



SILL

Société Immobilière Lausannoise
pour le Logement SA

RAPPORT D'ACTIVITÉ EXERCICE 2015

TABLE DES MATIÈRES

Message du Président.....	page 3
Préambule.....	page 4
Gouvernance.....	page 4
Objectifs économiques.....	page 4
Commentaires sur l'exercice 2015.....	page 5
Perspectives.....	page 5
Commentaires sur le compte de fortune	page 5
Commentaires sur le résultat de l'exercice	page 6
Indicateurs financiers	page 6
Liste des projets	page 7

PROJETS

Chemin de la Prairie 5A & 5C	page 8
Bonne-Espérance 32	page 9
Place de la Sallaz 4 & 5	page 10
Les Fiches Nord, lots 8 & 9	page 11
Les Fiches Nord, lot 11.....	page 12
Falaises (Calvaire)	page 13
En Cojonnex.....	page 14

ÉTATS FINANCIERS

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

MESSAGE DU PRÉSIDENT

L'année 2015 aura été marquée par d'importantes avancées pour la SILL. Après ses immeubles sis au chemin de la Prairie 5A et 5C, loués depuis 2013, la SILL a inauguré en 2015 trois nouveaux immeubles. Le premier se situe au chemin de Bonne-Espérance 32, compte 37 logements et s'inscrit dans un projet réalisé avec la Fondation Lausannoise pour la Construction de Logements (FLCL). Ce projet est le premier projet lausannois qui intègre dans le même immeuble des logements subventionnés et des logements à loyers contrôlés. Les deux autres immeubles, loués depuis la fin de l'année 2015 se situent à la place de la Sallaz 4 et 5. Ils accueillent 29 logements à loyers contrôlés, une garderie et une bibliothèque municipale ainsi qu'un parking public. Comme c'est dorénavant le cas pour tous les projets de la SILL, ces nouveaux immeubles sont exemplaires sur le plan énergétique et répondent aux standards de la Société à 2000 watts.

En parallèle, la SILL a poursuivi le développement et la construction de ses projets dans le quartier des Fiches Nord, à « En Cojonnex », à proximité de l'Ecole hôtelière, et aux Falaises, en face des bâtiments du CHUV. Ces différents projets seront livrés entre 2016 et 2019. Tous s'inscrivent dans les objectifs de la SILL, à savoir offrir des logements abordables, dans un souci de mixité sociale, et développer des constructions les plus performantes sur le plan énergétique.

2015 aura aussi été marquée par une décision importante pour l'avenir de la SILL. Le Conseil communal de Lausanne a en effet accepté en juin 2015 une augmentation de capital pour la SILL de 32.5 millions, libéré au gré des opérations. Le capital propre de la SILL se monte ainsi à 52.5 millions. Cette nouvelle dotation en capital va de pair avec la décision de la Municipalité de réserver environ un quart des droits à bâtir de l'écoquartier des Plaines-du-Loup aux sociétés publiques que sont la SILL et la FLCL. Dans le cadre de la première étape des Plaines-du-Loup, dont le développement démarrera en 2016, la SILL devrait ainsi réaliser environ 200 logements mixtes ainsi que des surfaces d'activité. Les capitaux propres votés par le Conseil communal permettent ainsi à la SILL, d'une part d'achever les projets aujourd'hui en chantier et en développement mais aussi d'engager le développement des opérations à venir aux Plaines-du-Loup.

2015 aura donc permis d'inaugurer trois nouveaux immeubles et de poser les bases du développement de la SILL pour les années à venir.

Grégoire Junod

Président du Conseil d'administration,
conseiller municipal, directeur du logement et
de la sécurité publique de la Ville de Lausanne

PRÉAMBULE

La société SILL a été constituée en octobre 2009. La Commune de Lausanne détient l'intégralité du capital-actions soit CHF 20 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 six ans d'existence, la société compte cinq immeubles en exploitation et quatre projets à différents stades de développement pour un total d'un peu plus de 600 logements.

