SILL

Société Immobilière Lausannoise
pour le Logement SA

Rapport d'activité

2024

Table des matières

2 Message de la Présidente

4-5 La société

6-7 L'année 2024

9 Nos concierges

10 Durabilité - ESG

12 Le portefeuille

20 Le quartier des Fiches Nord

26 Le quartier «En Cojonnex»

30 Le quartier des Falaises

34 Le quartier des Plaines-du-Loup

46 2024 en chiffres

52 Bilan

53 Compte de résultat

54 Etat des dettes hypothécaires

Message de la Présidente

Cette année encore, la Société Immobilière Lausannoise pour le logement S.A (SILL) a poursuivi sa mission pour œuvrer à continuer de développer un parc locatif à même d'offrir des logements à loyers modérés et durables destinés à toutes et tous, le tout saupoudré d'un habituel supplément d'âme.

Les Plaines-du-Loup : mixités, qualité et prix raisonnables

Nous avons pu nous réjouir de la livraison de 138 logements représentant parfaitement la mixité voulue : 69 logements à loyers modérés, 35 logements à loyers abordables ainsi que 34 logements en PPE.

Au rang des nouveautés, ajoutons également le début d'activité du cabinet de pédiatres et du commerce de vélos électriques, tous deux venus compléter l'offre de commerces de proximité essentielle à la vie d'un quartier.

Des investissements au service de la qualité de vie

Un travail de qualité ne s'arrête pas à la livraison de logements neufs. Le maintien de la qualité de vie dans et autour des immeubles de la SILL reste fondamental. En ce sens, de nouveaux investissements ont par exemple été décidés pour permettre la réfection complète de la place de jeu située devant l'APEMS du chemin de la Prairie.

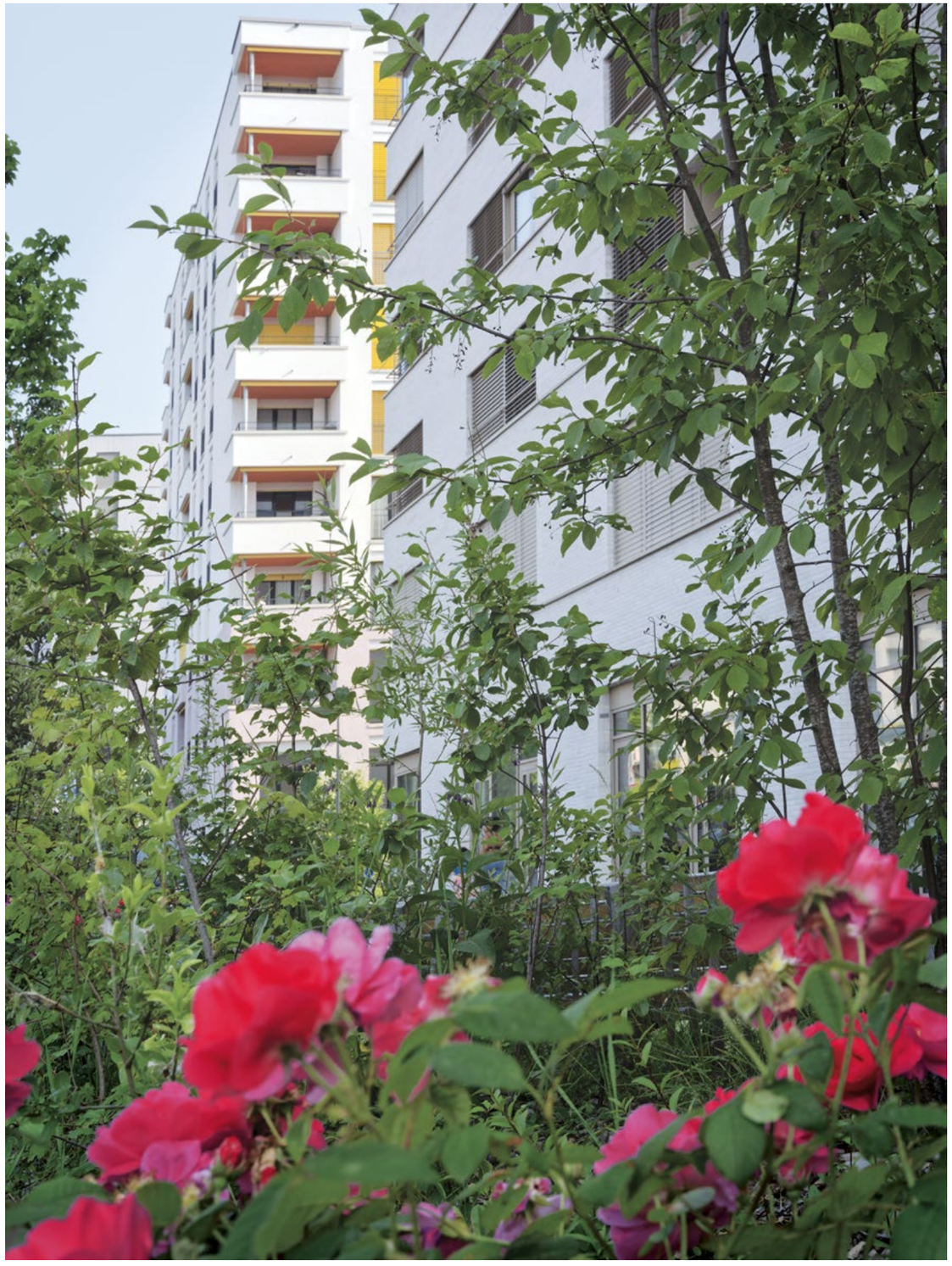
L'implication dans la maintenance et le suivi technique des immeubles en exploitation a également été poursuivi. La SILL a notamment accru sa collaboration avec des bureaux d'ingénieur.e.s pour analyser et régler les installations techniques de ses immeubles afin de limiter l'impact des consommations d'énergie et par là même de réduire la facture pour les locataires… du gagnant-gagnant évident !

Les concierges, véritables piliers

La SILL peut compter sur ses concierges pour incarner ses valeurs de proximité et de service. Plus qu'une unique fonction d'entretien, ils et elles sont les véritables garantes et garants du lien social au sein des immeubles, participant au bien-être des locataires et à la qualité de vie des quartiers. Leur professionnalisme se révèle au quotidien tant à travers l'entretien des espaces communs qu'à la coordination avec les services techniques ou encore au bon fonctionnement des bâtiments. La SILL a d'ailleurs investi dans du nouveau matériel et appliqué de nouvelles recommandations grâce à leurs précieuses remontées du terrain. Piliers des quartiers, ils en font également l'âme en créant une atmosphère chaleureuse et bienveillante à même de favoriser un sentiment de confiance et de sécurité particulièrement apprécié par les locataires. A elles et eux, un chaleureux merci pour leur engagement.

Je vous invite à prendre connaissance du résultat des activités de toutes les équipes dans la suite de ce rapport, témoin des belles valeurs que toutes et tous insufflent au quotidien.

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 26 immeubles en exploitation pour un total d'environ 800 logements et deux chantiers en cours d'achèvement aux Plaines-du-Loup.

La direction

BENOÎT HIPPOLITE,
Ingénieur civil, Codirecteur

PIERRE MENOUX,
Architecte EPF, Codirecteur

SAMUEL VARONE,
Responsable Finances

PATRICIA LIBOUTON,
Architecte ETSAM - REG A

OPHELIE COISNE,
Architecte HMONP

CLAUDIA BESSON,
Assistante administrative et projets
dès le 1er mai 2024

LUC BOVARD,
Architecte EPF-SIA-FAS
Dès le 12 septembre 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.

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.

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

Julien Eggenberger,
député au Grand Conseil vaudois depuis près de dix ans

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

La société en chiffres

247.-
loyer moyen annuel par m²

100 %
du portefeuille certifié MINERGIE®

218 MJ/m² IDC
< 38 % à la moyenne du secteur immobilier suisse

1.38 %
Taux hypothécaire moyen

52.5 millions
Capital investi

>302 millions
Actifs au 31.12.2024

804
logements

L'année 2024

Activités

Au cours de l'année civile 2024, le Conseil d'administration de la SILL SA s'est réuni six fois.

Il a notamment pris les décisions suivantes :

- Valider les états financiers 2023 et formuler une proposition d'utilisation du résultat
- Valider le rapport d'activité 2023
- Procéder à une mise à jour de l'analyse des risques et du système de contrôle interne
- Confier un mandat externe pour mener une expertise de valorisation sur les immeubles
- Définir la stratégie concernant les échéances hypothécaires dont le terme était en 2024
- Valider la signature de baux commerciaux pour les surfaces d'activité disponibles aux Plaines-du-Loup
- Procéder à l'indexation des baux commerciaux et des baux de logements sous certaines conditions
- Se positionner sur les opportunités d'investissement présentées
- Valider le budget 2025

2015, il y a dix ans...

