



# SILL

Société Immobilière Lausannoise  
pour le Logement SA

## RAPPORT D'ACTIVITÉ EXERCICE 2017



# TABLE DES MATIÈRES

Message de la Présidente .....	page 3
Préambule.....	page 4
Gouvernance.....	page 4
Objectifs économiques.....	page 4
Exercice 2017 .....	page 5
Perspectives.....	page 5
Fortune.....	page 5
Résultat de l'exercice.....	page 6
Utilisation du résultat.....	page 6
Indicateurs financiers .....	page 6
Portefeuille immobilier .....	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
Plaines-du Loup.....	page 15

## ÉTATS FINANCIERS

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

## MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE

### 2017, un premier pas vers la « sensibilisation » des consommations d'immeuble.

Pour la SILL, l'objectif principal est de promouvoir des logements à loyers modérés et durables, mais également d'apporter une contribution notable à la réduction de la consommation d'énergie.

Trois différents leviers ont été actionnés en 2017 par la SILL face aux enjeux de l'efficacité énergétique et aux bonnes pratiques à destination de nos locataires.

Premièrement nous sommes fiers de pouvoir confirmer que l'ensemble de nos nouvelles constructions répondent au label Minergie® (P-ECO), en termes d'habitat et de lieu de travail.

Deuxièmement, il est important pour la SILL d'identifier les potentiels d'économies énergétique et financières des bâtiments et de proposer des solutions adaptées à cet effet. Le tournant dans le domaine de l'énergie en Suisse nécessite des réseaux intelligents (Smart Metering). Il s'impose aussi aujourd'hui comme l'outil puissant d'un meilleur usage de l'énergie. Cette démarche nous permet également de vérifier si nos bâtiments à faible consommation d'énergie tiennent réellement leurs promesses.

Pour finir, la SILL s'est entourée d'experts indépendants afin de remplir les objectifs d'une « société à 2000 watts » pour les projets des Falaises et du lot 11 aux Fiches Nord. La vision d'une société à 2000 watts, qui fait son chemin aussi au niveau suisse et international, est devenue ces dernières années un point de référence pour la Ville de Lausanne.

Cette année 2017 nous a permis d'envisager plusieurs moyens de communication en faveur de nos locataires.

Nous planifions, en collaboration avec le Service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne, de sensibiliser nos locataires à la possibilité de réduire leur consommation d'énergie sans compromettre leur qualité de vie.

C'est avec grand plaisir que nous vous invitons à découvrir nos activités et le travail effectué par l'équipe de la SILL, en collaboration avec ses divers partenaires, qu'ils soient privés ou publics.

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 société SILL a été constituée en octobre 2009. La Commune de Lausanne détient l'intégralité du capital-actions soit CHF 36 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 sept ans d'existence, la société compte onze immeubles en exploitation et quatre projets à différents stades de développement pour un total d'un peu plus de 630 logements.

## GOUVERNANCE

Les activités de la société sont placées sous le contrôle du Conseil d'administration qui se réunit entre 4 et 6 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
- Martine Fiora-Guttmann, vice-présidente, ancienne députée et ancienne conseillère communale
- Yves Ferrari, vice-président, député et ancien conseiller communal
- Andrea Eggli, ancienne conseillère communale
- Valérie Schwaar, députée et ancienne conseillère communale
- Claude-Alain Voiblet, député et conseiller communal (jusqu'au 12 décembre 2017)
- Elinora Krebs, cheffe du service du logement et des gérances (jusqu'au 31 mars 2017)
- Emmanuel Bourquin, chef du service des finances
- Pierre Noverraz, notaire

### DIRECTION

- Pierre Menoux, Directeur - Architecte EPFL
- Samuel Varone, Responsable financier - Lic. HEC
- Raffaella Meyer-Bidawid, Responsable projet et communication

## 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 2017

Durant l'année 2017, la SILL a poursuivi son développement et a maintenu un rythme de croissance sur la lancée des exercices précédents. Avec l'entrée des derniers locataires du lot 8 des Fiches Nord en début d'année, ce sont plus de 220 objets qui ont été occupés et ont généré des revenus sur cet exercice. La demande pour les appartements en location constituant le portefeuille immobilier de la SILL est toujours aussi forte. En conséquence, le bénéfice de fin d'année atteint un nouveau point culminant dans l'histoire de la société, à hauteur de CHF 1'019'454.06.

