

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021



# SOMMAIRE

---

## Message de la présidente

2021, la résilience pour avancer page 3

---

## Présentation

Préambule - Gouvernance page 4

Membres du conseil d'administration page 5

Activité page 6

En 2021... - Collaborateurs page 7

---

## États financiers 2021

Exercice 2021 page 8

Perspectives - Fortune page 9

Résultat de l'exercice - Utilisation du résultat page 10

---

## Parc immobilier

Liste des immeubles page 11

Situation géographique page 12

En 10 ans page 13

Prairie 5A + 5C page 14

Bonne Espérance 32 page 15

Place de la Sallaz 4-5 page 16

Fiches Nord 8-9 (Bérée 22-24-26) page 17

En Cojonnex (Rte de Berne 309-311-313) page 18

Falaises (av. Sallaz 1 à 9) page 19

Fiches Nord 11 (Bérée 28-30-32-52) page 20

---

## Chantiers

Plaines-du-Loup page 21

Quelques chiffres page 22

Pièce urbaine A page 23

Pièce urbaine B page 24

Pièce urbaine D1A page 25

Pièce urbaine D1B page 26

---

## En chiffres

États financiers (actif et passif) pages 27-28

Compte de résultat page 29

Détail des dettes hypothécaire à long terme page 30

## 2021, la résilience pour avancer

Marquée par la poursuite de l'épidémie de Covid-19 et la résilience dont chacune et chacun a dû faire preuve, l'année 2021 a toutefois vu bon nombre de projets de la Société Immobilière Lausannoise pour le logement S.A (SILL) avancer. Des projets qui lui ont permis de poursuivre sa mission et d'œuvrer pour continuer de développer un parc locatif à même d'offrir des logements à loyers modérés et durables destinés à toutes et tous.

Ainsi, aux Plaines-du-Loup, trois chantiers sur les quatre dans lesquels la SILL est impliquée ont pu démarrer en 2021. Après plusieurs années de préparatifs dans les bureaux des architectes, ingénieurs et au sein de la SILL, c'est une grande joie de pouvoir investir les lieux et débiter une nouvelle étape importante de ces chantiers d'envergure qui verront fleurir 198 logements pour la population lausannoise.

Pour la pièce urbaine D, située au cœur de la première étape de ce futur écoquartier et caractérisée notamment par sa placette publique et la mixité de son programme de logement, le franchissement des étapes administratives et légales augure la proche concrétisation ambitieuse d'un «habiter autrement».

Du côté des immeubles en exploitation, la SILL peut se targuer de n'avoir aucun appartement ou local vacant dans son portefeuille, les derniers locaux commerciaux libres aux Falaises et aux Fiches Nord ayant trouvé preneuses et preneurs. Salon de coiffure, cabinet de pédiatrie et assureur vont ainsi participer à faire vivre les pieds d'immeuble de ces deux quartiers.

Tout comme en 2020, dans un contexte à nouveau 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 affectés par les fermetures dues à la pandémie.

La SILL a également pu se réjouir du dynamisme des deux associations d'habitants qu'elle a contribué à créer – aux Fiches Nord et aux Falaises – lauréates du concours nature en Ville organisé par la Ville de Lausanne. Le projet «Biodiversifions les Falaises» prévoit de créer un micro-réseau biodiversité connecté à la forêt environnante. À l'initiative de l'Association d'habitants du quartier des Fiches Nord, le projet «Ensaucagement des Fiches Nord» a lui pour ambition de planter 500 arbustes favorables à la biodiversité, adaptés au changement climatique et dont certains seront comestibles.

Nous leur souhaitons plein succès dans la réalisation de ces projets ! C'est dans l'échange, la créativité et la rencontre que bat le pouls du «vivre ensemble» et de l'«habiter autrement».

Je remercie chaleureusement les collaboratrices et collaborateurs de la SILL de contribuer à insuffler cet esprit et vous invite à prendre connaissance du résultat de leurs activités.

### **Natacha Litzistorf**

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

## Préambule

La SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA a été constituée en octobre 2009. Suite à la dissolution de la Coopérative Colosa, dont les bâtiments ont été transférés à la Caisse de Pension de la Commune de Lausanne, la Municipalité a souhaité créer une nouvelle société anonyme d'investissement immobilier répondant aux critères de développement durable et aux besoins en matière de logements sociaux, notamment.

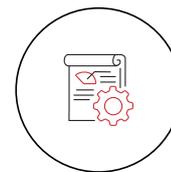
La vocation principale de la société est le développement puis la gestion de logements mixtes (subventionnés, à loyers contrôlés ainsi qu'en marché libre) sur le territoire de la Commune de Lausanne au travers de projets novateurs.

L'activité opérationnelle de la SILL a débuté au printemps 2010. Elle compte actuellement 14 immeubles en exploitation pour un total d'environ 600 logements et quatre projets aujourd'hui en cours de construction.

---

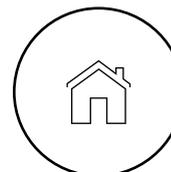
## Gouvernance

Les activités de la société sont placées sous le contrôle du Conseil d'administration dont les membres sont nommés par l'assemblée générale sur proposition de la Municipalité de la Commune de Lausanne.



**4**

Projets



**50'000m<sup>2</sup>**

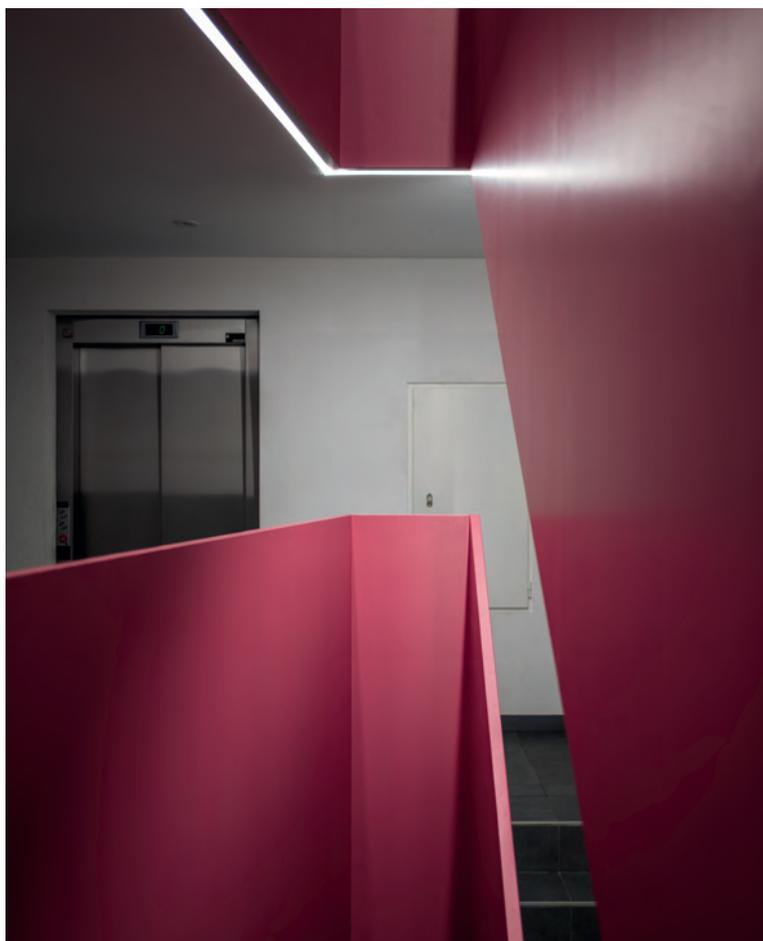
Surface utile  
de plancher



**28**

Entrées  
d'immeubles





**La SILL c'est ?**

**598**

appartements habités

**MILLE CENT SEPT**

places vélos

**TROIS CENT  
QUARANTE-ET-UNES**

chambres pour des logements  
étudiants

## Membres du conseil d'administration

- **Natacha Litzistorf**, présidente, conseillère municipale en charge du logement, de l'environnement et de l'architecture (LEA)
- **Yves Ferrari**, vice-président, ancien député et conseiller communal
- **Andrea Eggli**, ancienne conseillère communale
- **Pierre Noverraz**, notaire honoraire
- **Sarra Perrin**, ancienne conseillère communale, experte fiscale diplômée
- **Jean-Pierre Feniello**, économiste au service des finances de la Ville de Lausanne
- **Olivier Forestier** (jusqu'au 13.12.2021), chef du service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne
- **Romain Felli** (dès le 14.06.2021), ancien conseiller communal
- **Andrea Faucherre** (dès le 13.12.2021), adjointe à la cheffe du service d'architecture et du logement de la Ville de Lausanne

