



SILL

Société Immobilière Lausannoise
pour le Logement SA

RAPPORT D'ACTIVITÉ

EXERCICE 2019

TABLE DES MATIÈRES

Message de la Présidente	page 3
Préambule	page 4
Gouvernance	page 4
Objectifs économiques	page 5
Exercice 2019.....	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

Prairie 5A & 5C / Bonne Espérance 32.....	page 8
Fiches Nord, lots 8-9 / Sallaz 4 & 5.....	page 9
En Cojonex / Falaises (Calvaire)	page 10
Les Fiches Nord, lot 11.....	page 11
Plaines-du Loup	page 12
Plaines-du Loup, pièce urbaine A	page 13
Plaines-du Loup, pièce urbaine B.....	page 14
Plaines-du Loup, pièce urbaine D.....	page 15

ÉTATS FINANCIERS

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

MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE

2019, des écosystèmes qui prennent vie



Voilà maintenant 10 ans que la Société Immobilière Lausannoise pour le logement S.A (SILL) confirme sa vocation de développer et gérer des logements au travers de projets novateurs et dans le respect des critères du développement durable. Cette année 2019 a vu le parc immobilier de son jubilaire s'enrichir de onze nouveaux bâtiments, portant son exploitation à 600 logements et doublant ainsi pratiquement son patrimoine.

Mais au-delà des chiffres, ce sont de véritables écosystèmes que la Ville a vu prendre vie avec plaisir, notamment dans ces nouveaux quartiers des Falaises et des Fiches Nord. Comme dans la nature où chacun arrive à trouver sa place, ces projets ont favorisé la synergie des éléments contribuant ainsi à une mutation urbaine positive en garantissant une qualité de vie élevée, tout en assurant une mixité sociale.

Ainsi aux Falaises, c'est d'un univers de vie complet dont bénéficient les nouveaux arrivants des 194 logements livrés. Commerces de proximité, zones arborisées, potager réservé aux habitants, centre de vie enfantine, bibliothèque du CHUV, autant de pièces du puzzle participant toute la journée à la vie sur le site.

Le lot 11 des Fiches Nord a pu être relié à l'ensemble du quartier aux beaux jours et les derniers habitants des 185 appartements ont déballé leurs cartons finalisant ainsi un projet englobant la réalisation de logements subventionnés, à loyers contrôlés, en marché libre ainsi qu'en collocation pour les étudiants.

Aux Plaines-du-Loup, le dépôt des autorisations de construire des pièces urbaines A et B augure la concrétisation ambitieuse d'un futur « habiter autrement ».

Cette année 2019 a également vu se dérouler la campagne pour l'initiative « davantage de logements abordables ». A l'heure d'écrire ces lignes, de nombreuses villes et communes de plusieurs cantons ont approuvé cette initiative. Signal fort allant dans le sens de la politique du logement d'utilité publique proactive et volontariste pratiquée par notre Ville et concrétisée notamment par l'aboutissement de projets de la SILL.

Enfin (last but not least), mes remerciements vont aux équipes qui, cette année encore, ont fait preuve d'une mobilisation forte dont en témoigne les activités que nous vous invitons à découvrir.

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 40 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 dix ans d'existence, la société compte quatorze immeubles en exploitation et cinq projets à différents stades de développement pour un total d'un peu plus de 598 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
- Yves Ferrari, vice-président, député et ancien conseiller communal
- Andrea Egli, ancienne conseillère communale
- Valérie Schwaar, députée (jusqu'au 31.12.2019)
- Pierre Noverraz, notaire
- Nadège Simon, cheffe du service du logement et des gérances
- Sarra Perrin, experte fiscale diplômée (depuis le 26.03.2019)
- Jean-Pierre Feniello, économiste au service des finances de la Ville de Lausanne (depuis le 26.03.2019)
- Olivier Forestier, chef du service du logement et des gérances ad intérim (dès le 23.03.2020)

DIRECTION



Benoît Hippolite
Directeur
Ingénieur civil



Nils Robert-Nicoud
Responsable comptable
Brevet de spéc. en finances
(jusqu'au 28.02.2020)