## PERSPECTIVES

Le parc immobilier de la SILL s'enrichira en 2018 de trois nouveaux bâtiments, puisque le chantier « En Cojonnex » s'achèvera durant l'été. Les deux autres chantiers en cours, soit le lot 11 des Fiches Nord et les réalisations des Falaises, se poursuivront et devraient être livrés en 2019. Ainsi, à un horizon de 18 mois, l'état locatif global du portefeuille SILL devrait passer à près de CHF 13 millions, soit plus du double des revenus du dernier exercice comptable.

En parallèle, les concours d'architecture qui définiront les contours du futur écoquartier des Plaines-du-Loup se poursuivent. La SILL, en tant qu'investisseur sur les pièces urbaines A, B et D participe activement à ces réflexions qui doivent aboutir à des ouvertures de chantiers à moyen terme.

## FORTUNE

Les investissements importants effectués en 2017, plus de CHF 37 millions, ont permis aux chantiers du lot 11 des Fiches Nord, des Falaises et d'En Cojonnex de suivre un rythme normal de développement. La trésorerie constituée fin 2016 grâce à la vente de 33 lots en PPE aux Fiches Nord a permis de financer la majeure partie de ces investissements. Le recours à de nouveaux crédits hypothécaires n'a ainsi été nécessaire que durant le deuxième semestre de l'année 2017, pour un montant juste inférieur à CHF 10 millions. La SILL n'a pas sollicité d'augmentation de capital durant cet exercice malgré la possibilité d'augmenter le capital-action à hauteur de CHF 52.5 millions, selon le préavis communal 2015/12. La prochaine demande de libération de fonds auprès de l'actionnaire devrait intervenir en 2019.

## RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le chiffre d'affaires représentant les revenus liés aux locations d'immeubles se monte à CHF 4'636'415.66. Depuis la mise sur le marché des derniers appartements du Chemin de Bérée 26 en février 2017, aucun logement du portefeuille de la SILL n'est resté vacant.

Les logements à loyer contrôlé ont généré 59% des recettes de l'exercice contre 23% pour les logements subventionnés. Le solde est constitué de quelques surfaces commerciales et des revenus des parkings.

Il convient également de relever que les produits générés par l'exploitation du parking public de la Sallaz ont, de leur côté, progressé de 27% en 2017.

Les charges liées aux objets immobiliers ont progressé de manière linéaire avec les revenus, compte tenu de la mise sur le marché de nouveaux logements fin 2016 et début 2017. Les intérêts hypothécaires dus sur les immeubles en exploitation se montent à plus de 1.2 millions, le taux moyen sur l'ensemble des dettes étant de 1.69%.

Les charges consacrées à l'exploitation de la SILL sont globalement en diminution de 2.7% et l'effectif de la société est stabilisé à 2.6 équivalents plein temps.

Les amortissements ont été comptabilisés selon la méthode de Ross, déjà appliquée en 2016, qui tient compte de l'âge résiduel des immeubles selon le principe que la vitesse de dépréciation d'un bâtiment augmente de manière progressive et non-linéaire. Après comptabilisation des intérêts hypothécaires et des impôts directs, le bénéfice de l'exercice s'élève à CHF 1'019'454.06.

## UTILISATION DU RÉSULTAT

L'assemblée générale du 25 juin 2018 a décidé, après l'attribution à la réserve légale, de verser un dividende de CHF 262'509 à l'actionnaire unique, la Commune de Lausanne. Le solde de CHF 882'135.65 est reporté au bilan.