## Activité

Au cours de l'année civile 2021, le Conseil d'administration de la SILL SA s'est réuni sept fois, soit à la salle des commissions de l'Hotel de Ville, soit à l'Espace Riponne.

Il a notamment pris les décisions suivantes :

- Adapter au registre du commerce les droits de signature engageant la société
- Par l'intermédiaire d'un commission interne, attribution d'un mandat de courtage pour la PPE des Plaines-du-Loup
- Valider les états financiers 2020 et formuler une proposition d'utilisation du résultat
- Valider le rapport d'activité 2020
- Mettre à jour les contrats de gérance
- Mettre à jour l'analyse des risques, par l'intermédiaire de son groupe de travail dédié
- Définir les critères d'attribution des lots de la PPE des Plaines-du-Loup. Puis, par le biais de sa commission déléguée, procéder aux attributions aux acheteurs intéressés
- Valider le bail commercial avec Allianz Suisse pour les 1200 m2 de surfaces commerciales au Chemin de Bérée 52b
- Valider les procédures du système de contrôle interne, la directive informatique et la charte des valeurs
- Attribuer le contrat de financement hypothécaire pour la pièce urbaine D1a des Plaines-du-Loup à une banque de la place
- Valider le budget 2022



# En 2021...

---

**420**

heures de séances de direction  
des 4 projets des Plaines-du-  
Loup

---

**13.6**

millions CHF d'attribution de  
marchés de construction pour  
les chantiers en cours

---

**3.7**

équivalents plein temps pour  
la gestion et la direction de la  
SILL

---

**134.7**

MWh produit par les panneaux  
photovoltaïques en toiture des  
bâtiments « Falaises »

---

**3.8 millions**

CHF la contribution de la SILL  
à la ville de Lausanne, son  
actionnaire unique, sous forme  
de rentes de DDP, dividende,  
honoraires au Service des  
gérances, etc.

---

## Collaborateurs



Benoît Hippolite  
Directeur  
Ingénieur civil



Samuel Varone  
Responsable finances



Patricia Libouton  
Architecte REG A



Maxime D'Ignoti  
Représentant du maître  
d'ouvrage  
(depuis le 01.06.2021)

# La SILL c'est ?

---

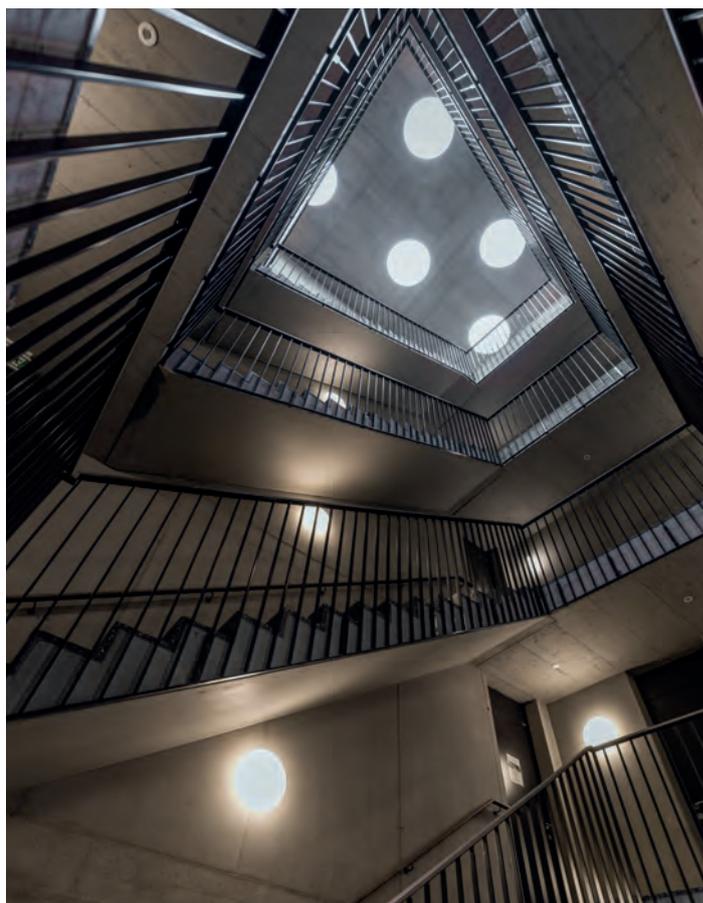
# 232

appartements en chantier

---

## Exercice 2021

La SILL a vécu un exercice 2021 dont les chiffres traduisent une certaine continuité avec l'exercice précédent.



Malgré une certaine détente constatée sur le marché locatif lausannois, la vacance sur les logements propriété de la SILL fut quasi nulle. Dans le domaine commercial, des revenus supplémentaires ont été générés par l'ouverture de deux surfaces de services à la personne dans l'ensemble urbain des Falaises.

Les états financiers 2021 ont fait l'objet d'une révision ordinaire au lieu d'un contrôle restreint, conformément au cadre fixé dans la directive sur les participations de la Ville de Lausanne à des personnes morales. Par conséquent, un important travail de formalisation des procédures existantes a été effectué, débouchant sur un système de contrôle interne validé par le Conseil d'administration et l'organe de révision, Mazars SA.

## Perspectives

A court terme, la signature d'un bail avec un preneur unique pour les 1'200 m<sup>2</sup> de surfaces d'activité aux Fiches nord lot 11 va générer une augmentation des revenus sur l'exercice 2022. Ainsi, l'ensemble du parc immobilier, résidentiel et commercial, devrait être loué à compter du 1er mai 2022.

La livraison progressive des trois immeubles des Plaines-du-Loup fera encore progresser le chiffre d'affaires à compter du printemps 2023. Enfin la promotion en PPE «Okami», également aux Plaines-du-Loup, devrait être livrée en 2024.

---

## Fortune

Trois des quatre chantiers des Plaines-du-Loup ont débuté en 2021, générant ainsi un nombre de transactions importants. Les investissements dans ces projets ont ainsi dépassé les CHF 8.3 millions en 2021. Ceux-ci ont été principalement financés par des fonds propres, ce qui explique que le total des actifs ait augmenté dans des proportions moins importantes.

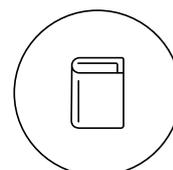
La dette totale s'élève à environ CHF 180 millions, soit 73.2% du total du bilan. Le taux d'intérêt moyen sur ces emprunts est à la baisse pour se fixer en fin d'exercice à 1.50%

Le capital-action n'a pas été augmenté et reste au niveau de 2020, à savoir 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.