GOUVERNANCE

Les activités de la société sont placées sous le contrôle du Conseil d'administration qui se réunit entre 4 à 6 fois par année pour prendre l'ensemble des décisions stratégiques de la société.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Grégoire Junod, président, conseiller municipal, directeur du logement et de la sécurité publique
- Martine Fiora-Guttmann, vice-présidente, ancienne députée et ancienne conseillère communale
- Yves Ferrari, vice-président, député et conseiller communal
- Andrea Eggli, ancienne conseillère communale
- Valérie Schwaar, députée et ancienne conseillère communale
- Claude-Alain Voiblet, député et conseiller communal
- Elinora Krebs, cheffe du service du logement et des gérances
- David Barbi, chef du service des finances - jusqu'au 31 janvier 2015
- Emmanuel Bourquin, chef du service des finances - dès le 1^{er} février 2015
- Pierre Noverraz, notaire

DIRECTION

- Pierre Menoux
Directeur - Architecte EPFL
- Samuel Varone
Responsable financier - Lic. HEC

OBJECTIFS ÉCONOMIQUES

L'équation économique des opérations de la société repose sur le respect des critères suivants :

- Capacité à offrir des logements à loyers modérés à la population lausannoise en fonction du programme fixé par la Commune de Lausanne
- Paiement des rentes de droit de superficie à la Commune de Lausanne pour la mise à disposition des terrains
- Tenue des charges d'emprunt hypothécaire associées aux emprunts souscrits auprès des établissements bancaires privés
- Rémunération du capital

EXERCICE 2015

Avec le développement de son parc immobilier construit, la SILL voit son chiffre d'affaire progresser de près de 50% par rapport à l'exercice précédent. En terme de conduite des affaires, la direction propre mise en place depuis octobre 2014, a permis une diminution des charges de direction et d'exploitation d'environ un tiers.

Par conséquent, le bénéfice de l'exercice atteint pour la première fois un niveau significatif à hauteur de CHF 250'852.34 réduisant la perte au bilan au 31 décembre 2015 à CHF 382'754.91.

PERSPECTIVES

L'exercice 2016 marquera un tournant dans l'histoire de la SILL. Avec cinq immeubles en exploitation de janvier à décembre représentant notamment 118 logements ainsi que la mise sur le marché de 99 appartements supplémentaires à partir d'octobre dans le quartier des Fiches Nord, le chiffre d'affaires locatif devrait approcher la barre des trois millions. A cela s'ajoutera la réalisation de la vente de 33 objets en PPE qui permettra non seulement de combler la perte au bilan mais aussi de générer un bénéfice et de constituer des réserves.

La mise en chantier de trois opérations supplémentaires courant 2016, financés à 20% par les fonds propres, aura également un impact significatif sur la progression des actifs immobilisés lors des trois prochains exercices.

FORTUNE

La poursuite du développement immobilier de cinq projets s'est matérialisée par des investissements de plus de CHF 31 millions durant l'exercice 2015, contre 19.6 millions lors de l'année précédente. Il n'a pas été nécessaire de faire appel à une libération complémentaire de fonds propres, malgré l'autorisation octroyée en juin 2015 par le Conseil communal d'augmenter le capital-actions de 32.5 millions. C'est en 2016 que sera sollicitée par la SILL la libération d'une partie de ces fonds destinés à financer 20% des projets Fiches Nord lot 11, Falaises et En Cojonnex. Les dettes à court terme présentent un montant de CHF 4'616'083.93 et sont constituées principalement des acomptes versés par les acquéreurs des appartements en PPE du lot 9 des Fiches Nord ainsi que de transitoires pour les derniers investissements liés à la construction des immeubles de la Sallaz 4&5 mis en exploitation en fin d'année 2015.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