En Cojonnex - à l'état de maquette

Place de la Sallaz 4-5 - en fin de second-œuvre

Les Fiches Nord - chemin de Bérée 22-24-26

Bonne-Espérance 32 - le jour de l'inauguration

Nos concierges

Aux Fiches Nord : Montaña Barroso et Shirley Alves de Araujo (Bérée 22-24-26) | Anela et Admir Kajkus (Bérée 28-30-32)
Aux Plaines-du-Loup : Ivanka et Nikola Katić
Aux Falaises : Jorge et Emilia Monteiro
Au chemin de la Prairie : Mme Pilar Soares
À la Place de la Sallaz : M. Tiago Filipe Ferreira Peixoto et Mme Tania Filipa Pinto Araujo
À Bonne-Espérance : Filomena et Carlos Almeida Nunes

Nos concierges : piliers essentiels du vivre ensemble.

Les concierges de la SILL incarnent bien plus qu'une simple fonction d'entretien. Ils sont les véritables gardiens du lien social au sein de nos immeubles, jouant un rôle crucial dans le bien-être de nos résidents et la qualité de vie de nos quartiers.

Leur professionnalisme exemplaire se manifeste quotidiennement à travers une multitude de tâches. De l'entretien méticuleux des espaces communs à la gestion des petites réparations, en passant par la coordination avec les services techniques, nos concierges assurent le bon fonctionnement de nos bâtiments avec une efficacité remarquable.

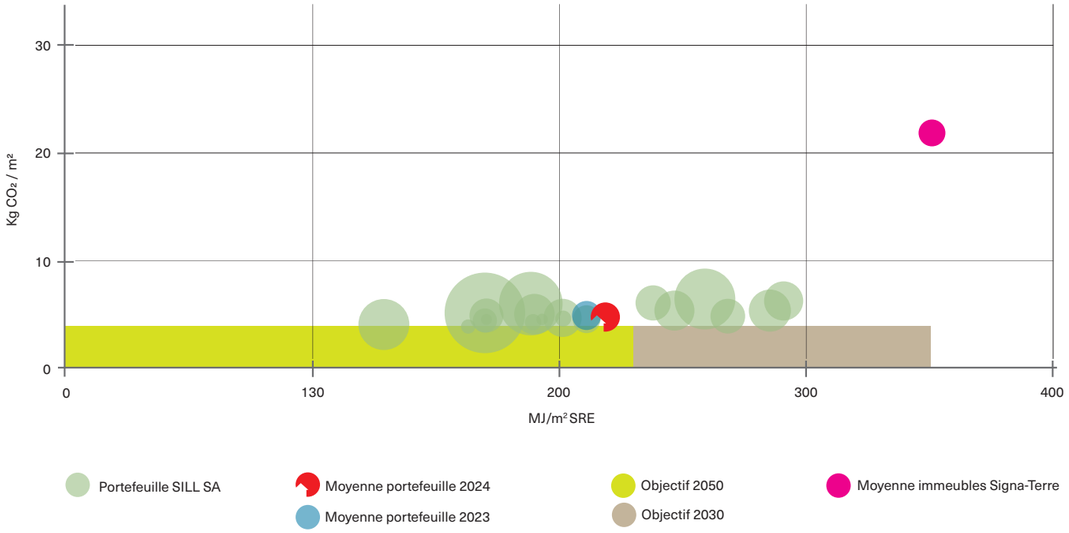
Mais c'est surtout par leur personnalité chaleureuse et leur écoute attentive que nos concierges se distinguent. Véritables âmes de nos immeubles, ils créent une atmosphère accueillante et rassurante pour tous les résidents. Leur présence bienveillante favorise un sentiment de sécurité et de confiance, particulièrement apprécié par les personnes âgées ou vulnérables.

En tant que médiateurs discrets mais essentiels, nos concierges jouent un rôle clé dans la prévention et la résolution des conflits entre voisins. Leur capacité à faciliter la communication et à promouvoir le respect mutuel contribue grandement à l'harmonie au sein de nos immeubles.

L'impact positif de nos concierges s'étend bien au-delà des murs de nos bâtiments. En veillant au bon entretien des espaces extérieurs et en organisant parfois des événements conviviaux, ils participent activement à l'amélioration de la qualité de vie dans nos quartiers.

Piliers essentiels du vivre ensemble, nos concierges incarnent les valeurs de proximité, de solidarité et de service qui sont au cœur de la mission de la SILL. Leur dévouement quotidien mérite notre plus profonde reconnaissance, car ils contribuent de manière significative à faire de nos immeubles des lieux de vie agréables et épanouissants pour tous nos locataires.

Durabilité - ESG



Un Leadership Environnemental Reconnu

SILL SA se positionne comme un acteur exemplaire de l'immobilier durable avec des performances qui dépassent largement les attentes du marché.

Impact Carbone Minimal

Les émissions totales de CO2 de notre portefeuille s'élèvent à **245 tonnes** pour la période d'analyse ce qui correspond à des émissions par m^2 de 4.56 $kgCO_2/ m^2$, soit une diminution de -0.44 % par rapport à la période d'analyse 2023.

Consommation thermique

La consommation thermique totale du parc s'élève à 3'255'488.00 kWh, soit une diminution de -0.35 % par rapport à la période précédente. En conséquence, l'indice de dépense de chaleur moyen (IDC) s'élève à **218 MJ/m2**, soit une augmentation de **3.32%** par rapport à la période 2023.

En comparant l'IDC moyen de 2024 avec celui de 2023, il est possible d'évaluer les baisses des consommations thermiques, l'IDC étant corrigé par un facteur climatique. La baisse des températures de chauffage constatée un peu partout en Suisse et l'effort fourni par chacun d'entre nous, a permis de réduire les consommations d'énergie thermique massivement et ainsi de diminuer les émissions de CO_2.

Consommation d'eau

Notre consommation d'eau s'élève à **1,04 m^3/m^2**, un niveau cohérent avec la forte densité d'occupation de nos logements familiaux (4 à 6 personnes par appartement de 4,5 pièces).

Chiffres clés du portefeuille

Parc 100% certifié Minergie
Tous nos immeubles respectent les plus hauts standards

Énergies renouvelables
79% de notre parc fonctionne avec des sources propres

Surveillance complète
100 % de nos bâtiments sont surveillés en continu

Innovation et anticipation

Tous nos logements disposent de compteurs individuels, permettant un suivi précis et une facturation équitable des consommations.

Notre engagement durable
se traduit par :

- Un suivi rigoureux des installations techniques
- Une recherche permanente de solutions innovantes
- Une sensibilisation des locataires aux bonnes pratiques

Cette performance démontre ainsi qu'il est possible de réconcilier avec succès qualité de vie, responsabilité environnementale et viabilité économique.

Le portefeuille

Chemin de la Prairie 5A & 5C

Le message de l’architecte auteur du projet

Sur le site d’un parking datant d’expo 64, à la confluence du Flon et du Galicien canalisés en souterrain, se déploient cinq immeubles implantés comme des blocs erratiques dans une rivière. Les bâtiments monolithiques disposés en quinconces laissent couler l’espace et la vue depuis le quartier de Malley en amont, le long de la Vallée de la Jeunesse en aval, jusqu’au lac Léman.

La construction de ce quartier constitue un jalon marquant de la vie de notre atelier d’architecture, puisqu’il s’agit de notre premier concours gagné et réalisé. C’est aussi une première pour la SILL, juste créée à l’époque, dont l’acquisition de deux des cinq immeubles marque le début de l’activité.

L’aventure n’en a été que plus intense, avec les débuts de Minergie, l’expérimentation de logias bio-climatiques, la création d’appartements protégés et ses services spécifiques côtoyant des PPE et des locatifs, ou encore l’installation d’une nouvelle APEMS au cœur du quartier.

Aujourd’hui, les arbres plantés un peu petits ont enfin commencé à grandir et hormis une prairie fleurie un peu trop souvent tondue et des abris vélos, dont personne ne semble avoir jamais eu la clé, les retours sur la vie de ce lieu sont positifs. L’expérience d’une mixité, tant sociale que générationnelle est avérée : chacun.e s’accorde à dire que c’est un quartier où il fait bon vivre.

