

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

## EXERCICE 2020



# TABLE DES MATIÈRES

Message de la Présidente .....	page 3
Préambule .....	page 4
Gouvernance .....	page 4
Distinction.....	page 5
Exercice 2020.....	page 5
Perspectives.....	page 5
Fortune.....	page 5
Résultat de l'exercice.....	page 6
Utilisation du résultat.....	page 6
Portefeuille immobilier .....	page 7

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Prairie 5A & 5C / Bonne Espérance 32.....	page 8
Les Fiches Nord, lots 8-9 / Sallaz 4 & 5 .....	page 9
En Cojonex / Falaises.....	page 10
Les Fiches Nord, lot 11.....	page 11
Plaines-du-Loup .....	page 12
Plaines-du-Loup, pièce urbaine A.....	page 13
Plaines-du-Loup, pièce urbaine B.....	page 14
Plaines-du-Loup, pièce urbaine D.....	page 15

## ÉTATS FINANCIERS

Compte de fortune.....	page 16
Compte de résultat .....	page 17
Détail des dettes hypothécaires à long terme .....	page 18

## MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE

### 2020, une année singulière



Cette année, nous n'aurons jamais autant occupé nos logements. La pandémie et le semi-confinement qui ont chamboulé nos existences ont également mis en lumière les contraintes de nos lieux de vie et la difficulté à faire coïncider cadre de vie et mode de vie. Face à ce constat, la mission de la Société Immobilière Lausannoise pour le logement S.A (SILL) ainsi que ses projets novateurs ont plus que jamais leur légitimité.

Dans un contexte difficile pour de nombreux secteurs d'activité, et en résonance avec les décisions prises par la Municipalité pour soutenir le tissu local, la SILL a pu répondre favorablement aux besoins pour soulager certains locataires commerciaux (petits commerces, restaurants, professions indépendantes) en renonçant à l'encaissement de l'équivalent de deux mois de loyers.

L'année a tout de même été ponctuée de moments de joie et de fierté, notamment lors de la 9ème édition du Prix Bilan de l'immobilier où la SILL a eu le bonheur de voir sa réalisation des « Falaises » récompensée... et plutôt deux fois qu'une ! A cette occasion, cet univers de vie complet a décroché la première place dans les catégories « Bâtiment résidentiel locatif » et « Prix spécial durabilité et écologie du bâtiment ». Ces distinctions mettent en lumière les deux axes sur lesquels la SILL travaille depuis sa création: penser et construire des logements de qualité à des prix abordables, dans le respect des critères du développement durable. Aucun doute que l'association de quartier fraîchement constituée continuera de promouvoir le quartier et son esprit du « vivre ensemble », du partage et de l'entraide mutuelle.

Fin novembre, la SILL a eu le plaisir d'obtenir les permis de construire pour les deux premiers projets qu'elle développera aux Plaines-du-Loup. Il s'agit d'un premier aboutissement important obtenu notamment grâce au travail assidu des mandataires des pièces urbaines A et B. Cette nouvelle étape permettra de passer à la phase de réalisation et de chantier et verra fleurir 165 logements pour la population lausannoise.

Ce ne sont pas moins de 600 logements que la SILL a exploité cette année! Mes sincères remerciements vont aux équipes qui ont plus que jamais dû faire preuve d'un engagement fort dans des circonstances difficiles et singulières. Je vous invite à découvrir le résultat de leur travail dans les pages à venir.

**Natacha Litzistorf**

Présidente du Conseil d'administration,  
Conseillère municipale, directrice du logement, de l'environnement et de l'architecture de la Ville de Lausanne.

Photo: Ville de Lausanne - Noura Gauper

## PRÉAMBULE

La société SILL a été constituée en octobre 2009. La Commune de Lausanne détient l'intégralité du capital-actions soit CHF 52,5 millions.

La vocation principale de la société est le développement puis la gestion de logements mixtes (subventionnés, à loyers contrôlés ainsi qu'en marché libre) sur le territoire de la Commune de Lausanne au travers de projets novateurs et dans le respect des critères du développement durable.

L'activité opérationnelle de la société a débuté au printemps 2010.

Après onze ans d'existence, la société compte quatorze immeubles en exploitation et cinq projets à différents stades de développement pour un total de 598 logements.

## GOUVERNANCE

Les activités de la société sont placées sous le contrôle du Conseil d'administration qui se réunit entre 6 et 8 fois par année pour prendre l'ensemble des décisions stratégiques de la société.

### CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Natacha Litzistorf, présidente, conseillère municipale, directrice du logement, de l'environnement et de l'architecture
- Yves Ferrari, vice-président, député et ancien conseiller communal
- Andrea Eggli, ancienne conseillère communale
- Sarra Perrin, experte fiscale diplômée
- Pierre Noverraz, notaire honoraire
- Jean-Pierre Feniello, économiste au service des finances de la Ville de Lausanne
- Olivier Forestier, chef du service du logement et des gérances ad intérim

### DIRECTION



**Benoît Hippolite**  
Directeur  
Ingénieur civil



**Samuel Varone**  
Responsable financier



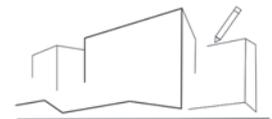
**Patricia Libouton**  
Architecte REG A



