



Société Immobilière Lausannoise  
pour le Logement SA

# Rapport d'activité

2023



**2**

Message  
de la Présidente

**4-5**

La société  
La direction  
La gouvernance  
Le conseil d'administration

**7**

L'année 2023

**8**

Durabilité - ESG

**10**

2023 en chiffres

**12**

Le portefeuille

**15**

Commentaires

**16**

Bilan

**17**

Compte de résultat

**18**

Etat des dettes  
hypothécaire

# Message de la Présidente

Quand on parle du loup... ?

...2023, une nouvelle année de réalisations, et pas des moindres, qui a vu la Société Immobilière Lausannoise pour le logement SA (SILL) poursuivre son développement, avec pour paroxysme, la livraison de deux bâtiments aux Plaines-du-Loup en novembre. Aboutissement remarqué et remarquable, il est le fait d'un investissement sans faille de toutes les parties prenantes. Conseil d'administration, mandataires, collaborateurs et collaboratrices internes, gérance ont relevé le défi pour assurer la qualité attendue, répondre aux attentes du marché et faire écho aux missions de la SILL dont le cœur consiste à développer un parc locatif à même d'offrir des logements à loyers modérés et durables destinés à toutes et tous.

Mais ce n'est pas tout, la réussite d'un tel projet, c'est également la vie qui s'y installe et la satisfaction des personnes qui en bénéficient. Les 94 appartements ont très vite trouvé leurs locataires et nous nous réjouissons qu'ils et elles puissent profiter de la vie riche de l'écoquartier. Loin du simple morceau de ville, les Plaines-du-Loup reflètent la volonté de la Ville de maîtriser son développement, de répondre à la pénurie de logement et de faire rimer densification avec espaces publics végétalisés, généreux et conviviaux. Nous sou-

haitons à nos locataires la bienvenue et une succession de petits et grands bonheurs dans leurs pénates.

Quant aux immeubles déjà en exploitation, le « vivre ensemble » et la création d'espaces de vie de premier plan suivent leur cours, notamment aux Falaises. Ainsi, les habitantes et habitants du quartier ont pu à l'été investir leur esplanade. Convivialité, échanges et enthousiasme ont été de la partie lors de l'inauguration officielle de ce nouvel espace remis en septembre 2023 aux mains des résidentes et résidents, qui en feront une nouvelle pièce forte de leur dynamique écosystème.

Je profite également de ces lignes pour adresser mes remerciements chaleureux aux équipes qui, cette année encore, ont fait preuve d'une mobilisation forte dont en témoigne les activités que nous vous invitons à découvrir au fil des pages de ce rapport.

Natacha Litzistorf

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



# La Société

## 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 23 immeubles en exploitation pour un total d'environ 700 logements et deux chantiers en cours d'achèvement aux Plaines-du-Loup.