Pour farra zoumboulakis & associés
Christina Zoumboulakis
Architecte epfl – urbaniste fsu

Façade ouest de l’immeuble du chemin de la Prairie 5C

Façade est de l’immeuble du chemin de la Prairie 5C

Chemin de Bonne-Espérance 32

Le message de l'architecte auteur du projet

Ce projet initié en 2010, s'inscrivait dans une vision durable et avait valeur de test pour l'écoquartier des Plaines-du-Loup. L'objectif était d'offrir des logements à prix abordable tout en répondant au concept d'une société à 2'000 watts, et en respectant les standards Minergie P-éco. Situé dans le quartier des Faverges à Lausanne, sur un terrain de la Ville, il a été co-réalisé par la SILL et la FLCL. Le projet comprend 59 logements subventionnés et à loyers contrôlés, ainsi qu'une maison de quartier. Deux bâtiments compacts, dont celui de la SILL formé de deux volumes décalés pour conserver une échelle domestique, s'alignent le long du chemin de Bonne-Espérance afin de libérer une prairie au sud. Les façades s'évasent entre les deux bâtiments, ouvrant ainsi une large perspective sur la forêt et la Vuachère. Les typologies des appartements optimisent la lumière naturelle en situant les locaux de service au centre et intègrent des espaces habituellement peu présents dans cette catégorie de logement tels qu'une cave d'étage et un espace sans affectation précise.

Economie n'est pas synonyme de banalité ! Les habitant.e.s de ces logements subventionnés et à loyers contrôlés peuvent expérimenter des espaces et les vivre selon leurs envies. Qu'il s'agisse d'un escalier, d'une antichambre ou d'une loggia, l'imagination a libre cours. « Chaque appartement propose un espace ambigu, sans programme, ni diurne, ni nocturne, glissé entre les chambres. Trop petit pour en faire une chambre, trop grand pour un placard, cet espace ambigu suppose, exige même, un effort d'inventivité. Sa grande fenêtre, courant d'un mur à l'autre, nous projette au-dehors ». D'après des extraits du Bâtisseurs Suisses consacré en 2017 à TRIBU architecture.

Les deux volumes vêtus de bois se fondent dans l'environnement arborés du vallon de la Vuachère. Les balcons-loggias offrent aux habitants un espace extérieur qui se rapproche de la cabane d'observation. Les rideaux fermés, ce cocon de bois offre une pièce supplémentaire, mais une fois ouvert, il permet un rapport privilégier avec le cordon boisé de la Vuachère.

Près de quinze ans après sa conception, les espaces intérieurs, notamment les circulations et les appartements, sont restés pratiquement intacts. Dans les quelques appartements que nous avons eu l'occasion de voir ces dernières années, l'espace ambigu a été approprié par les habitants de diverses manières : bureau, espace de jeu, bibliothèque, dressing, couloir ou encore chambre de bébé. A l'extérieur, les façades en bois, patinées par le temps, varient de couleur selon la lumière et la météo, du gris argenté au brun. Des parties de foot ont laissé quelques traces sur des stores au rez-de-chaussée. Devant la placette centrale, le couvert à vélos est au maximum de sa capacité. Les habitants semblent s'être durablement installés dans ce lieu et lors de nos passages, il n'est pas rare d'être chaleureusement interpellés : « Vous êtes bien les architectes du projet ? ».

Si la forêt était déjà un atout majeur du site, les plantations réalisées lors des aménagements extérieurs se sont pleinement épanouies. Aujourd'hui, la végétation environnante, dense et généreuse, reflète fidèlement l'image projetée lors du concours d'architecture, donnant vie à un quartier où nature et habitation coexistent en parfaite harmonie.

Pour TRIBU architecture
Alvaro Varela – Directeur-associé
Architecte-urbaniste dipl. EPFL FSU

Façade sud de l'immeuble du chemin de Bonne-Espérance 32

Place de la Sallaz 4-5

Le message de l’architecte auteur du projet

Notre bureau place la maison au cœur de ses réflexions. Notre mission fondamentale en tant qu’architectes est de concevoir, dessiner et construire l’abri des personnes. De jour comme de nuit, pour la famille ou pour le travail, l’être humain passe sa vie dans des constructions communément appelées « maisons ». Quelle que soit la taille de l’immeuble, nous abordons toujours nos projets sous cet angle. Ce thème que nous explorons sans relâche à travers nos projets s’articule principalement autour de trois piliers : le paysage, le vide et la fonctionnalité.

En 2009, notre bureau remportait le concours pour la pièce urbaine de la « Sallaz », un ensemble d’immeubles articulé autour de la sortie du métro M2, dans le prolongement de la place de la Sallaz. Cette opportunité nous a permis de concevoir l’espace urbain en intégrant nos réflexions sur la maison. Il s’agissait de dépasser l’échelle du bâtiment pour renforcer une vision d’ensemble : ici, ouvrir des perspectives ; là, définir avec justesse le vide urbain. Le projet du Vallon — les bâtiments 4 et 5 de la place de la Sallaz — s’inscrit pleinement dans cette démarche.

Le paysage
Situés à l’ouest de la sortie du métro M2 « La Sallaz », les deux constructions en bois longent le vallon du Flon, mais elles se réfèrent surtout à la forêt de Sauvabelin, élément dominant du paysage. Le mélèze « brûlé » et la modénature de la façade lient l’ensemble à cet environnement très arborisé. Comme dans les bois, les façades végétales, conçues comme des éléments acoustiques, absorbent le bruit et apaisent l’atmosphère. Comme dans les bois, tout au long de la journée, les façades changent subtilement de teinte et vibrent selon l’angle de la lumière.

Le vide
Ou l’espace non bâti. Plutôt que de remplir tout le gabarit disponible en construisant une barre rigide, le projet du Vallon propose deux immeubles plus petits, qui se détachent, se désaxent et se regardent, formant ainsi un espace central. Ce vide accueille un jardin protégé pour la crèche, offrant aux enfants un espace sécurisé et intime, à l’écart de l’effervescence de la place tout en ouvrant sur les teintes vibrantes des bois de Sauvabelin.

La fonctionnalité (pour tous)
Toutes les entrées piétonnes se trouvent au niveau de la place publique, où sont également situées la crèche et la bibliothèque ; ces espaces rayonnent sur l’ensemble de la place. Les logements bénéficient d’une double orientation et, grâce à leur conception intérieure, offrent une impression de grande dimension : la cuisine s’ouvre en diagonale sur l’espace principal et sur une loggia. Une terrasse collective, sur le toit du bâtiment sud, est mise à disposition des habitants, leur offrant ainsi la plus belle vue des lieux. Enfin, la Bibliothèque La Sallaz, en prolongement de la place publique, est un véritable lieu de rencontre et de partage. Conçue comme une grande maison ouverte sur la ville, elle reflète notre volonté de créer un espace flexible et accueillant où chacun trouve sa place. Constamment baignée de lumière naturelle, le lieu offre à ses utilisateurs des perspectives inattendues sur la ville de Lausanne : on aperçoit tour à tour le château Saint-Maire, la cathédrale, et, entre deux rayonnages, une belle échappée sur le lac.

Dix ans plus tard, le projet du Vallon incarne une vision contemporaine de la « maison » au cœur de la ville, jouant un rôle essentiel dans la revitalisation de ce quartier. La diversité des usages,

L’espace central - Place de la Sallaz 4-5

mariant habitations, espaces publics et équipements, a favorisé une cohabitation chaleureuse et durable entre les générations et les familles, tissant un réseau social fort et accueillant. En lien avec ce concept de « maison » comme ancrage essentiel, ce projet reflète notre vision de l’architecture : pensée pour ses habitants, attentive à son environnement, et ouverte vers l’avenir.
Il invite les habitants à se réunir, partager et construire ensemble un quotidien qui fait sens, au cœur même de leur quartier.

Pour L-Architectes
Lucile Fonta-Rak - Associée
Architecte HMONP

Le quartier des Fiches Nord

La vie du quartier

Le quartier des Fiches Nord à Lausanne est un exemple remarquable de développement urbain durable et de mixité sociale. Situé au nord de la ville, à proximité de l'autoroute et bien desservi par les transports publics, ce projet d'envergure a vu le jour progressivement à partir de 2016, offrant aujourd'hui plus de 700 logements répartis sur plusieurs lots.

La Société Immobilière Lausannoise pour le Logement (SILL) a joué un rôle majeur dans le développement de ce quartier, notamment avec les lots 8, 9 et 11. Les lots 8 et 9, conçus par le bureau d'architecture NB.ARCH, comprennent huit bâtiments totalisant 131 logements. Ces immeubles, certifiés Minergie-P-Eco®, offrent une variété de typologies d'appartements, allant du logement subventionné à la propriété par étages (PPE), en passant par des loyers contrôlés.

Le lot 11, quant à lui, a été réalisé par le bureau Ferrari Architectes suite à un concours remporté en 2014. Ce projet ambitieux comprend 185 logements répartis dans six bâtiments, dont un imposant édifice en forme de "serpent" longeant la forêt. La répartition des logements sur ce lot reflète parfaitement la volonté de mixité sociale du quartier, avec 50% de loyers subventionnés, 10% de loyers contrôlés et 40% en marché libre.

La mixité sociale est au cœur de la philosophie du quartier des Fiches Nord. La stratégie de la Ville de Lausanne vise une répartition équilibrée entre logements subventionnés, régulés et en marché libre. Cette diversité typologique favorise la cohabitation de différentes catégories socio-économiques, créant ainsi un tissu urbain riche et varié.

