

**utilita**

FONDATION DE PLACEMENT POUR  
IMMOBILIER D'UTILITÉ PUBLIQUE

RAPPORT  
ANNUEL  
**23 | 24**



*Un placement à plus-value,  
car l'habitat est lieu de vie.*

# Sommaire

<b>AVANT-PROPOS</b>	<b>5</b>
UTILITA EN CHIFFRES	6
AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE FONDATION ET DU DIRECTEUR	8
<b>THÉMATIQUE DE PLACEMENT</b>	<b>11</b>
<b>GROUPE DE PLACEMENT « IMMOBILIER D'UTILITÉ PUBLIQUE SUISSE »</b>	<b>15</b>
INFORMATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES COMPTES ANNUELS	16
CHIFFRES-CLÉS	18
FORTUNE DE PLACEMENT (BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT)	20
ANNEXE FORTUNE DE PLACEMENT	22
RAPPORT ABRÉGÉ DES EXPERTS ESTIMATEURS	26
<b>FORTUNE DE PLACEMENT</b>	<b>29</b>
FORTUNE DE PLACEMENT (BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT)	30
ANNEXE FORTUNE DE PLACEMENT	31
<b>FONDEMENTS ET ORGANISATION</b>	<b>33</b>
FONDEMENTS	34
ORGANES	36
DIRECTION ET EXPERTS	38
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	40
<b>UTILITA EN GRAPHIQUES</b>	<b>43</b>
QUALITÉ DU PORTEFEUILLE	44
CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX (ENVIRONNEMENT)	58
CRITÈRES SOCIAUX (SOCIAL)	62
CRITÈRES DE GOUVERNANCE (GOVERNANCE)	68
<b>GLOSSAIRE</b>	<b>71</b>

## GRAPHISME

graphistelausannelb.ch

**PHOTOS** Lotissement «Alter Werkhof», Frenkendorf (BL)

## COPYRIGHT

Utilita Fondation de placement  
pour immobilier d'utilité publique © 2024

Seule la version allemande fait foi.



# Avant-propos





# Utilita en chiffres

« Avec Utilita, votre avoir de prévoyance est investi durablement à la fois dans la pierre, le bien-être des occupants des logements et la défense de l'environnement. »



## Rentabilité

**4,73%**

Performance

**315,74** mio CHF

Valeur vénale de tous les immeubles au jour de leur achèvement

**3,54%**

Operating Cash Flow<sup>1)</sup>

**88,39** mio CHF

Nouvelles constructions et développements maîtrisés



## Environnement

**14,63** kg/m<sup>2</sup>

Émissions moyennes de CO<sub>2</sub> (Scope 1+2)

**-7,8%**

Réduction de CO<sub>2</sub> par rapport à l'année précédente

**97%**

Taux de couverture



## Société

**17%** inférieurs au marché

Loyers des logements d'utilité publique et loyers abordables actuels

**71%**

Immeubles promouvant la vie communautaire

**66%**

Accès au secteur de l'utilité publique (coopération)

Remarque: tous les chiffres sont arrondis.

1) Annualisé et apuré.

# Avant-propos

## Un placement à plus-value, car l'habitat est lieu de vie.

Ça y est, nous y sommes arrivés! Durant cet exercice, nous avons battu pour la première fois le benchmark de la CAFP et, ce faisant, prouvé la résilience de notre investissement dans l'immobilier d'utilité publique. Parallèlement, Utilita s'est positionnée en tête du marché en matière d'environnement et d'impact sociétal.

Un résultat réjouissant malgré des conditions de marché qui demeurent difficiles et se caractérisent encore et toujours par une pénurie de logements à louer, notamment dans le segment de ceux proposés à prix abordable. L'immigration et un dynamisme insuffisant dans le domaine de la construction de nouveaux immeubles ont aggravé la situation, tandis que les loyers ont augmenté, notamment à cause d'une hausse du taux de référence.

Quand bien même une augmentation du produit des loyers s'est révélée possible sur le marché, des corrections de valeur se sont imposées sur des placements immobiliers indirects dans le secteur résidentiel, cela après des années de croissance. Il en est résulté des évaluations à la baisse de biens immobiliers existants et une pression sur les rendements attendus de nouveaux projets. Le phénomène s'est traduit par un fléchissement de l'Immo-index CAFP « Logement » et un ralentissement de la performance dans le segment des placements immobiliers.

Dans cet environnement exigeant, les placements effectués par Utilita dans de l'immobilier d'utilité publique sont apparus particulièrement stables et fructueux. Tandis que l'indice CAFP a marqué le pas, Utilita a réussi à accroître sa performance et à se hisser au-dessus du benchmark. Cela confirme la tendance selon laquelle la thématique

de placement dans du « logement d'utilité publique et à prix modéré » gagne en importance, en particulier en cas de focalisation sur des investissements répondant à une stratégie ESG claire.

La marche des affaires d'Utilita a été très réjouissante. Quand bien même l'accès à du capital frais a été difficile pour des raisons systémiques, le groupe de placement est parvenu à générer une plus-value pour ses investisseurs sous les trois angles de la rentabilité, de l'environnement et de l'impact sociétal. Dans un tel contexte, l'atteinte des objectifs ambitieux de croissance visés a impliqué un relèvement délibéré du coefficient d'endettement.

Utilita a poursuivi son expansion durant la période sous revue, notamment via l'achat d'un lotissement à Wetzikon et l'achèvement du projet de développement immobilier Bella Vista à Neuchâtel. Ce dernier, qui a le mérite de renforcer la part occupée par le logement d'utilité publique dans le canton de Neuchâtel, a aussi été reconnu par ce dernier comme une initiative phare à haute valeur sociétale. Parallèlement, un solide pipeline d'immeubles de première qualité à prix avantageux a été constitué, lesquels seront susceptibles d'intégrer le groupe de placement aussitôt que de nouveaux capitaux auront été souscrits.

Dans le domaine environnemental, les émissions de CO<sub>2</sub> ont à nouveau pu être réduites pour tomber à 14,63 kg/m<sup>2</sup>, soit nettement en dessous des cibles fixées par la Confédération à l'horizon 2030. Un tel résultat contribue à une stabilité des coûts d'investissement (CAPEX) ainsi qu'à une maîtrise des charges à long terme dont profitent

plus particulièrement nos investisseurs.

Par ailleurs, les structures internes d'Utilita ont été renforcées en ce sens que le Conseil de fondation et l'équipe de direction ont élargi le cercle de leurs membres et étendu leurs domaines de tâches.

Ces développements positifs autorisent Utilita à considérer avec satisfaction cet exercice particulièrement faste qui confirme pleinement la pertinence de son orientation stratégique.

Le Conseil de fondation et la direction remercient les investisseurs et les partenaires d'Utilita pour leur confiance. Ils se réjouissent à la perspective de poursuivre avec eux une collaboration fructueuse tout au long de l'exercice 24/25.



**Philippe Sauthier**

Président du Conseil de fondation



**Jürg Capol**

Directeur





# Thématique de placement





# Thématique de placement

Comme son nom l'indique, le groupe de placement « immobilier d'utilité publique suisse » investit principalement dans des immeubles d'habitation sis en Suisse et revêtant un caractère d'utilité publique ou contribuant à l'offre d'un habitat à des conditions abordables.

Utilita se conforme aux besoins de ses investisseurs, mais également – dans toute la mesure du possible – aux exigences des organisations d'utilité publique au sens où l'entendent la législation fédérale visant l'encouragement du logement à loyer ou à prix modéré et la « Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse ». Au travers de sa stratégie de placement, Utilita cherche à promouvoir la mise sur le marché de logements à prix abordable et à permettre le placement de capitaux de la prévoyance professionnelle. Pour les investisseurs, le respect du cadre réglementaire de l'utilité publique et le choix délibéré d'une base de coûts non spéculative influencent positivement la pérennité d'un profil de rendement-risque combiné à une part élevée de cash-flow. Insensibles ou presque aux fluctuations du marché, les placements relevant de ce segment contribuent à la stabilité du bilan et offrent une possibilité de diversification au sein d'un portefeuille immobilier.

La Fondation de placement Utilita ouvre à ses investisseurs un accès direct au segment normalement fermé du marché des immeubles d'utilité publique. Elle le fait avant tout via sa filiale Vivanta AG détenue à 100% et qui jouit du statut de maître d'ouvrage d'utilité publique reconnu par l'Office fédéral du logement (OFL). Cette société peut dès lors participer sur pied d'égalité avec les pouvoirs publics et d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique à la promotion d'habitations à prix abordable.

L'OFL s'est exprimé en ces termes en 2016 à propos de notre modèle d'affaires:

*« Le système de financement envisagé par Utilita, selon lequel le capital doit être affecté à des buts de promotion du logement à loyer ou à prix modéré, paraît être aussi intéressant qu'innovant. Il pourrait représenter une alternative prometteuse aux mécanismes traditionnels de l'aide au logement. Les deux buts poursuivis, à savoir la prévoyance professionnelle et l'aide au logement, se complètent judicieusement pour leur profit mutuel. »*

En matière de critères ESG, Utilita satisfait des exigences élevées. Elle exerce une influence significative non seulement dans les domaines de l'environnement et de la défense du climat mais encore sur le plan sociétal et au niveau de la promotion de logements à prix modéré.

Les investissements portent en général sur les types d'objets suivants:

---

## Immeubles résidentiels

Immeubles résidentiels soumis à un cadre réglementaire défini par les pouvoirs publics (immeubles d'utilité publique) ou garantissant à leurs occupants des loyers à prix modéré (logements à prix abordable).

## Immeubles loués

Immeubles loués dans leur intégralité à un exploitant spécialisé dans un domaine spécifique et poursuivant lui-même un but d'utilité publique. Tel est le cas de homes pour personnes âgées, de foyers pour étudiants ou de coopératives d'habitation.

## Terrains

Terrains sur lesquels des bâtiments sont érigés pour le compte des investisseurs ou qui sont mis à la disposition de tiers sous la forme d'un droit de superficie contre paiement d'une rente adéquate.

---

**Groupe de placement  
« immobilier d'utilité  
publique Suisse »**





# Informations générales concernant les comptes annuels

Les comptes annuels ont été établis conformément à l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) et aux recommandations Swiss GAAP RPC 26. De plus, ils satisfont également les standards fixés par la directive de la Conférence des administrateurs de fondations de placement (CAFP), lesquels sont applicables par analogie.

Il s'agit du septième rapport annuel publié depuis la création d'Utilita Fondation de placement et l'ouverture du groupe de placement.

La CHS PP a confirmé le 30.04.2024 que le rapport annuel 22/23 ainsi que les conclusions de l'organe de révision relatives à son approbation ne présentaient aucune irrégularité.

Ni Utilita Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique ni Utilita Management GmbH n'ont effectué d'opération portant sur des restitutions ou des versements d'indemnités de distribution et de gestion (au sens de l'art. 40 OFP). De même, aucune des deux n'a procédé à l'encaissement de restitutions ou d'indemnités de distribution et de gestion.

Toutes les indemnités versées directement ou indirectement (au sens de l'art. 734a al. 2 CO) au Conseil de fondation ainsi qu'à la direction donnent lieu à une communication séparée à l'autorité de surveillance (conformément à l'art. 84b CC).

## Évaluation

Comme l'exigent les recommandations techniques relatives à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC 26, l'évaluation a lieu en application de l'art. 41 de l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP) considéré en lien avec l'art. 48 OPP 2. S'agissant des biens immobiliers détenus directement (actifs), leur évaluation est régie par l'art. 4 chiffre VI lit. a à d du Règlement de la Fondation ainsi que par les directives internes en matière d'évaluation adoptées par le Conseil de fondation le 18 mai 2022.

## Principes de consolidation et périmètre de consolidation

Les comptes consolidés du groupe de placement « immobilier d'utilité publique suisse » englobent les clôtures du groupe de placement et celles des sociétés contrôlées directement ou indirectement au 30 septembre de l'exercice concerné. D'ordinaire, l'existence d'un contrôle est reconnue en cas de détention de plus de la moitié des droits de vote. Les comptes annuels des sociétés contrôlées sont établis pour la même période et selon des principes comptables uniformes.

Les créances et dettes, les charges et produits, les gains et pertes non réalisés ainsi que les dividendes liés à des transactions commerciales intervenues entre le groupe de placement et les sociétés contrôlées sont éliminés.

Le périmètre de consolidation figure dans le commentaire I (page 22) de l'Annexe fortune de placement.

## Horizon comptable

Les présents comptes se rapportent à un exercice annuel normal de douze mois, soit allant du 1<sup>er</sup> octobre 2023 au 30 septembre 2024. Depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2023, un factsheet publié quatre fois l'an remplace l'édition d'un rapport semestriel. Parallèlement, les résultats financiers sont diffusés par les agences d'information financière pertinentes (notamment Bloomberg et SIX), ainsi que par la CAFI.



# Chiffres-clés

<b>BILAN</b>	<b>30.09.2024</b> <b>CHF</b>	<b>30.09.2023</b> <b>CHF</b>
Fortune totale (GAV)	230'166'360	183'469'407
Valeur vénale des immeubles (y c. créances)	227'353'198	179'685'031
Coefficient d'endettement	31,89%	20,34%
Fortune nette (NAV)	151'395'483	144'362'143
Nombre de parts en circulation	121'635	121'471
Nombre d'investisseurs	32	33

## INDICES DE RENDEMENT ET DE PERFORMANCE

Distribution (par part en CHF)	I	-	-
Rendement sur distribution		-	-
Rendement de placements (performance)		4,73%	2,57%
Coefficient de distribution		-	-
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		74,34%	68,69%
Quote-part des charges d'exploitation TER <sub>ISA</sub> (GAV)	II	0,66%	0,57%
Quote-part des charges d'exploitation TER <sub>ISA</sub> (NAV)	II	0,94%	0,74%
Rendement des fonds propres (ROE)		4,73%	2,57%
Rendement du capital investi (ROIC)		3,76%	2,30%

## COMPTE DE RÉSULTAT

Résultat réalisé	4'656'368	3'672'978
Résultat global de l'exercice comptable	6'838'434	3'619'354
Revenu locatif prévisionnel (net)	8'223'534	6'702'791
Taux de perte sur loyer	5,56%	4,24%

## Commentaires à propos des chiffres-clés

### I Distribution (par part en CHF)

Comme le groupe de placement se trouve en phase de croissance, le résultat obtenu, qui serait en soi susceptible d'être utilisé pour une distribution, est toutefois nécessaire pour les acquisitions en cours. Aussi, le Conseil de fondation a décidé de renoncer à une distribution et de thésauriser la totalité du résultat.

