANTES.

ÉVOLUTION

Notre ambition est de construire un cadre d'investissement durable et transparent, aligné avec nos valeurs et nos engagements climatiques. C'est dans cet esprit que nous avons produit un rapport novateur, intégrant de manière exhaustive l'ensemble des classes d'actifs de nos portefeuilles.

UNE ANALYSE INÉDITE ET GLOBALE

Pour la première fois, nous disposons d'une vision consolidée et détaillée de la quasi-totalité de nos positions, qu'il s'agisse d'investissements en private equity, infrastructures, microfinance, immobilier ou encore de placements non déposables auprès de nos banques partenaires. Cette avancée nous permet d'affiner notre pilotage stratégique et d'optimiser la performance de nos investissements sous l'angle de la durabilité.

À terme, cette méthodologie sera pleinement intégrée dans le reporting des sociétés, nous offrant ainsi une lecture plus fine du portefeuille global, incluant :

- Une évaluation précise de l'empreinte carbone et de l'intensité climatique.
- Une notation consolidée de nos investissements selon des critères ESG rigoureux.
- Un alignement systématique avec les Accords de Paris et les ambitions climatiques de notre comité d'investissement.

UNE ALLOCATION STRATÉGIQUE EN PHASE AVEC NOS ENGAGEMENTS

À ce jour, 56,80 % de notre portefeuille est composé d'investissements directs classifiés comme durables ou "gris" :

- Investissements durables : ces actifs contribuent activement à la transition écologique et accélèrent la transformation vers une économie bas-carbone.
- Investissements "gris" : bien qu'ils ne favorisent pas directement la transition, ils ne la freinent pas non plus, garantissant ainsi un équilibre neutre.

En parallèle, seulement 1,80 % des investissements entrent dans la catégorie des actifs dits "rouges", nécessitant une vigilance accrue en matière de durabilité. Nous nous engageons à poursuivre nos efforts pour minimiser leur impact et améliorer continuellement notre allocation.



UNE APPROCHE RIGOUREUSE ET SCIENTIFIQUE

Nos décisions d'investissement reposent sur un cadre méthodologique exigeant, développé par notre partenaire, la Banque Lombard Odier & Cie, et basé sur une approche "pass/fail" articulée autour de trois tests fondamentaux :

①

Le test de contribution :
évaluation de l'impact
positif d'un investissement
sur la transition durable.

②

Le test DNSH (Do No
Significant Harm) :
vérification que
l'investissement ne cause
aucun préjudice majeur
à d'autres objectifs de
durabilité.

③

Le test de gouvernance :
validation des standards
de gouvernance et
de transparence des
entreprises investies.

Chaque investissement est ainsi scruté à travers des indicateurs quantitatifs et une analyse qualitative approfondie. Pour être considéré comme durable, une entreprise doit satisfaire aux critères stricts des trois tests, garantissant ainsi une sélection rigoureuse et alignée avec nos principes.