## La 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.

## La direction

**BENOÎT HIPPOLITE,**  
Ingénieur civil, Codirecteur

**PIERRE MENOUX,**  
Architecte EPF, Codirecteur

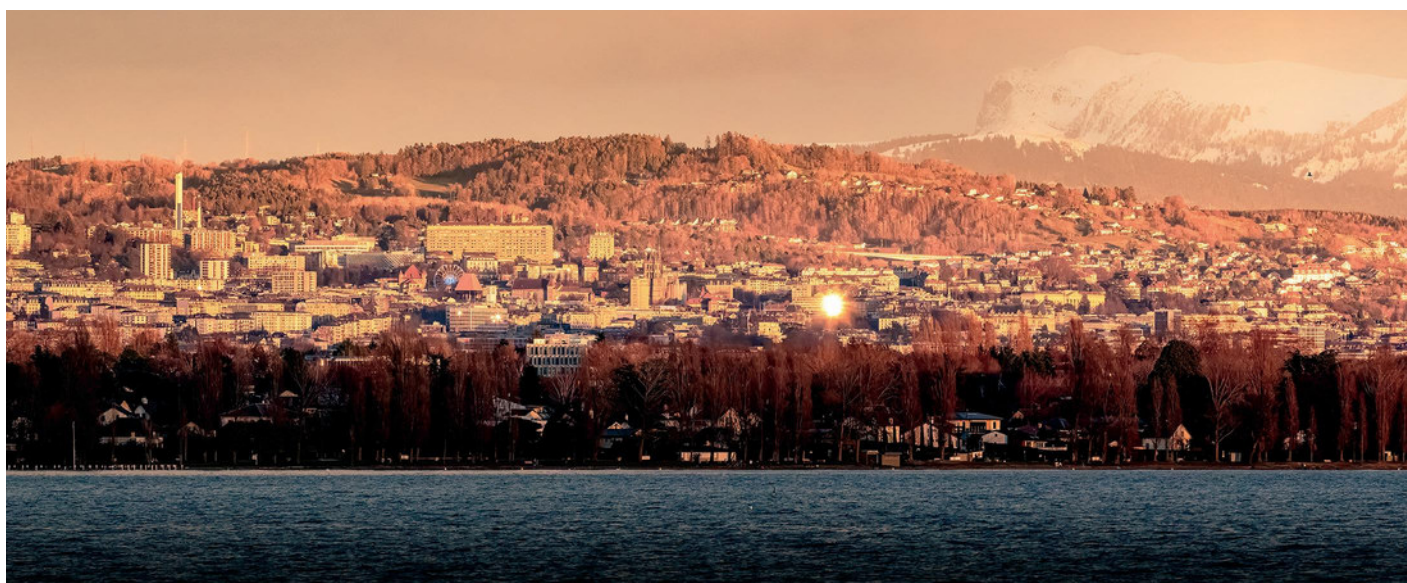
**SAMUEL VARONE,**  
Responsable Finances

**PATRICIA LIBOUTON,**  
Architecte

**OPHELIE COISNE,**  
Architecte

**MAXIME D'IGNOTTI,**  
Représentant du maître de l'ouvrage  
jusqu'au 31 mai 2023,

**CLAUDIA BESSON,**  
Assistante administrative et projets  
dès le 1<sup>er</sup> mai 2024





Les membres du conseil d'administration 2024 :

De gauche à droite : Mme Sarra Perrin, Mme Natacha Litzistorf, M. Yves Ferrari, Mme Andrea Faucherre, M. Julien Eggenberger, Mme Andrea Eggli, M. Pierre Noverraz, M. Jean-Pierre Feniello accompagnés de M. Samuel Varone - responsable finances.

## Le conseil d'administration

**Natacha Litzistorf**, présidente,  
conseillère municipale en charge du logement, de l'environnement et de l'architecture (LEA)

**Yves Ferrari**, vice-président, architecte et sociologue,  
directeur de la fondation maisons pour étudiants Lausanne

**Andrea Eggli**, ancienne conseillère communale

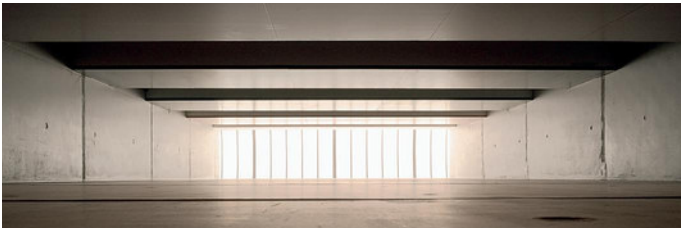
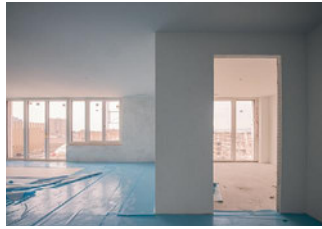
**Pierre Noverraz**, notaire honoraire

**Sarra Perrin**, experte fiscale diplômée, associée Perrin & Co LLC

**Jean-Pierre Feniello**, économiste au service des finances de la Ville de Lausanne

**Romain Felli**, secrétaire général du département cantonal de la culture,  
des infrastructures et des ressources humaines