L'aspect communautaire n'a pas été négligé, avec la présence de jardins potagers, d'une épicerie-buvette proposant des produits locaux, et d'espaces communs gérés par l'association des habitants. Ces initiatives renforcent le lien social et contribuent à l'animation du quartier.

Le quartier des Fiches Nord illustre parfaitement la politique proactive de Lausanne en matière de logement, visant à offrir des habitations de qualité à toutes les catégories de la population, tout en favorisant la mixité sociale et le développement durable.

Vue aérienne du quartier des Fiches-Nord

Lots 8&9
Chemin de
Bérée 22-24-26

Le message de l'architecte auteur du projet

Les huit bâtiments, situés à l'est du quartier des Fiches Nord en lisière de forêt, abritent 131 logements (2,5 à 5,5 pièces), en PPE, subventionnés et à loyer contrôlé. Ils constituent une famille de volumes à géométrie polygonale à 5 facettes irrégulières.

L'enjeu principal du projet est de créer une relation forte entre espaces vides et espaces construits en valorisant les caractéristiques propres au site, la pente, la proximité avec le cordon boisé et l'ouverture au sud sur les Alpes. La forme urbaine est modulée par le vide qui regroupe les notions diverses comme le paysage, l'orientation, l'ensoleillement, l'ouverture, l'espace, la variation, la contrainte légale, etc. Ces déformations produisent une succession d'espaces non alignés qui favorisent les dégagements visuels et décalent les vis-à-vis. Dans les appartements cette géométrie dévoile des échappées et l'espace intérieur gagne plusieurs orientations.

Les façades porteuses en béton armé sont isolées et enduites avec un crépi minéral peint. L'ensemble donne à voir un motif constitué de bandes crépies aux tonalités nuancées. L'entremêlement des lignes de compositions verticales et horizontales produit un effet de tissage. Il introduit des ruptures d'échelles et un mode différent de lecture du volume.

Les Fiches Nord - 9 ans après
Revenir dans le quartier neuf ans après, sans être attendu, sans problème à régler, avec pour seule intention celle de regarder ce qu'il est devenu. S'enfiler à pied sur le chemin de Bérée c'est remonter dans le temps du projet, se rappeler les discussions qui ont donné naissance à ce détail, à cette couleur, à cet espace, à ces choix.

Maintenant les lignes des volumes ne sont plus seules à ordonner le site. La végétation a brouillé les angles, elle a donné du corps aux espaces extérieurs, ces vides autour des bâtiments. Le végétal en se déployant a poussé les limites. Un joyeux fouillis englobe les places de jeux. Les jardins potagers poussent dans tous les interstices. A la lisière, les buissons deviennent des arbres qui élargissent la forêt.

Pour NB.ARCH sàrl
Luc Bovard
Architecte EPF-SIA-FAS

Lot 11
Chemin de
Bérée 28-30-32

Le message de l'architecte auteur du projet

Le lot 11 se développe sur un site promontoire, qui jouit d'une vue exceptionnelle, à l'extrémité du quartier des Fiches Nord. Le programme se compose de 185 logements, répartis entre subventionnés, à loyers contrôlés, en marché libre et colocations estudiantines, afin d'assurer une bonne mixité sociale. A cela vient s'ajouter une crèche de 44 places ainsi que des surfaces d'activités.

Le projet s'articule autour d'un axe piéton Nord -Sud, qui relie différentes places publiques aux ambiances distinctes. Au Nord se trouve le Square, un espace agrémenté d'équipements pour la détente et les loisirs (ping-pong et Urban Workout). Au centre, à proximité de la crèche, la place anime le cœur du quartier. Enfin, au Sud, le long de la lisière forestière, le parc est équipé d'une place de jeux pour enfants.

Sur ce site promontoire, le projet s'insère avec deux volumétries différentes. Au Nord et à l'Est, des bâtiments de grande hauteur viennent protéger le quartier des nuisances sonores de l'autoroute. En lisière de forêt, la particularité du bâtiment le plus long réside dans ses circulations verticales ouvertes qui offrent une perméabilité entre le quartier et son espace naturel environnant. Une transition douce entre espace public et espace privé est ainsi mise en place, grâce à des terrasses semi-collectives placées dans le prolongement de la circulation, favorisant les rencontres. Au Sud et à l'Ouest, quatre plots, de moindre hauteur, complètent le quartier. Ils dialoguent simultanément avec les autres lots des Fiches Nord par leur gabarit (R+3+attique) et avec les bâtiments du lot 11 par leur géométrie biseautée. Par ces jeux de volumétries différentes, une diversité de typologies est proposée.

Les performances énergétiques du lot 11 répondent aux exigences de Minergie P-ECO. Des matériaux sobres et respectueux de l'environnement, un bilan en énergie grise maîtrisé, une enveloppe thermique performante, ainsi qu'une production de chaleur à distance permettent, entre autres, d'atteindre ces objectifs. La circulation motorisée est limitée à l'accès au parking ainsi qu'à la zone de dépose minute de la crèche. Des stationnements vélos généreux sont prévus afin d'accueillir la mobilité douce au centre du quartier.

Livré en 2019, les habitants du lot 11 ont depuis pris possession des lieux. La végétation prolifère dans les potagers, les concours de pétanque sont organisés sur la Place, les noues vivent au rythme des pluies. Et ainsi les espaces projetés sont devenus le théâtre de la vie humaine.

Pour Ferrari Architectes
Rosanne Berthier
Architecte EPF

Le quartier "En Cojonnex" au Chalet-à-Gobet

La vie du quartier

Les 3 bâtiments de la SILL, isolés à leur construction, se trouvent aujourd'hui bordés au nord par un ensemble de logements et au sud par les nouveaux bâtiments de l'EHL.

Les logements ont repris le thème du bois en façade et prolongent les aménagements extérieurs dans leur matérialité et mobilier créant un ensemble cohérent où les échanges entre habitants et le partage des espaces extérieurs offrent une opportunité de rencontre et de développer une vie de quartier.

Les bâtiments de l'EHL de style international reflètent la volonté de positionnement de l'école et bordent les bâtiments de la SILL prolongeant les cheminements existants. L'arborisation a pris sa place et son ampleur. Elles tissent les coutures entre ces différents environnements et la forêt environnante.

Les façades en bois se sont patinées et vibrent au gré des saisons, de la pluie et du soleil. Les prairies s'habillent de coquelicots au printemps.

Il ne manque que les familles pour faire vivre cet ensemble qui dans l'intervalle sert de logement aux étudiant de l'EHL et vit au gré des fêtes et tournois de ping-pong, unique lieu de rencontre qui vibre à la belle saison dans l'attente de la réouverture de l'espace communautaire avec sa cuisine, transformé en dépôt de concierge.

La mixité à venir saura faire la part belle aux échanges entre familles, enfants, au travers des espaces intérieurs généreux et les aménagements extérieurs de ce site magnifique entre clairière et forêt.

En Cojonnex
Route de Berne
309-311-313

« Clairières »

Le message de l'architecte auteur du projet

Lauréat du concours organisé par la SILL, le projet « Clairières », conçu par le bureau MPH Architectes, abrite 102 logements, une salle communautaire et un parking souterrain de 50 places, le tout reparti sur 3 bâtiments.

Les bâtiments, par leur implantation et leur revêtement, se fondent dans l'imagerie forestière environnante et forment, en leur centre, une clairière devenant le cœur du projet.

Celui-ci ouvre alors un dialogue sensible entre architecture et paysage plaçant les habitants au centre de la réflexion.

En implantant le bâtiment le moins haut le long de la route de Berne comme barrière aux nuisances sonores, les trois volumes ainsi construits s'insèrent de manière délicate dans la topographie du lieu en offrant une grande perméabilité du site vis-à-vis des bois du Jorat.

La générosité des aménagements extérieurs (prairie fleurie, arbres indigènes, mobilier en bois) favorisent la convivialité entre les habitants et les parcelles voisines, renforçant l'idée de clairière.

Avec le désir d'habiter les bois, le projet décline cette intention jusque dans la générosité typologique, avec pour chaque appartement un balcon pour cabane dans les arbres.

Cette réflexion apportée aux typologies, allant du studio au 4.5 pièces, offre une flexibilité et une modularité permettant de proposer des logements familiaux ou des collocations.

La proximité du projet avec l'EHL (École Hôtelière de Lausanne) fait que lors de la rentrée universitaire 2018, l'ensemble du projet a été affecté à de la colocation et a accueilli 255 étudiants.

Dans un deuxième temps, la SILL pourra proposer des logements de qualité à des familles, en réaffectant une des chambres en salon.

Les cages d'escalier généreuses, une par bâtiment, desservent 7 appartements par étage et sont traitées comme des lieux de rencontre, éclairées naturellement par des puits de lumière. Les buanderies vitrées participent également à cette animation.