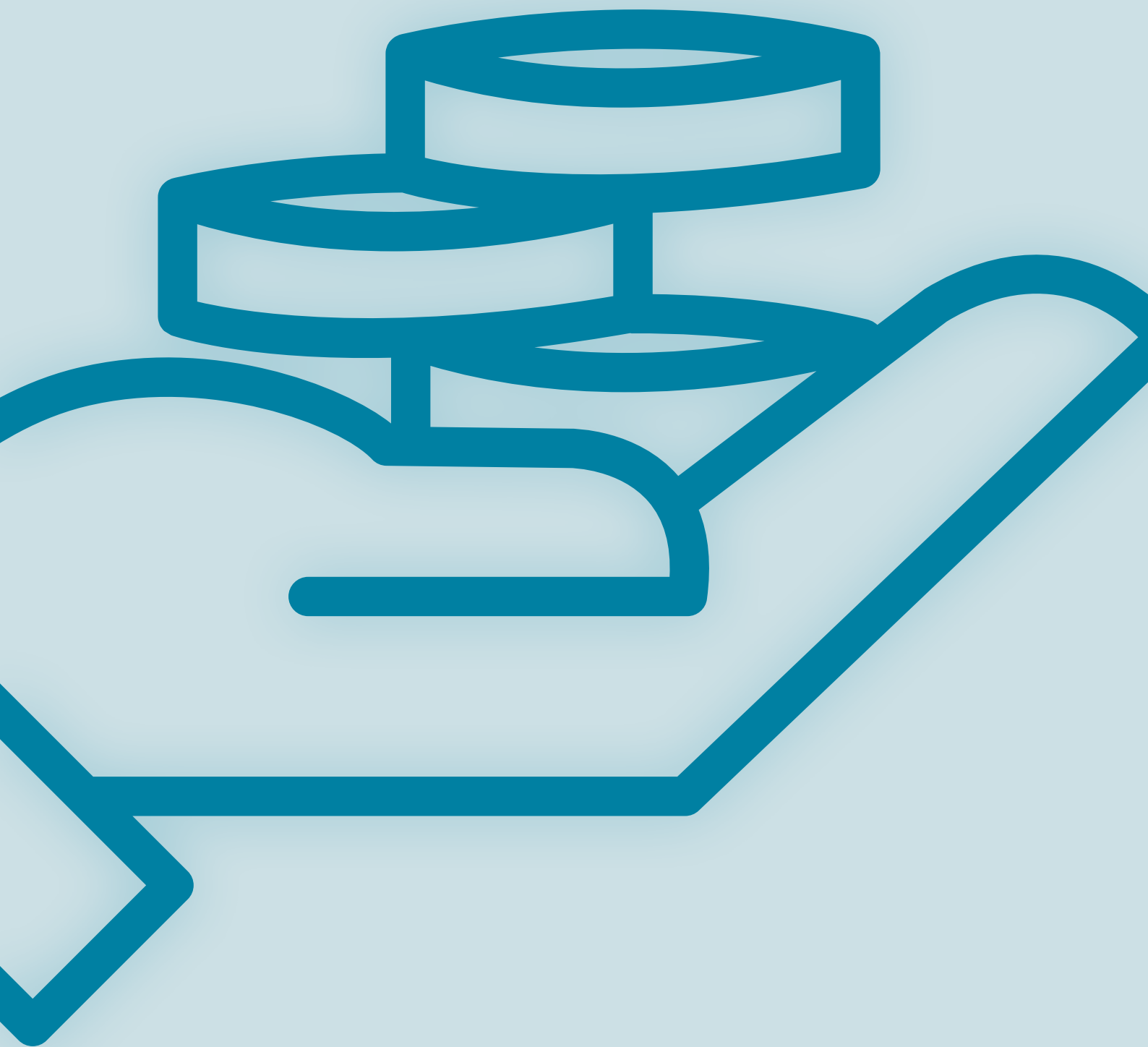
VERS UNE FINANCE DURABLE ET RESPONSABLE

Notre trajectoire est claire : nous poursuivons une transformation ambitieuse et mesurable de notre portefeuille d'investissements, en ligne avec notre mission et nos engagements. Grâce à une approche structurée, un reporting transparent et des partenariats solides, nous façonnons une finance où performance et responsabilité vont de pair.

Un exemple emblématique de notre engagement est notre portefeuille en microfinance, qui bénéficie de la classification la plus élevée en matière de durabilité.

Ces investissements, considérés comme des placements à fort impact social, illustrent notre volonté de générer un impact tangible et positif sur les populations et l'environnement.





FOCUS IMMOBILIER

SITUATION ACTUELLE DU PARC IMMOBILIER SUISSE

Le parc immobilier suisse joue un rôle central dans les enjeux énergétiques et climatiques du pays, en raison de sa forte consommation énergétique (45% du total en Suisse) et des émissions de CO₂ qu'il génère soit 22,6% des émissions nationales.

D'ici à 2040, le parc immobilier suisse devra limiter ses émissions à 18 % des niveaux de 1990, pour atteindre une neutralité carbone complète d'ici 2050.

STRATÉGIE DE RÉNOVATION DU PARC IMMOBILIER

Le Centre Patronal, par le biais de sa cellule immobilière, gère le portefeuille immobilier de Vitem, ce qui représente un total de 14 immeubles (environ 131 logements et 10'070m² de surfaces de référence énergétique).

Afin de répondre aux enjeux énergétiques et climatiques, une stratégie de rénovation a été mise en place comprenant plusieurs points :

PLAN D'ASSAINISSEMENT

Un plan d'assainissement des immeubles est mis en œuvre afin d'organiser les travaux de rénovation, reposant sur plusieurs critères : vétusté des immeubles, priorités d'intervention et lissage des investissements pour répartir équitablement les coûts et limiter l'impact sur le rendement des biens.

ACTIONS PRIORITAIRES

- Remplacement des énergies fossiles par des solutions de chauffage écologiques, notamment le chauffage à distance et les pompes à chaleur géothermiques ou air-eau d'ici à 2040.
- Optimisation et monitoring des installations techniques afin d'améliorer leur performance énergétique.
- Isolation thermique performante des bâtiments pour limiter les pertes énergétiques et le besoin en puissance de chaleur.
- Amélioration de la qualité de l'air des logements.