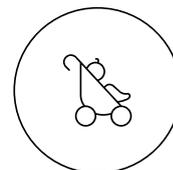
**523**

Places de parking



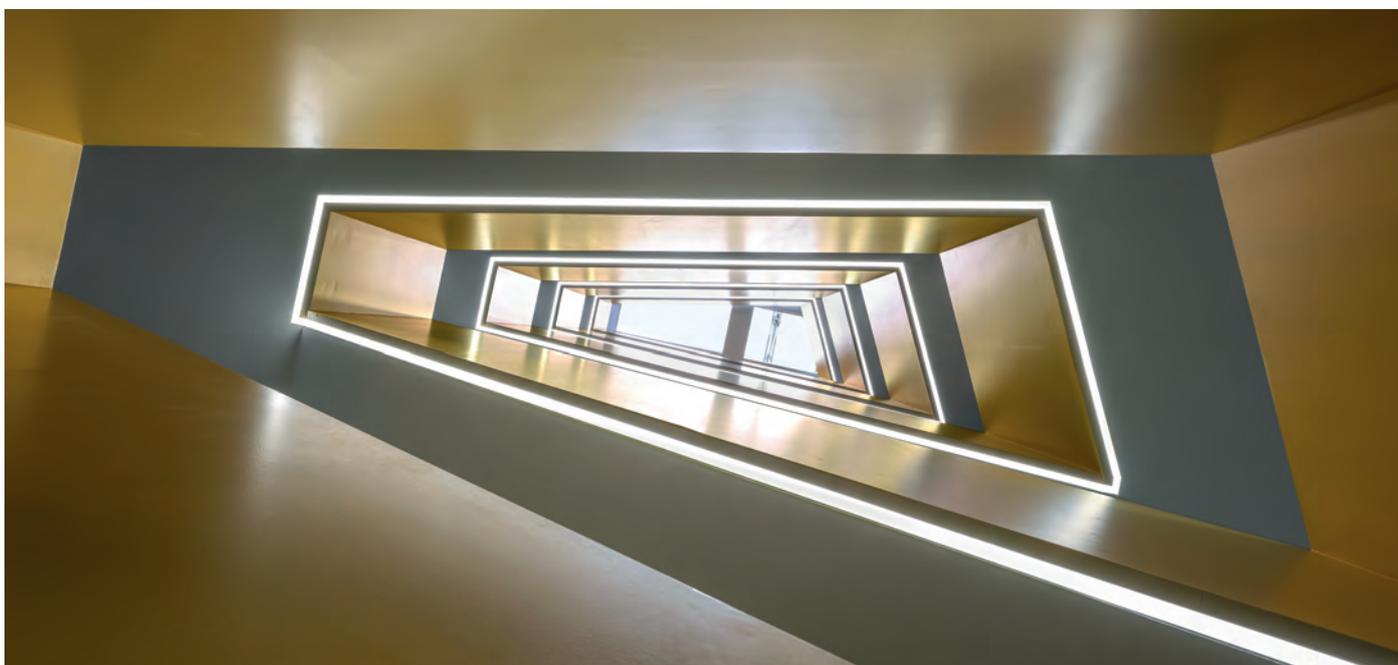
**2**

Bibliothèques



**3**

Crèches



**5.28%**

Rendement brut

**244.-/m<sup>2</sup>**

Loyer moyen d'un appartement

**7.5%**

taux de rotation dans les logements SILL (hors étudiants)

## Résultat de l'exercice

Les quelques 600 logements ont généré des revenus pour plus de CHF 10.6 millions et la perte locative ne s'élève qu'à CHF 15'300 environ, preuve de l'attrait du parc locatif résidentiel de la SILL.

Au niveau commercial, certains secteurs d'activité ayant souffert des fermetures liées à la pandémie ont pu bénéficier d'abandons de loyers à hauteur de CHF 30'000 environ.

Les dépenses d'entretien d'immeubles ont été plus importantes que l'année précédente, notamment dans les immeubles les moins récents. La SILL a pour objectif d'investir afin de maintenir la valeur des immeubles et garantir la qualité de vie de ses locataires.

Afin de constituer les réserves nécessaires à l'entretien de son parc immobilier, la SILL a choisi d'initier en 2021 la constitution de fonds de rénovation correspondant à 0.2% de la valeur ECA des immeubles.

Enfin, la Direction et le Conseil d'administration ont identifié des charges exceptionnelles qui ont été provisionnées sur cet exercice. Elles sont notamment liées à une charge foncière concernant la future jonction entre le quartier des Fiches nord et celui de Valmont ainsi qu'à certains travaux de garantie à accomplir. Le thème de la pollution à la dioxine constaté sur le territoire de la Commune de Lausanne a également été évalué. Les parcelles sur lesquels se situent les immeubles de la SILL ne sont pas directement concernées par les risques les plus élevés. A ce stade, les éventuelles conséquences financières pour la SILL d'un assainissement de ces terres ne sont pas suffisamment étayées pour figurer en provision.

Après comptabilisation des intérêts hypothécaires, des amortissements et des impôts directs, le bénéfice de l'exercice se fixe à CHF 2'587'261.96.

## Utilisation du résultat

L'assemblée générale du 27 juin 2022 a décidé de verser un dividende identique à l'année précédente, à savoir CHF 1'087'950 à l'actionnaire unique, la Commune de Lausanne avec une attribution à la réserve de CHF 129'363.10. Le solde de CHF 5'918'050.77 est reporté au bilan.