Le bois des façade a été brulé, lavé et brossé afin d'assurer une protection naturelle et d'en révéler le veinage. Les faces des lames ainsi noircies contrastent avec les chants rabotés, apportant un effet vibratoire à la façade qui varie avec la lumière au fil de la journée. Les éléments abrités tels que loggias, embrasures et contrecoeur sont en bois naturel, sans traitement.

Le bois et le jeu de façade se retrouvent à l'intérieur des bâtiments, visibles sous différentes formes : le béton brut des cages d'escalier intérieures a été coffré avec des lames de bois qui ont laissé l'empreinte de leur veinage.

Les rambardes métalliques des circulations sont en barreaudage vertical avec un jeu de largeur et profondeur des montants, rappelant celui des façades. Les portes palières ainsi que les main-courantes des rambardes sont en chêne massif. Dans chaque appartement, les encadrements de fenêtres et toutes les huisseries bois/métal sont en sapin naturel.

Les parties communes, des immeubles et des logements, sont chaleureusement animées par une chape teintée et poncée. Les chambres offrent un parquet en chêne massif.

La structure (noyau et dalles) des 3 bâtiments est en béton, pour partie recyclé, fermée par des façades composées de caissons en ossature bois remplis de cellulose également recyclée, préfabriqués en atelier. Ces éléments, assurant l'isolation, le compartimentage feu et l'étanchéité à l'air des bâtiments, sont revêtus d'un pare-pluie et d'un

bardage fait de lames de sapin suisse de différentes largeurs et profondeurs.

Une unique chaufferie à pellets produit et distribue la chaleur pour les trois bâtiments. Les toitures végétalisées comprennent des panneaux solaires thermiques assurant une partie de la production d'eau chaude sanitaire, au même titre que les panneaux photovoltaïques assurant une partie de la consommation électrique.

L'ensemble des bâtiments est équipé de compteurs intelligents ou « Smart metering » permettant une lecture à distance des consommations (chauffage, sanitaire et électricité) des locataires et ainsi inciter à la responsabilisation des pratiques de consommation.

Les 3 bâtiments sont labellisés Minergie -P-ECO.

Pour MPH Architectes
Franck Petitpierre
Architecte EPF-SIA-FAS

Le quartier des Falaises

La vie du quartier

Le concours d'architecture pour le projet du chemin des Falaises (également connu sous le nom de réservoir du Calvaire) à Lausanne a été un événement important dans le développement urbain de la ville. Voici les principaux éléments à retenir :

1. Le concours a été lancé par la Ville de Lausanne et des sociétés partenaires pour développer ce périmètre urbain.

2. Le bureau MPH architectes, fondé en 1997 par Olaf Hunger et Franck Petitpierre et Nicolas Monerat, a remporté ce concours d'urbanisme et d'architecture.

3. Le projet lauréat prévoyait la réalisation d'un nouveau réservoir, la construction d'un ensemble de 194 logements et l'intégration d'activités de services.

4. L'un des défis majeurs du projet était de s'adapter à l'exceptionnalité du site, caractérisé par la présence d'une falaise.

5. Le développement du projet s'est étendu sur une longue période, avec une phase de réalisation allant de 2013 à 2022.

6. Le bureau MPH architectes a été chargé d'étudier et de développer le projet en tant que lauréat du concours.

Ce concours et le projet qui en a résulté illustrent l'importance accordée par la Ville de Lausanne à l'intégration harmonieuse de nouveaux développements urbains dans des sites présentant des caractéristiques géographiques particulières, tout en répondant aux besoins en logements et en infrastructures de la ville.

Les Falaises
Avenue de la Sallaz 1 à 9

Le message de l’architecte auteur du projet

Le projet du chemin des Falaises s'inscrit comme une intervention urbaine majeure dans le paysage lausannois. Situé à la jonction de l'avenue de la Sallaz et de la rue du Bugnon, ce complexe architectural audacieux répond avec brio aux défis posés par la topographie singulière du site, tout en offrant une solution innovante aux besoins en logements et en infrastructures de la ville.

L'ensemble, conçu par le bureau MPH architectes, lauréat du concours d'urbanisme et d'architecture, se déploie sur un promontoire naturel surplombant la vallée du Flon. La radicalité de son implantation, matérialisée par un long bâtiment s'étirant tel un belvédère sur la ville, est nuancée par une adaptation subtile à son environnement immédiat. Cette approche permet de créer une diversité d'espaces publics, chacun doté de sa propre identité, tout en préservant des percées visuelles remarquables sur la cathédrale, le lac et la forêt environnante.

Le projet se distingue par sa programmation mixte, intégrant 194 logements - dont une centaine de subventionnés et 24 studios pour étudiants - ainsi qu'une palette de services urbains essentiels : crèche, APEMS, bibliothèque médicale, fitness, restaurant et commerces de proximité. Cette mixité fonctionnelle contribue à l'animation du quartier et répond aux besoins des résidents comme des usagers du CHUV voisin.

L'excellence environnementale est au cœur du projet, certifié Minergie-P-Eco. L'intégration de panneaux photovoltaïques, dont l'électricité produite est mise à disposition des locataires à tarif préférentiel, témoigne de l'engagement en faveur de la durabilité.

La composition architecturale, caractérisée par des volumes aux gabarits et décalages soigneusement étudiés, offre une lecture dynamique du bâti tout en ménageant des vues imprenables sur le paysage urbain et naturel. Le traitement des façades, alliant rigueur géométrique et variations subtiles, confère à l'ensemble une identité forte et contemporaine.

Ce projet, réalisé entre 2013 et 2022, illustre la capacité de l'architecture à transcender les contraintes d'un site exceptionnel pour créer un lieu de vie harmonieux et durable. Récompensé par le Prix Bilan de l'Immobilier 2020 dans la catégorie résidentiel locatif et par un prix spécial pour la durabilité et l'écologie du bâtiment, le chemin des Falaises s'affirme comme un exemple réussi de développement urbain intégré, alliant qualité architecturale, mixité sociale et performance environnementale.

Pour MPH Architectes
Olaf Hunger
Architecte EPF-SIA-FAS

Le quartier des Plaines-du-Loup

La vie par quartier

Le quartier des Plaines-du-Loup : origines de Métamorphose et du PA1

Le quartier des Plaines-du-Loup, situé au nord de Lausanne entre les quartiers des Bossons, Bois-Gentil, Bois-Mermet et l'aérodrome de la Blécherette, constitue aujourd'hui l'un des projets d'écoquartier les plus ambitieux de Suisse. Ce nouveau morceau de ville de 30 hectares, qui accueillera à terme environ 11'000 habitants et emplois, trouve ses origines dans une démarche participative citoyenne et une volonté politique forte de répondre aux défis urbains du XXIe siècle.

Genèse du projet Métamorphose
Les prémices du projet remontent aux années 2000, avec la démarche participative «Quartiers 21» menée entre 2002 et 2005. Cette consultation citoyenne aboutit au préavis «3000 logements» qui proposait déjà la création d'un quartier écologique à Lausanne. En mars 2006, Giampiero Trezzini dépose un postulat au Conseil communal lausannois demandant la création d'un écoquartier.

La Municipalité répond positivement en avril 2007 en lançant officiellement le projet Métamorphose dans le cadre du rapport-préavis n° 2007/19. Ce programme ambitieux vise à doter Lausanne d'infrastructures sportives modernes, de deux écoquartiers (Plaines-du-Loup et Prés-de-Vidy), et d'améliorer les transports publics pour répondre à la croissance démographique attendue.

Le concours d'urbanisme et la naissance du concept ZIP
En 2010, la Ville de Lausanne organise un concours international d'urbanisme pour définir l'aménagement du site des Plaines-du-Loup. Parmi 54 projets en compétition, le jury désigne à l'unanimité le projet «ZIP» du bureau lausannois Tribu Architecture comme lauréat.

Le concept «ZIP», du nom de la fermeture à glissière, propose une «couture» urbaine qui s'intègre dans la continuité des espaces publics existants. L'Avenue des Plaines-du-Loup fonctionne comme une colonne vertébrale structurante, tandis que les gabarits sont déterminés en fonction des rues adjacentes pour optimiser les apports solaires.

Du Plan directeur localisé au premier plan d'affectation
En mai 2014, le Conseil d'État adopte le Plan directeur localisé (PDL) des Plaines-du-Loup. Ce document traduit la vision du projet ZIP en définissant les lignes directrices pour un quartier dense, écologique et mixte : une densité importante pour optimiser l'occupation du terrain, une mixité fonctionnelle (logements, emplois, équipements publics), et une mixité sociale avec 30% de logements subventionnés, 40% à loyers régulés et 30% en marché libre.

En 2016, le Conseil Communal adopte le premier plan d'affectation (PA1), entré en vigueur le 2 juin 2017. Ce premier secteur totalise 142'000 m^2 de plancher et prévoit environ 1'100 logements ainsi que des commerces de proximité, espaces sportifs et équipements publics.