28  
ALLEES



598  
APPARTEMENTS



4  
PROJETS

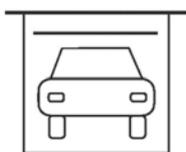


232  
APPARTEMENTS  
A CONSTRUIRE



2943 m<sup>2</sup>

SURFACES D'ACTIVITES



523

PLACES DE PARKING



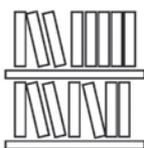
1107

PLACES VELOS



1

APEMS



2

BIBLIOTHEQUES



3

CRECHES

## DISTINCTION

Pour ses dix ans, la SILL a eu le privilège de recevoir deux distinctions lors du concours des prix Bilan de l'Immobilier 2020. Le projet des Falaises a décroché la première place dans les catégories « Bâtiment résidentiel locatif » et « Prix spécial durabilité et écologie du bâtiment ». Cela constitue une belle reconnaissance et une fierté toute particulière car très peu de réalisations ont obtenu cette double distinction.



## EXERCICE 2020

La SILL n'a pas livré de nouvelles constructions en 2020, mais elle a pu profiter de l'exploitation sur une année pleine des quelques 300 logements mis en location en 2019.

Le parc de logements demeure très attractif avec une vacance quasi nulle sur cet exercice et principalement liée à des travaux suite à des rotations de locataires. Les 1'200m<sup>2</sup> de surfaces d'activité du lot 11 des Fiches nord sont, elles, toujours, inoccupées.

La crise sanitaire liée à l'épidémie de COVID-19 n'a eu qu'un impact marginal sur les recettes de la société. Les collaborateurs et mandataires de la SILL sont cependant mobilisés afin de surveiller et traiter avec diligence les éventuelles demandes des locataires en appliquant les décisions municipales.

## PERSPECTIVES

Le parc immobilier de la SILL s'enrichira de près de 200 logements supplémentaires lorsque les projets des Plaines-du-Loup, pièces urbaines A, B et D seront livrés, à l'horizon 2023-2024.

Le suivi des coûts de construction et la gestion des risques de chantier sur ces projets complexes sont autant de variables qui feront l'objet d'une attention toute particulière.

D'ici là, la SILL et ses gérances mandatées s'impliqueront pour assurer le maintien des revenus locatifs et la maîtrise de ses charges à un niveau lui permettant de remplir ses objectifs stratégiques et d'offrir à ses locataires des logements de qualité à un prix abordable.

## FORTUNE

La hausse de l'actif provient de la clôture des chantiers livrés en 2019 ainsi que de l'augmentation du capital-actions intervenu en juin 2020 pour CHF 12.5 millions. Les montants investis lors de l'exercice 2020 sur les projets en développement aux Plaines-du-Loup s'élèvent à une peu plus de CHF 5 millions.

Le capital-actions inscrit au Bilan est ainsi de CHF 52.5 millions.

Le préavis communal 2020/44 octroie à la SILL la possibilité d'augmenter celui-ci de 20 millions supplémentaires dans les années à venir.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Avec un chiffre d'affaires de CHF 12'715'953.41, les revenus des locations d'immeubles surpassent de plus de 54% le montant atteint lors de l'exercice 2019. En effet, pour la première fois les sept constructions constituant le portefeuille de base de la SILL ont pu être exploitées sur une année complète.

La répartition de ces recettes par typologies est la suivante : 23% de loyers logements subventionnés (LLM), 60% de loyers logements abordables, étudiants et marché libre, 9% de loyers commerciaux, 7% de revenus liés aux parking et 1% de divers.

Malgré la crise sanitaire et son impact sur les revenus des ménages, les loyers des logements ont été encaissés régulièrement et sans pertes significatives. Les locataires de locaux commerciaux ont bénéficié d'un soutien de la SILL représentant CHF 17'379 sous forme d'abandon de loyer, soit 1.6% du total des loyers commerciaux. La SILL a également identifié un risque sur CHF 48'246 pour des retards de loyers de locataires commerciaux actifs dans des secteurs d'activité particulièrement touchés par la deuxième vague.

En parallèle, les charges liées aux locations d'immeubles augmentent dans les mêmes proportions que les revenus. Conformément aux dispositions de la loi sur le logement, la SILL a contribué à la constitution de fonds de régulation à hauteur de CHF 291'797.

Les redevances annuelles de droit de superficie versées à la Commune de Lausanne se sont élevées à CHF 1'691'412. Additionnées aux honoraires de gestion du parc locatif, aux honoraires du bureau de développement et projet Métamorphose, au dividende prévisionnel et aux contributions fiscales, la manne financière provenant de la SILL dans les comptes communaux se monte à près de CHF 4 millions.

Des charges exceptionnelles de CHF 288'525 ont été comptabilisées. Elles concernent principalement l'augmentation de capital-actions de juin 2020 avec des frais juridiques et de droit de timbre de CHF 145'360. Le solde représente une correction du fonds de régulation pour les périodes 2016 à 2019 pour les immeubles de Bérée 22-24-26 suite à une demande de la Division logement du Canton de Vaud.

Avec un effectif stable de 2.7 équivalents plein temps, les frais d'exploitation de la société sont restés au même niveau que lors de l'exercice 2019.

Après comptabilisation des intérêts hypothécaires, des amortissements et des impôts directs, le bénéfice de l'exercice s'élève à CHF 3'240'915.80.