Samuel Varone
Responsable finances
(dès le 01.04.2020)



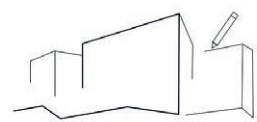
Patricia Libouton
Architecte



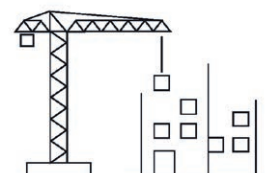
28
ALLEES



598
APPARTEMENTS



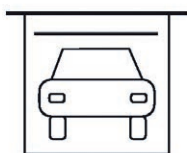
4
PROJETS



232
APPARTEMENTS
A CONSTRUIRE



2943 m²
SURFACES D'ACTIVITES



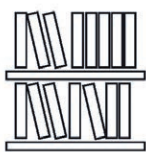
523
PLACES DE PARKING



1107
PLACES VELOS



1
APEMS



2
BIBLIOTHEQUES



3
CRECHES

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 2019

Durant l'année 2019, la SILL a fortement développé son patrimoine immobilier. Avec la livraison du bâtiment B des Falaises en avril et le lot 11 aux Fiches Nord se sont près de 298 appartements qui entrent en exploitation sur l'exercice 2019. La demande pour les appartements en location constituant le portefeuille immobilier de la SILL est toujours aussi forte. Seuls les locaux d'activité du lot 11 n'ont pas encore trouvé de preneurs.

En conséquence, le bénéfice de fin d'année atteint un nouveau point culminant dans l'histoire de la société, à hauteur de CHF 2'063'729.35.

PERSPECTIVES

Le parc immobilier de la SILL marquera une pause de mise exploitation en 2020 avec aucune livraison agendée.

Ainsi, à un horizon fin 2020, l'état locatif global du portefeuille SILL devrait passer à près de CHF 13.1 millions.

En parallèle, les architectes et mandataires poursuivent la planification sur les pièces urbaines A, B et D. Les deux demandes d'autorisation, déposées en 2019, devraient aboutir à des ouvertures de premiers chantiers en 2020 sous réserve des mises à l'enquête. Les mises en valeur sont prévues pour 2022.

FORTUNE

Les investissements importants effectués en 2019, soit plus de CHF 36.4 millions, ont permis la finalisation des chantiers du lot 11 des Fiches Nord et des Falaises. Ces projets sont financés à 80% par des crédits de construction.

La SILL a sollicité une augmentation de capital de CHF 4 millions durant l'exercice 2019 pour financer le développement de ses projets aux Plaines-du-Loup.

Le capital-actions inscrit au Bilan est donc de CHF 40 millions.

La prochaine demande de libération de fonds sur solde du préavis communal 2015/12 devrait intervenir dès le mois de juin 2020.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le chiffre d'affaires représentant les revenus liés aux locations d'immeubles se monte à CHF 8'256'597.72.

Les logements à loyer contrôlé ont généré 65% des recettes de l'exercice contre 19% pour les logements subventionnés. Le solde est constitué de quelques surfaces commerciales et des revenus des parkings.

Les charges liées aux objets immobiliers ont progressé de manière linéaire avec les revenus.

La SILL verse diverses contributions à la Commune de Lausanne, que ce soit sous forme de redevance annuelle de superficie, d'honoraires pour la gestion de son parc locatif, de dividende ou d'impôts. Ces montants cumulés représentent, pour l'exercice 2019, près de CHF 2.9 millions.

Les intérêts hypothécaires dus sur les immeubles en exploitation se montent à plus de 1.88 million, le taux moyen sur l'ensemble des dettes étant de 1.53%.

Les charges propres consacrées à l'exploitation de la SILL sont en baisse avec un effectif de la société qui reste constant.

Les amortissements ont été comptabilisés selon la méthode de Ross, déjà appliquée depuis 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 2'063'729.35.



5.22 %
RENDEMENT BRUT

UTILISATION DU RÉSULTAT

L'assemblée générale du 22 juin 2020 a décidé de verser un dividende de CHF 830'310.00 à l'actionnaire unique, la Commune de Lausanne avec une attribution à la réserve générale de CHF 178'289.05. Le solde de CHF 2'557'181.89 est reporté au bilan.