## INDICATEURS FINANCIERS

Le taux d'endettement se monte à 70.5%, en faible hausse par rapport à 2016 en raison de la consolidation de nouvelles tranches de crédit hypothécaire alors que la SILL n'a pas sollicité de versement de capital supplémentaire auprès de son actionnaire.

L'indicateur TER REF GAV qui met en relation les charges de direction de la société et le total du bilan s'élève à 0.15%, soit une variable en légère baisse par rapport au dernier exercice. Ce pourcentage indique que l'utilisation des ressources de la SILL reste ainsi plus efficace que la moyenne de la branche.

\* 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 2017: 183'377.60 / 126'446'344.08 = 0.15%

# PORTEFEUILLE IMMOBILIER

## Liste des immeubles & des projets immobiliers

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	18'628'817.25	52	1'001'874.00	5.38%	246
Bonne-Espérance 32	11'029'277.00	37	592'910.00	5.38%	224
Place de La Sallaz 4&5	17'414'234.20	29	887'476.00	5.10%	236
Les Fiches Nord - Lots 8&9	30'496'910.91	99	1'622'734.00	5.32%	245
Les Fiches Nord - Lot 11 <sup>(1)</sup>	72'000'000.00	185	3'767'025.00	5.23%	246
Falaises <sup>(1)</sup>	38'100'000.00	94	1'887'570.00	4.95%	239
En Cojonnex <sup>(1)</sup>	33'000'000.00	102	1'687'380.00	5.11%	260
	220'669'239.36	598	11'446'969.00	5.19%	245

<sup>(1)</sup> Chiffres prévisionnels

<sup>(2)</sup> Déduction faite de la rente annuelle du droit de superficie

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



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



Situé entre l'avenue de Provence et le parc de la vallée de la Jeunesse, la composition 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 un 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 m<sup>2</sup> pour une surface utile de 11'576 m<sup>2</sup>.

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.

### DATES CLÉS

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

### PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

### RENDEMENT

Valeur vénale	18'440'000.00
Prix de revient	18'628'817.25
Amortissement	-477'804.70
Valeur comptable au 31.12.2017	18'151'012.55
Etat locatif DDP déduit	1'001'874.00
Rendement brut EL/VV	5.43%

### 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 possède 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	10'760'000.00
Prix de revient	11'029'277.00
Amortissement	-190'277.00
Valeur comptable au 31.12.2017	10'839'000.00
Etat locatif DDP déduit	592'910.00
Rendement brut EL/VV	5.51%

### 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 corps d'immeubles s'ouvrent sur le vallon du Flon. Les bâtiments cherchent le rapport au végétal environnant, ils sont revêtus d'une façade en bois et des arbres viennent compléter les aménagements paysagés de la parcelle. Cet ensemble est composé de 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 route de contournement.

Cette réalisation fut 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 bureau L-architectes Sàrl, lauréat d'un concours d'architecture sur

invitation en été 2009, a assuré l'entier des prestations d'architecte et de la direction des travaux.

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 logements (niveau -1) donnant sur le Vallon.

Le bâtiment nord est composé de deux niveaux de logements (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
●	●	●