**5.21 %**  
RENDEMENT BRUT



**76 %**  
TAUX D'ENDETTEMENT



**0.07 %**  
TER REF GAV \*

## UTILISATION DU RÉSULTAT

L'assemblée générale du 14 juin 2021 a décidé de verser un dividende de CHF 1'087'950 à l'actionnaire unique, la Commune de Lausanne avec une attribution à la réserve générale de CHF 162'045. Le solde de CHF 4'548'102 est reporté au bilan.

\*Indicateur mesurant le coût de l'activité de gestion et administration de la société par rapport à la fortune totale de celle-ci.

# PORTEFEUILLE IMMOBILIER

## Liste des immeubles

Les opérations en cours ou réalisées sont décrites dans les fiches opérations ci-après.

Immeubles & projets	Prix de revient	Nbre de logements	<sup>(2)</sup> Etat locatif	<sup>(3)</sup> Rendement brut	Loyer moyen logements/an/m <sup>2</sup>
Ch. Prairie 5A+5C	18'628'817	52	983'085	5.28%	241
Bonne-Espérance 32	11'029'277	37	598'358	5.43%	227
Place de La Sallaz 4&5	17'432'644	29	864'596	4.96%	236
Les Fiches Nord - Lots 8&9	31'041'335	99	1'612'610	5.20%	244
Les Fiches Nord - Lot 11	71'621'000	185	3'595'268	5.02%	236
Falaises <sup>(1)</sup>	41'300'000	94	2'275'970	5.51%	255
En Cojonnex	29'204'546	102	1'547'436	5.30%	260
<b>TOTAL projets en location</b>	<b>220'257'619</b>	<b>598</b>	<b>11'477'323</b>	<b>5.21%</b>	<b>244</b>

<sup>(1)</sup> Chiffres prévisionnels

<sup>(2)</sup> Déduction faite de la rente annuelle du droit de superficie. L'attribution annuelle aux fonds de régulation pour les LLM n'est, elle, pas prise en compte

<sup>(3)</sup> Calculé sur le prix de revient de l'opération

## CRÈCHE DU LOT 11 AUX FICHES NORD



© Ferrari Architectes



# PRAIRIE 5A+5C

## DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2008	2010-11	2011-13	06.2013

## PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

## RENDEMENT

Prix de revient	18'628'817
Amortissement	-705'162
Valeur comptable au 31.12.2020	17'923'655
Etat locatif DDP déduit	983'085
Rendement brut EL/PR	5.28%

## RÉPARTITION

Logements protégés	28
Logements contrôlés	24
Surfaces commerciales	3
APEMS	1
Parking	20

## DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2010	2010-11	2012-14	02.2015

## PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

## RENDEMENT

Prix de revient	11'029'277
Amortissement	-392'152
Valeur comptable au 31.12.2020	10'637'125
Etat locatif DDP déduit	598'358
Rendement brut EL/PR	5.43%

## RÉPARTITION

Logements subventionnés	18
Logements contrôlés	19
Parking	21



# BONNE-ESPÉRANCE 32

## DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2013	2013-14	2014-16	2016

## PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

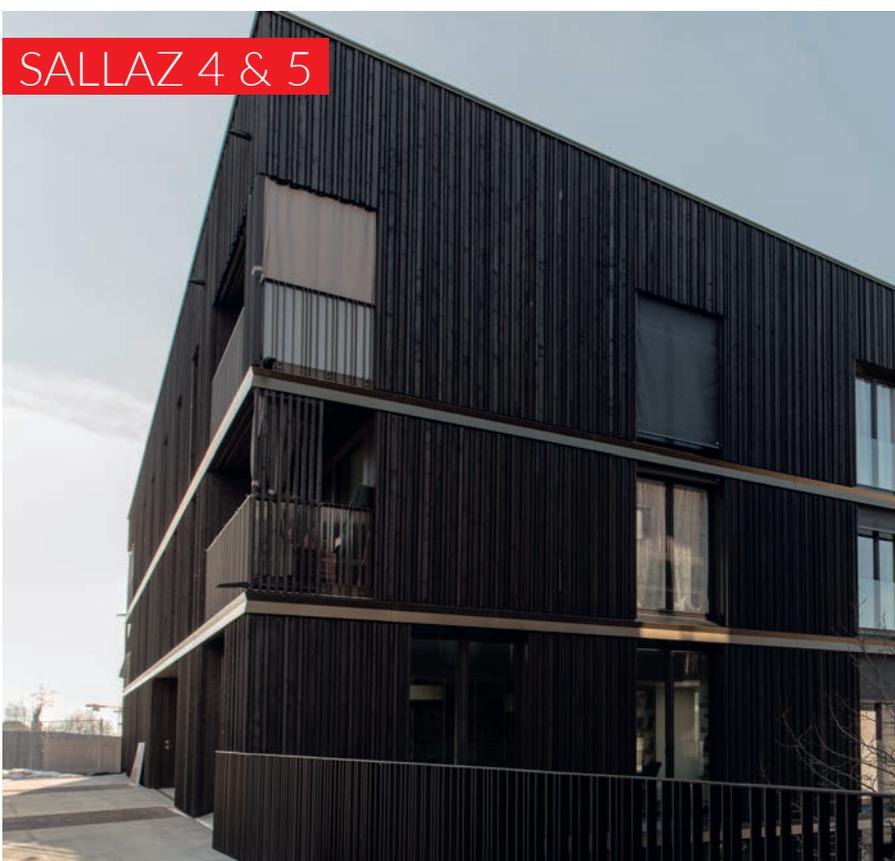
MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