**Andrea Faucherre**, adjointe à la cheffe du service d'architecture et du logement de la Ville de Lausanne



# L'année 2023

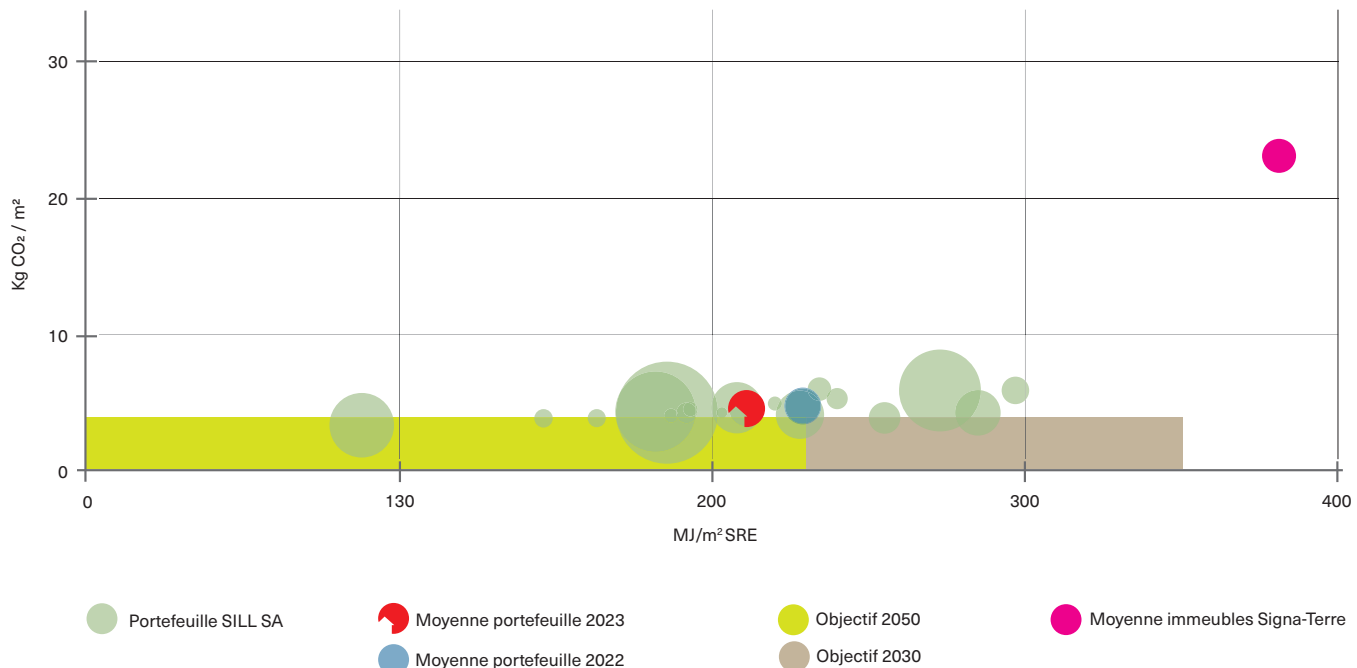
## Activités

Au cours de l'année civile 2023, le Conseil d'administration de la SILL SA s'est réuni six fois.

Il a notamment pris les décisions suivantes :

- valider les états financiers 2022 et formuler une proposition d'utilisation du résultat;
- valider le rapport d'activité 2022;
- créer un Bureau du Conseil d'administration et valider le règlement y relatif;
- revoir les statuts de la société notamment au regard du nouveau droit de la SA;
- mettre à jour la directive sur les rémunérations;
- mettre à jour le règlement d'organisation;
- confier un mandat externe sur la gouvernance au sein de la société;
- renouveler les échéances hypothécaires à long terme, après un appel d'offres ouvert;
- valider la signature de baux commerciaux pour les surfaces d'activité disponibles aux Plaines-du-Loup;
- valider le budget 2024.