OBJECTIFS D'EFFICIENCE ÉNERGÉTIQUE GLOBALE

L'amélioration de l'étiquette énergétique globale des immeubles repose sur des objectifs ambitieux : atteindre une note CECB B ou C pour l'ensemble des immeubles éligibles et certifier, lorsque cela est possible, les immeubles avec les labels Minergie-P ou Minergie-A, avec le complément Eco selon les possibilités.

MONITORING ÉNERGÉTIQUE

Garantir une gestion optimale des ressources avec la mise en place du monitoring énergétique, qui permettra de suivre et d'ajuster la production de chaleur et d'eau chaude sanitaire.

PLAN QUINQUENNAL ET VALORISATION

Un plan quinquennal découlant du plan d'assainissement vient compléter et préciser la stratégie globale. Des études préliminaires sont réalisées deux à trois ans avant l'exécution des travaux intégrant la rénovation énergétique, les possibilités de densification et de valorisation des biens.



ÉVOLUTION DE L'ÉTIQUETTE ÉNERGÉTIQUE DES ÉMISSIONS DE CO₂ DU PARC, À 2050

Thématiques complémentaires à la rénovation énergétique renforçant l'engagement écologique et la promotion de la durabilité.

CONFORT DES USAGERS

En appliquant les principes de l'accessibilité universelle, l'objectif est de faciliter l'accès et la vie quotidienne des personnes à mobilité réduite (PMR) ou en situation de handicap.

Par ailleurs, pour encourager la mobilité douce et verte, l'installation de bornes de recharge est prévue, aussi bien pour les véhicules électriques que pour les vélos.

EXPLOITATION DU SOLAIRE

L'installation de panneaux solaires vise à maximiser la production d'électricité renouvelable et son autoconsommation. Le potentiel de surfaces en toiture du parc immobilier, pour la production d'électricité est d'environ 951m² de panneaux ce qui correspond aux besoins de 40 ménages suisses et (5'000 KWh/an/ménage). Sa mise en place sera effectuée selon les opportunités de rénovation. Des solutions de stockage avec batteries seront envisagées à l'avenir selon l'évolution de ce marché et à fin d'anticiper leur mise en place.

MESURES EN FAVEUR DE LA BIODIVERSITÉ

Un catalogue de solutions écologiques a été élaboré pour être déployé de manière adaptée selon les besoins spécifiques de chaque site. Ces mesures visent à favoriser la coexistence harmonieuse avec la faune et à renforcer la résilience des écosystèmes locaux :

- Végétalisation des toitures plates et construction de murs en pierre sèche intégrés aux aménagements extérieurs, offrant des cavités pour la petite faune.
- Plantation d'arbres majeurs et d'arbres fruitiers issus de variétés anciennes ou résistantes pour enrichir la biodiversité locale.
- Création d'habitats naturels, incluant des gîtes à lézards et abris pour hérissons, hermines et autres espèces locales, des dunes de ponte pour les abeilles sauvages.
- Aménagements dédiés aux oiseaux et insectes, avec l'installation de nichoirs adaptés à diverses espèces et la mise en place d'hôtels à insectes.
- Plantation de prairies fleuries et de haies vives nourricières sur les parcelles et les abords.
- Lors des opérations d'entretien, les déchets végétaux produits sur site (tels que branchages ou feuilles mortes) seront recyclés et réutilisés pour enrichir les aménagements extérieurs.

Ces initiatives, parfois simples mais efficaces, allient respect de la nature et engagement écologique. Elles encouragent une biodiversité active et renforcent la résilience des écosystèmes tout en valorisant les espaces naturels environnants.



EN RÉSUMÉ



Remplacement
des énergies fossiles
d'ici **2040**



Portefeuille de
14 immeubles



10'070 m² de
surfaces de référence
énergétique



131 logements



Neutralité carbone
complète d'ici **2050**



Évolution de l'étiquette
énergétique pour **2025**



951 m² de
panneaux solaires

Projet de construction d'une résidence senior avec services

Dans le cadre de l'objectif stratégique de croissance des portefeuilles, une opération immobilière d'envergure a été menée au printemps 2024 avec l'acquisition d'un projet de construction d'une résidence senior avec services dans la commune de Crissier. Ce projet, répond à un double objectif : offrir des rendements solides tout en respectant pleinement les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