INDICATEURS FINANCIERS

Le taux d'endettement se monte à 80%, en hausse par rapport à 2018 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 0.08%, 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 2019: $172'233.71 / 218'448'022.96 = 0.08\%$

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	⁽³⁾ Etat locatif	⁽⁴⁾ Rendement brut	Loyer moyen logements/an/m ²
Ch. Prairie 5A+5C	18'628'817.25	52	1'047'270.72	5.62%	246
Bonne-Espérance 32	11'029'277.00	37	599'313.47	5.43%	224
Place de La Sallaz 4&5	17'432'644.60	29	871'266.94	5.00%	236
Les Fiches Nord - Lots 8&9	30'927'664.60	99	1'631'720.16	5.28%	245
Les Fiches Nord - Lot 11 ⁽¹⁾	72'000'000.00	185	3'647'033.00	5.07%	246
Falaises ⁽¹⁾	38'100'000.00	94	1'919'070.00	5.04%	239
En Cojonnex	28'773'492.20	102	1'596'915.69	5.55%	260
	216'891'895.65	598	11'312'589.98	5.22%	245

⁽¹⁾ Chiffres prévisionnels

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

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



BATIMENT «B» DU PROJET DES FALAISES

PRAIRIE 5A+5C



DATES CLÉS

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

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT

Valeur vénale	18'370'000.00
Prix de revient	18'628'817.25
Amortissement	-605'887.25
Valeur comptable au 31.12.2019	18'022'930.00
Etat locatif DDP déduit	1'047'270.72
Rendement brut EL/PR	5.62%

RÉPARTITION

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

DATES CLÉS

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

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT

Valeur vénale	10'800'000.00
Prix de revient	11'029'277.00
Amortissement	-322'112.00
Valeur comptable au 31.12.2019	10'707'165.00
Etat locatif DDP déduit	599'313.47
Rendement brut EL/PR	5.43%

RÉPARTITION

Logements subventionnés	18
Logements contrôlés	19
Parking	21

BONNE-ESPÉRANCE 32



DATES CLÉS

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

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT

Valeur vénale	29'390'000.00
Prix de revient	30'927'664.60
Amortissement	-529'878.86
Valeur comptable au 31.12.2019	30'397'785.76
Etat locatif DDP déduit	1'631'720.16
Rendement brut EL/PR	5.28%

RÉPARTITION

Logements subventionnés	47
Logements contrôlés	52
Surface commerciale	1
Parking	60



DATES CLÉS

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

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT

Valeur vénale	17'780'000.00
Prix de revient	17'432'644.60
Amortissement	-402'230.60
Valeur comptable au 31.12.2019	17'030'414.00
Etat locatif DDP déduit	871'266.94
Rendement brut EL/PR	5.00%

RÉPARTITION

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

«EN COJONNEX»



DATES CLÉS

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

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT

Valeur vénale	non défini
Prix de revient	28'773'492.33
Amortissement	-212'223.20
Valeur comptable au 31.12.2019	28'561'269.13
Etat locatif DDP déduit	1'596'915.69
Rendement brut EL/PR	5.55%

RÉPARTITION

Logements contrôlés	102
Parking	50

DATES CLÉS

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

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Prix de revient	38'100'000.00
Valeur comptable au 31.12.2019	36'510'300.93
Etat locatif DDP déduit	1'919'070.00
Rendement brut	5.07%

RÉPARTITION

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

FALAISES - (CALVAIRE)



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 31.12.2019	65'050'401.51
Etat locatif DDP déduit	3'647'033.00
Rendement brut	5.07%

RÉPARTITION

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



PLAINES-DU-LOUP



L'éco-quartier des Plaines-du-Loup est l'un des cinq sites du projet urbain Métamorphose. Il prévoit la construction à l'horizon 2030, sur 38,5 hectares, de 3'500 logements, de commerces, d'équipements et de services et la création de 3'100 emplois.