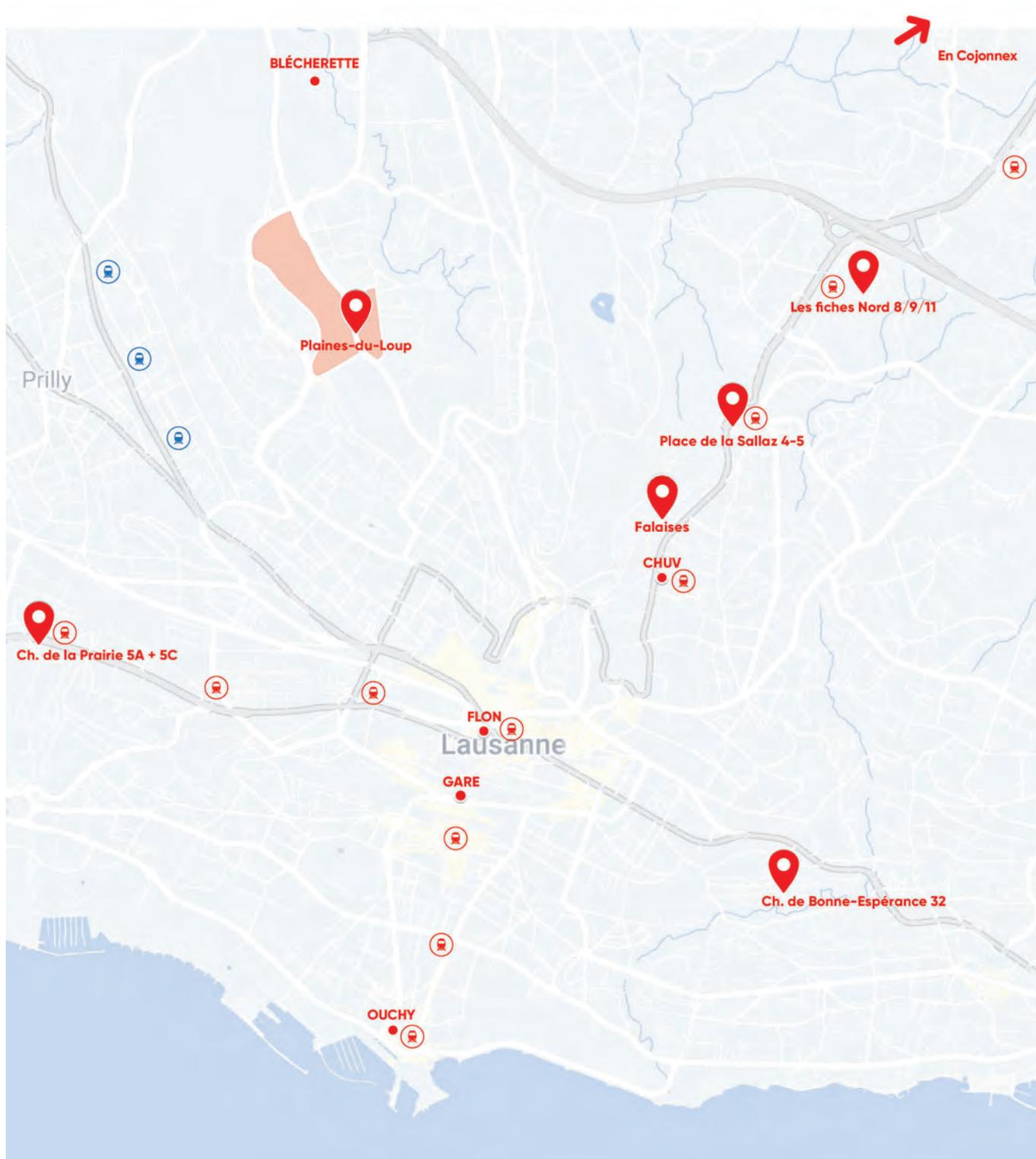
## Liste des immeubles

Immeubles	Prix de revient	Nbre de logements	<sup>(1)</sup> État locatif	<sup>(2)</sup> Rendement brut	Loyer moyen logements/an/m <sup>2</sup>
1. Ch. de la Prairie 5A+5C	18'628'817 CHF	52	983'144 CHF	5.28%	241
2. Ch. de Bonne-Espérance 32	11'029'277 CHF	37	596'130 CHF	5.40%	226
3. Place de la Sallaz 4-5	17'432'645 CHF	29	906'445 CHF	5.20%	237
4. Les Fiches Nord 8/9 (Bérée 22-24-26)	31'070'960 CHF	99	1'633'360 CHF	5.26%	245
5. En Cojonnex (Rte de Berne 309-311-313)	29'172'559 CHF	102	1'547'436 CHF	5.30%	260
6. Falaises (Av. de la Sallaz 1 à 9)	40'830'089 CHF	94	2'266'258 CHF	5.55%	255
7. Les Fiches Nord 11 (Bérée 28-30-32)	71'616'635 CHF	185	3'664'912 CHF	5.12%	236
<b>Total immeubles en exploitation</b>	<b>219'780'982 CHF</b>	<b>598</b>	<b>11'597'685 CHF</b>	<b>5.28%</b>	<b>244</b>

<sup>(1)</sup> Déduction faite de la rente annuelle de droit de superficie. L'attribution annuelle aux fonds de régulation pour les LLM n'est pas prise en compte

<sup>(2)</sup> Rendement calculé sur le prix de revient de l'opération

## Situation géographique



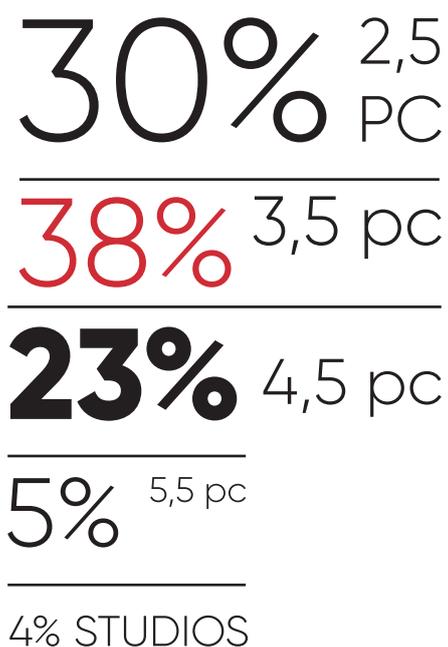
## En 10 ans...

Depuis la signature de son premier acte de droit de superficie, le 14 juillet 2011, lui octroyant le droit de bâtir deux immeubles au Chemin de la Prairie, la SILL a construit un parc immobilier qui, en 2021, représente :

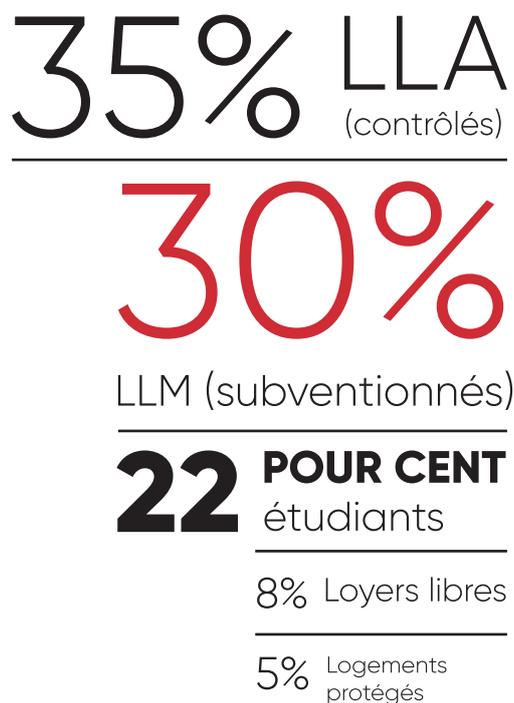
### REVENUS 2021 PAR AFFECTATION



### TYPOLOGIES



### catégorie de logements



# Prairie 5A+5C



Immeubles livrés en	<b>2013</b>
Label	<b>Minergie</b>
Étiquette CO2	<b>B</b>
Prix de revient	<b>18'628'817 CHF</b>
État locatif DDP déduit	<b>983'144 CHF</b>
Rendement brut (EL/PR)	<b>5.28%</b>
Surface utile (SUP)	<b>4'564m<sup>2</sup></b>

## AFFECTATIONS

Logements protégés (LP)	<b>28</b>
Logements à loyers abordables (LLA)	<b>24</b>
Activités	<b>3</b>
APEMS	<b>1</b>



# Bonne-Espérance 32



Immeubles livrés en	<b>2015</b>
Label	<b>Minergie-P-Eco</b>
Étiquette CO2	<b>A</b>
Prix de revient	<b>11'029'277 CHF</b>
État locatif DDP déduit	<b>596'130 CHF</b>
Rendement brut (EL/PR)	<b>5.40%</b>
Surface utile (SUP)	<b>2'949m<sup>2</sup></b>

## AFFECTATIONS

Logements à loyers modérés (LLM)	<b>18</b>
Logements à loyers abordables (LLA)	<b>19</b>