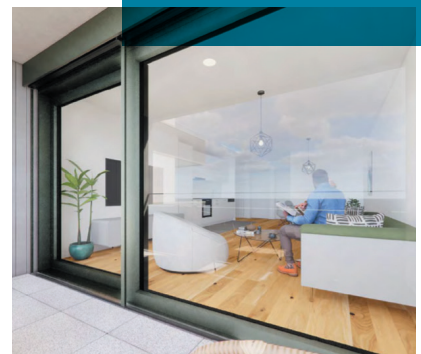
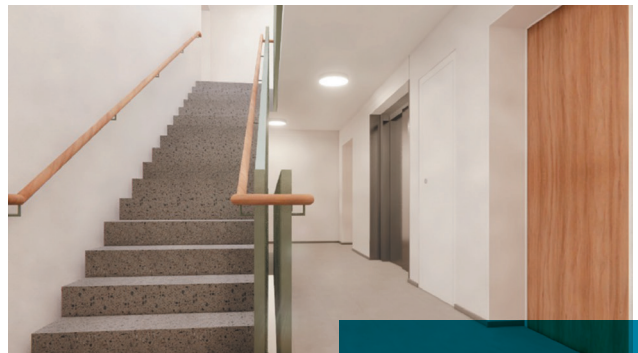
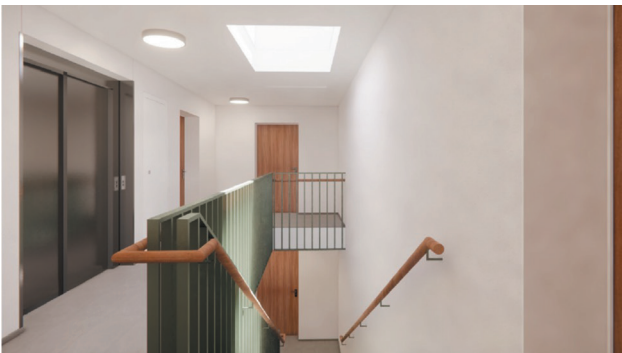
Sur le plan social, cette résidence non médicalisée se distingue par sa capacité à répondre aux besoins croissants d'une population vieillissante. Elle garantit une plus grande autonomie aux personnes âgées, qui peuvent vivre dans leur propre logement tout en bénéficiant d'un éventail de services adaptés. Ces services sont proposés par notre partenaire, la société Bonacasa et ils incluent des activités de bien-être, des prestations personnalisées et des animations diverses.

Le bâtiment, composé de 63 logements et il intègre également au rez-de-chaussée une infrastructure dédiée aux services de santé. Ces installations complètent l'offre en matière de qualité de vie, en fournissant un accès facile à des soins de proximité. Les premiers locataires de la résidence nommée « Arbora » devraient prendre possession des lieux à partir d'octobre 2026, une fois les travaux achevés.

En termes environnementaux, cette construction se distingue par son engagement en faveur de la durabilité. Labellisée Minergie-Eco, elle va encore au-delà des standards habituels en s'inscrivant dans des certifications européennes exigeantes, telles que BiodiverCity et WELL. Le label BiodiverCity reflète une attention particulière portée à l'intégration des espaces verts et à la préservation de la biodiversité au sein du projet. Quant à la certification WELL, elle atteste de l'attention particulière portée au confort et à la santé des habitants, notamment en matière de qualité de l'air, de lumière naturelle et d'aménagement des espaces intérieurs. Ces engagements témoignent d'une approche globale qui conjugue respect de l'environnement et qualité de vie.

Ce projet s'inscrit dans une tendance croissante où l'immobilier devient un levier essentiel pour répondre aux grands enjeux sociétaux. En offrant des logements adaptés aux besoins des seniors tout en intégrant des solutions durables et innovantes, cette résidence illustre la volonté de contribuer positivement au développement local, tout en garantissant des rendements attractifs pour les investisseurs. Cette réalisation marque ainsi une étape importante dans la stratégie d'allocation responsable des portefeuilles, tout en valorisant des partenariats solides et un engagement fort envers l'avenir.





CONCLUSION

En 2024, les progrès réalisés confortent notre engagement vers une transformation durable et résiliente. Nous constatons avec satisfaction des avancées tangibles, tant sur le plan des performances que de l'intégration des critères ESG dans notre stratégie. Toutefois, nous restons lucides : le chemin est encore long et les défis nombreux.

Ces améliorations nous encouragent à redoubler d'efforts pour accélérer la transition et renforcer notre impact positif.

Notre engagement ne faiblit pas. Nous continuerons à allier performance et durabilité, avec pragmatisme et ambition, pour bâtir un modèle d'investissement robuste, aligné avec les exigences du long terme et les impératifs de notre responsabilité fiduciaire.



EN 2024, LES AVANCÉES RÉALISÉES RENFORCENT
NOTRE ENGAGEMENT EN FAVEUR D'UNE
TRANSITION DURABLE ET RÉSILIENTE, OUVRANT
LA VOIE À UN AVENIR PLUS RESPONSABLE.





Route du Lac 2
1094 Paudex
Case Postale 1215
1001 Lausanne
www.centrepatronal.ch