L'exercice 2015 est marqué par le développement du parc immobilier de la SILL grâce à la mise sur le marché en février de 37 logements supplémentaires au chemin de Bonne-Espérance 32. La mise en exploitation des deux immeubles de la Place de la Sallaz dans le courant du mois de décembre n'ont eu, quant à eux, qu'un impact marginal sur le compte de résultat 2015. Les revenus locatifs ont ainsi fortement progressé pour atteindre CHF 1'911'274.72. La marge brute, après déduction des charges immeubles et rentes annuelles de droits de superficie, représente 64.8% du chiffre d'affaires immobilier. Il faut également relever que des charges extraordinaires pour CHF 70'814.35 liées à l'installation dans des bureaux propres à la société et à l'établissement d'une organisation interne à tous les niveaux (juridique, comptable, budgétaire) ont grevé cet exercice. Le bénéfice net après paiement de l'impôt sur le capital s'élève à CHF 250'852.34. Compte tenu de la perte reportée au bilan supérieure au bénéfice 2015, la société n'est pas soumise à un impôt sur le bénéfice pour cette année.

INDICATEURS FINANCIERS

Les investissements effectués durant l'exercice ont principalement été financés par des fonds étrangers (pour les chantiers en cours ou terminés en 2015). En conséquence, le taux d'endettement est de 75.95% pour un taux d'intérêt moyen de 1.83% sur ces engagements.

L'indicateur TER REF GAV permettant de mettre en relation les charges de direction de la société avec le total du bilan est de 0.18%. En comparaison, les valeurs usuelles de la branche se situent plutôt entre 0.60 et 1%. L'utilisation des ressources de la société pour financer sa structure est ainsi plus efficace que la moyenne des fonds immobiliers classiques par exemple.

* Indicateur Total Expense Ratio (Gross Asset Value), selon la directive de la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association). Cet indicateur mesure la totalité des coûts associés à la gestion et à l'administration de la société par rapport à la fortune totale de celle-ci. Il permet de juger de l'utilisation raisonnable des ressources de l'entreprise pour son activité de management et d'exploitation. Le calcul est fait ainsi : (frais de direction + frais d'exploitation) / total de l'actif. C'est à dire pour l'exercice 2015: $(31'271.85 + 115'631.00) / 81'573'799.82 = 0.18\%$

PRÉSENTATION DES PROJETS

LISTE DES PROJETS

Les opérations en cours ou réalisées sont décrites dans les fiches opérations ci-après, il s'agit de :

Projets	Prix de revient	Nbre de logements	⁽³⁾ Etat locatif	⁽⁴⁾ Rendement brut	Loyer moyen logements/an/m²
Ch. Prairie 5A+5C	18'607'804.70	52	1'012'254.00	5.44%	248.00
Bonne-Espérance 32	11'000'078.40	37	591'470.00	5.38%	224.00
Place de La Sallaz 4&5	17'360'701.35	29	881'084.00	5.08%	236.00
Les Fiches Nord - Lots 8&9 ⁽¹⁾	⁽²⁾ 36'192'000.00	(99) / 131	1'622'974.00	4.48%	245.00
Les Fiches Nord - Lot 11 ⁽¹⁾	76'167'000.00	185	3'767'025.00	4.95%	247.00
Falaises ⁽¹⁾	38'185'000.00	94	1'760'250.00	4.61%	240.00
En Cojonnex ⁽¹⁾	33'000'000.00	98	1'662'480.00	5.04%	260.00
	230'512'584.45	626	11'297'537.00	4.90%	246.00

⁽¹⁾ Chiffres prévisionnels

⁽²⁾ Prix de revient uniquement sur la partie locative et après déduction du prix de revient des 33 lots de PPE vendus

⁽³⁾ Déduction faite de la rente annuelle du droit de superficie

⁽⁴⁾ Calculé sur le prix de revient de l'opération



QUARTIER DES FICHES NORD

PROVENCE - CH. DE LA PRAIRIE 5A+5C



Situé entre l'avenue de Provence et le parc de la vallée de la Jeunesse, le projet se pose en filtre urbain et s'inscrit de manière à prolonger le parc jusqu'en bordure de l'avenue. Cinq corps de bâtiments, disposés en quinconce, se décalent pour offrir des percées visuelles et paysagères vers le sud. Deux ont été octroyés à la SILL par décision de la Municipalité, les trois autres immeubles ont été acquis par l'investisseur privé, la Vaudoise Assurances. Le projet a fait l'objet d'un appel d'offres d'investisseurs organisé par la Commune de Lausanne. Celui-ci a, conformément à la procédure prévue, été suivi d'un concours d'architecture ouvert au terme duquel le bureau d'architecture Farra & Zoumboulakis a été désigné lauréat.