### II Quote-part des charges d'exploitation TER<sub>ISA</sub> (GAV) et TER<sub>ISA</sub> (NAV)

Les charges d'exploitation prises en considération dans le TER correspondent à la pratique de la CAFI.



# Fortune de placement du groupe de placement « immobilier d'utilité publique suisse »

## Données générales concernant le groupe de placement

N° de valeur: 35781736 | ISIN: CH0357817367 | Bloomberg Ticker: ULAFGIS SW

BILAN		30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF
<b>Actifs</b>			
Actif circulant		2'811'762	3'782'975
Disponibilités	II	1'138'856	2'462'073
Créances à court terme	III	322'641	285'537
Frais de chauffage et accessoires		1'312'622	1'022'012
Ducreire		-17'644	-42'772
Comptes de régularisation de l'actif	IV	55'286	56'126
Immobilisations		227'354'598	179'686'431
Créances	V	258'832	8'646'576
Participations	V	1'400	1'400
Terrains à bâtir (y c. objets à démolir)		-	-
Constructions commencées (y c. terrains)		533'365	225'455
Constructions terminées (y c. terrains)		226'561'000	170'813'000
<b>Fortune totale</b>		<b>230'166'360</b>	<b>183'469'407</b>
<b>Passifs</b>			
Fonds empruntés		78'770'876	39'107'264
Engagements à court terme immeubles	VI	1'796'993	1'313'232
Autres engagements à court terme		1'485,30	-
Comptes de régularisation du passif	VII	2'047'513	895'491
Hypothèques (à court terme)	VIII	56'285'873	30'230'799
Hypothèques (à long terme)	VIII	16'140'000	4'555'000
Provisions		296'012	296'742
Impôts latents		2'203'000	1'816'000
<b>Fortune nette</b>		<b>151'395'483</b>	<b>144'362'143</b>
<b>Parts</b>			
Nombre de parts en circulation au début de la période sous revue		121'471	115'862
Variations durant l'exercice sous revue	IX	164	5'609
Nombre de parts à la fin de la période sous revue		121'635	121'471
Valeur en capital par part avant résultat global de la période sous revue		1'188,45	1'158,65
Valeur en capital par part		1'206,39	1'153,27
Produit net de l'exercice comptable par part		38,28	30,24
Produit global de l'exercice comptable par part		56,22	29,79
Valeur d'inventaire par part avant distribution		1'244,67	1'188,45
Distribution		-	-
Valeur d'inventaire par part après distribution		1'244,67	1'188,45
<b>Variation de la fortune nette</b>			
Fortune nette au début de l'exercice comptable		144'362'143	134'243'921
Souscriptions		194'906	6'498'868
Reprises		-	-
Distributions		-	-
Résultat global de l'exercice		6'838'434	3'619'354
Fortune nette à la fin de l'exercice		151'395'483	144'362'143

## COMPTE DE RÉSULTAT (FORTUNE DE PLACEMENT)

		01.10.2023 – 30.09.2024 CHF	01.10.2022 – 30.09.2023 CHF
<b>Revenu locatif net</b>		<b>7'744'573</b>	<b>6'418'180</b>
Revenu locatif prévisionnel (net) – (y c. charges non détachées)	X	8'223'534	6'702'791
Perte de produit sur locaux vides	XI	-478'961	-284'612
<b>Entretien des immeubles</b>		<b>-494'252</b>	<b>-364'007</b>
Maintenance		-478'773	-188'562
Remise en état		-15'479	-175'445
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>-1'031'530</b>	<b>-1'138'581</b>
Frais d'exploitation et de chauffage non compensables		-336'743	-586'246
Pertes sur créances, variation du ducreire		-	1'341
Assurances		-137'528	-115'874
Honoraires de gestion	XII	-372'342	-295'717
Frais de location et de publication d'annonces		-7'293	-8'203
Impôts et taxes		-177'396	-131'438
Autres charges d'exploitation		-229	-2'444
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>6'218'790</b>	<b>4'915'591</b>
<b>Autres revenus</b>		<b>582'659</b>	<b>28'144</b>
Intérêts actifs		124	101
Rentes de droits de superficie		21'072	15'804
Autres revenus	XIII	561'463	12'239
<b>Frais de financement</b>		<b>-1'127'751</b>	<b>-598'820</b>
Intérêts hypothécaires	XIV	-1'066'321	-540'414
Autres intérêts passifs	XV	-5'952	-9'461
Rentes de droits de superficie	XVI	-21'072	-15'804
Autres frais de financement	XVII	-34'407	-33'142
<b>Frais d'administration</b>		<b>-1'022'952</b>	<b>-683'634</b>
Honoraires de la direction	XVIII	-738'100	-400'000
Rémunération au compte d'exploitation		-129'297	-136'548
Frais d'estimation		-53'600	-41'929
Frais de révision		-57'733	-60'810
Autres frais d'administration		-44'222	-44'347
<b>Autres frais</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Autres frais		-	-
<b>Résultat de souscription de parts</b>		<b>240</b>	<b>11'698</b>
Revenus de souscription de parts		1'202	58'490
Frais de souscription de parts		-961	-46'792
<b>Produit des mutations de parts</b>		<b>5'382</b>	<b>-</b>
Participation des souscripteurs aux revenus courus lors de l'émission de parts		5'382	-
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus lors du rachat de parts		-	-
<b>Produit net de l'exercice comptable</b>		<b>4'656'368</b>	<b>3'672'978</b>
<b>Gains / pertes en capital réalisé(e)s</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Gains / pertes en capital réalisé(e)s		-	-
<b>Résultat réalisé</b>		<b>4'656'368</b>	<b>3'672'978</b>
<b>Gains / pertes en capital non réalisé(e)s</b>		<b>2'182'066</b>	<b>-53'624</b>
Gains / pertes en capital non réalisé(e)s		2'569'066	-2'621'476
Variations d'impôts latents		-387'000	2'567'852
<b>Résultat global de l'exercice comptable</b>		<b>6'838'434</b>	<b>3'619'354</b>
<b>Distribution et utilisation du résultat</b>			
Produit net de l'exercice comptable		4'656'368	3'672'978
Report de l'exercice précédent		12'043'224	8'370'246
Montant disponible pour la distribution		16'699'593	12'043'224
Montant prévu pour la distribution		-	-
Report à nouveau		16'699'593	12'043'224



## Annexe aux comptes de la fortune de placement

### I Consolidation

Au 30 septembre 2024, Utilita Fondation de placement détient 100% des parts de Vivanta AG (3'700'000 CHF). Vivanta AG possède un bien-fonds à Frenkendorf, lequel est estimé conformément aux directives applicables en matière d'évaluation.

#### Périmètre de consolidation

Nom	Siège	Participation au capital et détention des droits de vote en %
Vivanta AG	Lucerne	100

### II Disponibilités

Le niveau des liquidités fluctue au gré des besoins de paiements à court terme requis par les développements, constructions nouvelles et acquisitions d'immeubles.

Au 30 septembre 2024, la promesse irrévocable de paiement suivante subsiste:

Immeubles / projets	Montant CHF
Nouvelle construction à Coire	10'000'000

### III Créances à court terme

Les créances à court terme se composent de créances de loyers et de créances contre des tiers (243'985 CHF), du fonds de rénovation de l'immeuble en copropriété à Neuendorf (65'462 CHF) ainsi que du remboursement de dépenses à charge de la fortune de base (13'195 CHF).

### IV Compte de régularisation de l'actif

Le compte de régularisation de l'actif comprend des charges d'immeubles payées à l'avance et des revenus non encore touchés des immeubles (55'274 CHF) et de la fortune de placement (12 CHF).

### V Créance, participation

La créance comprend des acomptes à hauteur de 258'832 CHF versés pour le projet de rehaussement de l'immeuble « Gilamont » à Vevey.

En tant que membre de l'association Logement suisse, Vivanta AG possède deux parts sociales de 500 CHF chacune au sein de cette organisation. On mentionnera en outre qu'Utilita Fondation de placement et Vivanta AG détiennent chacune une part sociale de 200 CHF de la Raiffeisenbank Liestal-Oberbaselbiet Genossenschaft.

### VI Engagements à court terme, immeubles

Les engagements à court terme se rapportant aux immeubles englobent des loyers payés à l'avance, des dettes pour des livraisons, services et autres prestations (560'358 CHF), ainsi que des acomptes versés et décomptes d'honoraires pour les charges accessoires (1'236'636 CHF).

### VII Compte de régularisation du passif

Honoraires et coûts de révision, frais de port, contribution au compte d'exploitation, coûts d'estimation et d'analyse, dépenses non encore réglées pour des acquisitions en cours et achevées, des assainissements et des développements, commission due à la banque dépositaire, compte de gestion, honoraires de gérance, impôts immobiliers, primes d'assurance et rentes de droits de superficie.

### VIII Dettes hypothécaires, hypothèques à court et long terme

Immeuble	Dettes hypothécaires	Montant en CHF	Intérêt en %	Échéance	Cédule hypothécaire	Amortissement annuel en CHF
Frenkendorf	Crédit de construction, montant tiré	3'568'873,00	1,05	n/a	Oui	0,00

Le montant maximum du crédit de construction accordé s'élève à 3'800'000 CHF.

Immeuble	Hypothèques à court terme	Montant en CHF	Intérêt en %	Échéance	Cédule hypothécaire	Amortissement annuel en CHF
Neuchâtel	Hyp. à taux fixe	16'190'000,00	1,31*	17.10.24	Oui	0,00
Herbligen	Hyp. à taux fixe	6'000'000,00	1,31*	30.10.24	Oui	0,00
Wetzikon	Hyp. à taux fixe	13'727'000,00	1,31*	15.12.24	Oui	0,00
Appenzell	Hyp. à taux fixe	2'615'000,00	1,31*	27.12.24	Oui	460'000,00
Moudon	Hyp. à taux fixe	315'000,00	1,84	31.01.25	Oui	0,00
Courgenay	Hyp. à taux fixe	3'300'000,00	1,31*	19.10.24	Oui	0,00
Kulmerau	Hyp. à taux fixe	150'000,00	1,74	31.12.24	Oui	40'000,00
Moosseedorf	Hyp. à taux fixe	1'755'000,00	2,40	11.12.24	Oui	0,00
Moudon	ATF**	2'130'000,00	1,84	31.01.25	Oui	0,00
Neuchâtel	ATF**	600'000,00	1,84	31.01.25	Oui	0,00
Epalinges	ATF**	5'300'000,00	1,84	31.01.25	Oui	0,00

Immeuble	Hypothèques à long terme	Montant en CHF	Intérêt en %	Échéance	Cédule hypothécaire	Amortissement annuel en CHF
Neuchâtel	Hyp. à taux fixe	4'950'000,00	1,68	18.03.26	Oui	84'800,00
Moosseedorf	Hyp. à taux fixe	635'000,00	1,75	01.04.25	Oui	0,00
	Hyp. à taux fixe	370'000,00	1,90	15.07.27	Oui	40'000,00
Kulmerau	Hyp. à taux fixe	260'000,00	1,60	31.12.26	Oui	0,00
Neuendorf	Hyp. à taux fixe	7'500'000,00	1,87	15.12.25	Oui	0,00
Sion	Hyp. à taux fixe	3'060'000,00	1,35	31.12.25	Oui	0,00

\* SARON

\*\* ATF (avance à terme fixe)

Total des cédules hypothécaires détenues à la date de clôture: 111'071'000 CHF (exercice précédent: 74'003'500 CHF).

### IX Augmentation de capital (émissions et reprises de droits)

Durant la période sous revue, Utilita est parvenue à lever des capitaux supplémentaires à hauteur de 194'905,82 CHF (hors commission d'émission et sans rachat de revenus courants). Cela correspond à une augmentation de 164 droits. Parallèlement, une cession de droits entre deux investisseurs existants a eu lieu pour un montant de 3,6 mio CHF. En outre, on relèvera que le nombre des investisseurs est passé de 33 à 32 en raison de la cession susmentionnée.

### X Revenu locatif prévisionnel (net)

Cf. l'inventaire des immeubles.

Acquisitions et première mise en location d'immeubles au 30 septembre 2024:

Immeuble (ACHAT)	Date de la reprise	Revenu locatif prévisionnel (net) au 30.09.24 en CHF	Revenu locatif prévisionnel (net) annuel en CHF
Wetzikon	01.01.2024	625'878,00	830'828,00
Neuchâtel – Bella Vista	17.04.2024	509'636,00	1'175'580,00

### XI Taux de vacance

Le taux de vacance moyen au sein du groupe de placement calculé sur l'ensemble de l'année atteint 5,81 %. Cf. les explications détaillées sous « Taux de vacance » en page 52.

### XII Honoraires de gestion

Les frais de gérance dans leur totalité s'élèvent à 4,52% du revenu locatif prévisionnel (net), y compris les frais accessoires non externalisés et les rentes de droits de superficie.

### XIII Autres produits

En particulier, une indemnité de 550'000 CHF a été comptabilisée. Elle représente le manque à gagner sur les loyers du fait de la livraison tardive de l'immeuble Bella Vista à Neuchâtel.