## RENDEMENT

Prix de revient	31'041'335
Amortissement	-737'093
Valeur comptable au 31.12.2020	30'304'242
Etat locatif DDP déduit	1'612'610
Rendement brut EL/PR	5.20%

## RÉPARTITION

Logements subventionnés	47
Logements contrôlés	52
Surface commerciale	1
Parking	60



## DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2011	2012-13	2013-15	12.2015

## PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

## RENDEMENT

Prix de revient	17'432'644
Amortissement	-511'142
Valeur comptable au 31.12.2020	16'921'502
Etat locatif DDP déduit	864'596
Rendement brut EL/PR	4.96%

## RÉPARTITION

Logements contrôlés	29
Surface commerciale	1
Bibliothèque	1
Crèche 22 pl.	1
Parking privé	20
Parking public	68



## « EN COJONNEX »

### DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2014	2014-15	2016-18	2018

### PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

### RENDEMENT

Prix de revient	29'204'546
Amortissement	-332'050
Valeur comptable au 31.12.2020	28'872'496
Etat locatif DDP déduit	1'547'436
Rendement brut EL/PR	5.30%

### RÉPARTITION

Logements contrôlés	102
Parking	50

### DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2013	2013-15	2017-19	2019

### PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

### RENDEMENT

Prix de revient 31.12.2020	40'310'578
Amortissement	-735'732
Valeur comptable au 31.12.2020	39'574'846
Etat locatif DDP déduit	2'275'970
Rendement brut	5.51%

### RÉPARTITION

Logements libres	18
Logements contrôlés	36
Logements subventionnés	27
Logements étudiants	13
Surfaces d'activités	>3
Crèche 44 pl.	1
Parking	48



## FALAISES

## DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2014	2014-15	2017-19	2019

## PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

## RENDEMENT

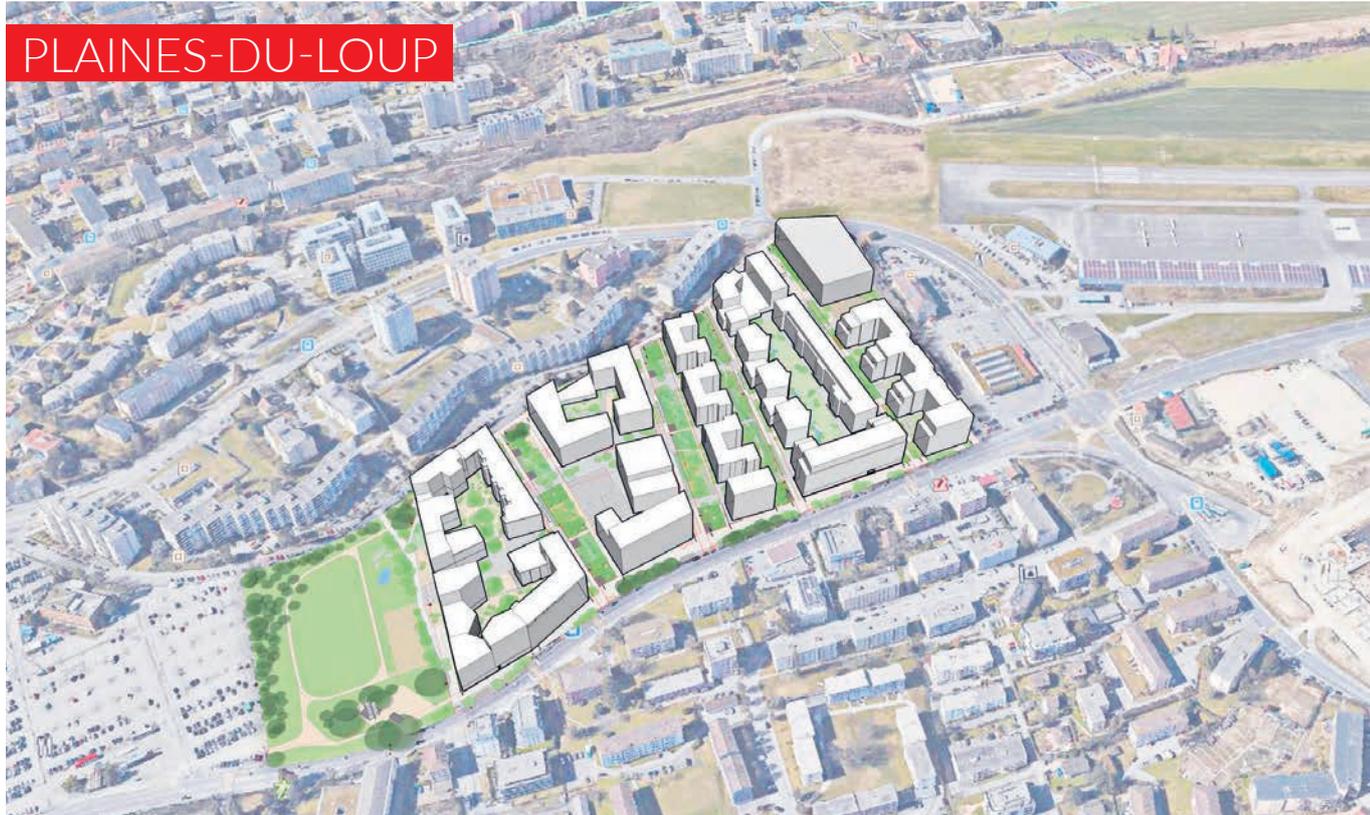
Prix de revient 31.12.2020	71'305'391
Amortissement	-400'400
Valeur comptable au 31.12.2020	70'904'991
Etat locatif DDP déduit	3'595'268
Rendement brut	5.02%