La surface brute de plancher réalisée pour la totalité du projet est de 14'834 m² pour une surface utile de 11'576 m².

L'immeuble A détenu par la SILL est un immeuble de 28 logements protégés destinés aux seniors. Il s'agit de logements standards à loyers contrôlés. Un total de 52 logements sont aujourd'hui propriété de la SILL.

La SILL détient également 20 places de parc dans le sous-sol commun ainsi que trois surfaces d'activités et un APEMS loué à la Commune de Lausanne.

La diversité de typologies présente dans les 5 immeubles contribue à une mixité sociale et générationnelle dans un environnement écologique. Le traitement architectural unitaire de tous les bâtiments assure une grande cohérence à l'ensemble du site. Les aménagements extérieurs offrent deux généreuses places de jeux et des dégagements arborisés.

Les deux immeubles propriété de la SILL sont entièrement loués.

DATES CLÉS

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

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT

Valeur vénale	18'060'000.00
Prix de revient	18'607'804.70
Amortissement	-477'804.70
Valeur comptable au 31.12.2015	18'130'000.00
Etat locatif DDP déduit	1'012'254.00
Rendement brut EL/VV	5.60%

RÉPARTITION

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



BONNE-ESPÉRANCE 32

Accessible depuis le chemin de Bonne-Espérance, le projet propose un ensemble cohérent de deux bâtiments implantés au nord du périmètre de construction, de manière à former un front bâti donnant sur un espace vert reliant les façades sud des bâtiments à la Vuachère. L'ensemble totalise 59 logements entre 2,5 et 5,5 pièces.

Le bureau Tribu'Architecture, lauréat d'un concours sur présélection, a assuré l'entier des prestations d'architecte et de direction des travaux.

Le 19 juin 2012, le Conseil communal a adopté le préavis 2012/16 et octroyé un droit distinct et permanent (DDP) de superficie en faveur de la Fondation lausannoise pour la construction de logements (FLCL) pour le bâtiment n° 30 et la Société immobilière lausannoise pour le logement SA (SILL) pour le n° 32, situé à l'est de la parcelle.

Le premier abrite 22 logements subventionnés et le Centre de quartier des Faverges, inauguré au mois de juin 2015.

Le second propose 18 logements subventionnés et 19 en marché libre à loyers contrôlés.

L'ensemble des appartements des deux immeubles possèdent une cave d'étage et un minimum de deux orientations. En plaçant presque systématiquement les chambres au calme, c'est-à-dire aux angles et donc à l'écart des murs mitoyens des appartements voisins, les espaces de séjour, coins à manger et bureaux peuvent s'orienter vers deux directions et permettre des activités différenciées simultanées. Les services et sas d'entrée forment, en outre, une couronne protégeant l'intérieur des logements des nuisances des cages d'escalier. Enfin, la répartition et la taille différenciée des ouvertures selon leur orientation répondent favorablement à la valorisation optimale des gains solaires pour répondre au standard « Société à 2000 watts ».

Bonne-Espérance est aujourd'hui un quartier vivant et porteur d'une identité forte, en favorisant la mixité sociale et les espaces de rencontres.

Ce projet inauguré, en présence de ses locataires, en septembre 2015, est entièrement loué depuis le mois de février 2015.