**XIV Intérêts hypothécaires**

Pour les détails, cf. le chiffre VIII Dettes hypothécaires, hypothèques à court et long terme.

**XV Autres intérêts passifs**

Les autres intérêts passifs englobent les frais bancaires et frais de crédit.

**XVI Rente de droit de superficie**

Immeuble	Superficiant	Durée	Montant annuel en CHF
RF D2550	Commune de Frenkendorf (BL)	100 ans	Max. 50'573,00

**XVII Autres coûts de financement**

Ce poste inclut les commissions de dépôt et les honoraires de la banque dépositaire ainsi que des frais bancaires. La commission de dépôt perçue annuellement par la BCV en tant que banque dépositaire s'élève à 0,025% de la NAV.

**XVIII Honoraires de la direction**

Les honoraires alloués à la direction pour l'exercice 2023/24 s'élèvent à 738'100 CHF, soit une somme correspondant à 0,49% de la NAV (151'395'483 CHF). En plus de ces honoraires alloués à la direction, des commissions de suivi des constructions, des commissions de transaction ainsi que des commissions d'émission ont été prélevées pour couvrir les charges de gestion courante, cela conformément au Règlement des coûts.

- commissions de suivi des constructions (0,4867%): 100'000 CHF, TVA comprise;
- commissions de transaction de tous les projets en cours: 326'000 CHF, TVA comprise;
- commissions de transaction de tous les projets en cours sur l'ensemble de la durée du projet: 0,87%;
- commission d'émission: 961,40 CHF, hors TVA.

**Inventaire des immeubles****TERRAIN (Y C. OBJETS À DÉMOLIR)**

Adresse	Date du transfert de propriété	Année de construction Durée du droit de superficie	Valeur d'assurance du bâtiment	Investissements à plus-value durant l'exercice sous revue	Coûts d'investissement	Valeur vénale	Taux d'actualisation réel	Variation valeur vénale	Revenu locatif prévisionnel	Revenu locatif réel / rente du droit de superficie
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>				-	-	-	-	-	-	-

**CONSTRUCTIONS COMMENCÉES**

Adresse	Date du transfert de propriété	Année de construction	Solde des coûts à activer	Coûts activés	Coûts d'investissement planifiés à la date d'achèvement	Valeur vénale attendue au cours de la 1 <sup>ère</sup> année d'exploitation	Taux d'actualisation réel	Variation valeur vénale <sup>1)</sup>	Revenu locatif prévisionnel	Revenu locatif réel
Kleinbruggen 7000 Coire (GR)	15.03.2022	2023- 2025	21'402'989	533'365	21'881'355	26'650'000	2,70%	0,00%	1'071'840	-
<b>TOTAL</b>			<b>21'402'989</b>	<b>533'365</b>	<b>21'881'355</b>	<b>26'650'000</b>			<b>1'071'840</b>	<b>-</b>

1) Estimation de la valeur vénale 2021.

**CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAIN)**

Adresse	Date du transfert de propriété	Année de construction	Valeur d'assurance du bâtiment	Investissements à plus-value durant l'exercice sous revue	Coûts d'investissement	Valeur vénale	Taux d'actualisation réel	Variation valeur vénale	Revenu locatif prévisionnel	Revenu locatif réel
Gilamont 48 1800 Vevey (VD)	15.11.2017	2006	7'089'159	2'886	8'960'406	9'588'000	2,90%	-1,47%	432'983	424'843
Vy-d'Etra 71 2000 Neuchâtel (NE)	01.06.2018	1987	9'875'000	2'456'480	13'052'065	12'860'000	2,90%	-0,46%	515'312	489'449
St. Antonstrasse 9-15 9050 Appenzell (AI)	01.07.2018	1995	8'237'000	141'754	13'930'991	14'930'000	3,30%	1,36%	678'945	671'201
Bühlweg 8-10 3302 Moosseedorf (BE)	01.07.2019	1972	3'490'000	112'507	5'002'915	5'339'000	3,00%	0,64%	234'840	229'344
Haubenstrasse 2 3671 Herbligen (BE)	01.07.2019	2009	8'790'000	65'120	9'685'186	8'880'000	3,30%	0,33%	412'016	385'123
Château-Sec 39-41 1510 Moudon (VD)	01.01.2020	1994	3'729'643	184'810	4'366'608	4'300'000	3,20%	-0,14%	214'826	210'346
Hausgasse 13-17 6234 Kulmerau (LU)	01.01.2020	1986 1987 1992	2'904'000	88'097	2'088'996	2'308'000	3,30%	1,05%	151'200	150'000
Ch. d'Archamps 20-22 1257 Bardonnex (GE)	02.11.2018	2021	17'002'000	40'514	24'500'293	27'910'000	2,90%	-0,25%	1'130'002	1'080'157
Ch. du Croissant 14-16 1219 Vernier (GE)	21.02.2019	2021	14'349'000	30'493	23'561'262	30'720'000	2,70%	0,46%	1'087'337	1'081'499
Fulenbachstr. 20-32 4623 Neuendorf (SO)	01.04.2021	1991	14'737'980	-	16'693'444	15'810'000	3,10%	0,38%	747'638	737'373
Mittelgasse 3-5 4402 Frenkendorf (BL)	21.04.2021	2022	6'346'000	-	7'200'000	7'275'000	2,80%	0,17%	221'130	221'130
Rue du Parc 17 1950 Sion (VS)	01.07.2022	1999	4'624'600	32'551	6'168'424	5'892'000	3,10%	0,29%	286'417	256'756
Les Carelles 26-28 2950 Courgenay (JU)	01.11.2021	2017	3'600'000	3'352'821	8'882'942	7'630'000	3,40%	16,17%	275'377	177'848
Lindhofstrasse 11, 11a 5210 Windisch (AG)	01.12.2022	1976	4'588'000	-	6'844'570	6'719'000	2,90%	2,58%	262'958	250'214
Chemin des Geais 19 1066 Epalinges (VD)	31.03.2023	2010	3'245'538	21'087	12'189'405	12'230'000	2,80%	0,91%	437'659	437'659
Av. du Vignoble 2a 2000 Neuchâtel (NE)	17.04.2024	2020- 2024	n/a	-	30'545'718	29'640'000	2,90%	0,00%	509'577	335'567
Mönchberstrasse 2-12 8620 Wetzikon (ZH)	14.12.2023	1981 2023	15'550'000	-	21'185'500	24'530'000	2,70%	0,00%	625'317	606'064
<b>TOTAL</b>			<b>128'157'920</b>	<b>6'529'119</b>	<b>214'858'726</b>	<b>226'561'000</b>	<b>2,93%</b>	<b>1,29%</b>	<b>8'223'533</b>	<b>7'744'573</b>



# Rapport abrégé des experts estimateurs

Les immeubles de la fondation de placement Utilita ont été évalués à leur valeur de marché actuelle par les experts Andreas Häni, Partner et Pascal Marazzi-de Lima, Partner (tous le deux de la société Wüest Partner AG).

## Normes d'évaluation et bases

Les experts immobiliers évaluent les biens immobiliers selon le principe d'une «fair value». Cela signifie que la valeur de marché calculée est définie comme le prix de vente très probable à obtenir sur le marché, qui pourrait être obtenu sur le marché libre entre des parties bien informées dans des conditions de marché équitables au moment de l'évaluation (Swiss Valuation Standards). Les positions extrêmes, à la hausse comme à la baisse, sont ainsi exclues. Les projets de construction ou les biens immobiliers en phase de développement sont évalués «at cost» (coûts d'acquisition / de production), c'est-à-dire que les coûts d'investissement actuels sont indiqués, majorés ou minorés des éventuelles corrections de valeur nécessaires (cf. art. 4, al. VI, let. d, règlement de la fondation).

L'évaluation garantit une transparence, une uniformité, une actualité et une exhaustivité élevées. Les valeurs de marché que nous déterminons à la date de référence se basent sur les normes usuelles de la branche (en particulier les Swiss Valuation Standards SVS) et sont conformes aux prescriptions légales, en particulier à l'ordonnance sur les fondations de placement (OFP), aux prescriptions déterminantes en matière de présentation des comptes (Swiss GAAP RPC 26) ainsi qu'aux directives d'évaluation de la fondation de placement Utilita. Afin de garantir l'indépendance des évaluations et d'assurer ainsi un degré d'objectivité aussi élevé que possible, l'activité des experts en estimations immobilières en tant que collaborateurs de Wüest Partner exclut aussi bien le commerce et les opérations de commission qui y sont liées que la gestion de biens immobiliers. L'évaluation se base sur des informations toujours actuelles concernant les biens immobiliers et le marché de l'immobilier. Les données et documents relatifs aux biens immobiliers sont mis à disposition par le propriétaire. Leur exactitude est supposée. Toutes les données relatives au marché immobilier proviennent des banques de données de Wüest Partner, actualisées en permanence (Immo-Monitoring 2024).

## Méthode d'évaluation

Les immeubles de la fondation de placement Utilita sont évalués selon la méthode du discounted cash-flow. Celle-ci correspond aux normes internationales et est également utilisée pour les évaluations d'entreprises. Elle est reconnue comme une «best practice», même si la méthode d'évaluation des biens immobiliers est en principe libre. Dans la méthode DCF, la valeur de marché actuelle d'un bien immobilier est déterminée par la somme de tous les revenus nets escomptés à l'avenir et actualisés à la date actuelle (avant impôts, paiements d'intérêts, dépréciations et amortissements = EBITDA). Les revenus nets (EBITDA) sont escomptés individuellement par immeuble, en fonction des opportunités et des risques respectifs, conformément au marché et ajustés en fonction des risques. Dans un rapport détaillé par immeuble, tous les flux de paiement attendus sont publiés, créant ainsi la plus grande transparence possible. Le rapport met en évidence les principaux changements par rapport à la dernière évaluation.

## Résultats au 30 septembre 2024

Au 30 septembre 2024, la valeur de marché est estimée à CHF 227'094'365 pour le portefeuille de 18 immeubles de la Utilita fondation de placement (2023 : CHF 171'038'500). Durant la période sous revue, du 1er octobre 2023 au 30 septembre 2024, 2 immeubles ont été acquis (Wetzikon ZH, Mönchbergstrasse 2-12 et Neuchâtel, Avenue du Vignoble 2a). L'immeuble en construction à Coire a été évalué «at cost».

1 immeuble (Kulmerau, Hausgasse) présente au moment de l'évaluation un prix de vente limité en raison d'obligations, qui est pris en compte dans la valeur de marché conformément aux directives d'évaluation.

Sur les 15 immeubles qui se trouvaient dans le portefeuille pendant toute la période sous revue, 11 immeubles ont été réévalués et 4 immeubles ont été dévalués. Au total, le portefeuille a été revalorisé de 0,9% brut (+ CHF 1'578'000). Entre-temps, le portefeuille global présente une plus-value de CHF 56'055'865 par rapport à 2023 en raison des acquisitions et de l'avancement des travaux.

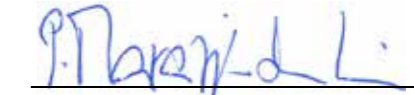
Les taux des escomptes, qui ont été légèrement augmentés en raison de la hausse des rendements attendus sur le marché, ont eu un effet négatif sur la valeur. Par ailleurs, le taux de vacance de certains biens immobiliers a augmenté, ce qui explique en partie l'augmentation du taux de vacance structurel, ce qui a un effet négatif sur la valeur de marché.

La dépréciation est contrebalancée d'une part par les revenus locatifs plus élevés en raison de la location actuelle et d'autre part par les loyers du marché estimés plus élevés en raison de la situation actuelle du marché. L'avancement de la construction du nouveau bâtiment à Courgenay, qui a pu être achevé en grande partie, a également eu un effet à la hausse sur la valeur.

Wüest Partner AG  
Zurich, le 07 octobre 2024



Andreas Häni  
Partner



Pascal Marazzi-de Lima  
Partner

# Fortune de base





# Fortune de base d'Utilita Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique

BILAN		30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF
<b>Actif</b>			
Disponibilités		26'775	14'428
Créances à court terme		56	38
Comptes de régularisation de l'actif		129'136	136'548
<b>Total de l'actif circulant</b>		<b>155'967</b>	<b>151'013</b>
Participations	I	1'000	1'000
<b>Total de l'actif</b>		<b>156'967</b>	<b>152'013</b>
<b>Passif</b>			
Engagements à court terme		-109	430
Engagements à court terme groupe de placement «immobilier d'utilité publique suisse»		13'195	19'034
Comptes de régularisation du passif	II	43'332	32'030
<b>Total des capitaux étrangers</b>		<b>56'418</b>	<b>51'493</b>
Capital de dotation		100'000	100'000
Bénéfice net de l'exercice		30	-2'970
Report de bénéfice		520	3'490
<b>Total du capital de fondation</b>		<b>100'550</b>	<b>100'520</b>
<b>Total du passif</b>		<b>156'967</b>	<b>152'013</b>

COMPTE DE RÉSULTAT (FORTUNE DE BASE)	01.10.2023 – 30.09.2024 CHF	01.10.2022 – 30.09.2023 CHF
<b>Produit</b>		
Contribution du groupe de placement «immobilier d'utilité publique suisse»	129'327	136'578
<b>Total des produits</b>	<b>129'327</b>	<b>136'578</b>
<b>Charges</b>		
Organes et Assemblée des investisseurs	-65'457	-57'820
Frais de révision	-17'605	-15'491
Autres frais administratifs	-43'874	-51'830
Frais de supervision CHS PP	-1'672	-14'271
Frais financiers	-689	-136
<b>Total des charges</b>	<b>-129'297</b>	<b>-139'548</b>
<b>Bénéfice net de l'exercice</b>	<b>30</b>	<b>-2'970</b>

## Annexe aux comptes de la fortune de base

### I Participations

En sa qualité de membre de Logement suisse, Utilita Fondation de placement détient deux parts sociales de 500 CHF chacune au sein de cette association.