# Durabilité - ESG



## Performance énergétique et gestion des charges du parc immobilier SILL

La Société Immobilière Lausannoise pour le Logement (SILL) s'engage à offrir des logements performants et durables. Notre parc immobilier, construit entre 2014 et 2023, répond aux exigences énergétiques les plus strictes soit aux objectifs 2030 voire 2050. Cependant, nous avons constaté que le respect des normes ne suffit pas à garantir une performance optimale. Le suivi régulier des installations techniques s'avère crucial pour maintenir l'efficacité énergétique de nos bâtiments.

## Optimisation des installations et économies réalisées

En 2023, nous avons procédé à une vérification approfondie des réglages de nos chaufferies. Cette initiative a permis de réaliser une économie significative par rapport à 2022, représentant près de CHF 100'000. Cette somme n'a pas été facturée à nos locataires, car nous considérons qu'il est de notre responsabilité d'assurer un paramétrage optimal des installations.

## Suivi précis des consommations

Tous nos logements sont équipés de compteurs individuels, permettant un décompte précis des consommations, une veille technique régulière, une facturation cohérente des charges.

## Particularités de consommation

Nous avons observé que la consommation d'eau chaude sanitaire dépasse de plus de 30% les normes de dimensionnement des installations techniques. Cette situation s'explique par la densité d'occupation de nos logements, avec 4 à 6 personnes en moyenne dans un appartement de 4,5 pièces.

## Collaboration avec des experts

Pour garantir l'excellence de nos prestations, nous collaborons avec les meilleurs spécialistes à chaque étape : Conception, Réalisation, Exploitation. Nous poursuivons nos efforts pour optimiser la performance énergétique de notre parc immobilier tout en assurant le confort de nos locataires. Nos priorités pour l'année à venir incluent :

- Le maintien d'un suivi rigoureux des installations techniques
- La recherche de solutions innovantes pour réduire la consommation d'eau chaude
- La sensibilisation des locataires aux bonnes pratiques en matière d'économie d'énergie
- La SILL reste engagée dans sa mission de fournir des logements de qualité, économes en énergie et respectueux de l'environnement.



## Exercice 2023

La SILL a poursuivi son développement en 2023, avec comme point d'orgue la livraison de deux bâtiments aux Plaines-du-Loup en novembre. Les enjeux ont été multiples sur ces fins de chantier notamment en terme de tenue des coûts et des délais. Ces contraintes ont demandé un investissement en temps et en énergie remarquable à toutes les parties prenantes, mandataires, gérance et collaborateurs internes. Mais les défis ont été relevés et la qualité des logements mis sur le marché correspond aux attentes de la SILL et du marché puisque les demandes de location ont très largement dépassé l'offre, à savoir les 94 appartements livrés en fin d'année 2023.

Sur le front des immeubles en exploitation, plusieurs améliorations ont été apportées dans les lieux de vie communs indispensables à la mise en pratique de la notion du « vivre ensemble ». Citons en particulier le cas de l'esplanade des Falaises, enfin mise à disposition des habitants du quartier à l'été, après plusieurs mois de travaux pour régler des problèmes d'infiltrations d'eau. L'inauguration officielle de ce nouvel espace en septembre 2023 s'est faite dans une ambiance conviviale et de partage entre habitants et porteurs du projet.