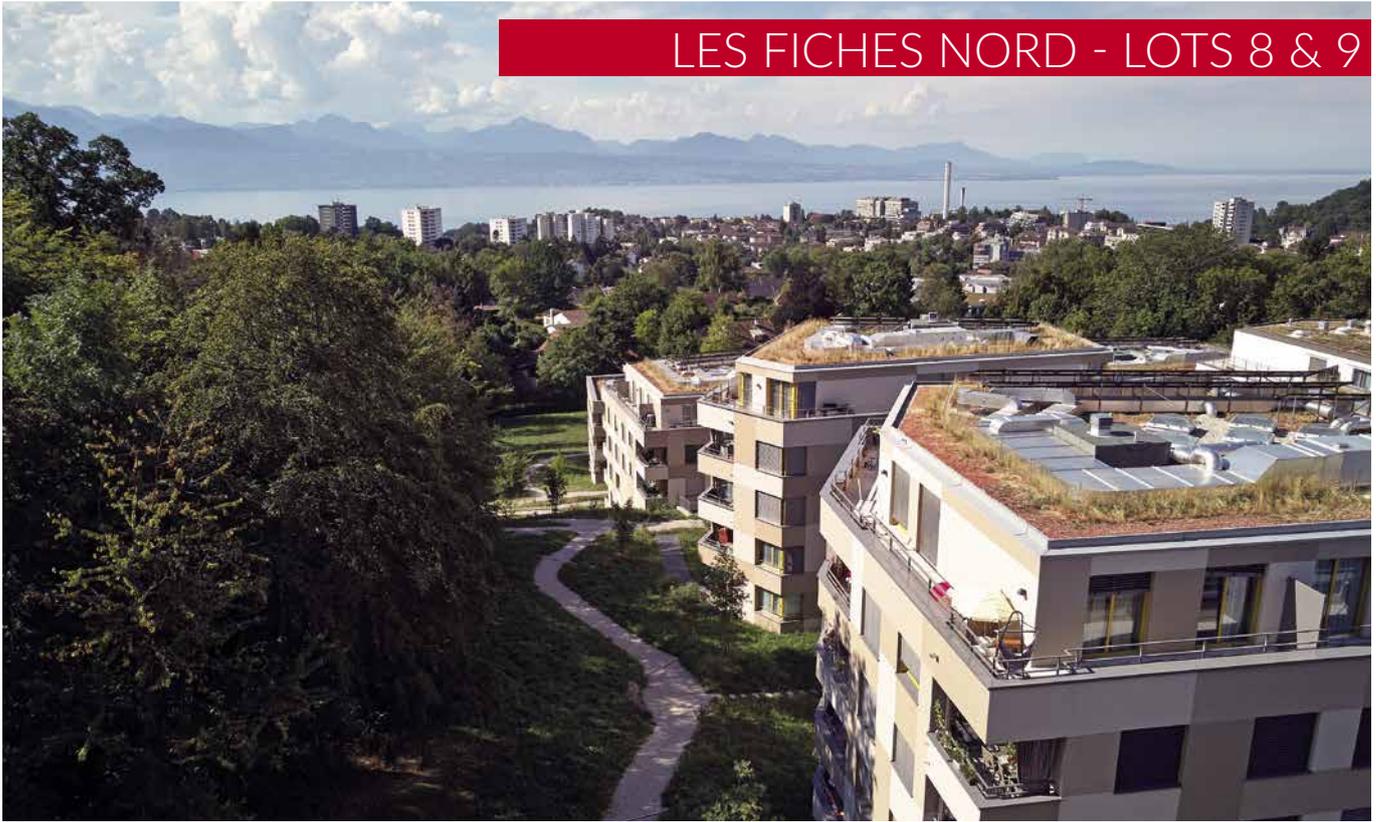
### RENDEMENT

Valeur vénale	17'860'000.00
Prix de revient	17'414'234.20
Amortissement	-197'234.20
Valeur comptable au 31.12.2017	17'217'000.00
Etat locatif DDP déduit	887'476.00
Rendement brut EL/VV	4.97%

### 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



L'ensemble des lots 8&9 des Fiches Nord se situe au chemin de Bérée à proximité immédiate du M2 (arrêt Fourmi) et jouxte les constructions de la CPCL, la FLCL, l'ECA, la Vaudoise Assurances et du Crédit Agricole. Cette construction de 8 bâtiments Minergie-P-Eco®, totalise 131 logements dont 47 subventionnés, 52 contrôlés et 32 en PPE. Le projet est le résultat d'un concours en procédure ouverte dont le lauréat fut 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. Lancés en 2013, les projets de construction accueilleront d'ici 2019, sur près de 50'000 m<sup>2</sup>, 670 logements et 2'000 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 représentent l'un des plus importants chantiers qu'ait connu Lausanne depuis des décennies.