### II Compte de régularisation du passif

Le compte de régularisation du passif se compose de l'ensemble des frais liés à l'Assemblée des investisseurs, des frais de révision et de traduction, des taxes ainsi que des frais de surveillance de la CHS PP assumés durant l'exercice 23/24.

# Fondements et organisation





# Fondements et organes

## Fondements

### Forme juridique et but

Utilita Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique a été créée le 3 février 2017 par Utilita Management GmbH. En tant que fondation au sens des art. 80 ss CC, elle est placée sous le contrôle de la Commission de haute surveillance de la prévoyance professionnelle (CHS PP). La fortune globale de la Fondation inclut la fortune de placement et la fortune de base.

La fortune de placement est constituée des fonds apportés par les investisseurs à des fins de placement collectif. À l'heure qu'il est, la Fondation gère le groupe de placement « immobilier d'utilité publique suisse ». Comme son nom l'indique, ce groupe a pour vocation le placement de capitaux dans des immeubles d'habitation d'utilité publique à l'échelon national. La fortune de base comprend des sommes que la fondatrice a affectées à la Fondation au jour de sa création. Elles servent à assurer l'exploitation de cette dernière.

### Règlements

La Fondation de placement Utilita et son organisation sont régies par un corps de règlements dont la liste figure ci-dessous. Ces documents peuvent être consultés par les investisseurs sur notre site Internet [www.utilita.ch](http://www.utilita.ch):

- Charte du 3 février 2017
- Statuts du 14 décembre 2021 (adoption), entrés en vigueur le 21 juillet 2022
- Règlement de la Fondation du 14 décembre 2021
- Règlement d'organisation du 3 février 2017
- Directives de placement du 14 décembre 2021
- Règlement des coûts du 30 septembre 2024
- Règlement d'indemnisation du 3 février 2017
- Prospectus du 14 décembre 2021
- Règlement sur la loyauté et l'intégrité du 14 décembre 2021

A la date butoir du 30 septembre 2024, il a été constaté que toutes les limites de placement définies par l'ordonnance sur les fondations de placement (art. 27 OFP) ont été respectées.

### DATES IMPORTANTES

Date de création de la Fondation de placement	03.02.2017
Ouverture du groupe de placement « immobilier d'utilité publique suisse »	14.09.2017
Fondation de Vivanta AG	10.09.2020
Fin de la réglementation spéciale prévue par l'art. 1.4 lit. b des directives de placement	30.09.2022

Pour ce qui est du principe posé à l'art. 27, al. 4 OFP, selon lequel la valeur marchande maximale d'un bien-fonds ne saurait excéder 15% de la fortune du groupe de placement, on relèvera que les immeubles de Bardonnex et de Vernier ont dépassé cette limite au cours du présent exercice jusqu'au jour de l'achat de l'immeuble de Wetzikon (14 décembre 2023).

Comme signalé dans nos derniers rapports annuels, le Conseil de fondation avait en effet décidé en date du 29 novembre 2022, cela dans l'intérêt des investisseurs, de s'écarter de cette règle pour une durée limitée. La valeur de ces immeubles se situe désormais en deçà de la limite des 15% du fait de l'avancement prévu des travaux de construction en cours.



## Organes

### Assemblée des investisseurs

L'Assemblée des investisseurs est l'organe suprême de la Fondation. Ses tâches et compétences sont énumérées à l'art. 8 chiffre V des Statuts:

- décision sur les demandes de modification des Statuts à soumettre à l'Autorité de surveillance et approbation de modifications apportées au Règlement de la Fondation
- élection des membres du Conseil de fondation sous réserve du droit de désignation reconnu à la Fondatrice selon l'art. 9 chiffre III
- désignation de l'Organe de révision
- prise de connaissance du rapport annuel
- prise de connaissance du rapport de l'Organe de révision
- approbation des comptes annuels
- décharge au Conseil de fondation
- approbation de filiales dans la fortune de base
- décision sur les demandes de dissolution ou de fusion de la Fondation à adresser à l'Autorité de surveillance

### Conseil de fondation

Le Conseil de fondation est l'organe en charge de la conduite des affaires de la Fondation et de la gestion de sa fortune. Il s'organise lui-même. Selon l'art. 9 chiffre VI des Statuts, ses tâches et compétences inaliénables sont les suivantes:

- haute direction et surveillance
- définition de la marche des affaires
- décision concernant la constitution, la fusion ou la dissolution de groupes de placement
- définition de l'organisation
- nomination d'experts en estimation
- attribution des pouvoirs de signature
- placement de la fortune de la Fondation
- décision sur la distribution ou la thésaurisation des revenus des groupes de placement
- fixation des délais de résiliation en cas de rachat de droits au sein de groupes de placement
- définition de mesures visant la prévention de conflits d'intérêt et des conditions dans lesquelles des actes juridiques peuvent être passés avec des personnes proches ainsi qu'approbation du règlement y relatif
- choix de la banque dépositaire
- définition des directives de placement
- définition du prélèvement des commissions et coûts

- définition des règles en matière d'évaluation des groupes de placement
- décision sur la suppression provisoire ou définitive de groupes de placement
- choix du distributeur en charge de l'émission

Le Conseil de fondation peut déléguer des tâches à des tiers. Les conditions auxquelles est soumise la délégation sont définies par le Règlement de la Fondation. Il désigne la société en charge de la gestion ainsi que son directeur. Il institue un ou plusieurs comités de placement.

### Compliance Officer

Le Compliance Officer, qui est indépendant de la direction, répond directement devant le Conseil de fondation. Il contrôle le respect de la Charte, organise la gestion des risques et établit un rapport à l'intention du Conseil de fondation.

**Jürg Häusler**, Küssnacht

### ESG Officer

Un ESGO est désormais désigné dont la mission est de créer un organisme ayant pour responsabilité de surveiller les évolutions qui se dessinent dans le domaine de la durabilité, d'identifier les besoins d'agir, de préparer des décisions à l'intention du Conseil de fondation ainsi que de contrôler la mise en œuvre de ces dernières.

**Paola Ghillani**, Zurich

### Comité de placement

Le comité de placement se compose de trois membres du Conseil de fondation ainsi que d'un membre de la direction:

**Ulrich Keusen**, président, Berne  
**Philippe Sauthier**, membre, Vevey  
**Prof. Dr. Markus Schmidiger**, membre, Amriswil  
**Jürg (Georg Bruno) Capol**, membre, Rolle

### Organe de révision

L'Assemblée des investisseurs du 16 janvier 2024 a confirmé pour un nouvel exercice le mandat de révision confié à BDO AG, Berne.

**Sibylle Schmid**, réviseuse responsable, BDO AG, Berne



**Philippe Sauthier**

PRÉSIDENT, VEVEY



**Prof. Dr. Markus Schmidiger**

VICE-PRÉSIDENT, AMRISWIL



**Paola Ghillani**

ESG OFFICER, ZURICH



**Jürg Häusler**

COMPLIANCE OFFICER, KÜSNACHT



**Ulrich Keusen**

PRÉSIDENT DU COMITÉ DE PLACEMENT, BERNE



**Gregor Bucher**

MEMBRE SANS VOIX, HERRLIBERG

(depuis le 20 février 2024, devrait être proposé à l'Assemblée des investisseurs 2025)



## Direction et experts

### Direction

En date du 3 février 2017, le Conseil de fondation a confié à Utilita Management GmbH, à Berne, la gestion de la Fondation, cela dans le cadre d'un contrat de mandat. Les tâches et compétences déléguées sont définies comme suit à l'art. 19 du Règlement de la Fondation :

- gestion et administration de la Fondation, de sa fortune ainsi que des groupes de placement
- tenue de la comptabilité et établissement du rapport annuel avec bilan, compte de résultat et annexe
- calcul de la valeur d'inventaire nette des droits ainsi que de leur prix
- traitement administratif de l'émission et de la reprise de droits
- établissement d'un rapport annuel à l'intention de l'Assemblée des investisseurs
- tenue du registre des investisseurs
- établissement de rapports réguliers à l'intention du Conseil de fondation

En outre, la direction assume les tâches qu'impliquent la constitution, le développement et la gestion du groupe de placement.

### Responsables de la direction

**Jürg (Georg Bruno) Capol**, directeur, Rolle  
**Benoît Grenon**, CFO et directeur adjoint, Lutry

En vertu de l'art. 17 du Règlement d'organisation, une sous-délégation de tâches de la direction à des tiers est possible pour autant que le Conseil de fondation y donne son approbation. C'est ainsi que, sous réserve de la responsabilité incombant à la direction, la conduite technique de la Fondation a été confiée à l'entreprise suivante :

**Huwiler Treuhand AG**, Ostermundigen,  
comptabilité financière et comptabilité

### Experts estimateurs

Conformément à l'art. 12 des Statuts, la compétence en matière d'évaluation des immeubles, à savoir du portefeuille d'immeubles, est attribuée à la société Wüest Partner AG, à Zurich.

**Andreas Häni, Pascal Marazzi-de Lima**  
**Wüest Partner AG**, Zurich

### Banque dépositaire

La banque dépositaire est responsable de la consignation des avoirs bancaires et de la conservation des titres ainsi que de l'administration des dépôts et de la tenue du registre des immeubles.

**Banque Cantonale Vaudoise**, Lausanne

### Gestion immobilière

Les affaires quotidiennes, notamment la gestion technique et l'exploitation des immeubles, font l'objet de délégations à des entreprises extérieures régies par des contrats spécifiques. La comptabilité indépendante est assurée par un prestataire spécialisé dans le domaine de la comptabilité centralisée de biens immobiliers.

Gestionnaires immobiliers et exploitants de logements pour personnes âgées :

**Bonacasa AG**, Oensingen  
**Privera AG**, Lausanne, Baden, Bienne, Gümliigen, Kriens, Fribourg, Coire  
**Immopart AG**, Granges  
**IT3 St. Gallen AG**, Saint-Gall  
**PG Immoservice AG**, Bienne  
**Immo62 Sàrl**, Lausanne  
**Utilita Management GmbH**, Berne  
**Bellevia Immobilien GmbH**, Dübendorf

### Comptabilité centralisée de biens immobiliers

**Huwiler Services AG**, Ostermundigen



### Jürg (Georg Bruno) Capol

**DIRECTEUR, ROLLE**



### Benoît Grenon

**CFO ET DIRECTEUR ADJOINT, LUTRY**



### Yllvesa Zeqiraj

**OFFICE MANAGER,**  
**PUIDOUX** (depuis février 2024)



### Philippe Eymann

**PORTFOLIO MANAGER,**  
**WORBEN** (depuis novembre 2023)

# Rapport de l'organe de révision



Tél. +41 31 327 17 17  
www.bdo.ch  
bern@bdo.ch

BDO SA  
Hodlerstrasse 5  
3001 Berne

## RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

À l'Assemblée des investisseurs de la UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique, Bern

### Rapport sur l'audit des comptes annuels

#### Opinion d'Audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la UTILITA Fondation de placement pour immobilier d'utilité publique (la fondation de placement), comprenant les comptes de fortune et de résultat de la fortune de placement (page 20 à 21), le bilan et le compte de résultats de la fortune de base (page 30 à 31) pour l'exercice se terminant le 30 septembre 2024, ainsi que l'annexe (page 18, 22 à 25, 31, 34 à 39), y compris un résumé des principales méthodes comptables (page 16 à 17).

Selon notre appréciation, les comptes annuels sont conformes à la loi suisse, aux statuts et aux règlements.

#### Fondement de l'Opinion d'Audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et ces normes sont plus amplement décrites dans la section "Responsabilités de l'Organe de Révision relatives à l'Audit des Comptes Annuels" de notre rapport. Nous sommes indépendants de la fondation de placement, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion 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'exprimerons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent, par ailleurs, comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

#### Responsabilités du Conseil de Fondation relatives aux Comptes Annuels

Le Conseil de fondation est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, aux statuts et aux règlements. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.



Tél. +41 31 327 17 17  
www.bdo.ch  
bern@bdo.ch

BDO SA  
Hodlerstrasse 5  
3001 Berne

#### 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 toujours de détecter une anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Une plus ample description de nos responsabilités relatives à l'audit des comptes annuels est disponible sur le site Internet d'EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/fr-ch/rapport-de-revision-institutions-de-prevoyance>. Cette description fait partie intégrante de notre rapport.

#### Rapport sur d'Autres Obligations Légales et Réglementaires

Le conseil de fondation répond de l'exécution de ses tâches légales et de la mise en œuvre des dispositions statutaires et réglementaires en matière d'organisation, de gestion et de placements, à moins que ces tâches ne relèvent de la compétence de l'assemblée des investisseurs. Nous avons procédé aux vérifications prescrites à l'art. 10 OFP et à l'art. 35 OPP 2.

Nous avons vérifié si:

- l'organisation et la gestion étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires et s'il existait un contrôle interne adapté à la taille et à la complexité de la fondation de placement;
- les placements étaient conformes aux dispositions légales, statutaires et réglementaires, ainsi qu'aux directives de placement;
- les mesures destinées à garantir la loyauté dans l'administration de la fortune avaient été prises et si le respect du devoir de loyauté et la divulgation des conflits d'intérêts étaient suffisamment contrôlés par l'organe compétent;
- 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 la fondation de placement.

La limite légale concernant la valeur vénale maximale de 15% d'un bien-fonds individuel de la groupe de placement, qui se réfère à l'art. 27 al. 4 OFP, a été dépassée intra-annuelle pour deux biens-fonds au cours de l'exercice sous revue. Grâce à l'acquisition de deux autres immeubliers au cours de l'exercice sous revue, la limite légale de 15% à la date de référence du 30 septembre 2024 sera respectée. Le dépassement intra-annuel de la limite légale est expliqué dans le rapport annuel à la page 34.