# Liste des immeubles

| Immeubles                                  | Prix de revient    | Nombre de logements | Etat locatif <sup>(1)</sup> | Rendement brut <sup>(2)</sup> | Loyer moyen logements /an/m² |
|--------------------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Ch. de la Prairie 5a + 5c                  | 18'628'817         | 52                  | 972'361                     | 5.22%                         | 242                          |
| Ch. de Bonne-Espérance 32                  | 11'029'277         | 37                  | 597'968                     | 5.42%                         | 226                          |
| Place de la Sallaz 4-5                     | 17'432'645         | 29                  | 899'560                     | 5.16%                         | 237                          |
| Fiches nord 8/9 (ch. de Bérée 22-24-26)    | 31'115'996         | 99                  | 1'611'424                   | 5.18%                         | 245                          |
| En Cojonnex (rte de Berne 309-311-313)     | 29'172'559         | 102                 | 1'536'209                   | 5.27%                         | 261                          |
| Falaises (av. de la Sallaz 1 à 9)          | 41'017'780         | 94                  | 2'241'671                   | 5.47%                         | 255                          |
| Fiches nord lot 11 (ch. de Bérée 28-30-32) | 71'681'359         | 185                 | 3'667'673                   | 5.12%                         | 236                          |
| Rue Elisabeth-Jeanne-de-Cerjat 2-4         | 21'700'000         | 61                  | 985'134                     | 4.54%                         | 257                          |
| Route des Plaines-du-Loup 47a-47b          | 11'723'000         | 33                  | 521'628                     | 4.45%                         | 232                          |
| <b>Total immeubles en exploitation</b>     | <b>253'501'433</b> | <b>692</b>          | <b>13'033'628</b>           | <b>5.14%</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





# Commentaires

## Perspectives

La SILL aborde l'année 2024 avec la perspective de terminer ses deux derniers chantiers en cours aux Plaines-du-Loup au printemps. La livraison de ces 138 appartements et surfaces d'activité représente l'aboutissement d'un processus entamé en août 2016, date de la première séance d'information organisée par la Commune de Lausanne à l'attention des investisseurs intéressés par le développement du quartier des Plaines-du-Loup.

## Fortune

Avec plus de 37 millions d'investissements en 2023 sur les chantiers en cours, la SILL atteint un nouveau pic en terme de montants investis sur un même exercice comptable. Environ un quart de ceux-ci a été financé par la trésorerie et le solde par les crédits de construction.

Deux lignes de crédit ont été renouvelées au cours de l'année. Le Conseil d'administration a poursuivi sa stratégie de ventilation des échéances et de blocage de taux sur du long terme.

La SILL n'a pas encore utilisé la possibilité de demander à son actionnaire unique une part de capital-actions supplémentaires de CHF 20 millions, conformément au préavis communal 2020/44.

## Résultat de l'exercice

Les recettes locatives sont en progression de 1.7% et les charges directes de location d'immeubles représentent environ 39% du chiffre d'affaires. Ces dernières sont constituées pour un tiers, soit CHF 1'755'524, des rentes de droit de superficie payées à la Ville de Lausanne.

Les charges d'exploitation sont constituées des frais de fonctionnement internes à la SILL et de la part de la masse salariale qui n'est pas affectée directement aux projets en développement ou en exploitation.

Les postes « produits et charges exceptionnels » sont composés d'une provision constituée dans le cadre d'un sinistre en toiture d'un immeuble, de revenus extraordinaires liés aux exercices précédents et de divers ajustements comptables effectués par les gérances.

Après comptabilisation des intérêts hypothécaires, des amortissements et des impôts directs, le bénéfice de l'exercice se fixe à CHF 2'631'435.13.

## Utilisation du résultat

L'assemblée générale du 17 juin 2024 a décidé de verser un dividende de CHF 1'110'000 à l'actionnaire unique, la Ville de Lausanne avec une attribution à la réserve de CHF 131'571,76. Le solde de CHF 8'727'124,15 est reporté au bilan.