Le projet se décline en 4 PPA, eux-mêmes répartis en différentes pièces urbaines. Chaque PPA fait l'objet d'un appel d'offres 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 plan partiel d'affectation (PA 1) des Plaines-du-Loup représente environ 1'000 logements et 142'000 m² 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 vues attribuer près de 34'000 m² de droits à bâtir.

Le programme de la SILL, présente sur les pièces A, B et D, porte sur près de 22'000 m² dédiés au logement et 1'500 m² à l'activité. Les projets respectent à la fois les exigences Minergie-P Eco et le concept « Société à 2000 watts ». Ils seront évalués avec l'outil Sméo mis en œuvre par la Ville de Lausanne et l'Etat de Vaud.

Les trois pièces s'intègrent dans le processus de réalisation de l'ensemble du PA 1, piloté et coordonné par le COPIL des Plaines-du-Loup et comprenant la Ville et l'ensemble des investisseurs.

Un concept énergétique pour l'ensemble du PA 1 a été développé par les Services Industriels de Lausanne et sera mis en place à travers un contracting énergétique.

2019 a été l'année des désignations des derniers mandataires architectes et ingénieurs, de l'élaboration et dépose des concepts d'ensemble, ainsi que du dépôt

des demandes de permis de construire de la plupart des projets du PA 1.

Les prochaines étapes seront l'obtention des permis de construire, la signature des DDP et le début des premiers chantiers.



La pièce urbaine A, située dans la partie Nord du PA 1, a une surface totale d'environ 10'000 m².

Cette pièce permet la construction de 20'413 m² SPd, répartis entre logements (70%) et activités (30%). Elle accueillera également le parking centralisé du PA 1 et un fitness intergénérationnel.

Un lot central a été attribué à la SILL par décision de la Municipalité en juin 2017, les deux autres lots ont été octroyés à la société Swiss Life SA et la Coopérative Cité Derrière.

Le projet du bureau Bunq architectes et Jean-Jacques Borgeaud, lauréat du concours, propose une structure de peigne. Il instaure une transition entre des environnements bâtis différents, avec au nord, des infrastructures aux volumes hauts et au sud une échelle plus basse. Les volumes sud sont, eux aussi, découpés et étagés, afin de garantir une transition douce avec l'espace de la rue ainsi qu'un ensoleillement optimal des trois cours entre les immeubles.

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

Le programme de la SILL est exclusivement dédié aux logements, avec 34% de logements subventionnés, 45% de logements à loyer abordable et 21% de logements libres. Le projet investit une surface de plancher déterminante totale de 6'235 m².

L'ensemble des 61 appartements, de 2,5 à 5,5 pièces, et des locaux communs prend place dans la troisième branche de l'immeuble partagé avec les deux autres investisseurs. Des passages à travers le bâtiment offrent une perméabilité nord-sud en passant par les cours. La façade est traitée de manière uniforme par une grille d'éléments préfabriqués en béton au premier plan et un remplissage d'éléments isolés en bois et revêtu de crépis minéral au deuxième plan.

Pendant l'année 2019 l'équipe des mandataires a travaillé à l'élaboration des dossiers de concept d'ensemble de la pièce

urbaine et d'exigences durabilité du bâtiment, conditions préalables à la dépose du dossier de demande de permis de construire qui a eu lieu en juin. Le mandat de Direction des travaux a été adjugé à la Société a.planir sàrl à Echallens.

DATES CLÉS

OFFRE	CONCOURS	RÉALISATION	LOCATION
2016	2018	dès 2020	dès 2022

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RÉPARTITION (SPd légalisée)

Logements libres	1'262 m ²
Logements régulés	2'698 m ²
Logements subventionnés	2'040 m ²

PIECE URBAINE B



La pièce urbaine B possède une surface totale de 13'500 m² et se caractérise par la présence du commerce de proximité. Elle offre une mixité fonctionnelle et sociale créant une continuité urbaine avec les pièces urbaines A et C.

L'ensemble des projets de la pièce prévoit la construction d'une surface de plancher déterminante totale de 38'885 m², dont 90% est dédié aux logements et 10% aux activités. Sa particularité est la création d'un Grand Pré à l'intérieur de l'îlot, profitant de la plus grande largeur du PA 1. Il s'agit d'une zone de prairie avec une noue paysagère.