Nous attestons que les dispositions légales, statutaires et réglementaires applicables en l'espèce, à l'exception des effets de la situation décrite au paragraphe précédent, ont été respectées.

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

Berne, le 26 novembre 2024

BDO SA

Sibylle Schmid  
Réviseur responsable  
Experte-réviseur agréée

Sandra Leumann  
Experte-réviseur agréée



# Utilita en graphiques

Comment les avois de prévoyance sont-ils placés ?





# Qualité du portefeuille



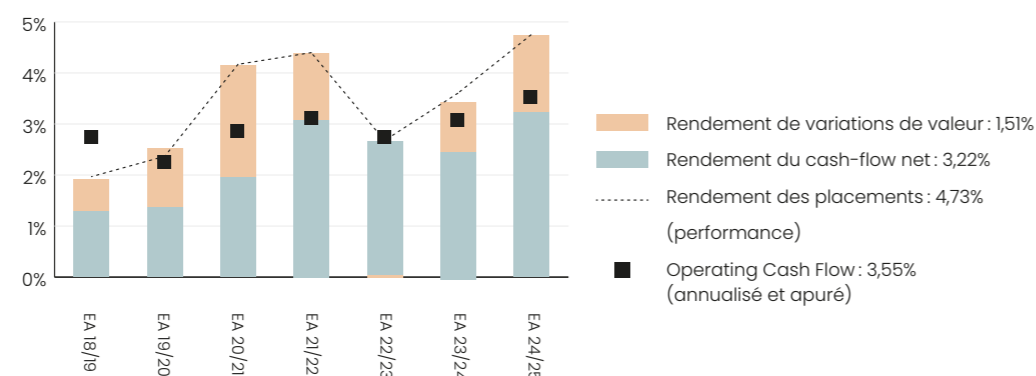
## Principes

Utilita veille à assurer une répartition adéquate des risques en fonction des types d'immeubles, de leur région d'implantation ainsi que de leur taille. De manière générale, aucune concession n'est faite sur la qualité de la construction et de l'emplacement des logements à prix abordable et d'utilité publique. Loin de là : dans toute la mesure du possible, les immeubles sont appelés à respecter les limites en matière de coûts et le standard élevé prévu par le Système d'évaluation de logements de la Confédération SEL (cf. Glossaire).

## Temps forts de l'exercice 23/24

### Performance

Durant cet exercice, le modèle de placement de fonds d'Utilita consistant à investir dans des immeubles résidentiels d'utilité publique et à loyer modéré a fait ses preuves, si l'on considère en particulier la part du cash-flow net dans la performance. La Fondation a démontré ainsi sa résilience face aux fluctuations du marché. Alors que l'indice CAFI a fléchi, Utilita a réussi à accroître sa performance et à dépasser le benchmark « Logement ».



## Croissance

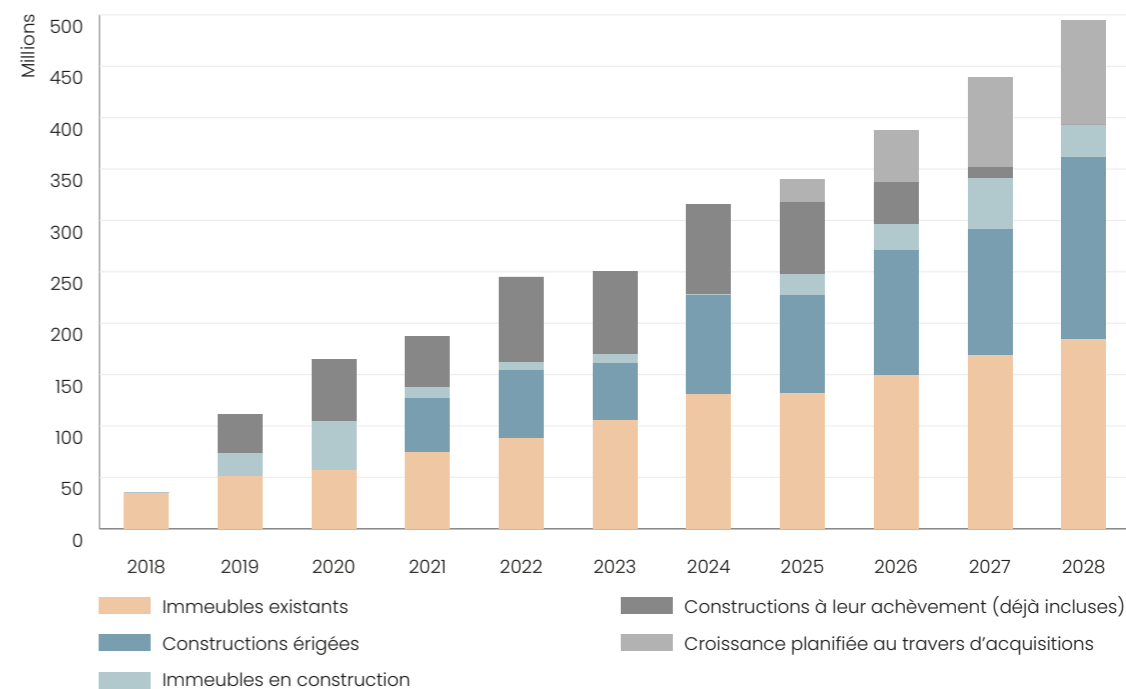
Le groupe de placement détient actuellement une GAV de 230 mio CHF, et ses projets en cours représenteront à leur achèvement une valeur estimée à 315,74 mio CHF. Si le marché le permet, il conviendra, dans l'avenir immédiat, de maintenir, voire de renforcer cette croissance annuelle de 30 à 60 mio CHF, de sorte qu'Utilita puisse atteindre d'ici quatre ans un volume d'environ 400 à 500 mio CHF.

On rappellera aussi que le groupe de placement actuel recèle grâce aux projets déjà maîtrisés un bon potentiel pour son développement futur, que ce soit qualitativement, quantitativement ou en termes de valeur.

Du fait d'un ralentissement des activités des caisses de pension au niveau de l'investissement de leurs fonds, du capital frais n'a pu être levé qu'à hauteur de 0,2 mio CHF durant la période sous revue, soit un volume inférieur à nos attentes. C'est la raison pour laquelle le Conseil de fondation s'est élargi à un nouveau membre (non encore élu) au bénéfice d'une solide expérience dans le domaine de la levée de fonds.

Afin d'atteindre malgré l'absence de capital frais un objectif minimum de croissance, le coefficient d'endettement a été réhaussé.

Immeubles existants: 131,0 mio CHF	Nouvelles acquisitions d'immeubles existants: 15,5 mio CHF
Constructions érigées: 95,5 mio CHF	Nouvelles acquisitions pour constructions nouvelles/développements: 21,0 mio CHF
Immeubles en construction (déjà inclus): 88,4 mio CHF	
Constructions à leur achèvement (déjà incluses): 315,7 mio CHF	







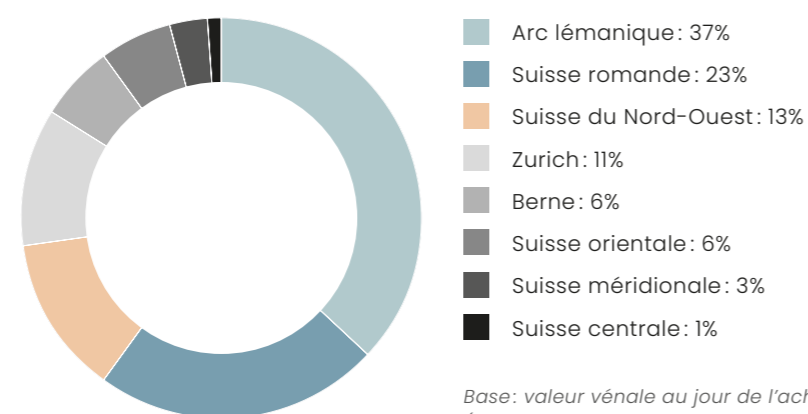
## Répartition géographique, qualité des objets et de leur situation

Le groupe de placement est géographiquement bien diversifié. Au cours de cet exercice, à nouveau deux biens-fonds ont pu être intégrés dans le groupe de placement, cela à la suite de l'achèvement d'un projet de développement à Neuchâtel et de l'acquisition d'un lotissement à Wetzikon dans la région zurichoise.

Lors de ces deux achats, Utilita a veillé à une bonne qualité des immeubles et de leur lieu de situation. Loyer modéré et utilité publique ne signifient pas faire fi de la qualité.

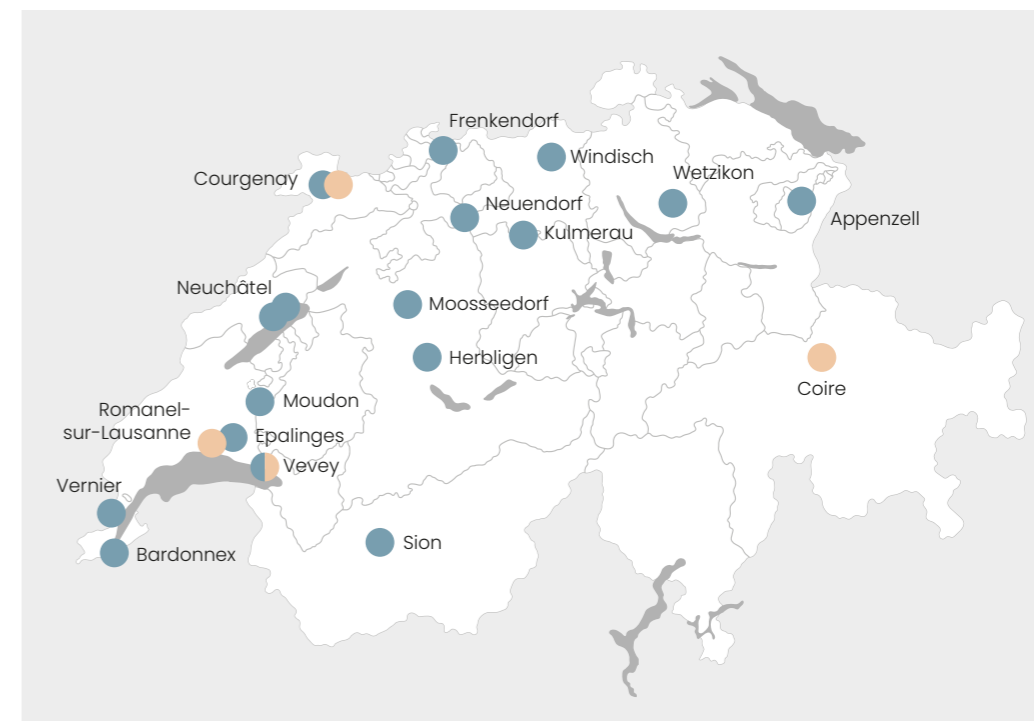
L'acquisition de biens immobiliers est soumise à un processus complexe de sélection et de due diligence qui prend en compte la question de la durabilité sous tous ses aspects.

### Répartition géographique par grandes régions



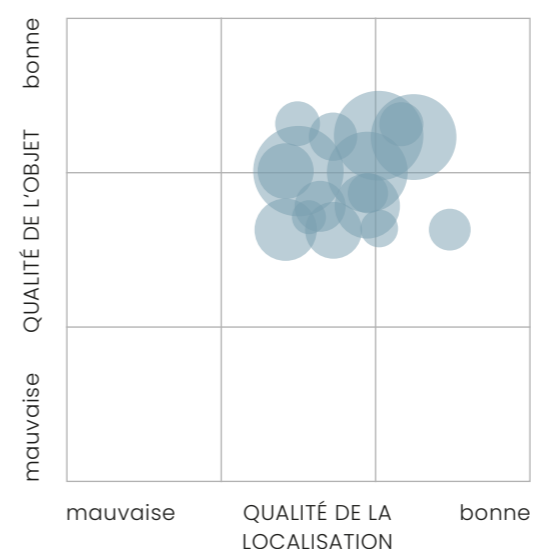
Base: valeur vénale au jour de l'achèvement (sans le projet de développement de Romanel-sur-Lausanne).

- Projets en cours de développement / en construction
- Immeubles existants
- Immeubles existants avec projets d'assainissement et de rehaussement



Base: situation géographique (y compris le projet de développement de Romanel-sur-Lausanne).

### Qualité des objets et de leur emplacement



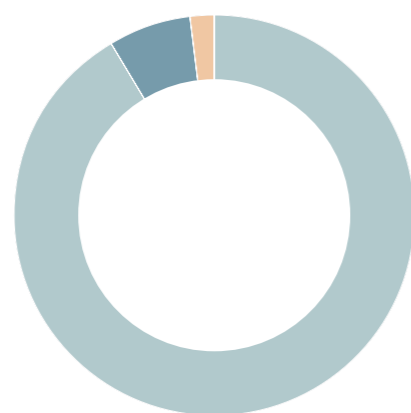
Source: Wüest Partner AG



## Affectation

Le portefeuille d'Utilita se caractérise par une affectation quasi-totale à l'habitat. Cette proportion très importante du résidentiel représente un facteur de stabilité. Selon les Directives de placement, le groupe de placement pourrait consister jusqu'à 20% en des surfaces réservées à des activités commerciales.