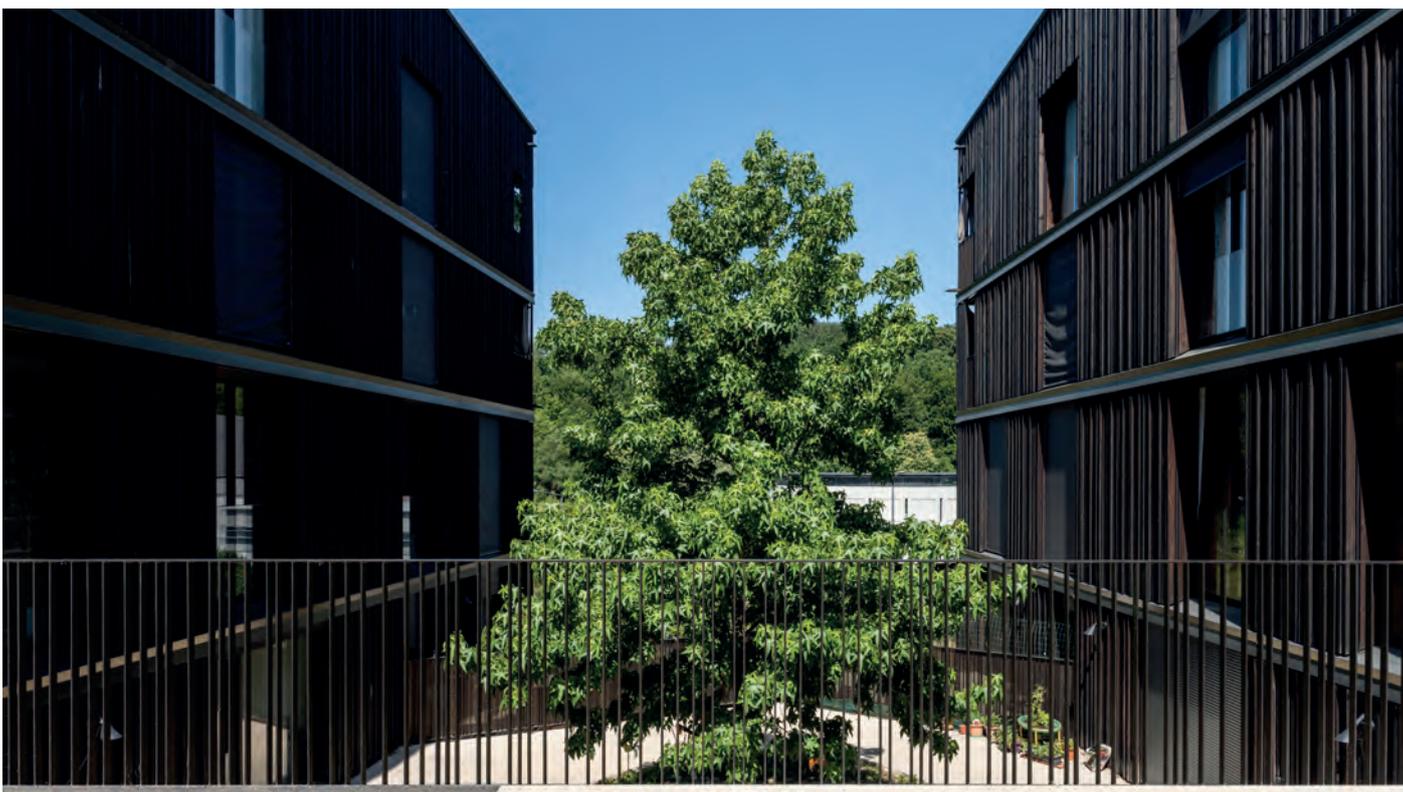
# Place de la Sallaz 4-5



Immeubles livrés en	<b>2015</b>
Label	<b>Minergie-Eco</b>
Étiquette CO2	<b>B</b>
Prix de revient	<b>17'432'645 CHF</b>
État locatif DDP déduit	<b>906'445 CHF</b>
Rendement brut (EL/PR)	<b>5.20%</b>
Surface utile (SUP)	<b>2'951m<sup>2</sup></b>

## AFFECTATIONS

Logements à loyers abordables (LLA)	<b>29</b>
Activités	<b>1</b>
Bibliothèque	<b>1</b>
Crèche (22 places)	<b>1</b>
Parking public (68 places)	<b>1</b>



# Fiches Nord Lots 8-9 (Bérée 22-24-26)



Immeubles livrés en	<b>2016</b>
Label	<b>Minergie-P-Eco</b>
Étiquette CO2	<b>B</b>
Prix de revient	<b>31'070'960 CHF</b>
État locatif DDP déduit	<b>1'633'360 CHF</b>
Rendement brut (EL/PR)	<b>5.26%</b>
Surface utile (SUP)	<b>7'332m<sup>2</sup></b>

## AFFECTATIONS

Logements à loyers modérés (LLM)	<b>47</b>
Logements à loyers abordables (LLA)	<b>49</b>
Logements étudiants (LE)	<b>3</b>
Activités	<b>1</b>



# En Cojonnex (Rte de Berne 309-311-313)



Immeubles livrés en	<b>2018</b>
Label	<b>Minergie-P-Eco</b>
Étiquette CO2	<b>A</b>
Prix de revient	<b>29'172'559 CHF</b>
État locatif DDP déduit	<b>1'547'436 CHF</b>
Rendement brut (EL/PR)	<b>5.30%</b>
Surface utile (SUP)	<b>7'052m<sup>2</sup></b>

## AFFECTATIONS

Logements étudiants (LE)	<b>102</b>
--------------------------	------------



# Falaises (Av. Sallaz 1 à 9)



Immeubles livrés en	<b>2019</b>
Label	<b>Minergie-P-Eco</b>
Étiquette CO2	<b>B</b>
Prix de revient	<b>40'830'089 CHF</b>
État locatif DDP déduit	<b>2'266'258 CHF</b>
Rendement brut (EL/PR)	<b>5.55%</b>
Surface utile (SUP)	<b>8'548m<sup>2</sup></b>

## AFFECTATIONS

Logements à loyers modérés (LLM)	<b>27</b>
Logements à loyers abordables (LLA)	<b>36</b>
Logements étudiants (LE)	<b>13</b>
Logements loyers libres	<b>18</b>
Activités	<b>5</b>
Bibliothèque	<b>1</b>
Crèche (44 places)	<b>1</b>

Vainqueur prix Bilan de l'immobilier 2020, catégories «Bâtiment résidentiel locatif» et «Prix spécial durabilité et écologie du bâtiment».

# Fiches Nord Lot 11 (Bérée 28-30-32-52)



Immeubles livrés en	<b>2019</b>
Label	<b>Minergie-P-Eco</b>
Étiquette CO2	<b>B</b>
Prix de revient	<b>71'616'635 CHF</b>
État locatif DDP déduit	<b>3'664'912 CHF</b>
Rendement brut (EL/PR)	<b>5.12%</b>
Surface utile (SUP)	<b>16'372m<sup>2</sup></b>

## AFFECTATIONS

Logements à loyers modérés (LLM)	<b>88</b>
Logements à loyers abordables (LLA)	<b>53</b>
Logements étudiants (LE)	<b>15</b>
Logements loyers libres	<b>29</b>
Activités	<b>1</b>
Crèche (44 places)	<b>1</b>

# Plaines-du-Loup

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.

L'objectif fixé par la ville de Lausanne est de favoriser la mixité, tant au niveau des types d'investisseurs que dans les catégories de logements qui sont créés : 30% de logements à loyers modérés (subventionnés), 40% de logements à loyers abordables, 30% de logements du marché libre ou en PPE. Les constructions doivent également intégrer des mesures visant à une grande efficacité énergétique.

Le projet se décline en 4 plans partiels d'affectation (PA), eux-mêmes répartis en différentes pièces urbaines. Ces PA sont réalisés de manière progressive afin de répondre aux contraintes en terme d'infrastructure.

La construction du PA1 a débuté en 2018, pour des premières livraisons en pièce urbaine E dès 2022. Cette première phase aboutira à la mise progressive sur le marché d'environ 1000 logements et 16'000 mètres carrés de surfaces d'activités ainsi que d'une école et de deux EMS.