A terme et parmi les six investisseurs privés et publics, la SILL aura construit près de la moitié des 670 logements projetés. Depuis octobre 2016, la SILL a mis sur le marché 52 appartements à loyers contrôlés et 47 subventionnés, aujourd'hui tous loués. De plus, tous les 32 appartements disponibles à la PPE, ont été vendus.

Ils rejoignent ainsi les 136 appartements et bureaux occupés depuis 2015 à l'entrée ouest du quartier. En 2017, une dizaine de potagers ont également germé entre les immeubles, sur une surface totale d'environ 500 m<sup>2</sup>. Fruit d'une réflexion alliant densification et qualité de vie, il offre à ses résidents un cadre de vie harmonieux où la part belle est donnée à la mobilité douce et aux aménagements extérieurs, terreau de rencontres et source de lien social.

La commercialisation de ces biens a également été le fruit d'une mûre réflexion, notamment par le développement d'un site internet relayant les informations de la gérance et de l'association des habitants ([www.lesfichesnord.ch](http://www.lesfichesnord.ch)) et du soutien à l'implantation d'une épicerie de quartier.

### DATES CLÉS

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

### PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

### RENDEMENT

Valeur vénale	30'840'000.00
Prix de revient	30'496'910.91
Amortissement	170'910.91
Valeur comptable au 31.12.2017	30'326'000.00
Etat locatif DDP déduit	1'622'734.00
Rendement brut EL/VV	5.26%

### RÉPARTITION

Logements subventionnés	47
Logements contrôlés	52
Surface commerciale	1
Parking	60

## 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 m<sup>2</sup> a fait l'objet d'un plan partiel d'affectation définissant l'implantation de 6 bâtiments ainsi que les affectations de ces dernières réparties entre 90% logements et 10% activités.

Le lauréat du concours en procédure ouverte est le bureau Ferrari Architectes. Il assure 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 et 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 m<sup>2</sup> et la surface utile de plancher est de 16'283 m<sup>2</sup>.

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.

Le chantier a débuté le 15 janvier 2017.

### DATES CLÉS

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

### PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

### RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Prix de revient	72'000'000.00
Valeur comptable au 31.12.2017	18'341'160.70
Etat locatif DDP déduit	3'767'025.00
Rendement brut	5.23%

### RÉPARTITION

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

## FALAISES - (CALVAIRE)



Ce projet développé en collaboration avec la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO), est composé d'une 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.

La mise sur le marché de ces nouveaux logements est prévue d'ici à 2019.

[www.falaises-lausanne.ch](http://www.falaises-lausanne.ch)

### DATES CLÉS

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

### PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

### RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Prix de revient (SILL)	38'100'000.00
Valeur comptable au 31.12.2017	12'611'360.73
Etat locatif DDP déduit	1'887'570.00
Rendement brut	4.95%

### RÉPARTITION (SILL)

Logements libres	18
Logements contrôlés	36
Logements subventionnés	27
Logements étudiants	12
Surfaces commerciales	>3
Crèche 44 pl.	1
Parking	48

## «EN COJONNEX»



Ce projet en construction sur une parcelle située à « En Cojonnex » totalise 102 logements destinés aux étudiants et pourra accueillir jusqu'à 255 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'École 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'élançement 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 plain-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 27 logements.

Le démarrage du chantier a débuté le 20 septembre 2016. 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 31.12.2016	12'592'215.68
Etat locatif DDP déduit	1'687'380.00
Rendement brut	5.11%

### RÉPARTITION

Logements	102
Parking	50



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'offre 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 PPA représente environ 1'000 logements – 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 vus attribuer près de 34'000 m<sup>2</sup> de droits à bâtir et le programme de la SILL porte sur près de 22'000 m<sup>2</sup> dédiés au logement et 1'500 m<sup>2</sup> à l'activité.