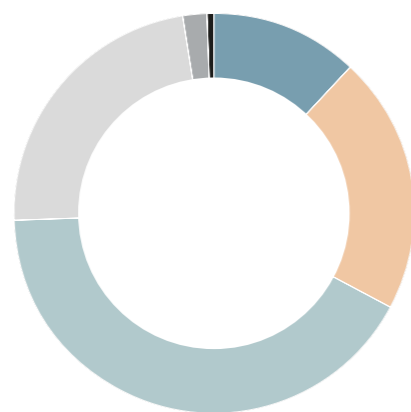
### Affectation



- Habitat : 91,5%
- Locaux communautaires / de bricolage : 6,7%
- Locaux commerciaux : 1,8%

*Base: nombre d'unités locatives, immeubles en construction inclus (sans le projet de développement de Romanel-sur-Lausanne).*

### Typologie des logements



- 1 - 1,5 pièce : 12%
- 2 - 2,5 pièces : 21%
- 3 - 3,5 pièces : 42%
- 4 - 4,5 pièces : 23%
- 5 - 5,5 pièces : 2%
- 6 et + pièces : 0,4%

*Base: nombre d'unités locatives incluant les immeubles en construction (sans le projet de développement de Romanel-sur-Lausanne).*

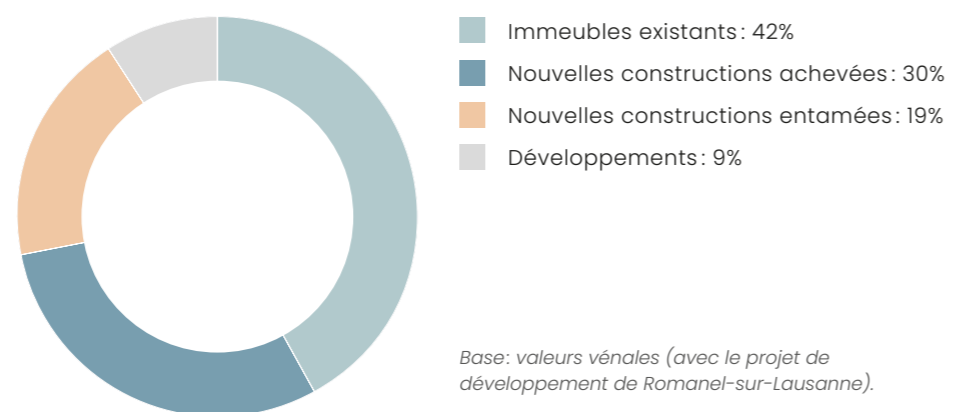




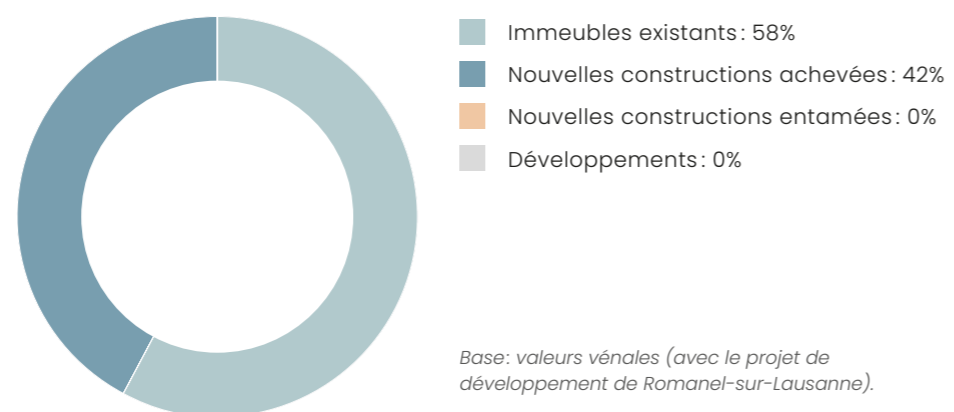


## Part des projets en construction

### Part des projets de construction selon l'état d'avancement



### Part des immeubles en construction à la date butoir (frais de construction activés)



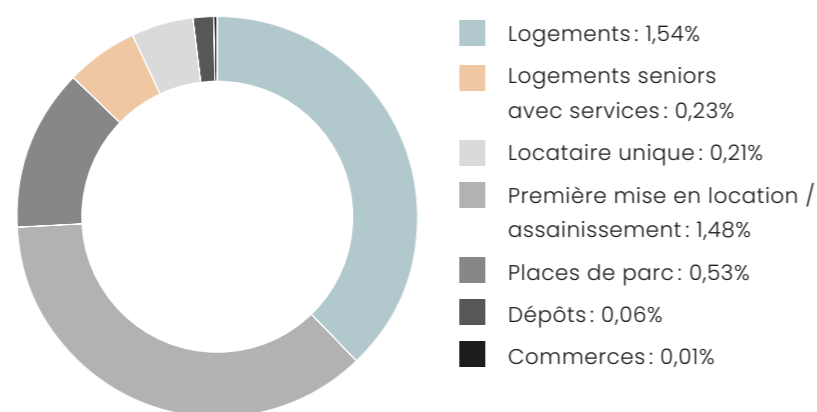
Il nous tient à cœur de développer selon la méthode « Design to Cost » des immeubles répondant à de hautes exigences de qualité et visant un objectif d'utilité publique. Ce n'est qu'ainsi que nous parvenons à mettre à disposition de la population des logements à loyer abordable offrant des conditions d'habitat de qualité élevée tout en proposant à nos investisseurs des opportunités de placement garanties d'un cash-flow pérenne. Voilà pourquoi les projets de construction occupent une certaine place dans notre portefeuille. Toutefois, afin de ne pas affecter à l'excès la performance par des projets de construction sans rendement, la plupart des contrats conclus avec nos partenaires (ET/EG) prévoient des réalisations clé en main.





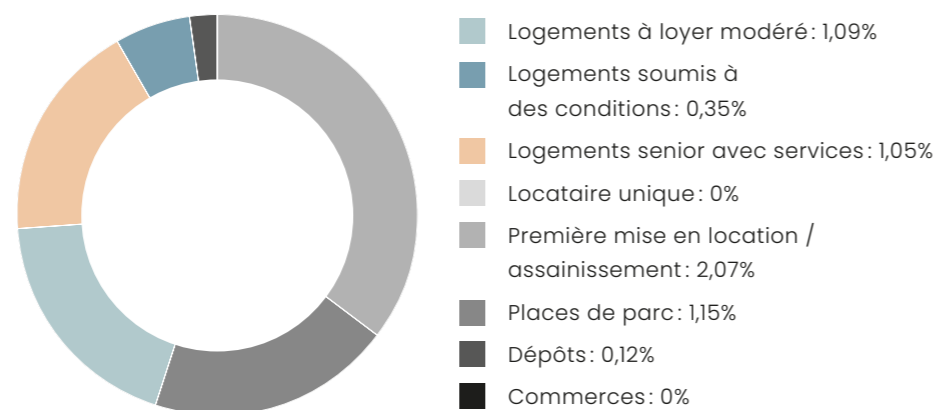
## Taux de vacance locative

### Taux de vacance locative structurel au lieu de situation des immeubles



Base: rendement prévisionnel/réel du marché selon des estimations d'immeubles existants en portefeuille.

### Taux de vacance locative des immeubles du groupe de placement « immobilier d'utilité publique suisse »



Base: rendement réel/prévisionnel des immeubles existants.

Durant la période sous revue, notre taux de vacance locative a globalement augmenté, cela essentiellement pour cause de travaux d'assainissement et de transformation. Si l'on ne prend en considération que les immeubles non concernés par des assainissements, il apparaît, comme cela était prévisible, que le taux de vacance locative d'Utilita se situe nettement en dessous de la moyenne du marché.

Cette année, le taux global de vacance locative a été fortement influencé par deux facteurs, à savoir que des locaux (commerces et dépôts) n'ont pas trouvé preneurs lors de la première mise en location du lotissement Bella Vista à Neuchâtel et que des logements pour personnes âgées sont restés vides dans l'immeuble de Courgenay. Ce dernier bâtiment fait l'objet de travaux d'agrandissement visant la réalisation de neuf appartements supplémentaires. Une situation qui a eu un impact également sur l'exploitation de l'immeuble et exigera des correctifs au cours de l'exercice à venir.

S'agissant du taux de vacance locative touchant les places de parc, le cas de l'immeuble de Bardonnex frappe à cet égard. La surcapacité du garage souterrain devrait pouvoir être absorbée d'ici deux ou trois ans grâce à une mutualisation des besoins en places à louer avec un projet voisin. Un mandat de projet allant dans cette direction vient d'être confié par la commune.



Rencontre des coopérateurs et habitants de la coopérative « Alter Werkhof »



## Projets poursuivis durant l'exercice 23/24



### Kleinbruggen

Quartier Kleinbruggen, 7000 Coire // GR

Il s'agit d'un projet développé en tant que Site 2000 watts et que SNBS-Quartier certifié sur un terrain grevé d'un droit de superficie accordé par le diocèse de Coire. L'autorisation de construire ayant été délivrée en date du 29 mars 2023, les travaux de construction ont pu démarrer le 18 juillet de la même année. À l'heure qu'il est, le gros œuvre est quasi achevé. Les logements à prix abordable et plutôt de petite taille répondent à une authentique demande dans la capitale grisonne. Ici aussi, on retrouve ce qui fait la marque d'Utilita, à savoir la création de salles de bricolage, l'aménagement à l'entrée des immeubles d'espaces communs pouvant être ouverts l'été sur une « place de village », mais encore la mise à disposition de jardins communautaires et d'offres de solutions de mobilité partagée. Autrement dit, autant d'incitations naturelles à se rencontrer. La première mise en location des logements sera encadrée par un programme de développement du vivre-ensemble faisant aussi appel aux médias numériques.

### Bella Vista

Av. du Vignoble 2a, 2000 Neuchâtel // NE

Le lotissement Bella Vista a pu être remis entre les mains de ses occupants en mai 2024. Du fait de la qualité de l'habitat et des loyers modérés perçus, les logements ont pu être loués dans leur totalité. Seules des surfaces commerciales au rez-de-chaussée sont encore inoccupées. Le processus anticipé de première mise en location de ces dernières n'a pas pu démarrer à temps en raison du retard pris dans la construction, avec pour effet de péjorer aujourd'hui encore le taux de vacance.

Le projet, qui satisfait au label Minergie, a été développé sur une friche industrielle située au cœur de la ville de Neuchâtel et d'où la vue donne sur le lac. Il s'agit d'un écoquartier dans lequel un quota de logements d'utilité publique a été imposé par les pouvoirs publics, cela au titre de mesures d'aménagement du territoire. Ce projet est aussi le premier du genre dans le canton de Neuchâtel.

L'habitat développé se caractérise par un mix de typologies qui permet de proposer les logements à l'ensemble de la population et à toutes les classes d'âge. Ici également, des surfaces intérieures et extérieures propices au développement de la vie communautaire et à une intégration du voisinage au sein du quartier sont d'ores et déjà créées ou planifiées. Enfin, dans ce lotissement, des services répondant spécifiquement aux besoins des diverses générations sont mis à disposition à l'aide d'un système d'information numérique. Une équipe d'animation encadre ce dernier volet de l'offre à l'enseigne du concept Bonaliving.

### Extension « Les Carelles »

Les Carelles 28, 2950 Courgenay // JU

Le site de Courgenay consiste en un immeuble existant propriété d'Utilita. La bâtisse offre une possibilité d'extension permettant la création de neuf appartements destinés à des personnes âgées. Durant l'exercice 21/22, il a été décidé d'exploiter ce potentiel de valorisation accrue du bien-fonds. L'immeuble rejoindra le groupe de placement au début du prochain exercice, après seize mois de travaux.

Les logements pour personnes âgées seront reliés physiquement à un établissement médico-social voisin, ce qui générera des synergies. Comme il en va pour le bâtiment existant, un professionnel assurera l'exploitation de l'extension. Les nouveaux logements seront mis sur le marché au cours du prochain exercice.






---

### Développement « Es Brit »

Romanel-sur-Lausanne // VD

Es Brit est un projet de développement prévu à moyen terme sur une parcelle de la commune de Romanel-sur-Lausanne et qui devra passer au préalable par une phase de planification de quartier. Quand bien même Utilita n'y a pas encore investi de moyens financiers jusqu'à ce jour, elle a obtenu une promesse d'octroi d'un droit de superficie. Il s'agira d'un petit quartier à développer conjointement avec un home pour personnes âgées déjà installé et la commune. Dans ce cadre, des logements à loyer abordable et appartements pour personnes âgées avec services ainsi que quelques espaces commerciaux au niveau du rez-de-chaussée sont prévus. On s'attend à ce que le plan de quartier vienne à chef au cours du prochain exercice.

---

### Rehaussement « Gilamont »

Gilamont 48, 1800 Vevey // VD

La planification du rehaussement de deux étages de notre immeuble à Vevey a été poursuivie. La demande d'autorisation de construire a été déposée au cours du dernier trimestre 2023. À l'heure actuelle, une opposition est en cours d'élimination. La surélévation consistera en une construction en bois au bon rendement énergétique devant abriter des logements qui seront proposés sur le marché à l'enseigne de la loi cantonale sur la promotion du logement à loyer abordable. Cette extension générera une plus-value intéressante à tous égards dans la mesure où, parallèlement, l'enveloppe du bâtiment sera rafraîchie et le chauffage remis à neuf.

---

### Acquisition lotissement existant « Mönchbergstrasse »

Mönchbergstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 8623 Wetzikon // ZH

Ce petit quartier entièrement loué situé dans une zone résidentielle prisée de Wetzikon est constitué d'un bâtiment récent de conception moderne satisfaisant le standard énergétique le plus élevé (bilan énergétique positif grâce à une installation photovoltaïque et à une sonde géothermique) ainsi que de deux bâtiments existants en bon état d'entretien comptant chacun 12 logements à prix modéré et un garage. Les bâtiments ont pu être acquis au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2023 et intégrés entièrement loués dans le groupe de placement le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

---



# Environnement



## Principes

Depuis sa création, Utilita Fondation de placement s'efforce de maintenir la charge environnementale de ses immeubles à un niveau aussi bas que possible. Afin de poursuivre efficacement cet objectif, nous surveillons activement les modalités de la consommation d'énergie, la charge de CO<sub>2</sub> et la satisfaction des standards du groupe de placement en matière de construction et de durabilité. Dans ce même souci de pérennité, nous prenons des mesures pour la préservation de l'environnement et la sauvegarde des intérêts de nos investisseurs.