Les bureaux Pont 12 et Oxalis sont en charge de la forme urbaine et paysagère de l'ensemble de la pièce urbaine ainsi que du lot de Swiss Life SA. Le bureau Meier + associés architectes SA à Genève a remporté les lots de la CODHA, des Retraites Populaires et de la SILL.

Le programme proposé par la SILL se concentre sur le logement (87%), le reste du programme est dédié aux activités. La

partie résidentielle est composée de 64% de logements subventionnés et 36% de logements à loyers abordables. Le projet investit une surface de plancher déterminante totale de 11'445 m².

Le bâtiment se présente sous la forme d'un U, faisant front à la route des Plaines-du-Loup à l'est, et s'ouvrant à l'ouest sur le Grand Pré. Il comprend 104 logements, ainsi que des activités situées au niveau du rez-de-chaussée et partiellement au premier étage. Un petit commerce d'environ 80m² est prévu à l'angle sud du Grand Pré. Le futur immeuble est constitué d'un rez-de-chaussée et de huit étages, dont deux en retrait. Les appartements sont dans leur majorité traversants ou bi-orientés. L'ensemble de la façade est rythmée par de grandes ouvertures.

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

Comme dans le cas de la pièce urbaine A, pendant l'année 2019 les mandataires architectes et ingénieurs se sont occupés de

l'élaboration des dossiers de concept d'ensemble de la pièce et d'exigences durabilité du bâtiment. La dépose du dossier de demande de permis de construire a eu lieu en juillet. Le mandat de Direction des travaux a été adjugé à la Société Pragma Partenaires SA à Lausanne.

DATES CLÉS

OFFRE	CONCOURS	RÉALISATION	LOCATION
2016	2018	dès 2020	dès 2022

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RÉPARTITION (SPd légalisée)

Logements régulés	3'403 m ²
Logements subventionnés	6'092 m ²
Surfaces d'activités	1'405 m ²



Lot D1a, logements subventionnés



Lot D1b, logements PPE

La pièce urbaine D se caractérise par la générosité des espaces extérieurs, par son programme public, avec une école, une placette publique et deux EMS, et par l'hétérogénéité de ses logements. Elle possède environ 11'600 m² de surface constructible.

La société simple des six investisseurs de la pièce constituée par les Fondations de l'Orme et Bois-Gentil, la SILL, les Coopératives C-Arts-Ouches et Ecpolis et la Ville de Lausanne, a lancé fin 2017 des mandats d'étude parallèles à un degré, en procédure sélective conformément au règlement SIA 143. Le Jugement par le Collège d'experts des MEP a eu lieu en juillet 2018. Les bureaux Aeby Perneger & Associés SA et Hüslér & Associés SA, à Lausanne, ont remporté le projet de l'école, des EMS ainsi que l'élaboration du concept d'ensemble.

La SILL, présente dans deux lots de la pièce, a publié en décembre 2018 son concours d'architecture à un degré, organisée en procédure ouverte conformément au règlement SIA 142. Le jugement a eu lieu en avril 2019, le bureau Butikofer De Oliveira Vernay à Lausanne a remporté le projet des logements subventionnés, alors que le bureau Costea Missonnier Fioroni, aussi à Lausanne, a remporté le projet de logements en PPE.

A l'Est de la pièce urbaine, le projet lauréat du lot de logements subventionnés occupe pratiquement l'entier du gabarit imposé (R+8 étages). Le bâtiment, avec une quasi-orientation Est-Ouest, intègre les deux situations de son contexte proche : la route des Plaines-du-Loup et la cour d'îlot Est, espace paysager protégé des nuisances. Les 33 appartements, tous traversants, offrent une flexibilité d'utilisation qui répond aux besoins changeants des locataires. Une salle commune, de plain-pied avec la cour, se situe au niveau du rez-de-chaussée.