2018 sera l'année des désignations des mandataires architectes avec le lancement des procédures du concours d'architecture SIA 142 ou de mandat d'études parallèles SIA 143. Les concepts d'ensemble des différentes pièces urbaines seront développés pour assurer une cohérence architecturale et paysagère.

Les prochaines étapes seront le dépôt des permis en 2019 pour lancer les constructions dès 2020.

Les projets seront évalués avec l'outil Sméo mis en œuvre par la Ville de Lausanne et l'Etat de Vaud.

#### DATES CLÉS

OFFRE	CONCOURS	RÉALISATION	LOCATION
2016	2018	dès 2020	dès 2022

# ÉTATS FINANCIERS

## COMPTE DE FORTUNE

	Au 31.12.2017	Au 31.12.2016
<b>ACTIF</b>		
Trésorerie	5'075'125.22	25'643'297.57
Actifs de régularisation	217'145.38	104'907.20
Autres créances	916'378.72	913'743.72
<b>Actifs courants</b>	<b>6'208'649.32</b>	<b>26'661'948.49</b>
Immeubles de placement	120'198'145.31	82'841'517.27
<b>Immeubles en exploitation</b>	<b>76'533'012.55</b>	<b>46'319'800.00</b>
Prairie 5A + 5C	18'151'012.55	18'140'800.00
• Coût de construction	18'628'817.25	18'618'804.70
• Fonds d'amortissement	-477'804.70	-477'804.70
Bonne-Espérance 32	10'839'000.00	10'923'000.00
• Coût de construction	11'029'277.00	11'048'032.65
• Fonds d'amortissement	-190'277.00	-125'032.65
Place de la Sallaz 4 & 5	17'217'000.00	17'256'000.00
• Coût de construction	17'414'234.20	17'353'896.85
• Fonds d'amortissement	-197'234.20	-97'896.85
Les Fiches Nord, lots 8 & 9	30'326'000.00	0.00
• Coût de construction	30'496'910.91	0.00
• Fonds d'amortissement	-170'910.91	0.00
<b>Immeubles en cours de construction</b>	<b>43'544'737.11</b>	<b>25'164'521.73</b>
Les Fiches Nord, lots 8 & 9	0.00	21'684'662.35
En Cojonnex	12'592'215.68	3479'859.38
Falaises	12'611'360.73	0.00
Les Fiches Nord, lot 11	18'341'160.70	0.00
<b>Immeubles en développement</b>	<b>120'395.65</b>	<b>11'357'195.54</b>
Falaises	0.00	2'668'297.73
Les Fiches Nord, lot 11	0.00	8'688'897.81
Plaines-du-Loup, PU-A	37'436.00	0.00
Plaines-du-Loup, PU-B	48'965.05	0.00
Plaines-du-Loup, PU-C	33'994.60	0.00
Immobilisations financières	16'749.45	16'747.80
Garantie de loyer Haldimand 17	16'749.45	16'747.80
Immobilisations corporelles	22'800.00	40'500.00
Equipements	22'800.00	40'500.00
<b>Actifs non courants</b>	<b>120'237'694.76</b>	<b>82'898'765.07</b>
<b>Total de l'actif</b>	<b>126'446'344.08</b>	<b>109'560'713.56</b>
<b>PASSIF</b>		
Capitaux étrangers à court terme	6'883'149.87	666'364.86
Capitaux étrangers à long terme	82'340'483.25	72'537'911.80
<b>Capitaux étrangers</b>	<b>89'223'633.12</b>	<b>73'204'276.66</b>
Capital et réserves	36'017'821.85	36'000'000.00
Résultat accumulé au bilan	1'204'889.11	356'436.90
<b>Fonds propres</b>	<b>37'222'710.96</b>	<b>36'356'436.90</b>
<b>Total du passif</b>	<b>126'446'344.08</b>	<b>109'560'713.56</b>