Depuis l'introduction de la recommandation de la CAFP se rapportant aux indicateurs environnementaux pertinents pour les fonds immobiliers, la Fondation de placement a opté en faveur de la méthode de calcul en vigueur à la date de clôture du présent exercice. Il s'agit de l'application de la circulaire de l'AMAS du 15 septembre 2023, en tenant compte du facteur de conversion proposé par la REIDA en date du 16 août 2023.

Remarque:

Les données calculées selon la méthode « CAFP/REIDA » sont mises à disposition uniquement dans un but d'information. Elles n'ont pas été vérifiées dans le cadre du rapport ISAE 3000 Type 2, du 14 mai 2024, lequel couvre la période allant du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au 31 décembre 2023. Le calcul selon la méthode « CAFP/REIDA » est actuellement appliqué mais quelques problèmes méthodologiques restent encore à clarifier dans la mesure où il existe des différences entre les documentations respectives REIDA (REIDA, 2023) et AMAS (AMAS, 2023) sur lesquelles se base la CAFP. Les questions concernées sont les suivantes:

- répartition du courant pour les garages et inclusion du courant d'origine photovoltaïque autoconsommé;
- facteur d'émission de CO<sub>2</sub> (CO<sub>2</sub>eq).

## Temps forts de l'exercice 23/24

Durant le présent exercice, nous avons à nouveau fait contrôler par un expert indépendant, Signa-Terre, tous les immeubles existants pour lesquels nous disposons de données remontant à plus de douze mois. Cet audit a débouché sur un rapport de surveillance énergétique certifié ISAE 3000 Type 2 établi par Signa-Terre. Quant aux données livrées, elles figurent dans le présent rapport annuel après avoir été converties au standard AMAS/REIDA, comme le recommande la CAFP (cf. également la remarque ci-dessus).

Il y a lieu d'insister sur le fait qu'un degré de couverture de 96,82% a été atteint, et que les valeurs ont dès lors un haut degré de pertinence.

Que l'on ait affaire à des projets de construction futurs ou déjà entamés, qu'ils soient planifiés ou en cours d'exécution, tous les bâtiments englobés répondent à des critères exigeants sous les angles énergétiques et technico-environnementaux. Ils contribueront ainsi à une amélioration supplémentaire de la moyenne des indicateurs environnementaux du groupe de placement. L'objectif de réduction ainsi que les besoins de réinvestissements qui y sont liés (CAPEX) sont calculés à l'aide du programme CO<sub>2</sub> Compass et sont intégrés dans le tableau des flux de trésorerie des évaluateurs immobiliers.

Source: rapport de surveillance énergétique 2023, Signa-Terre SA, 27 septembre 2024.

## Indices environnementaux

ÉNERGIE	2023	2022*
Surface totale	35'120 m <sup>2</sup> SRE	35'210 m <sup>2</sup> SRE
Surface déterminante	34'004 m <sup>2</sup> SRE	34'113 m <sup>2</sup> SRE
Taux de couverture	96,82%	96,88%
Nbre imm. (surface totale)	43 nombre#	43 nombre#
Nbre imm. (surface déterminante)	40 nombre#	40 nombre#
Consommation d'énergie	3'593'125 kWh	3'492'877 kWh
Intensité énergétique	105,67 kWh/m <sup>2</sup> SRE	102,39 kWh/m <sup>2</sup> SRE

DÉTAILS PAR TYPE D'ÉNERGIE	2023		2022*	
Fioul de chauffage	531'786 kWh	14,80%	544'027 kWh	15,58%
Gaz de chauffage	1'574'452 kWh	43,82%	1'652'476 kWh	47,31%
Biomasse	337'741 kWh	9,40%	241'546 kWh	6,92%
<b>Total combustibles</b>	<b>2'443'980 kWh</b>	<b>68,02%</b>	<b>2'438'049 kWh</b>	<b>69,80%</b>
Chauffage à distance	815'352 kWh	22,69%	694'420 kWh	19,88%
Chauffage de proximité	- kWh	-%	- kWh	-%
Chaleur ambiante	- kWh	-%	- kWh	-%
<b>Total chaleur</b>	<b>815'352 kWh</b>	<b>22,69%</b>	<b>694'420 kWh</b>	<b>19,88 %</b>
Électricité pompes à chaleur	113'123 kWh	3,15%	130'924 kWh	3,75%
Électricité chauffage direct	- kWh	-%	- kWh	-%
Électricité des communs	220'671 kWh	6,14%	229'484 kWh	6,57%
<b>Total électricité</b>	<b>333'794 kWh</b>	<b>9,29%</b>	<b>360'408 kWh</b>	<b>10,32 %</b>
Part d'énergie renouvelable	1'066'747 kWh	29,69%	912'796 kWh	26,13%
Part d'énergie fossile	2'427'124 kWh	67,55%	2'471'010 kWh	70,74%
Part de rejets de chaleur, anergie	69'110 kWh	1,92%	293'045 kWh	8,39%

CO <sub>2</sub>	2023	2022*
Surface totale	35'120 m <sup>2</sup> SRE	35'210 m <sup>2</sup> SRE
Surface déterminante	34'004 m <sup>2</sup> SRE	34'113 m <sup>2</sup> SRE
Taux de couverture	96,82%	96,88%
Émissions de CO <sub>2</sub> eq	497 tonnes CO <sub>2</sub> eq/an	505 tonnes CO <sub>2</sub> eq/an
Intensité des émissions de CO <sub>2</sub> eq	14,63 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE	14,81 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE

SOURCES D'ÉMISSIONS	2023			2022*		
Fioul de chauffage	133'904 kg CO <sub>2</sub> eq	3,94 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	26,92%	136'986 kg CO <sub>2</sub> eq	3,94 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	27,11%
Gaz de chauffage	287'023 kg CO <sub>2</sub> eq	8,44 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	57,70%	301'246 kg CO <sub>2</sub> eq	8,44 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	59,62%
Biomasse	844 kg CO <sub>2</sub> eq	0,02 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	0,17%	604 kg CO <sub>2</sub> eq	0,02 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	0,12%
<b>Total Scope 1</b>	<b>421'771 kg CO<sub>2</sub>eq</b>	<b>12,4 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup></b>	<b>84,79%</b>	<b>438'836 kg CO<sub>2</sub>eq</b>	<b>12,4 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup></b>	<b>86,85%</b>
Chauffage à distance	69'713 kg CO <sub>2</sub> eq	2,05 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	14,01%	59'373 kg CO <sub>2</sub> eq	2,05 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	11,75%
Chauffage de proximité	- kg CO <sub>2</sub> eq	- kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	-%	- kg CO <sub>2</sub> eq	- kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	-%
Électricité pompes à chaleur	2'025 kg CO <sub>2</sub> eq	0,06 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	0,41%	2'579 kg CO <sub>2</sub> eq	0,06 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	0,51%
Électricité chauffage direct	- kg CO <sub>2</sub> eq	- kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	-%	- kg CO <sub>2</sub> eq	- kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	-%
Électricité des communs	3'950 kg CO <sub>2</sub> eq	0,12 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	0,79%	4'521 kg CO <sub>2</sub> eq	0,12 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	0,89%
<b>Total Scope 2</b>	<b>75'688 kg CO<sub>2</sub>eq</b>	<b>2,23 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup></b>	<b>15,21%</b>	<b>66'473 kg CO<sub>2</sub>eq</b>	<b>2,23 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup></b>	<b>13,15%</b>

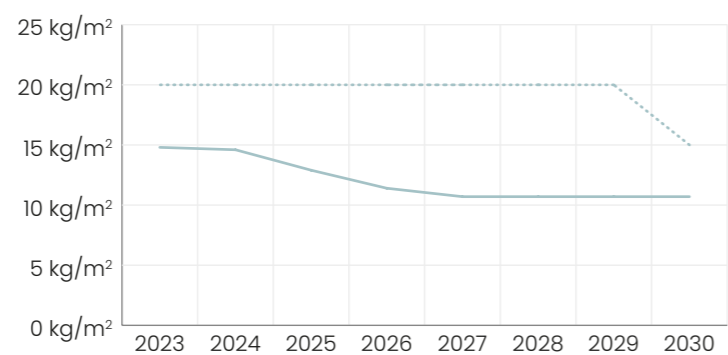
Méthodes de mesure (compteur ou calcul): calcul  
\* Conformément à la circulaire AMAS-REIDA (16.08.2023)



### Objectif de réduction

L'empreinte CO<sub>2</sub>, aujourd'hui déjà relativement faible, a encore été réduite du fait de l'intégration des nouveaux objets dans le groupe de placement. Dès lors, les dépenses futures pour des assainissements énergétiques devraient demeurer limitées et, partant, contribuer à la pérennité de la valeur du fonds. Comme nous pouvons faire état d'un taux de couverture de 96,8%, l'objectif de réduction présente un degré élevé de transparence et de sécurité.

Et lorsqu'on prend en considération les indices AMAS-REIDA, force est de constater que les valeurs actuelles sont déjà inférieures aux cibles fixées par les directives de la Confédération :



----- Objectif énergétique fixé par la Confédération en CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>  
 ——— Σ de kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

*Le calcul CO<sub>2</sub> Compass est susceptible d'être encore adapté pour des considérations d'Asset Management.*





# Social



## Principes

Utilita investit non seulement dans des immeubles, mais encore dans le bien-être des personnes qui y habitent. Ce faisant, elle donne tout son sens au « S » des critères ESG en tant que fondement de l'investissement durable. La fondation nourrit en effet la conviction que la valeur économique et technico-environnementale durable d'un immeuble dépend essentiellement de l'identification positive de ses occupants avec leur cadre de vie. Le ressenti de la qualité de ce dernier a une incidence sur le montant qu'ils sont prêts ou aptes à payer pour leur lieu d'habitation (faible taux de vacance) et la manière dont ils en prennent soin (frais d'exploitation).

Un tel objectif est atteint au travers de l'offre de conditions de logement garanties de bien-être, de la promotion de la vie communautaire, de l'entretien d'un dialogue proactif avec les locataires (y compris la numérisation) et de l'adoption d'une structure de prix axée sur la durabilité.

## Temps forts de l'exercice 23/24

Utilita attache une grande importance à la possibilité de mesurer la valeur d'un immeuble sous l'angle sociétal aussi. Sur le marché, le débat concernant cet aspect vient tout juste de débiter. À cet égard, Utilita a été à nouveau très active durant le présent exercice au sein de groupes spécialisés et de forums. Il apparaît que des typologies de logements de même que des modes de gestion axés sur le vivre-ensemble et le bien-être des locataires exercent aussi une influence positive sur le cash-flow et la valeur immobilière, cela avec pour effet, une fois encore, de conférer aux placements une valeur durable.

Plusieurs benchmarks ESG s'intéressent de plus en plus à des facteurs mesurables portant sur des aspects sociétaux. Il semble qu'un consensus tende à se dégager dans un futur proche, espérons-le, à propos de quatre à quelque sept facteurs d'influence devant être mesurés. On peut partir de l'idée qu'au cours des prochaines années Utilita présentera aussi un rapport sur ces facteurs. Pour le moment, nous nous attachons uniquement à mesurer les éléments suivants: les immeubles offrent-ils des espaces de rencontre? les logements sont-ils accessibles à une large couche de la population? jusqu'à quel point une collaboration est-elle possible avec les pouvoirs publics en tant que promoteurs d'un habitat à prix abordable? et, enfin, comment un vivre-ensemble des habitants de logements peut-il être stimulé par des mesures propices au développement d'un sens communautaire?

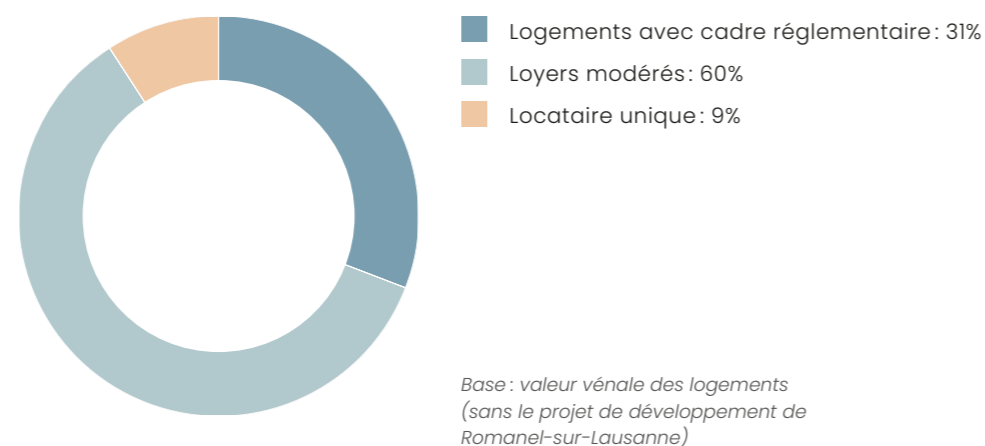
L'aspect vie communautaire a été abordé à la fois théoriquement et de manière bien concrète en établissant des contacts avec les locataires. La direction s'est ainsi rendue dans certains immeubles pour y rencontrer leurs occupants et échanger avec eux dans un cadre détendu afin de mieux cerner leurs besoins. Parallèlement, des travaux préparatoires d'un programme de Community Building sont en cours pour les projets Bella Vista à Neuchâtel (NE) et Kleinbruggen à Coire (GR).