La SILL est impliquée sur trois pièces urbaines, pour un total de quatre chantiers représentant 232 appartements et 1200 m<sup>2</sup> de surfaces d'activité. Les projets respectent à la fois les exigences Minergie-P Eco et le concept de «Société à 2000 watts».

Les quatre chantiers ont démarré entre le mois de mars 2021 et le mois de mai 2022 pour des livraisons prévues principalement durant le 2ème semestre 2023 et le début d'année 2024.



## Quelques chiffres

### Pièce urbaine A

Logements à loyers modérés (subventionnés)

21

Logements à loyers abordables

29

Logements à loyers libres

11

**TOTAL 61**  
appartements

### Pièce urbaine B

Logements à loyers modérés (subventionnés)

69

Logements à loyers abordables

35

**TOTAL**  
**104**  
appartements

### Pièce urbaine D1a

Logements à loyers modérés (subventionnés)

33

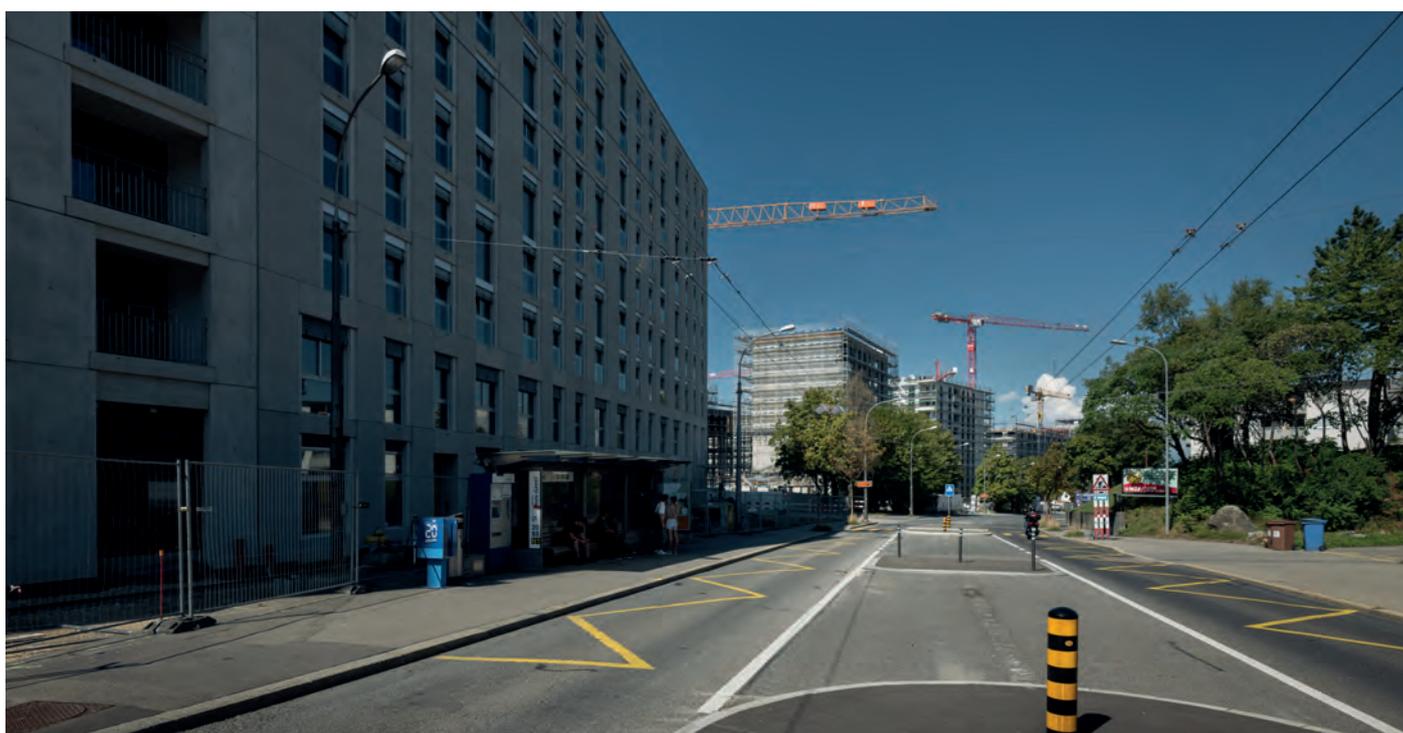
**TOTAL 33**  
appartements

### Pièce urbaine D1b

Logements en vente (PPE)

34

**TOTAL 34**  
appartements



## Pièce urbaine A

La pièce urbaine A regroupe trois investisseurs : la SILL, la coopérative Cité Derrière et Swiss Life SA. Tous trois ont confié la réalisation du projet au bureau Bunq architectes, lauréat du concours d'architectes, et sont liés par la structure du bâtiment en forme de peigne.

Le programme de la SILL prend place dans la troisième branche du peigne et proposera une mixité de logements avec 21 à loyers modérés (subventionnés), 29 à loyers abordables (LLA) et 11 à loyers libres. Les typologies vont du 2.5 pièces au 5.5 pièces.

Le chantier a été ouvert en mars 2021, avec un étapage prévoyant d'abord la réalisation des parties d'ouvrage des deux autres investisseurs. Le gros-œuvre pour les appartements de la SILL sera, lui, mis en route en 2022.

Durant l'année 2021, des enjeux aussi importants que sensibles ont dû être traités : coordination des grues avec les chantiers voisins, gestion des délais de livraison de certaines matières premières, surveillance des hausses de prix de ces dernières, réalisation des aménagements communs aux trois investisseurs, etc.

Des sujets qui représentent à chaque fois des risques plus ou moins conséquents que la SILL s'efforce de maîtriser, en collaboration avec ses mandataires, notamment le bureau Bunq Architectes et la direction de travaux A. Planir sàrl.



## DONNÉES

<b>Logements à loyer modéré (LLM)</b>	21
<b>Logements à loyer adorbable (LLA)</b>	29
<b>Logements à loyer libre</b>	11
<b>Coût de construction estimé :</b>	CHF 21'700'000



## Pièce urbaine B

La pièce urbaine B est articulée autour d'une zone au cœur de l'îlot, le Grand Pré, qui offrira un agréable espace naturel de rencontre. Autour de cet espace, les différents investisseurs, la SILL, Retraites Populaires, Swiss Life SA et la Codha offriront une mixité de logements et d'activités.

Le bureau Meier + associés architectes SA a conçu pour la SILL un bâtiment en forme de U faisant front à la Route des Plaines-du-Loup, avec une façade rythmée par de grandes ouvertures et des appartements dans leur majorité traversants ou bi-orientés.

Ces 104 logements à loyers modérés (LLM) ou à loyers abordables (LLA) sont construits dans le respect des normes Minergie-P-Eco, comme chacun des projets de la SILL.

Le chantier a débuté au printemps 2021 et a été marqué dans sa phase initiale par un besoin important de coordination avec les services industriels. Les collaborateurs de la SILL ont également été fortement mobilisés sur le début de la commercialisation des surfaces d'activité. L'intérêt pour ces dernières est manifeste et la SILL et son conseil d'administration sont particulièrement attentifs à la recherche de partenaires apportant une plus-value au quartier et aux besoins de ses habitants.



### DONNÉES

<b>Logements à loyer modéré (LLM)</b>	69
<b>Logements à loyer adorbable (LLA)</b>	35
<b>Surfaces d'activités</b>	1'169m <sup>2</sup> SUP
<b>Coût de construction estimé :</b>	CHF 39'100'000



# Pièce urbaine D1a

La pièce urbaine D se caractérise par la générosité des espaces extérieurs, par son programme public, avec deux EMS et une école, ainsi que par l'hétérogénéité de ses logements.