DATES CLÉS

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

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT

Valeur vénale	10'440'000.00
Prix de revient	11'000'078.40
Amortissement	110'078.40
Valeur comptable au 31.12.2015	10'890'000.00
Etat locatif DDP déduit	591'470.00
Rendement brut EL/VV	5.67 %

RÉPARTITION

Logements subventionnés	18
Logements contrôlés	19
Parking	21

PLACE DE LA SALLAZ 4 & 5



Situés à l'ouest de la sortie du métro lausannois M2 La Sallaz, les deux constructions nouvelles sont situées dans le vallon du Flon. Les bâtiments cherchent le rapport au végétal environnant, ils sont en bois et des arbres viennent compléter les aménagements paysagés de la parcelle. Des logements avec loggia dans les étages, une crèche et une bibliothèque au niveau de la place du métro, un parking public (68 places) pour la place de la Sallaz plus bas, accessible par la nouvelle route de contournement.

Le bureau L-architectes sàrl, lauréat d'un concours d'architecture sur invitation en été 2009, assure l'entier des prestations d'architecte et de direction des travaux de cette réalisation initiée par UBS Fund Management Switzerland. Suite au désengagement de cette dernière courant 2012, la Municipalité a décidé d'en confier la reprise à la SILL. Le Conseil communal a ainsi adopté le 5 novembre 2013 le préavis 2013/38 et octroyé un droit distinct et permanent (DDP) de

superficie à la SILL pour la réalisation de ce projet.

Le bâtiment situé au sud de la parcelle est composé de deux niveaux de logement (niveaux +1 et +2), d'une bibliothèque accessible de plain-pied depuis la place de la Sallaz (rez-de-chaussée), et d'un demi étage de logement (niveau -1) donnant sur le Vallon.

Le bâtiment nord est composé de deux niveaux de logement (niveaux +1 et +2), d'une garderie et d'un espace d'activités au rez-de-chaussée et de trois appartements au niveau -1. Ce dernier permet d'accéder à la place de jeux de la garderie, située entre les deux bâtiments. Les 3,5 et 4,5 pièces occupant les niveaux +1 et +2, ainsi que deux des huit 2 pièces, bénéficient d'une loggia donnant sur le Vallon ou sur la place de la Sallaz.

L'ensemble des bâtiments, entièrement loué depuis décembre 2015, répond aux exigences du label Minergie Eco® alliant sobriété énergétique et confort.

DATES CLÉS

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

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT

Valeur vénale	18'430'000.00
Prix de revient	17'360.701.35
Valeur comptable au 31.12.2015	17'360.701.35
Etat locatif DDP déduit	881'084.00
Rendement brut EL/VV	4.78%

RÉPARTITION

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

LES FICHES NORD - LOTS 8 & 9



Le projet « Fiches Nord – lots 8 & 9 » se situe au chemin de Bérée à proximité immédiate du M2 (arrêt Fourmi) et jouxtera les constructions de la CPCL, la FLCL, l'ECA, la Vaudoise Assurances et du Crédit Agricole.

Cette construction de 8 bâtiments Miner-
gie- P-Eco®, totalise 131 logements dont
47 subventionnés, 52 contrôlés et 32 en
PPE. Le projet a fait l'objet d'un concours
en procédure ouverte dont le lauréat est
le bureau NB.arch de Lausanne, assisté
par A.Planir pour la direction des travaux.
Issu d'un regroupement de dix parcelles,
le quartier des Fiches Nord a fait l'objet
en 2008 d'un concours d'urbanisme pour
lui donner une cohérence et un cadre
de développement harmonieux, entre
espaces construits et naturels, favorisant
les cheminements piétonniers et la mo-
bilité douce. Lancés en 2013, les projets
de construction accueilleront d'ici 2019,
sur près de 50'000 m², 670 logements
et 2000 habitants, des commerces, des
espaces administratifs ainsi qu'une école.
Situées le long d'une artère importante
et à proximité immédiate de la station
« Fourmi » du M2, les Fiches Nord repré-
sentent l'un des plus importants chan-

tiers qu'ait connu Lausanne depuis des
décennies.