## RÉPARTITION

Logements libres	29
Logements contrôlés	53
Logements subventionnés	88
Logements étudiants	15
Surfaces d'activités	>3
Crèche 44 pl.	1
Parking	128

## LES FICHES NORD - LOT 11





L'éco-quartier des Plaines-du-Loup est l'un des cinq sites du projet urbain Métamorphose. Il prévoit la construction à l'horizon 2030, sur 38,5 hectares, de 3'500 logements, de commerces, d'équipements et de services et la création de 3'100 emplois.

Le projet se décline en 4 PPA, eux-mêmes répartis en différentes pièces urbaines. Chaque PPA fait l'objet d'un appel d'offres à investisseurs répondant à deux principes: une diversité d'investisseurs (répartition équitable entre groupements privés, société et fondation de la Ville, Sociétés d'utilité publique et coopératives d'habitants), et une mixité des types de logements (30% de logements subventionnés, 40% de logements à loyers régulés, 30% de logements du marché libre ou en PPE).

Le premier plan partiel d'affectation (PA 1) des Plaines-du-Loup représente environ 1'000 logements et 142'000 m<sup>2</sup> de droits à bâtir. Un soin particulier sera apporté aux liaisons avec les quartiers voisins, aux cheminements et espaces publics, afin de favoriser les échanges et une continuité.

Les sociétés et fondations aux mains de la

Ville de Lausanne soit la FLCL et la SILL se sont vues attribuer près de 34'000 m<sup>2</sup> de droits à bâtir.

Le programme de la SILL, présente sur les pièces A, B et D, porte sur près de 22'000 m<sup>2</sup> dédiés au logement et 1'500 m<sup>2</sup> à l'activité. Les projets respectent à la fois les exigences Minergie-P Eco et le concept «Société à 2000 watts ». Ils seront évalués avec l'outil Sméo mis en œuvre par la Ville de Lausanne et l'Etat de Vaud.

Les trois pièces s'intègrent dans le processus de réalisation de l'ensemble du PA 1, piloté et coordonné par le COPIL des Plaines-du-Loup et comprenant la Ville et l'ensemble des investisseurs.

Un concept énergétique pour l'ensemble du PA 1 a été développé par les Services Industriels de Lausanne et sera mis en place à travers un contracting énergétique.

2020 a été l'année de l'obtention des premiers permis de construire, ainsi que de la signature des premiers DDP pour la SILL.

Les enjeux de coordination des chantiers des cinq pièces du quartier ont été nombreux et ont demandé des efforts et des compromis importants de la part des mandataires et des investisseurs.

Les prochaines étapes seront l'obtention de l'ensemble des permis et le début des premiers chantiers.

## PIÈCE URBAINE A



La pièce urbaine A, située dans la partie Nord du PA 1, a une surface totale d'environ 10'000 m<sup>2</sup>.

Cette pièce permet la construction de 20'413 m<sup>2</sup> SPd, répartis entre logements (70%) et activités (30%). Elle accueillera également le parking centralisé du PA 1 et un fitness intergénérationnel.

Un lot central a été attribué à la SILL par décision de la Municipalité en juin 2017, les deux autres lots ont été octroyés à la société Swiss Life SA et la Coopérative Cité Derrière.

Le projet du bureau Bunq architectes et Jean-Jacques Borgeaud, lauréat du concours, propose une structure de peigne. Il instaure une transition entre des environnements bâtis différents, avec au nord, des infrastructures aux volumes hauts et au sud une échelle plus basse. Les volumes sud sont, eux aussi, découpés et étagés, afin de garantir une transition douce avec l'espace de la rue ainsi qu'un ensoleillement optimal des trois cours entre les immeubles.

Le projet respecte les exigences constructives et critères de certification Minergie-P Eco®.

Le programme de la SILL est exclusivement dédié aux logements, avec 34% de logements subventionnés, 45% de logements à loyer abordable et 21% de logements libres. Le projet investit une surface de plancher déterminante totale de 6'235 m<sup>2</sup>.

L'ensemble des 61 appartements, de 2,5 à 5,5 pièces, et des locaux communs prend place dans la troisième branche de l'immeuble partagé avec les deux autres investisseurs. Des passages à travers le bâtiment offrent une perméabilité nord-sud en passant par les cours. La façade est traitée de manière uniforme par une grille d'éléments préfabriqués en béton au premier plan et un remplissage d'éléments isolés en bois et revêtu de crépis minéral au deuxième plan.

2020 a été une année clé pour le développement du projet. Le permis de construire a été octroyé, le préavis a été validé et

la SILL a pu signer en fin d'année le DDP de la parcelle ainsi que plusieurs conventions constituant des charges au permis de construire.

L'équipe des mandataires a élaboré différents dossiers d'appels d'offres. Dans le courant de l'année les principaux marchés de construction ont été diffusés et adjugés.