La société simple composée des six investisseurs de la pièce urbaine regroupe la SILL, les coopératives Ecopolis et C-Arts-Ouches, les Fondations de l'Orme et Bois-Gentil ainsi la Ville de Lausanne.

Sur cette pièce urbaine, la SILL construit un premier immeuble de 33 logements à loyers modérés (LLM) dont le concours d'architecte a été remporté par le bureau lausannois Butikofer De Oliveira. Les appartements sont tous traversants, répondant ainsi aux besoins de flexibilité des locataires ; ces derniers pourront également bénéficier d'une salle commune au rez-de-chaussée.

L'année 2021 a vu le projet franchir plusieurs étapes capitales avec l'obtention du permis de construire en mars, la signature de l'acte de droit de superficie en juillet, l'attribution des lots principaux de travaux en septembre, le début du chantier en novembre et l'obtention du financement par une banque de la place en décembre.



## DONNÉES

**Logements à loyer modéré (LLM)** 33

**Coût de construction estimé :** CHF 11'723'000



## Pièce urbaine D1b

Sur la pièce urbaine D, la SILL construit un deuxième immeuble dont la conception est l'œuvre du bureau Costea Missonnier Architectes, vainqueur du concours d'architecture. Celui-ci est constitué de 34 logements destinés à la vente en PPE.

Les appartements ont la particularité de disposer de double-hauteurs dans la partie séjour ou salle à manger pour 17 d'entre eux. Des ouvertures de plus de cinq mètres de haut offriront une luminosité exceptionnelle à ces espaces.

La façade du bâtiment, en bois sur ossature béton, se distingue par une combinaison de larges baies vitrées et de bardages bois, formant d'élégantes verticales dans des tons clairs et naturels.

Outre la signature de l'acte de droit de superficie durant l'été 2021, l'année a notamment été marquée par le lancement, fin septembre, de la commercialisation de cette PPE baptisée «Okami». Le succès est au rendez-vous puisqu'en quelques semaines la plupart des lots ont été attribués par une commission issue du conseil d'administration de la SILL. Les premiers actes de vente ont été signés en décembre 2021.

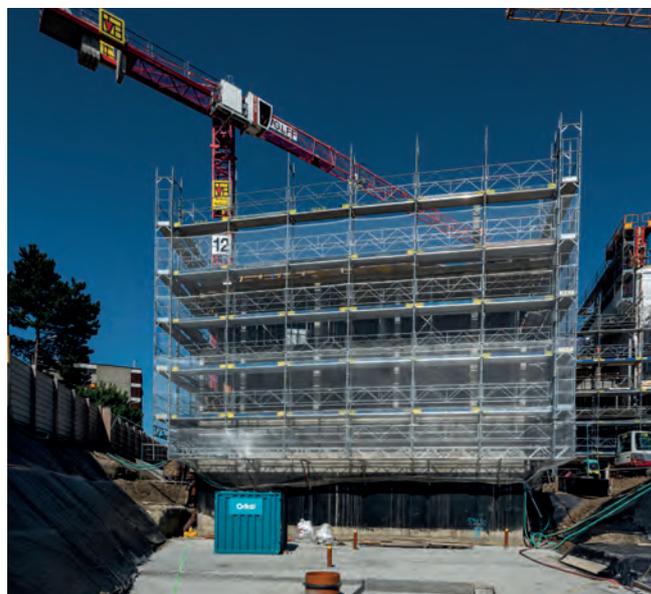
Le permis de construire est en force depuis le mois d'octobre 2021 et l'ouverture du chantier est agendée au printemps 2022, pour une livraison de l'immeuble prévue un peu moins de 2 ans plus tard.



## DONNÉES

**Logements en vente (PPE)** 34

**Coût de construction estimé :** CHF 19'750'000



# États financiers

## Bilan

Actif	Au 31.12.2021	Au 31.12.2020
Trésorerie	14'514'877.67	19'302'382.07
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	825'432.38	713'115.61
Autres créances	0.00	913'667.25
Actifs de régularisation	264'959.05	193'162.25
<b>Actifs courants</b>	<b>15'605'269.10</b>	<b>21'122'327.18</b>
Immeubles de placement	230'387'064.06	223'633'416.38
<b>Immeubles en exploitation</b>	<b>213'534'866.39</b>	<b>215'138'857.41</b>
Ch. de la Prairie 5A & 5C	17'815'315.00	17'923'655.00
Bonne-Espérance 32	10'567'001.00	10'637'125.00
Place de la Sallaz 4-5	16'812'817.00	16'921'502.00
Les Fiches Nord, lots 8&9	30'136'540.32	30'304'242.22
En Cojonnex	28'670'143.40	28'872'495.40
Falaises	39'469'341.91	39'574'846.53
Les Fiches Nord, lot 11	70'063'707.76	70'904'991.26
<b>Immeubles en cours de construction</b>	<b>15'032'248.13</b>	<b>0.00</b>
Plaines-du-Loup, PU-A	4'536'707.79	0.00
Plaines-du-Loup, PU-B	8'563'226.08	0.00
Plaines-du-Loup, PU-D1	1'932'314.26	0.00
<b>Immeubles en développement</b>	<b>1'819'949.54</b>	<b>8'494'558.97</b>
Plaines-du-Loup, PU-A	0.00	2'599'577.09
Plaines-du-Loup, PU-B	0.00	4'406'043.44
Plaines-du-Loup, PU-D1	0.00	821'204.52
Plaines-du-Loup, PU-D2	1'819'949.54	667'733.92
Immobilisations financières	16'954.40	16'754.40
Immobilisations corporelles	4'850.00	2'501.00
<b>Actifs non courants</b>	<b>230'408'868.46</b>	<b>223'652'671.78</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>246'014'137.56</b>	<b>244'774'998.96</b>

# États financiers

## Bilan

### Passif

	Au 31.12.2021	Au 31.12.2020
Capitaux étrangers à court terme	17'753'629.70	11'846'571.75
Capitaux étrangers à long terme	168'103'450.19	174'270'681.50
<b>Capitaux étrangers</b>	<b>185'857'079.89</b>	<b>186'117'253.25</b>
Capital et réserves	53'021'693.81	52'859'648.02
Résultat accumulé au bilan	7'135'363.86	5'798'097.69
<b>Capitaux propres</b>	<b>60'157'057.67</b>	<b>58'657'745.71</b>
<b>Total du passif</b>	<b>246'014'137.56</b>	<b>244'774'998.96</b>



# Compte de résultat

	01.01-31.12.2021	01.01-31.12.2020
Produit net des locations d'immeubles	12'996'961.67	12'715'953.41
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>12'996'961.67</b>	<b>12'715'953.41</b>
Rentes de droit de superficie	1'720'496.90	1'691'412.40
Autres charges directes des locations d'immeubles	3'268'366.07	2'956'577.52
Charges de personnel	59'807.05	82'798.15
Autres charges d'exploitation	127'168.95	90'243.72
<b>Bénéfice d'exploitation avant l'amortissements, résultat exceptionnel, intérêts et impôts</b>	<b>7'821'122.70</b>	<b>7'894'921.62</b>
Amortissements et corrections de valeur	1'488'478.50	1'313'890.67
Fonds de rénovation	412'356.00	0.00
Charges financières	2'700'729.44	2'682'070.23
Charges exceptionnelles, unique ou hors période	339'096.80	288'044.92
<b>Bénéfice avant impôts</b>	<b>2'880'461.96</b>	<b>3'610'915.80</b>
Impôts directs	293'200.00	370'000.00
<b>Bénéfice de l'exercice</b>	<b>2'587'261.96</b>	<b>3'240'915.80</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Bénéfice accumulé résultant du bilan	7'135'363.86	5'798'097.69
Attribution à la réserve légale issue du bénéfice	129'363.10	162'045.79
Dividende	1'087'950.00	1'087'950.00
Solde à reporter	5'918'050.76	4'548'101.90