# COMPTE DE RÉSULTAT

Période	2017 01.01.17-31.12.17	2016 01.01.16-31.12.16
<b>REVENUS</b>		
Produits des locations d'immeubles	4'636'415.66	2'958'594.37
Produits des ventes d'immeubles en PPE	0.00	4'131'645.15
Produits financiers	304.95	161.42
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>4'636'720.61</b>	<b>7'090'400.94</b>
<b>Total des produits</b>	<b>4'636'720.61</b>	<b>7'090'400.94</b>
<b>CHARGES</b>		
Charges directes des locations d'immeubles	1'076'623.19	689'164.56
Rentes de droit de superficie	608'076.00	329'008.75
Charges financières	1'236'642.15	810'439.90
Amortissements et corrections de valeur	356'047.61	4'101'268.50
<i>Amortissement des immeubles de placement</i>	335'492.61	112'851.10
<i>Corrections de valeur des immeubles de placement</i>	0.00	3'968'859.00
<i>Amortissement des immobilisations corporelles</i>	20'555.00	19'558.40
Charges de personnel	73'041.05	60'119.82
Autres charges d'exploitation	110'336.55	128'304.84
Impôts directs	156'500.00	69'964.00
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>3'617'266.55</b>	<b>6'188'270.57</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>0.00</b>	<b>162'938.76</b>
<b>Total des charges</b>	<b>3'617'266.55</b>	<b>6'351'209.13</b>
<b>RÉSULTAT</b>		
<b>Bénéfice de l'exercice</b>	<b>1'019'454.06</b>	<b>739'191.81</b>

## DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Projet	Etablissement	Type	Montant	Taux	Echéance
Ch. de la Prairie 5A & 5C	UBS	hypothèque fixe	3'791'700.00	1.81%	16.09.19
Ch. de la Prairie 5A & 5C	UBS	hypothèque fixe	620'800.00	1.55%	16.09.19
Ch. de la Prairie 5A & 5C	UBS	hypothèque fixe	6'667'500.00	1.73%	22.06.22
Ch. de la Prairie 5A & 5C	UBS	hypothèque fixe	4'667'250.00	1.96%	15.02.23
Bonne-Espérance 32	BCV	hypothèque fixe	6'226'320.80	1.70%	30.06.23
Bonne-Espérance 32	BCV	hypothèque fixe	3'083'225.00	2.31%	31.01.24
Falaises	BCV	crédit de construction	3'594'969.95	1.08%	16.05.24
Place de la Sallaz 4 & 5	Raiffeisen	hypothèque fixe	7'181'000.00	1.68%	30.09.24
Place de la Sallaz 4 & 5	Raiffeisen	hypothèque fixe	4'301'000.00	1.90%	30.04.25
Fiches Nord - Lots 8 & 9	Raiffeisen	hypothèque fixe	8'514'500.00	1.80%	30.06.25
Fiches Nord - Lots 8 & 9	Raiffeisen	hypothèque fixe	8'402'000.00	1.64%	01.12.25
Fiches Nord - Lots 8 & 9	Raiffeisen	hypothèque fixe	5'442'000.00	1.60%	01.05.26
Fiches Nord - Lots 8 & 9	Raiffeisen	hypothèque fixe	9'261'000.00	1.54%	30.09.26
Place de la Sallaz 4 & 5	Raiffeisen	hypothèque fixe	3'813'000.00	1.60%	01.06.26
Fiches Nord - Lot 11	BCV	crédit de construction	747'034.50	1.41%	23.12.26
En Cojonnex	Banque Cler	hypothèque fixe	3'000'000.00	1.60%	01.06.30
En Cojonnex	Banque Cler	hypothèque fixe	3'000'000.00	1.60%	01.09.30
			82'313'300.25	1.69%	







# SILL

Société Immobilière Lausannoise  
pour le Logement SA

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