### DATES CLÉS

OFFRE	CONCOURS	RÉALISATION	LOCATION
2016	2018	dès 2021	2023

### PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

### RÉPARTITION

Logements libres	11
Logements régulés	29
Logements subventionnés	21



La pièce urbaine B possède une surface totale de 13'500 m<sup>2</sup> et se caractérise par la présence du commerce de proximité. Elle offre une mixité fonctionnelle et sociale créant une continuité urbaine avec les pièces urbaines A et C.

L'ensemble des projets de la pièce prévoit la construction d'une surface de plancher déterminante totale de 38'885 m<sup>2</sup>, dont 90% est dédié aux logements et 10% aux activités. Sa particularité est la création d'un Grand Pré à l'intérieur de l'îlot, profitant de la plus grande largeur du PA 1. Il s'agit d'une zone de prairie avec une noue paysagère.

Les bureaux Pont 12 et Oxalis sont en charge de la forme urbaine et paysagère de l'ensemble de la pièce urbaine ainsi que du lot de Swiss Life SA. Le bureau Meier + associés architectes SA à Genève a remporté les lots de la CODHA, des Retraites Populaires et de la SILL.

Le programme proposé par la SILL se concentre sur le logement (87%), le reste du programme est dédié aux activités. La

partie résidentielle est composée de 64% de logements subventionnés et 36% de logements à loyers abordables. Le projet investit une surface de plancher déterminante totale de 11'445 m<sup>2</sup>.

Le bâtiment se présente sous la forme d'un U, faisant front à la route des Plaines-du-Loup à l'est, et s'ouvrant à l'ouest sur le Grand Pré. Il comprend 104 logements, ainsi que des activités situées au niveau du rez-de-chaussée et partiellement au premier étage. Un commerce d'environ 133m<sup>2</sup> est prévu à l'angle sud du Grand Pré. Le futur immeuble est constitué d'un rez-de-chaussée et de huit étages, dont deux en retrait. Les appartements sont dans leur majorité traversants ou bi-orientés. L'ensemble de la façade est rythmée par de grandes ouvertures.

Le projet respecte les exigences constructives et critères de certification Minerogie-P Eco®.

Comme dans le cas de la pièce urbaine A, pendant l'année 2020 le permis de construire a été octroyé, le préavis

approuvé par le Conseil Communal et le DDP signé par la SILL.

Les mandataires se sont occupés de l'élaboration des dossiers d'appel d'offres, plusieurs marchés ont été diffusés et adjugés à la fin de l'année.

### DATES CLÉS

OFFRE	CONCOURS	RÉALISATION	LOCATION
2016	2018	dès 2021	fin 2023

### PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

### RÉPARTITION

Logements régulés	35
Logements subventionnés	69
Surfaces d'activités	1'169 m <sup>2</sup> SUP



Lot D1a, logements subventionnés



Lot D1b, logements PPE

La pièce urbaine D se caractérise par la générosité des espaces extérieurs, par son programme public, avec une école, une placette publique et deux EMS, et par l'hétérogénéité de ses logements. Elle possède environ 11'600 m<sup>2</sup> de surface constructible.

La société simple des six investisseurs de la pièce constituée par les Fondations de l'Orme et Bois-Gentil, la SILL, les Coopératives C-Arts-Ouches et Ecopolis et la Ville de Lausanne, a lancé fin 2017 des mandats d'étude parallèles à un degré, en procédure sélective conformément au règlement SIA 143. Le Jugement par le Collège d'experts des MEP a eu lieu en juillet 2018. Les bureaux Aeby Perneger & Associés SA et Hüslér & Associés SA, à Lausanne, ont remporté le projet de l'école, des EMS ainsi que l'élaboration du concept d'ensemble.

La SILL, présente dans deux lots de la pièce, a publié en décembre 2018 son concours d'architecture à un degré, organisé en procédure ouverte conformément au règlement SIA 142. Le jugement a eu lieu en avril 2019, le bureau Butikofer De Oliveira Vernay à Lausanne a remporté le projet des logements subventionnés, alors que le bureau Costea Missonnier Fioroni, aussi à Lausanne, a remporté le projet de logements en PPE.

A l'Est de la pièce urbaine, le projet lauréat du lot de logements subventionnés occupe pratiquement l'entier du gabarit imposé (R+8 étages). Le bâtiment, avec une quasi-orientation Est-Ouest, intègre les deux situations de son contexte proche : la route des Plaines-du-Loup et la cour d'îlot Est, espace paysager protégé des nuisances. Les 33 appartements, tous traversants, offrent une flexibilité d'utilisation qui répond aux besoins changeants des locataires. Une salle commune, de plain-pied avec la cour, se situe au niveau du rez-de-chaussée.

Situé à l'ouest de la pièce, le projet du lot PPE propose de profiter de l'entier du gabarit disponible (R+5 étages). L'accès de l'immeuble se fait par le chemin des Bossons. Un passage couvert relie ce dernier à la cour intérieure. Les logements sont composés de typologies allant de 2.5 jusqu'à 5.5 pièces. Sur 34 logements, 17 disposent d'une double-hauteur dans la partie séjour ou salle à manger. Ces espaces sont articulés par des loggias également en double hauteur. Une salle commune se trouve au rez-de-chaussée, en lien avec le jardin commun.

Les projets respectent les exigences constructives et critères de certification Minergie-P Eco®.