# Détail des dettes hypothécaires à long terme

## 2023-2024

Projets	Type	Montant	Taux	Échéance
Ch. de la Prairie 5A & 5C	hypothèque fixe	4'422'250 CHF	1.96%	15.02.23
Ch. de la Prairie 5A & 5C	hypothèque fixe	4'182'500 CHF	0.80%	15.02.23
Bonne-Espérance 32	hypothèque fixe	6'226'321 CHF	1.70%	30.06.23
Bonne-Espérance 32	hypothèque fixe	2'512'725 CHF	2.31%	31.01.24
Falaises	hypothèque fixe	27'580'015 CHF	1.08%	16.05.24
Place de la Sallaz 4-5	hypothèque fixe	7'181'000 CHF	1.68%	30.09.24

## 2025-2026

Projets	Type	Montant	Taux	Échéance
Place de la Sallaz 4-5	hypothèque fixe	4'301'000 CHF	1.90%	30.04.25
Fichies Nord lots 8&9	hypothèque fixe	6'264'500 CHF	1.80%	30.06.25
Fichies Nord lots 8&9	hypothèque fixe	8'402'000 CHF	1.64%	01.12.25
Fichies Nord lots 8&9	hypothèque fixe	5'442'000 CHF	1.60%	01.05.26
Place de la Sallaz	hypothèque fixe	2'863'000 CHF	1.60%	01.06.26
Fiches Nord - Lots 8&9	hypothèque fixe	9'261'000 CHF	1.54%	30.09.26
Fiches Nord - Lot 11	hypothèque fixe	27'848'901 CHF	1.41%	23.12.26

## 2027-2028

Projets	Type	Montant	Taux	Échéance
En Cojonnex	hypothèque fixe	552'300 CHF	0.99%	11.01.27
Plaines-du-Loup pièce urbaine A	crédit de construction	58'708 CHF	0.48%	01.02.28
En Cojonnex	hypothèque fixe	1'700'00 CHF	1.55%	17.07.28
En Cojonnex	hypothèque fixe	3'000'000 CHF	1.60%	02.08.28
En Cojonnex	hypothèque fixe	3'000'000 CHF	1.55%	01.11.28

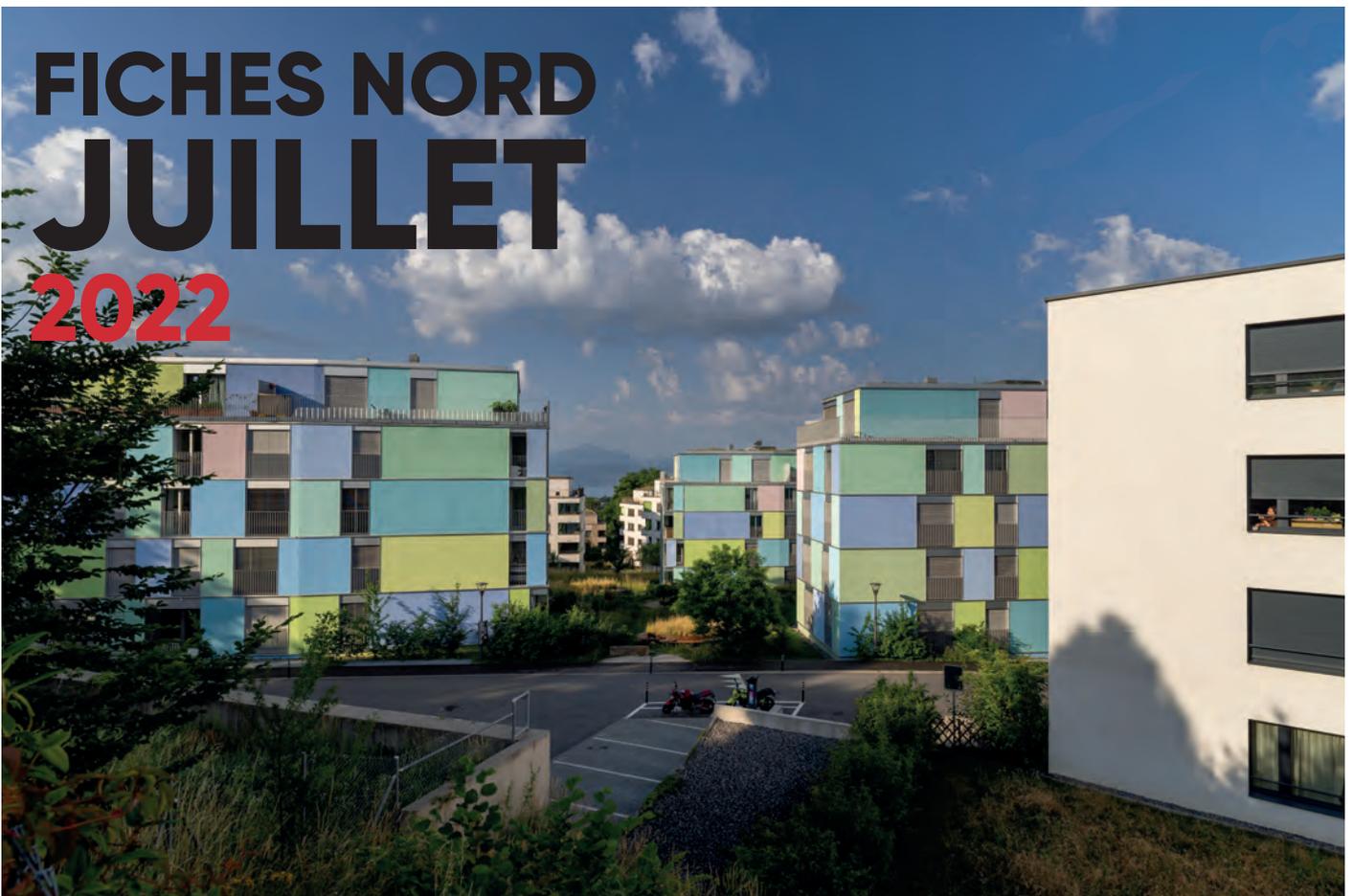
## 2030-2035

Projets	Type	Montant	Taux	Échéance
En Cojonnex	hypothèque fixe	3'000'000 CHF	1.60%	31.05.30
En Cojonnex	hypothèque fixe	3'000'000 CHF	1.60%	30.08.30
Fiches Nord lot 11	hypothèque fixe	27'848'901 CHF	1.64%	23.12.31
Plaines-du-Loup pièce urbaine B	crédit de construction	391'410 CHF	0.87%	14.12.32
En Cojonnex	hypothèque fixe	3'000'000 CHF	1.88%	03.01.33
En Cojonnex	hypothèque fixe	5'000'000 CHF	1.88%	04.04.33
Plaines-du-Loup pièce urbaine B	crédit de construction	1'051 CHF	0.96%	14.12.35

# FICHES NORD OCTOBRE 2014



# FICHES NORD JUILLET 2022





# SILL

Société Immobilière Lausannoise  
pour le Logement SA

rue Haldimand 17  
1003 Lausanne

Design by Feezy SA  
Pierre Menoux, Duccio Malagamba