Le PA1 se décline en cinq pièces urbaines réparties selon un modèle innovant entre différents types d'investisseurs pour garantir la mixité sociale recherchée[13]. Les travaux débutent en 2020, et les premiers habitants s'installent dès juin 2022, concrétisant ainsi près de vingt ans de réflexion et de planification urbaine participative.

Rue Elisabeth-Jeanne-de-Cerjat 2-4

Le message de l'architecte auteur du projet

Trois cours ouvertes en pleine terre, colonisées par la végétation, apportent à l'espace public autant de porosité et marquent un seuil appropriable pour les nouveaux habitants. Le bâtiment abrite sous son toit le programme de trois investisseurs, la Coopérative Cité Derrière, la SILL SA et Swiss Life SA. Sa forme en peigne, avec ses nombreux redents, fait la couture avec le tissu bâti voisin tout en rétablissant une échelle plus humaine et qualitative dans ce quartier dense. Les angles ouverts, permettent à chaque logement de dialoguer avec la cour par un jeu de prolongements extérieurs et de percées visuelles.

Le programme de la SILL s'installe dans la troisième branche du peigne et s'organise autour de deux cours partagées avec les investisseurs voisins. Un socle semi-enterré fait le lien entre le rez inférieur et supérieur et abrite les entrées, locaux vélos, ainsi qu'un grand local commun de plain-pied avec la cour. Aux étages se mélangent les différentes catégories de logements avec une variété de typologies dont chacune bénéficie de plusieurs orientations et trouve un lien direct sur la cour. Au dernier étage, une buanderie commune donne accès aux habitants à une vaste terrasse aménagée. La volonté de proposer des logements de haute qualité, quelle que soit leur catégorie, se manifeste à travers la recherche de typologies efficaces, l'intégration d'espaces de rencontres spacieux et un soin particulier apporté à l'utilisation de matériaux simples, dans le respect des contraintes budgétaires. Les espaces communs restent bruts, à l'exception du sol en terrazzo, réhaussé par un jeu de couleur dans la cage d'escalier.

Situé à l'extrémité du PPA1, le bâtiment marque à la fois l'entrée du nouvel écoquartier par le nord et la limite du tissu urbain par le sud. Sa morphologie répond harmonieusement à ces particularités, conférant une identité forte au projet. La façade est unifiée par une grille en béton préfabriqué qui structure ses différents éléments. Le socle, de hauteur variable, est conçu pour ancrer le bâtiment dans le terrain en pente, signaler les entrées et accueillir les espaces communs et d'activités. Trois bandeaux plus épais viennent marquer les retraits de façade correspondant aux terrasses et à l'acrotère de toiture. La trame verticale varie légèrement selon la fonction des espaces, qu'ils soient destinés au logement ou aux activités. En arrière-plan, un remplissage en menuiseries bois-métal et en crépi minéral contraste avec les surfaces lisses en béton, offrant une texture plus rugueuse qui enrichit et anime le bâtiment à mesure que l'on s'en approche. Les matériaux utilisés pour la façade sont résolument urbains, avec du béton sablé révélant les cailloux du lac de Neuchâtel, du crépi minéral, et un thermolaquage bronze pour les éléments de serrurerie. Les stores toiles des loggias apportent une touche plus domestique et une couleur vive qui ponctue les espaces donnant sur les cours. Au rez-de-chaussée, des passages publiques assurent une perméabilité avec le futur développement au nord.

Pour bunq SA
Julien Emery
Architecte EPF

Route des Plaines-du-Loup 47a-47b

Le message de l'architecte auteur du projet

Le bâtiment de 33 appartements subventionnés occupe l'angle de la pièce urbaine D, entre la rue des Plaines-du-Loup et la cour ouverte de l'ilot en relation avec l'école du quartier.

Les logements lumineux, tous traversant avec balcon, offrent une grande flexibilité d'usage en réponse aux besoins du mode de vie contemporain. Leur configuration permet d'aménager librement les pièces orientées vers la rue ou la cour en pièce de vie ou en chambre.

Le revêtement de façade en bois teinté par un saturateur à l'eau nacré et la proportion généreuse des ouvertures confèrent une élégance calme au bâtiment. Les balcons orientés à l'ouest intègrent le contexte de la cour de l'ilot urbain, espace paysager protégé des nuisances.

Au rez-de-chaussée, un dispositif de distribution ouvert à la fois vers la rue et vers la cour offre une transparence et un caractère généreux dès l'entrée du bâtiment. La salle commune, de plain-pied avec la cour aménagée à l'ouest, en relation directe avec les buanderies, complète ce lieu de rencontre.

L'enjeu
L'exercice du logement subventionné est complexe. Les surfaces sont imposées, les coûts maitrisés. Dans ce projet, la volumétrie est également imposée. Pourtant, personne ne demande le « bon marché » ni le maître de l'ouvrage, ni l'architecte, ni bien sûr le locataire.

Il en va du confort, pas celui superflu, mais celui qui participe aux biens faits du quotidien. Il en va de la pérennité des finitions qui doivent garantir l'usage dans le temps et le contrôle des coûts d'exploitation.

La qualité du logement repose plus que jamais sur les proportions, la distribution des pièces, fluide, sans couloir, sur la vue traversante qui allonge la perspective. L'artifice n'est pas de mise.

Les choix architecturaux visent un but précis en faveur de la générosité ; les ouvertures sur l'extérieure sont grandes tout en restant dans des dimensions de fenêtres bois métal standard du marché. La distribution générale du bâtiment est extrêmement compacte et efficace, seul le rez-de-chaussée prend ses aises entre la rue et la cours.

Dans ce contexte, sont encore intégrés tous les critères imposés par les labels Minergie Eco et Sméo. Pour la ventilation contrôlée, le simple flux, solution agréée par les labels permet de limiter les installations techniques et les surfaces des gaines, au profit des logements.

La façade ventilée en tant que parement extérieur permet de résoudre les articulations et les rencontres avec un matériaux noble et continu alors que le reste de la construction fait appel, à la brique, au plâtre ou au béton recyclé en rationnalisant l'emploi de ces matériaux. Tous les appartements disposent d'un balcon, expression affirmée du prolongement de l'appartement avec l'extérieur, vers la cour et son calme.

Pour butikofer de oliveira architectes sàrl
Serge Butikofer
Architecte EPF-SIA

Chemin des Bossons 44

Le message de l'architecte auteur du projet

Le projet de l'immeuble sis chemin des Bossons au numéro 44 est issu d'un concours d'architecture ouvert organisé par la SILL en 2018 et dont le bureau Costea Missonnier Architectes a été lauréat. Les études du projet ont démarré en 2019 et le chantier a été finalisé en 2024.

Le volume proposé forme l'angle nord-ouest de la pièce urbaine D. Mitoyen à la coopérative Ecopolis à l'est et à l'EMS au sud, il profite de multiples orientations. Au rez-de-chaussée le bâtiment offre une traversée reliant le chemin des Bossons et la cour de la pièce urbaine. Ce passage couvert constitue un seuil entre l'espace public et l'intériorité des logements. À la fois lien et lieu, espace de rencontres, abritant vélos et boîtes aux lettres, il donne accès au hall d'entrée de l'immeuble.

La cage d'escalier unique et généreuse dessert six logements par étage et 34 au total. L'aspect brutaliste y est adouci par la lumière naturelle du grand lanterneau situé en toiture mais aussi par quelques détails fonctionnels. Au droit des portes palières sont prévues des niches comprenant les sonnettes et les porte-parapluies, alors que les paillassons sont intégrés au niveau des seuils. Les abat-jours sont inclus dans les dalles en béton par la mise en place de demi-sphères en fond de coffrage.

La géométrie irrégulière du bâtiment rend toute répétition impossible et génère des logements avec des spatialités très diverses. Les entrées des logements sont bien définies et distribuent réduits, chambres et salles d'eau. Dans les appartements d'angle, une zone de l'espace de vie jouit d'une double-hauteur qui se prolonge sur la loggia. Les séjours et les salles à manger sont disposés soit de part et d'autre des log-gias, soit de part et d'autre du volume offrant la double-hauteur à l'appartement analogue. La générosité des espaces à double-hauteur et les ouvertures qu'ils offrent sur l'extérieur confèrent un caractère singulier aux logements. Les portes-fenêtres en accordéon permettent de lier intégralement les espaces de vie et les loggias, augmentant ainsi la surface totale à disposition par beau temps. L'objectif est de trouver les qualités du logement individuel à l'intérieur d'un immeuble d'habitation collectif, ceci à travers la qualité de la lumière et la générosité spatiale.

Les finitions intérieures sont simples, chapes cirées pour les espaces de vie, parquets pour les chambres, carrelages et faïences en mosaïque pour les salles d'eau, boiseries peintes en blanc.