Parmi les six investisseurs privés et
publics, la Ville prend une part active à
ce développement. Elle y construit, par
l'intermédiaire de sa Société immobilière
(SILL), près de la moitié des 670 loge-
ments projetés. En 2016, elle livrera un
premier lot de 131 appartements de 2,5
à 5,5 pièces qui s'ajouteront à ceux de la
Caisse de Pensions du Personnel Com-
munal et de deux autres investisseurs pri-
vés. Ainsi, au total plus de 360 nouveaux
logements accueilleront progressivement
dès le mois d'avril leurs futurs habitants.

La SILL mettra sur le marché, dès octobre
2016, 52 appartements à loyers contrôlés
et 47 subventionnés. Conjointement,
la Caisse de Pensions du Personnel
Communal livrera 133 logements sur
le marché libre. Répondant à la volonté
d'une mixité sociale, cette nouvelle pièce
du quartier proposera des appartements
de 1 à 5,5 pièces, avec des loyers pour
tous budgets. Ils rejoignent ainsi les 136
appartements et bureaux occupés depuis
2015 à l'entrée ouest du quartier.

www.lesfichesnord.ch

DATES CLÉS

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

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Prix de revient total	51'592'703.00
Prix de revient (location)	36'192'000.00
Valeur comptable au 31.12.2015	23'575'219.90
Etat locatif DDP déduit	1'622'974.00
Rendement brut	4.48%

RÉPARTITION

Logements PPE	32
Logements subventionnés	47
Logements contrôlés	52
Surface commerciale	1
Parking (location)	60
Parking (PPE)	33

LES FICHES NORD - LOT 11



Le projet Lot 11 se situe chemin de Bérée au nord-est du quartier des Fiches Nord et à proximité immédiate du métro M2 et de l'autoroute.

Le terrain de 12'904 m² a fait l'objet d'un plan partiel d'affectation définissant l'implantation de 6 bâtiments ainsi que les affectations de ces derniers réparties entre 90% logements et 10% activités.

Le lauréat du concours en procédure ouverte est le bureau Ferrari Architectes. Il assurera les prestations complètes soit architecture et direction des travaux.

Le projet s'articule autour d'une succession de places publiques, semi-publiques pour distribuer les espaces privés. La limite nord-est du quartier se matérialise par l'édification d'un bâtiment élevé divisé en quatre corps surnommé « le serpent ».

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

La surface brute de plancher est de 21'441 m² et la surface utile de plancher est de 16'283 m².

Le programme se compose de 185 logements garantissant une parfaite mixité sociale au sein du quartier. Il est en effet prévu de réaliser des logements subventionnés, à loyers contrôlés, en marché libre ainsi qu'en collocation pour les étudiants.

S'ajoutent encore une crèche de 44 places, des surfaces d'activités et un parking souterrain de 114 places.

L'ouverture du chantier est prévue au deuxième semestre 2016.

DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2014	2014-15	2016-19	2019

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Prix de revient	76'167'000.00
Valeur comptable au 31.12.2015	4'843'899.29
Etat locatif DDP déduit	3'767'025.00
Rendement brut	4.95%

RÉPARTITION

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



Projet développé en collaboration avec la Société Coopérative Maison Ouvrière, réalisation de 194 logements dont environ 50% pour la SILL.

Site historique du premier réservoir d'eau lausannois, le Calvaire est au bénéfice d'une topographie particulière tant par la vue qu'il offre que par sa proximité avec les transports publics. La Municipalité a saisi l'opportunité de la construction du réservoir pour repenser l'urbanisme du site.

Un concours d'urbanisme et d'architecture a donné corps en 2013 au projet lauréat « CLIFF » du bureau MPH (Monnerat Petitpierre Hunger). Réparti sur trois corps de bâtiments distincts, allongés et légèrement décalés, il prévoit

la réalisation de 194 logements, d'une garderie, d'un parking de 127 places ainsi que des surfaces administratives et commerciales. Ce nouvel ensemble, situé aux alentours de lieux de formation, propose également des studios à prix abordable pour les étudiants. Exemple énergétique et compatible avec le concept « Société à 2000 watts », il répond également au standard Minergie-P Eco®.