En 2020 les équipes de mandataires des deux projets ont travaillé à l'élaboration des dossiers de demande de permis de construire. Celui du lot subventionné a été déposé en août 2020, tandis que celui du lot PPE l'a été en octobre.

### DATES CLÉS

OFFRE	CONCOURS	RÉALISATION	LIVRAISON
2016	2018	dès 2021 (subv.)	dès 2023 (subv.)
		dès 2022 (PPE)	dès 2024 (PPE)

### PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

### RÉPARTITION

Logements subventionnés	33
Logements PPE	34

# ÉTATS FINANCIERS

## COMPTE DE FORTUNE

	Au 31.12.2020	Au 31.12.2019
<b>ACTIF</b>		
Trésorerie	19'302'382.07	6'541'105.24
Actifs de régularisation	193'162.25	89'420.46
Autres créances	1'626'782.86	1'044'181.35
<b>Actifs courants</b>	<b>21'122'327.18</b>	<b>7'674'707.05</b>
Immeubles de placement	223'633'416.38	210'754'361.16
<b>Immeubles en exploitation</b>	<b>215'138'857.41</b>	<b>207'280'266.33</b>
Prairie 5A + 5C	17'923'655.00	18'022'930.00
• Coût de construction	18'628'817.25	18'628'617.25
• Fonds d'amortissement	-705'162'25	-605'887.25
Bonne-Espérance 32	10'637'125.00	10'707'165.00
• Coût de construction	11'029'277.00	11'029'277.00
• Fonds d'amortissement	-392'152.00	-322'112.00
Place de la Sallaz 4 & 5	16921'502.00	17'030'414.00
• Coût de construction	17'432'644.60	17'432'644.60
• Fonds d'amortissement	-511'142.60	-402'230.60
Les Fiches Nord, lots 8 & 9	30'304'242.22	30'397'785.76
• Coût de construction	31'041'335.19	30'927'664.62
• Fonds d'amortissement	-737'092.97	-529'878.86
Les Fiches Nord, lots 11	70'904'991.26	66'050'401.51
• Coût de construction	71'305'391.74	66'111'401.51
• Fonds d'amortissement	-400'400.48	-61'000.00
Falaises	39'574'846.53	36'510'300.93
• Coût de construction	40'310'578.48	36'613'023.93
• Fonds d'amortissement	-735'731.95	-102'723.00
En Cojonnex	28'872'495.40	28'561'269.13
• Coût de construction	29'204'545.83	28'773'492.33
• Fonds d'amortissement	-332'050.43	-212'223.20
<b>Immeubles en cours de construction</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Immeubles en développement</b>	<b>8'494'558.97</b>	<b>3'474'094.83</b>
Plaines-du-Loup, PU-A	2'599'577.09	1'066'322.94
Plaines-du-Loup, PU-B	4'406'043.44	1'660'367.80
Plaines-du-Loup, PU-D1a	821'204.52	343'636.92
Plaines-du-Loup, PU-D1b	667'733.92	412'767.17
Immobilisations financières	16'754.40	16'752.75
Garantie de loyer Haldimand 17	16'754.40	16'752.75
Immobilisations corporelles	2'501.00	2'202.00
Equipements	2'501.00	2'202.00
<b>Actifs non courants</b>	<b>223'652'671.78</b>	<b>210'773'315.91</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>244'774'998.96</b>	<b>218'448'022.96</b>
<b>PASSIF</b>		
Capitaux étrangers à court terme	11'846'571.75	3'885'714.30
Capitaux étrangers à long terme	173'864'773.50	170'701'057.75
Fonds de régulation des loyers	405'908.00	114'111.00
<b>Capitaux étrangers</b>	<b>186'117'253.25</b>	<b>174'700'883.05</b>
Capital et réserves	52'859'648.02	40'181'358.97
Résultat accumulé au bilan	5'798'097.69	3'565'780.94
<b>Fonds propres</b>	<b>58'657'745.71</b>	<b>43'747'139.91</b>
<b>Total du passif</b>	<b>244'774'998.96</b>	<b>218'448'022.96</b>