Les logements du rez-de-chaussée sont surélevés d'un demi-niveau afin de préserver leur intimité. Le bâtiment dispose d'une salle commune donnant sur un petit jardin, d'un local poussettes et d'un local vélos.

La structure du bâtiment est composée de poteaux et de dalles en béton armé, alors que l'enveloppe est constituée d'une ossature en bois revêtue de bardage prégrisaillé. La façade exprime le jeu des volumes intérieurs par son dessin régulier interrompu au droit des doubles-hauteurs. La modénature en bois coloré retrace le squelette de béton dissimulé à l'arrière de l'enveloppe. Les garde-corps sont réalisés en barreaudages simples d'acier thermolaqué couleur terre. Le confort estival est assuré grâce aux stores à lamelles pour les chambres et aux stores toiles dans les espaces de vie.

Labelisé Minergie-P-Eco et SméO, l'immeuble est chauffé par un système géothermique mis en place dans l'ensemble du quartier et dispose d'une ventilation double-flux.

Pour COSTEA MISSONNIER ARCHITECTES
Cristina Costea
Architecte SIA

Route des Plaines-du-Loup 51a, 51b et 53

Le message de l’architecte auteur du projet

Dialogue Urbain
Situé en bordure de l’îlot B de l’éco-quartier des Plaines-du-Loup, l’immeuble de neuf niveaux, dont deux légèrement en retrait, s’ouvre sur le « grand pré », vaste espace arboré favorisant le lien avec la nature. Conçu pour s’intégrer harmonieusement au tissu urbain, le bâtiment déploie une volumétrie en « U » qui cadre les vues sur le paysage tout en offrant aux résidents tranquillité et ensoleillement.

Confort et Lumière
Les appartements, pour la plupart traversants et bi-orientés, bénéficient de terrasses spacieuses prolongeant les espaces de vie vers l’extérieur. Rythmées par de grandes ouvertures, les façades minérales dialoguent avec les bâtiments voisins et renforcent l’unité de l’ensemble urbain, tandis que les longs balcons et les ouvertures permettent aux habitants de s’approprier les espaces extérieurs en contact avec le cœur paysager de l’îlot.

La Vie en Communauté
Pensé pour promouvoir les échanges entre résidents, le système distributif inclut des buanderies éclairées en façade et des vides dans les cages d’escalier, créant des espaces de rencontre visuelle et sociale. Le rez-de-chaussée accueille une placette minérale offrant un accès direct au cœur d’îlot, où une zone de pavé-gazon et une prairie s’étendent, invitant les habitants à s’approprier ces espaces extérieurs. Une noue paysagère, au centre du « grand pré », canalise les eaux de pluie jusqu’à un bassin de rétention, contribuant ainsi à la régulation thermique et à une gestion ludique et durable de l’eau.

Habitat Écologique
Le bâtiment respecte les standards SMEO et Minergie-P-ECO. Sa structure en béton recyclé assure solidité et durabilité, tandis que l’enveloppe performante favorise l’économie d’énergie. Le système de production de chaleur repose sur des sondes géothermiques et récupère la chaleur des eaux usées, distribuée à basse température pour une efficacité optimale. Une ventilation double flux préserve la qualité de l’air, tandis que les toitures végétalisées et dotées de panneaux photovoltaïques couvrent une part importante des besoins énergétiques du bâtiment.

Valorisation du Logement Social
Ce projet incarne une vision ambitieuse du logement social, alliant sobriété architecturale et élégance intemporelle grâce à une utilisation judicieuse de matériaux simples et durables. L’attention portée aux détails épurés témoigne d’une recherche visant à garantir un cadre de vie à la fois respectueux et valorisant pour tous. L’expression architecturale réaffirme l’importance de la dignité dans le logement social promue par la SILL.

Pour meier + associés
Rafael Eloi
Architecte fautl

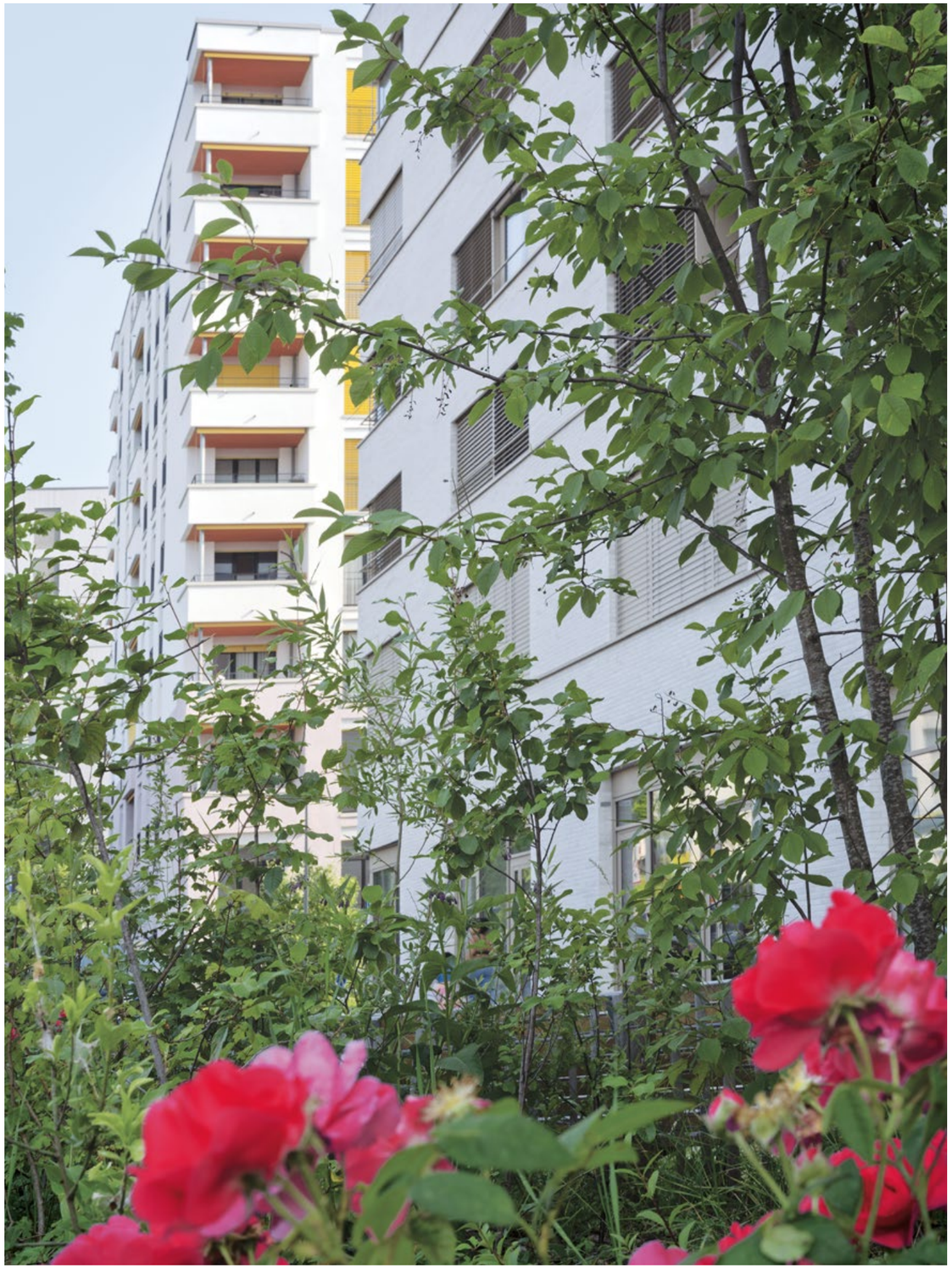
Exercice 2024

Avec la livraison de 138 nouveaux logements en 2024, la SILL a connu une année riche en expériences, à la fois immobilières et humaines. La fin des deux derniers chantiers des Plaines-du-Loup représente un aboutissement mais aussi le point de départ d'une nouvelle phase de la vie d'un bien immobilier, celle où les locataires ou acquéreurs prennent possession de leurs logements.

En ce sens, l'année 2024 a été marquée par un important travail d'accompagnement, de suivi, de retouches et d'explications sur le mode de fonctionnement et la bonne utilisation des surfaces mises à disposition.

La construction de bâtiments selon les standards Minergie-P-Eco nécessite la plus grande attention au moment du chantier, mais ces efforts n'ont de valeur que si l'exploitation par les locataires est faite dans l'esprit de ces standards énergétiques. C'est également le rôle de la SILL d'accompagner ses locataires dans cette voie.

Pour ses immeubles en exploitation depuis plusieurs années, la SILL suit attentivement les besoins et investissements nécessaires, avec l'appui des gérances mandatées et des concierges. Par exemple, la place de jeu du chemin de la Prairie a été entièrement remise au goût du jour afin que ce lieu redevienne un point de rencontre important pour les familles de ce quartier.