Localisé à proximité immédiate de la station CHUV du M2, le projet contribuera à la mutation urbaine que connaît le nord-est de la ville tout en garantissant une qualité de vie élevée, une mixité sociale et le respect de critères environnementaux stricts. Sa réalisation permettra la mise sur le marché des nouveaux logements d'ici 2019.

DATES CLÉS

CONCOURS	PROJET	RÉALISATION	LOCATION
2013	2013-15	2016-19	2019

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Prix de revient (SILL)	38'185'000.00
Valeur comptable au 31.12.2015	1'751'386.90
Etat locatif DDP déduit	1'760'250.00
Rendement brut	4.61 %

RÉPARTITION (SILL)

Logements libres	18
Logements contrôlés	36
Logements subventionnés	27
Logements étudiants	12
Surfaces commerciales	>3
Crèche	1
Parking	48

«EN COJONNEX»



Développement sur une parcelle située à « En Cojonnex », d'un projet totalisant 98 logements d'étudiants pouvant accueillir jusqu'à 246 locataires.

Le projet établi par le bureau d'architecture MPH (Monnerat Petitpierre Hunger) à Lausanne, désigné vainqueur d'une procédure ouverte SIA 142, est situé à proximité de l'Ecole hôtelière de Lausanne et du Chalet-à-Gobet. Il se compose de trois bâtiments qui jouent avec la forêt environnante et délimitent une clairière, lieu de vie et de rencontre du nouvel ensemble et d'un parking souterrain de 50 places. Les façades revêtues de bardage vertical en bois s'assimilent à l'élancement de troncs.

Le thème de la clairière se prolonge à l'intérieur des immeubles. Une cage d'escalier généreuse distribue sept appartements par étage. Le hall d'entrée devient une zone de transition entre l'espace public de la cage d'escalier et l'intimité de l'appartement. La cuisine est l'espace de

vie et bénéficie d'un prolongement vers l'extérieur par une loggia.

Les typologies de logement proposées sont adaptées aussi bien à des familles qu'à des colocations. La flexibilité des logements et les paliers d'étage généreux favorisent les échanges sociaux.

Deux des trois bâtiments (1 et 2) sont implantés perpendiculairement à la route de Cojonnex. Ils comptent chacun six étages (R + 4 + attique). Ces deux bâtiments sont entièrement dédiés aux logements, avec un espace communautaire au rez-de-chaussée du bâtiment 2 qui bénéficie d'un accès de plein-pied sur la place centrale.

Le bâtiment 3 est implanté le long de la contre-allée de la route de Berne et compte quatre étages (R + 2 + attique). Ce bâtiment accueille 23 logements ainsi qu'une surface d'activités de 240 m² au rez-de-chaussée.

La mise sur le marché de ces logements est prévue pour la rentrée scolaire 2018.

DATES CLÉS

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

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Prix de revient	33'000'000.00
Valeur comptable au 31.12.2015	1'510'866.08
Etat locatif DDP déduit	1'662'480.00
Rendement brut	5.04 %

RÉPARTITION

Logements	98
Surface d'activités	1
Parking	50

ÉTATS FINANCIERS



COMPTE DE FORTUNE

CHF

Au 31.12.2015

Au 31.12.2014

ACTIFS

Liquidités	3'094'048.38	6'340'469.79
Actifs disponibles	3'094'048.38	6'340'469.79
Actifs transitoires	345'936.16	26'576.48
Débiteurs divers	4'995.81	467.30
Actifs réalisables	350'931.97	27'043.78
Actifs circulants	3'444'980.35	6'367'513.57
Immobilisations financières	16'745.95	16'741.45
Garantie de loyer Haldimand 17	16'745.95	16'741.45
Immobilisations corporelles	78'112'073.52	47'050'926.20
Equipement	50'000.00	
Immeubles en exploitation		
Prairie 5A + 5C	18'130'000.00	18'269'000.00
• Valeur brute	18'607'804.70	18'561'720.15
• Fonds d'amortissement	-477'804.70	-292'720.15
Bonne-Espérance 32	10'890'000.00	9'217'862.27
• Valeur brute	11'000'078.40	
• Fonds d'amortissement	-110'078.40	
Place de la Sallaz 4 & 5	17'360'701.35	7'860'275.67
• Valeur brute	17'360'701.35	
• Fonds d'amortissement	0.00	
Projets en cours		
Les Fiches Nord, lots 8 & 9	23'575'219.90	7'965'062.29
Les Fiches Nord, lot 11	4'843'899.29	2'569'455.43
Falaises (Calvaire)	1'751'386.90	808'576.21
En Cojonnex	1'510'866.08	360'694.33
Total actifs immobilisés	78'128'819.47	47'067'667.65
Total des actifs	81'573'799.82	53'435'181.22