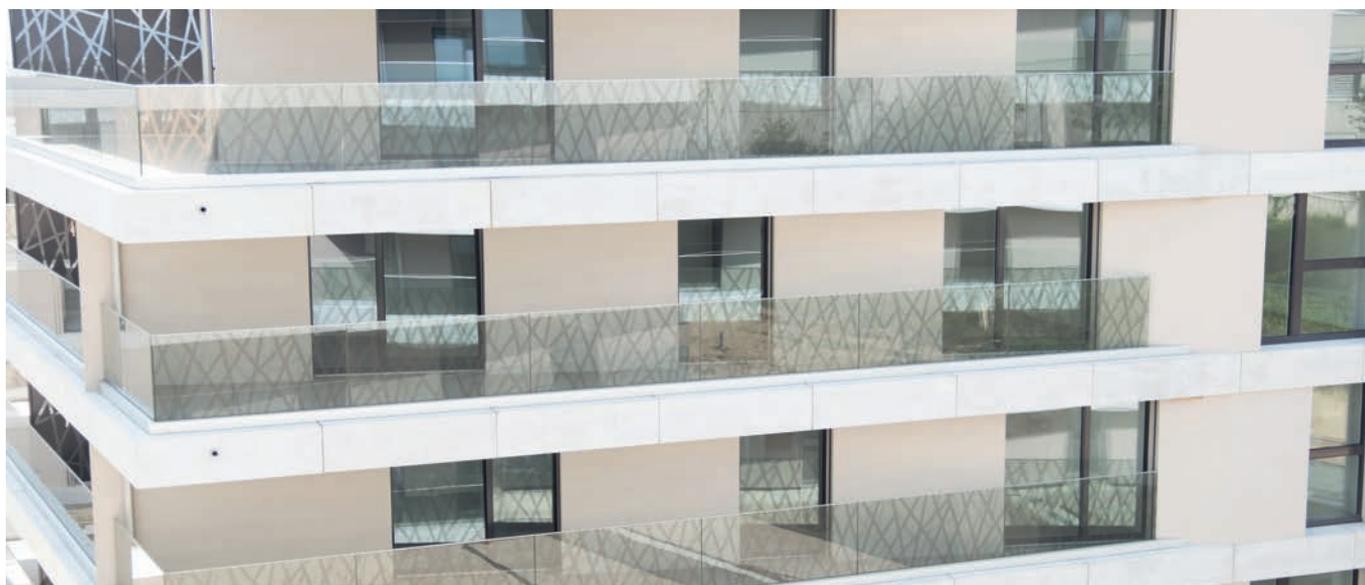
# COMPTE DE RÉSULTAT

Période	2020 01.01.20-31.12.20	2019 01.01.19-31.12.19
<b>REVENUS</b>		
Produit net des locations d'immeubles	12'715'953.41	8'256'597.72
Produits financiers	281.55	0.00
Produits exceptionnels ou hors période	480.08	0.00
<b>Total des revenus</b>	<b>12'716'715.04</b>	<b>8'256'597.72</b>
<b>CHARGES</b>		
Charges directes des locations d'immeubles	2'956'577.52	1'984'993.57
Rentes de droit de superficie	1'691'412.40	1'015'565.05
Charges de personnel	82'798.15	86'379.41
Autres charges d'exploitation	90'243.72	85'854.30
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>4'821'031.79</b>	<b>3'172'792.33</b>
Charges financières	2'682'351.78	1'876'707.54
Amortissements et corrections de valeur	1'313'890.67	799'589.50
<i>Amortissement des immeubles de placement</i>	1'311'991.62	789'573.00
<i>Amortissement des immobilisations corporelles</i>	1'899.05	10'016.50
Charges exceptionnelles ou hors période	288'525.00	54'779.00
Impôts directs	370'000.00	289'000.00
<b>Total des charges</b>	<b>9'475'799.24</b>	<b>6'192'868.37</b>
<b>RÉSULTAT</b>		
Bénéfice de l'exercice	3'240'915.80	2'063'729.35

## DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES À LONG TERME

Projet	Type	Montant	Taux	Echéance
Ch. de la Prairie 5A & 5C	hypothèque fixe	6'387'500.00	1.73%	22.06.22
Ch. de la Prairie 5A & 5C	hypothèque fixe	4'471'250.00	1.96%	15.02.23
Ch. de la Prairie 5A & 5C	hypothèque fixe	4'228'500.00	0.80%	15.02.23
Bonne-Espérance 32	hypothèque fixe	6'226'320.80	1.70%	30.06.23
Bonne-Espérance 32	hypothèque fixe	2'626'825.00	2.31%	31.01.24
Falaises	crédit de construction	27'241'155.00	1.08%	16.05.24
Place de la Sallaz 4 & 5	hypothèque fixe	7'181'000.00	1.68%	30.09.24
Place de la Sallaz 4 & 5	hypothèque fixe	4'301'000.00	1.90%	30.04.25
Fiches Nord - Lots 8 & 9	hypothèque fixe	6'714'500.00	1.80%	30.06.25
Fiches Nord - Lots 8 & 9	hypothèque fixe	8'402'000.00	1.64%	01.12.25
Fiches Nord - Lots 8 & 9	hypothèque fixe	5'442'000.00	1.60%	01.05.26
Place de la Sallaz 4 & 5	hypothèque fixe	3'053'000.00	1.60%	01.06.26
Fiches Nord - Lots 8 & 9	hypothèque fixe	9'261'000.00	1.54%	30.09.26
Fiches Nord - Lot 11	crédit de construction	30'019'557.75	1.41%	23.12.26
En Cojonnex	hypothèque fixe	618'200.00	0.99%	11.01.27
En Cojonnex	hypothèque fixe	1'900'000.00	1.55%	17.07.28
En Cojonnex	hypothèque fixe	3'000'000.00	1.60%	02.08.28
En Cojonnex	hypothèque fixe	3'000'000.00	1.60%	01.11.28
En Cojonnex	hypothèque fixe	3'000'000.00	1.60%	31.05.30
En Cojonnex	hypothèque fixe	3'000'000.00	1.60%	30.08.30
Fiches Nord - Lot 11	crédit de construction	25'790'964.95	1.64%	23.12.31
En Cojonnex	hypothèque fixe	3'000'000.00	1.88%	03.01.33
En Cojonnex	hypothèque fixe	5'000'000.00	1.88%	04.04.33
		<b>173'864'773.50</b>	<b>1.53%</b>	

\* Les prêts hypothécaires sont financés par des établissements bancaires de la place.



Handwriting practice sheet with 25 horizontal dotted lines.



Société Immobilière Lausannoise  
pour le Logement SA

Rue Haldimand 17  
1003 Lausanne  
T: 021 324 08 08  
sillsa.ch