# BILAN

## ACTIF

|                                                                       | AU 31.12.2023         | AU 31.12.2022         |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Trésorerie                                                            | 10'436'887.10         | 20'569'892.99         |
| Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services | 1'361'881.17          | 1'182'990.80          |
| Autres créances                                                       | 278'598.87            | 21'516.00             |
| Actifs de régularisation                                              | 530'131.49            | 193'744.37            |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>                                                | <b>12'607'498.63</b>  | <b>21'968'144.16</b>  |
| <b>Immeubles de placement</b>                                         | <b>286'607'653.45</b> | <b>250'991'325.53</b> |
| Immeuble en exploitation                                              | 244'545'780.98        | 212'838'075.91        |
| Ch. de la Prairie 5A & 5C                                             | 17'592'932.00         | 17'705'074.00         |
| Bonne-Espérance 32                                                    | 10'422'667.00         | 10'495'515.00         |
| Place de la Sallaz 4-5                                                | 16'588'991.00         | 16'701'980.00         |
| Fiches Nord, lots 8 & 9                                               | 29'789'931.37         | 29'979'510.37         |
| En Cojonnex                                                           | 28'317'191.40         | 28'495'468.40         |
| Falaises                                                              | 38'409'070.31         | 39'013'681.24         |
| Fiches Nord, lot 11                                                   | 70'017'643.90         | 70'446'846.90         |
| Plaines-du-Loup - PU A                                                | 21'689'842.00         | 0.00                  |
| Plaines-du-Loup - PUD 1a                                              | 11'717'512.00         | 0.00                  |
| <b>Immeubles en cours de construction</b>                             | <b>42'061'872.47</b>  | <b>38'153'249.62</b>  |
| Plaines-du-Loup - PU A                                                | 0.00                  | 9'321'862.54          |
| Plaines-du-Loup - PU B                                                | 31'350'748.50         | 17'214'092.92         |
| Plaines-du-Loup - PUD 1a                                              | 0.00                  | 6'542'548.75          |
| Plaines-du-Loup - PUD 1b                                              | 10'711'123.97         | 5'074'745.41          |
| <b>Immobilisations financières</b>                                    | <b>16'965.56</b>      | <b>16'954.40</b>      |
| Garantie de loyer Haldimand 17                                        | 16'765.56             | 16'754.40             |
| Participations                                                        | 200.00                | 0.00                  |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                    | <b>6'548.00</b>       | <b>2'212.00</b>       |
| Equipements                                                           | 6'548.00              | 2'212.00              |
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>                                            | <b>286'631'167.01</b> | <b>251'010'491.93</b> |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                                               | <b>299'238'665.64</b> | <b>272'978'636.09</b> |

## PASSIF

|                                  |                       |                       |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Capitaux étrangers à court terme | 54'048'073.81         | 29'465'871.55         |
| Capitaux étrangers à long terme  | 181'938'883.22        | 181'804'541.06        |
| <b>CAPITAUX ÉTRANGERS</b>        | <b>235'986'957.03</b> | <b>211'270'412.61</b> |
| Capital et réserves              | 53'283'012.70         | 53'151'056.91         |
| Résultat accumulé au bilan       | 9'968'695.91          | 8'557'166.57          |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>          | <b>63'251'708.61</b>  | <b>61'708'223.48</b>  |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>           | <b>299'238'665.64</b> | <b>272'978'636.09</b> |

# COMPTE DE RÉSULTAT

|                                                                                                | 01.01-31.12.2023     | 01.01-31.12.2022     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Produit net des locations d'immeuble                                                           | 13'467'335.07        | 13'247'995.61        |
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>                                                                      | <b>13'467'335.07</b> | <b>13'247'995.61</b> |
| Rentes de droit de superficie                                                                  | 1'755'524.22         | 1'723'356.80         |
| Autres charges directes des locations d'immeubles                                              | 3'542'936.58         | 3'191'104.42         |
| Charges de personnel                                                                           | 697'956.20           | 672'771.70           |
| Imputation sur les immeubles                                                                   | -552'220.00          | -546'020.00          |
| Autres charges d'exploitation                                                                  | 107'412.59           | 112'837.25           |
| Développement immobilier et prospection                                                        | 35'931.40            |                      |
| <b>Bénéfice d'exploitation avant amortissements, résultat exceptionnel, intérêts et impôts</b> | <b>7'879'794.08</b>  | <b>8'093'945.44</b>  |
| Amortissements et corrections de valeur                                                        | 1'555'472.00         | 1'524'088.00         |
| Fonds de rénovation                                                                            | 442'703.00           | 412'356.00           |
| Charges financières                                                                            | 2'689'452.01         | 2'734'206.37         |
| Résultat exceptionnel, unique ou hors période                                                  | 177'731.94           | 452'179.26           |
| <b>Bénéfice avant impôts</b>                                                                   | <b>3'014'435.13</b>  | <b>2'971'115.81</b>  |
| Impôts directs                                                                                 | 383'000.00           | 332'000.00           |
| <b>Bénéfice de l'exercice</b>                                                                  | <b>2'631'435.13</b>  | <b>2'639'115.81</b>  |