Carnaval dans la salle communautaire



### Structure des prix de location



### Coopération avec le secteur de l'utilité publique



### Structure des prix de location

Sont réputés abordables les loyers dont le prix est fixé en dessous de la moyenne du marché. Accessibles à une grande partie de la population, ils contribuent à réduire les taux de vacance et ce, dans la durée. Quant aux loyers soumis à un cadre réglementaire d'utilité publique, ils sont fixés d'entente avec l'autorité et permettent en contrepartie de bénéficier des incitations d'encouragement uniques à l'immobilier d'utilité publique. Axés sur le cash-flow net, ces loyers se révèlent être plus stables que ceux du marché en général.

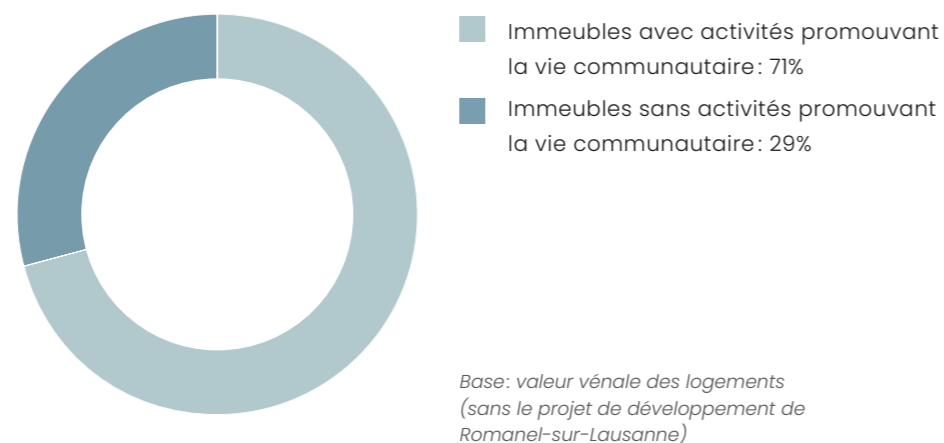
### Coopération avec le secteur de l'utilité publique

Utilita collabore avec des acteurs du secteur de l'utilité publique, qu'il s'agisse de maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou des pouvoirs publics eux-mêmes. Cette politique ouvre aux investisseurs la possibilité de profiter, pour le placement de leurs fonds, de privilèges offerts par le segment de l'immobilier d'utilité publique. La coopération peut se dérouler sous la forme de reprise d'immeubles en main de coopératives, de rachats de quotas de logements d'utilité publique dans le cadre du développement de friches industrielles et de droits de superficie ou via des contrats de location portant sur des immeubles entiers conclus avec des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, etc. Il en résultera des avantages tels que l'accès à des projets et à des surfaces de compensation ou le recours à d'autres structures de coûts, etc.

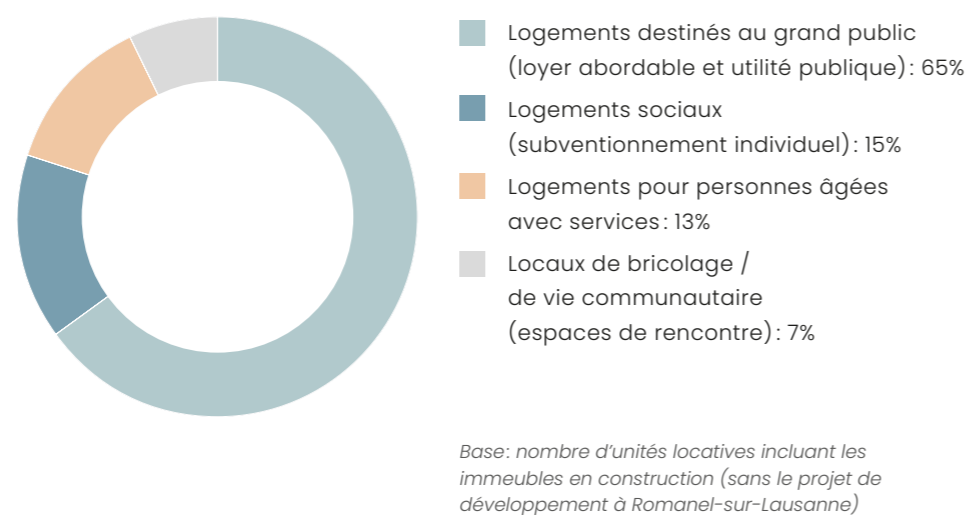




## Promotion de la vie communautaire



## Habitat et catégories sociales



## Promotion de la vie communautaire

Dans une grande partie des immeubles, le développement de communautés et une cohésion entre les habitants résultent naturellement de leur gestion. À cet égard, la formation de groupements de locataires, une autogestion partielle ou l'accès à des services spéciaux proposés à toutes les générations sont autant de facteurs favorables. Le développement de la vie communautaire est un processus qui requiert le soutien des locataires, même s'il va de soi que rien ne saurait leur être imposé.

## Habitat et catégories sociales

Utilita attache de l'importance à ce que ses logements soient offerts à des prix qui soient à la portée de larges couches de la population. Elle entend par là également un accès ouvert aux diverses générations et catégories de revenu, ainsi qu'un habitat conçu en fonction des besoins. Dès lors, le groupe de placement propose des logements pour personnes âgées avec services, mais également des logements sociaux dont les occupants sont autorisés à solliciter une aide individuelle auprès des pouvoirs publics.

La Fondation se préoccupe également de la mise à disposition d'espaces réservés à la rencontre où les habitants peuvent se retrouver en toute liberté. Une partie des immeubles en proposent à l'intérieur et à l'extérieur. Parmi ces surfaces figurent aussi des locaux de bricolage et autres annexes, telles les chambres « joker » dont les locataires jouissent comme d'une extension de leur logement.

# Gouvernance



## Principes

Depuis sa fondation, Utilita se préoccupe d'ouvrir à ses investisseurs la possibilité de placer des fonds dans le segment suisse de l'immobilier d'utilité publique d'ordinaire inaccessible et de leur garantir que ces placements aient un impact sociétal et respectent l'environnement. Cette option de placement contribue à la stabilité du bilan et à une diversification des investissements de la prévoyance professionnelle dans le secteur immobilier tout en offrant un profil rendement-risque intéressant, car axé sur le cash-flow net. Pour ses investisseurs, Utilita a un autre mérite, à savoir de se caractériser par une gestion transparente, une séparation des pouvoirs, une soumission volontaire à des règles internes, un respect de standards rigoureux, ainsi que par un système de rémunération des responsables de la gestion basé sur les « Costs and Fees ». Enfin, la participation active de la Fondation à des organisations et à l'élaboration de standards constitue une marque de qualité importante d'Utilita.

## Temps forts de l'exercice 23/24

Utilita Fondation de placement, agréée au sein de la CAFP au début du présent exercice (le 22 novembre 2023), a réussi, durant la période sous revue, à se profiler dans cette organisation en tant que membre actif. Déjà lors de sa fondation en février 2017, Utilita s'était engagée dans ses statuts à respecter les standards de qualité en vigueur de la CAFP et avait annoncé sa volonté de se conformer aux lignes directrices applicables.

En tant que nouvelle amélioration apportée à notre reporting durant cet exercice, nous avons décidé de publier nos résultats comptables sous la forme de factsheets trimestriels destinés en lieu et place de rapports semestriels. Ce changement accroîtra la transparence pour nos investisseurs. Le premier de ces factsheets a été édité à la fin du 4e trimestre 2023 à l'intention non seulement de tous les investisseurs existants, mais encore du marché en général.

Au début 2024, le Conseil de fondation a pu proposer la désignation de M. Gregor Bucher en tant que nouveau membre de cet organe. Jusqu'à sa nomination prévue lors de la prochaine Assemblée des investisseurs, ce dernier participe depuis février 2024 aux séances du Conseil de fondation sans disposer de droit de vote. M. Bucher apporte sa précieuse connaissance du marché acquise en tant qu'ancien directeur d'une fondation de placement et fait bénéficier Utilita de sa proximité avec le milieu des investisseurs.

De même, les structures internes de la direction ont été renforcées avec l'engagement de Mme Yllvesa Zeqiraj en tant qu'Office Manager et de M. Philippe Eymann comme Portfolio-Manager. Cet élargissement de notre équipe interne augmente l'efficacité de l'activité quotidienne et permet à la direction de se focaliser plus encore sur les tâches qui lui sont confiées.

En ce qui concerne l'ESG, nous avons continué à porter une attention soutenue aux critères environnementaux et sociétaux. Ainsi, un guide interne ESG a été adopté qui formule en des termes encore plus précis les principes de gestion appliqués dans ces domaines depuis la création d'Utilita. Des aspects économiques y sont également inclus. Les chiffres-clés de cette année à propos de l'environnement de même que la création de nouveaux logements à prix modéré offrant un haut niveau de qualité de vie prouvent que nous sommes sur la bonne voie et que nos principes permettent de répondre à des exigences élevées.

En outre, la Fondation de placement se prépare à intégrer un benchmark ESG au cours de l'année prochaine.

### Conférence des Administrateurs de Fondations de Placement, membre depuis 2023

En tant qu'association professionnelle suisse, la CAFP représente la majorité des fondations de placement offrant des solutions d'investissement optimisées à des institutions de prévoyance ainsi qu'à des fondations proposant des produits du 3<sup>ème</sup> pilier.

[www.kgast.ch](http://www.kgast.ch)

### Coopératives d'habitation Suisse, Vivanta AG, filiale d'Utilita, membre depuis 2021

Coopératives d'habitation Suisse est l'organisation faîtière des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

[www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)

### Logement suisse, membre depuis 2017

Association des coopératives de construction, organisation faîtière ayant pour but la promotion de la construction de logements à loyer modéré et d'utilité publique en Suisse.

[www.wohnen-schweiz.ch](http://www.wohnen-schweiz.ch)

### Association suisse des institutions de prévoyance (ASIP), membre depuis 2019

Organisation faîtière regroupant plus de 1000 caisses de pension et visant le développement de la prévoyance professionnelle en Suisse. Elle définit les normes en matière fiduciaire et éthique ainsi que les critères de gouvernance auxquels sont tenus ses membres.

[www.asip.ch](http://www.asip.ch)

### Swiss Sustainable Finance (SSF), membre depuis 2019

Association visant la promotion des investissements durables. En tant qu'organisme ayant pour but d'aider ses membres à faire de la place financière suisse le leader de la finance durable, elle les informe sur les Best Practices et conçoit à leur intention des conditions-cadres propices et des instruments utiles à cet égard.

[www.sustainablefinance.ch](http://www.sustainablefinance.ch)

### Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse, cosignataire depuis 2017

Conformément aux directives de l'OFL et des organisations faîtières du 1<sup>er</sup> septembre 2004, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique de Suisse sont appelés à fonder leur action sur les huit principes énoncés dans cette charte.

### Charte du réseau de l'habitat intergénérationnel, cosignataire depuis 2023

Cette charte à l'élaboration de laquelle Utilita a participé activement énonce huit principes touchant la manière dont l'habitat intergénérationnel et la vie communautaire peuvent être favorisés.



# Glossaire



# Glossaire

---

## Coefficient de distribution (payout ratio)

Le coefficient de distribution indique la distribution calculée en pour cent du produit net de l'exercice comptable.

---

## Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)

La marge de bénéfice d'exploitation indique le bénéfice d'exploitation calculé en pour cent du revenu locatif net de la période sous revue (y c. les rentes de droits de superficie).

---

## Quote-part des charges d'exploitation (TER<sub>ISA</sub>) – (GAV) et (NAV)

La quote-part des charges d'exploitation indique les charges d'exploitation calculées en pour cent de la fortune totale moyenne (GAV/Gross Asset Value) ou de la fortune nette, soit sans capitaux empruntés (NAV/Net Asset Value). Les charges d'exploitation incluent les postes suivants du compte de résultat: les frais de révision, les frais d'estimation, les honoraires de gestion, les honoraires de la direction et autres charges administratives

---

## Rendement de placements (performance)

Le rendement des placements indique la variation de la valeur nette des parts en présupposant que le montant brut de distribution des revenus a été réinvesti immédiatement et sans déduction à la valeur nette d'inventaire des parts.

---

## Rendement des fonds propres (ROE)

Le rendement des fonds propres (ROE) indique le résultat global de l'exercice calculé en pour cent de la fortune nette à la fin de la période sous revue (moins une distribution de revenus opérée).

---

## Rendement du capital investi (ROIC)

Le rendement du capital investi (ROIC) correspond à la performance globale nette à laquelle est ajoutée le coût de financement calculé en pour cent de la fortune globale moyenne du groupe de placement.

---

## Rendement sur distribution

Le rendement sur distribution correspond au montant brut distribué par part en pour cent de la valeur d'inventaire de la part établie à la fin de l'exercice avant distribution.

---

## Système d'évaluation de logements SEL

Le SEL est un instrument servant à définir à partir de 25 critères la valeur d'usage d'objets résidentiels sous ces trois aspects que sont la situation, l'environnement immédiat et le logement. L'évaluation privilégie l'utilité concrète ainsi que la plus-value qui en résultent pour les habitants.

---

## Taux d'endettement

Le taux d'endettement indique le degré de fonds empruntés pour assurer le financement. Il est calculé en pour cent de la valeur de marché de tous les immeubles à la fin de l'exercice sous revue (y compris les terrains à bâtir, les constructions en cours et les immeubles proposés à la vente).

---

## Taux de perte sur les loyers

Le taux de perte sur les loyers indique les pertes enregistrées (pertes de locaux vides et pertes d'encaissement) calculées en pour cent du revenu locatif prévisionnel (net).





**utilita**

UTILITA FONDATION DE PLACEMENT POUR  
IMMOBILIER D'UTILITÉ PUBLIQUE

c/o Utilita Management GmbH  
Laupenstrasse 45, 3011 Berne

[info@utilita.ch](mailto:info@utilita.ch)  
[www.utilita.ch](http://www.utilita.ch)