PASSIFS

Dettes à court terme	4'616'083.93	6'354'538.47
Dettes à long terme	57'340'470.80	27'714'250.00
Fonds étrangers	61'956'554.73	34'068'788.47
Capital et réserves	20'000'000.00	20'000'000.00
Résultat total cumulé	-382'754.91	-633'607.25
Fonds propres	19'617'245.09	19'366'392.75
Total des passifs	81'573'799.82	53'435'181.22

COMPTE DE RÉSULTAT

Période	2015 01.01.15-31.12.15	2014 01.01.14-31.12.14
REVENUS		
Revenus des immeubles	1'911'274.92	1'275'680.64
Intérêts bancaires	382.56	617.16
Autres revenus	0.00	5'342.15
Revenus d'exploitation	1'911'657.48	1'281'639.95
Revenus exceptionnels	187.50	3'645.50
Total des revenus	1'911'844.98	1'285'285.45
CHARGES		
Charges d'immeubles	455'116.66	268'276.85
Rentes de droit de superficie	217'336.15	170'982.00
Charges hypothécaires et financières	445'379.03	300'362.24
Amortissements	311'433.60	201'915.28
Amortissement des immeubles	295'162.95	184'315.28
Amortissement frais de 1 ^{er} établissement	0.00	17'600.00
Amortissement équipement	16'270.65	0.00
Frais de direction	31'271.85	128'850.95
Frais d'exploitation	115'631.00	93'097.17
Impôts	14'010.00	14'000.00
Charges d'exploitation	1'590'178.29	1'177'484.49
Charges exceptionnelles	70'814.35	106'688.27
Total des charges	1'660'992.64	1'284'172.76
RÉSULTAT		
Résultat net	250'852.34	1'112.69

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Projet	Etablissement	Type	Montant	Taux	Echéance
Place de la Sallaz 4 & 5	Raiffeisen	variable	2'020'000.00	2.50%	
Les Fiches Nord - Lots 8 & 9	Raiffeisen	variable	1'223'000.00	2.50%	
Ch. de la Prairie 5A+5C	UBS	fixe	3'870'900.00	1.81%	16.09.2019
Ch. de la Prairie 5A+5C	UBS	fixe	633'600.00	1.55%	16.09.2019
Ch. de la Prairie 5A+5C	UBS	fixe	6'807'500.00	1.73%	22.06.2022
Ch. de la Prairie 5A+5C	UBS	fixe	4'765'250.00	1.96%	15.02.2023
Bonne-Espérance 32	BCV	fixe	6'226'320.80	1.70%	30.06.2023
Bonne-Espérance 32	BCV	fixe	3'282'900.00	2.31%	31.01.2024
Place de la Sallaz 4 & 5	Raiffeisen	fixe	7'181'000.00	1.68%	30.09.2024
Place de la Sallaz 4 & 5	Raiffeisen	fixe	4'301'000.00	1.90%	30.04.2025
Les Fiches Nord - Lots 8 & 9	Raiffeisen	fixe	8'627'000.00	1.80%	30.06.2025
Les Fiches Nord - Lots 8 & 9	Raiffeisen	fixe	8'402'000.00	1.64%	01.12.2025
			57'340'470.80	1.83%	





Société Immobilière Lausannoise
pour le Logement SA

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