Liste des immeubles

Immeubles	Exploité dès	Prix de revient	Nombre de logements	Etat locatif [1]	Rendement brut [2]	Loyer moyen logements /an/m²
1 - Ch. de la Prairie 5a + 5c	2014	18'628'817	52	985'609	5.29 %	242
2 - Ch. de Bonne-Espérance 32	2015	11'029'277	37	597'968	5.42 %	226
3 - Place de la Sallaz 4-5	2015	17'432'645	29	911'532	5.23 %	237
4 - Fiches nord 8/9 (ch. de Bérée 22-24-26)	2016	31'115'996	99	1'644'704	5.29 %	245
5 - En Cojonnex (rte de Berne 309-311-313)	2018	29'172'559	102	1'677'614	5.75 %	261
6 - Falaises (av. de la Sallaz 1 à 9)	2019	41'017'780	94	2'267'464	5.53 %	255
7 - Fiches nord lot 11 (ch. de Bérée 28-30-32)	2019	71'681'359	185	3'652'532	5.10 %	236
8 - Rue Elisabeth-Jeanne-de-Cerjat 2-4	2023	21'445'515	61	985'134	4.59 %	257
9 - Route des Plaines-du-Loup 47a-47b	2023	11'533'911	33	535'788	4.65 %	245
10 - Route des Plaines-du-Loup 51-53	2024	39'100'000	33	1'678'020	4.45 %	240
Total immeubles en exploitation		**292'157'859**	**796**	**14'594'784**	**5.11 %**	**247**

[1] 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

[2] Rendement calculé sur le prix de revient de l'opération

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

Commentaires

Perspectives

À peine le premier chapitre du développement des Plaines-du-Loup achevé, la SILL se tourne vers le 2ème plan d'affectation. Le dossier de candidature a été déposé en mars 2025, avec l'espoir de pouvoir bénéficier de droits à bâtir qui devraient permettre à la SILL d'être à nouveau un acteur majeur dans cette deuxième étape. A l'horizon 2030, le parc immobilier développé par la société pourrait ainsi s'enrichir de quelques 200 à 250 logements supplémentaires. D'ici là, la SILL reste attentive aux opportunités de développement qui lui sont proposées et elle se focalise également sur la sécurisation de la valeur de ses biens immobiliers actuels.

Fortune

Les trois nouveaux immeubles construits dans le quartier des Plaines-du-Loup et exploités par la SILL sont désormais activés pour une valeur totale de CHF E73 millions, portant le total des actifs immobilisés à CHF 282 millions. Le quatrième bâtiment ayant été vendu en PPE en avril 2024, il n'apparaît plus au bilan en fin d'année.

Le poste des dettes à court terme est composé à la fois des échéances contractuelles d'amortissement des dettes pour CHF 2 millions et de trois montants d'emprunts venant à échéance en 2025 pour CHF 18 millions. Le taux d'endettement est de 77.4%

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 grâce à la livraison des immeubles des Plaines-du-Loup progressivement depuis novembre 2023. L'exercice est avant tout marqué par la comptabilisation de la vente des 34 lots de PPE de l'immeuble des Bossons 44. Avec un prix de vente moyen de CHF 7'900/m^2, cette opération a généré un chiffre d'affaires de plus de CHF 22 millions.

Les charges d'immeubles sont passées, entre 2023 et 2024, de 39% des revenus locatifs à 37%.

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. Celles-ci représentent 0.08% du total du bilan, très en-deçà de la moyenne des fonds immobiliers suisses qui se situe entre 0.60% et 0.70%.

Les postes « produits et charges exceptionnels » sont composés d'une provision constituée dans le cadre d'un sinistre, 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 6'053'472.23.

Utilisation du résultat

L'assemblée générale du 16 juin 2025 a décidé de verser un dividende de CHF 1'575'000 à l'actionnaire unique, la Commune de Lausanne avec une attribution à la réserve de CHF 302'673.61.

Le solde de CHF 12'902'922.77 est reporté au bilan.

BILAN

ACTIF

	AU 31.12.2024	AU 31.12.2023
Trésorerie	14’932’427.01	10’436’887.1’0
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	1’084’636.60	1’361’881.17
Autres créances	484’486.91	278’598.87
Actifs de régularisation	3’540’197.45	530’131.49
ACTIFS COURANTS	**20’041’747.97**	**12’607’498.63**
Immeubles de placement	**281’944’672.06**	**286’607’653.45**
Immeuble en exploitation	281’944’672.06	244’545’780.98
Ch. de la Prairie 5A & 5C	17’478’890.00	17’592’932.00
Bonne-Espérance 32	10’348’458.00	10’422’667.00
Place de la Sallaz 4-5	16’473’849.00	16’588’991.00
Fiches Nord, lots 8 & 9	29’591’820.37	29’789’931.37
En Cojonnex	18’135’313.40	28’317’191.40
Falaises	37’832’800.01	38’409’070.31
Fiches Nord, lot 11	69’579’590.90	70’017’643.90
Plaines-du-Loup - PU A	21’325’049.49	21’689’842.00
Plaines-du-Loup - PUD 1a	11’469’120.74	11’717’512.00
Plaines-du-Loup - PUB	37’443’888.60	0.00
Aménagements Plaines-du-Loup	2’265’891.55	
Immeubles en cours de construction	**0.00**	**42’061’872.47**
Plaines-du-Loup - PU A	0.00	0.00
Plaines-du-Loup - PU B	0.00	31’350’748.50
Plaines-du-Loup - PUD 1a	0.00	0.00
Plaines-du-Loup - PUD 1b	0.00	10’711’123.97
Immobilisations financières	**16’982.32**	**16’965.56**
Garantie de loyer Haldimand 17	16’782.32	16’765.56
Participations	200.00	200.00
Immobilisations corporelles	**8’772.00**	**6’548.00**
Equipements	8’772.00	6’548.00
ACTIFS NON COURANTS	**281’970’426.38**	**286’631’167.01**
TOTAL DE L'ACTIF	**302’012’174.35**	**299’238’665.64**

PASSIF

Capitaux étrangers à court terme	28’440’665.32	54’048’073.81
Capitaux étrangers à long terme	205’376’328.16	181’938’883.22
CAPITAUX ÉTRANGERS	**233’816’993.51**	**235’986’957.03**
Capital et réserves	53’414’584.46	53’283’012.70
Résultat accumulé au bilan	14’780’596.38	9’968’695.91
CAPITAUX PROPRES	**68’195’180.84**	**63’251’708.61**
TOTAL DU PASSIF	**302’195’180.84**	**299’238’665.64**

COMPTE DE RÉSULTAT

	01.01-31.12.2024	01.01-31.12.2023
Produit net des locations d'immeuble	16’257’297.07	13’467’335.07
Produit de la vente d’immeubles	22’342’588.29	0.00
CHIFFRE D'AFFAIRES	**38’599’885.36**	**13’467’335.07**
Rentes de droit de superficie	1’990’512.85	1’755’524.22
Autres charges directes des locations d'immeubles	4’019’784.54	3’542’936.58
Charges de personnel	99’750.35	697’956.20
Imputation sur les immeubles		-552’220.00
Autres charges d'exploitation	147’082.81	107’412.59
Développement immobilier et prospection	45’437.25	35’931.40
Prix de revient des biens immobiliers vendus	19’970’000.00	
Bénéfice d'exploitation avant amortissements,résultat exceptionnel, intérêts et impôts	**12’327’317.56**	**7’879’794.08**
Amortissements et corrections de valeur	2’043’150.75	1’555’472.00
Fonds de rénovation	551’401.00	442’703.00
Charges financières	2’978’091.23	2’689’452.01
Résultat exceptionnel, unique ou hors période	-82’797.65	177’731.94
Bénéfice avant impôts	**6’837’472.23**	**3’014’435.13**
Impôts directs	784’000.00	383’000.00
Bénéfice de l'exercice	**6’053’472.23**	**2’631’435.13**

UTILISATION DU RÉSULTAT

Bénéfice accumulé résultant du bilan	14’780’596.38	9’968’695.91
Attribution à la réserve légale issue du bénéfice	302’673.61	131’571.76
Dividende	1’575’000.00	1’110’000.00
Solde à reporter	**12’902’922.77**	**8’727’124.15**

DÉTAIL DES DETTES À LONG TERME

Projet	Type	Montant	Taux	Échéance
2025-2026				
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
2027-2028				
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
2029-2030				
En Cojonnex	hypothèque fixe	3’000’000	1.60 %	31.05.30
En Cojonnex	hypothèque fixe	3’000’000	1.60 %	30.08.30
2031-2042				
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 %**

Impressum © SILL SA 2025

Sincères remerciements à l'ensemble des contributeurs

SILL
Société Immobilière Lausannoise
pour le Logement SA

Rue Haldimand 17 - 1003 Lausanne
sillsa.ch