## UTILISATION DU RÉSULTAT

|                                                   |                     |                     |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Bénéfice accumulé résultant du bilan              | 9'968'695.91        | 8'557'166.57        |
| Attribution à la réserve légale issue du bénéfice | 131'571.76          | 131'955.79          |
| Dividende                                         | 1'110'000.00        | 1'087'950.00        |
| <b>Solde à reporter</b>                           | <b>8'727'124.15</b> | <b>7'337'260.78</b> |

# DÉTAIL DES DETTES À LONG TERME

| Projet                           | Type                   | CHF        | Taux  | Échéance |
|----------------------------------|------------------------|------------|-------|----------|
| <b>2025-2026</b>                 |                        |            |       |          |
| Place de la Sallaz 4-5           | hypothèque fixe        | 4'301'000  | 1.90% | 30.04.25 |
| Fiches Nord lots 8 & 9           | hypothèque fixe        | 5'364'500  | 1.80% | 30.06.25 |
| Fiches Nord lots 8 & 9           | hypothèque fixe        | 8'402'000  | 1.64% | 01.12.25 |
| Fiches Nord lots 8 & 9           | hypothèque fixe        | 5'442'000  | 1.60% | 01.05.26 |
| Place de la Sallaz 4-5           | hypothèque fixe        | 2'483'000  | 1.60% | 01.06.26 |
| Fiches Nord lots 8 & 9           | hypothèque fixe        | 9'261'000  | 1.54% | 30.09.26 |
| Fiches Nord lot 11               | hypothèque fixe        | 27'180'769 | 1.41% | 23.12.26 |
| <b>2027-2028</b>                 |                        |            |       |          |
| En Cojonnex                      | hypothèque fixe        | 420'500    | 0.99% | 11.01.27 |
| Plaines-du-Loup, pièce urbaine A | crédit de construction | 13'455'008 | 0.48% | 01.02.28 |
| En Cojonnex                      | hypothèque fixe        | 1'300'000  | 1.55% | 17.07.28 |
| En Cojonnex                      | hypothèque fixe        | 3'000'000  | 1.60% | 02.08.28 |
| En Cojonnex                      | hypothèque fixe        | 3'000'000  | 1.55% | 01.11.28 |
| Bonne-Espérance 32               | hypothèque fixe        | 8'525'000  | 1.66% | 15.12.28 |
| <b>2029-2030</b>                 |                        |            |       |          |
| En Cojonnex                      | hypothèque fixe        | 3'000'000  | 1.60% | 31.05.30 |
| En Cojonnex                      | hypothèque fixe        | 3'000'000  | 1.60% | 30.08.30 |
| <b>2031-2042</b>                 |                        |            |       |          |
| Fiches Nord lot 11               | hypothèque fixe        | 27'180'769 | 1.64% | 23.12.31 |
| Plaines-du-Loup, pièce urbaine B | crédit de construction | 10'706'392 | 0.87% | 14.12.32 |
| En Cojonnex                      | hypothèque fixe        | 3'000'000  | 1.88% | 03.01.33 |
| En Cojonnex                      | hypothèque fixe        | 5'000'000  | 1.88% | 04.04.33 |
| Plaines-du-Loup, pièce urbaine B | crédit de construction | 11'474'943 | 0.96% | 14.12.35 |
| Plaines-du-Loup, pièce urbaine D | hypothèque fixe        | 9'586'000  | 1.18% | 15.05.37 |
| Ch. de la Prairie 5a+5c          | hypothèque fixe        | 14'750'000 | 1.23% | 22.06.42 |

Le taux hypothécaire moyen est de 1.38%









Société Immobilière Lausannoise  
pour le Logement SA

Rue Haldimand 17  
1003 Lausanne  
[sillsa.ch](http://sillsa.ch)