Situé à l'ouest de la pièce, le projet du lot PPE propose de profiter de l'entier du gabarit disponible (R+5 étages). L'accès de l'immeuble se fait par le chemin des Bossons. Un passage couvert relie ce dernier à la cour intérieure. Les logements sont composés de typologies allant de 2.5 jusqu'à 5.5 pièces. Sur 34 logements, 19 disposent d'une double-hauteur dans la partie séjour ou salle à manger. Ces espaces sont articulés par des loggias également en double hauteur. Une salle commune se trouve au rez-de-chaussée, en lien avec le jardin commun.

Les projets respectent les exigences constructives et critères de certification Minergie-P Eco®.

Les études d'avant-projet des deux lots ont démarré en mai 2019 et l'équipe de spécialistes a été complétée à la fin de l'été. Le dossier du concept d'ensemble de la pièce urbaine a été déposé en septembre et les demandes de permis de construire auront lieu au printemps 2020.

DATES CLÉS

OFFRE	CONCOURS	RÉALISATION	LIVRAISON
2016	2018	dès 2021 (subv.)	dès 2023 (subv.)
		dès 2022 (PPE)	dès 2024 (PPE)

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RÉPARTITION (SPd légalisée)

Logements subventionnés	3'490 m ²
Logements PPE	3'230 m ²

ÉTATS FINANCIERS

COMPTE DE FORTUNE

	Au 31.12.2019	Au 31.12.2018
ACTIF		
Trésorerie	6'541'105.24	5'066'424.72
Actifs de régularisation	89'420.46	249'796.83
Autres créances	1'044'181.35	1'502'739.18
Actifs courants	7'674'707.05	6'818'960.73
Immeubles de placement	210'773'315.91	174'309'488.56
Immeubles en exploitation	207'280'266.33	101'924'492.77
Prairie 5A + 5C	18'022'930.00	18'136'000.00
• Coût de construction	18'628'817.25	18'628'617.25
• Fonds d'amortissement	-605'887.25	-492'817.25
Bonne-Espérance 32	10'707'165.00	10'773'000.00
• Coût de construction	11'029'277.00	11'029'277.00
• Fonds d'amortissement	-322'112.00	-256'277.00
Place de la Sallaz 4 & 5	17'030'414.00	17'133'000.00
• Coût de construction	17'432'644.60	17'432'644.60
• Fonds d'amortissement	-402'230.60	-299'644.60
Les Fiches Nord, lots 8 & 9	30'397'785.76	30'549'600.00
• Coût de construction	30'927'664.62	30'900'168.86
• Fonds d'amortissement	-529'878.86	-350'568.86
Les Fiches Nord, lots 11	66'050'401.51	0.00
• Coût de construction	66'111'401.51	0.00
• Fonds d'amortissement	-61'000.00	0.00
Falaises	36'510'300.93	0.00
• Coût de construction	36'613'023.93	0.00
• Fonds d'amortissement	-102'723.00	0.00
En Cojonnex	28'561'269.13	25'332'892.77
• Coût de construction	28'773'492.33	25'380'066.97
• Fonds d'amortissement	-212'223.20	-47'174.20
Immeubles en cours de construction	0.00	71'280'877.77
Falaises	0.00	26'743'158.28
Les Fiches Nord, lot 11	0.00	44'537'719.49
Immeubles en développement	3'474'094.83	1'104'118.02
Plaines-du-Loup, PU-A	1'066'322'94	459'083.20
Plaines-du-Loup, PU-B	1'660'367.80	459'220.85
Plaines-du-Loup, PU-C	747'404.09	185'813.97
Immobilisations financières	16'752.75	16'751.10
Garantie de loyer Haldimand 17	16'752.75	16'751.10
Immobilisations corporelles	2'202.00	8'901.00
Equipements	2'202.00	8'901.00
Actifs non courants	210'773'315.91	174'335'140.66
Total de l'actif	218'448'022.96	181'154'101.39
PASSIF		
Capitaux étrangers à court terme	3'885'714.30	7'624'647.33
Capitaux étrangers à long terme	170'815'168.75	135'385'534.50
Capitaux étrangers	174'700'883.05	143'010'181.83
Capital et réserves	40'181'358.97	36'078'066.31
Résultat accumulé au bilan	3'565'780.94	2'065'853.25
Fonds propres	43'747'139.91	38'143'919.56
Total du passif	218'448'022.96	181'154'101.39

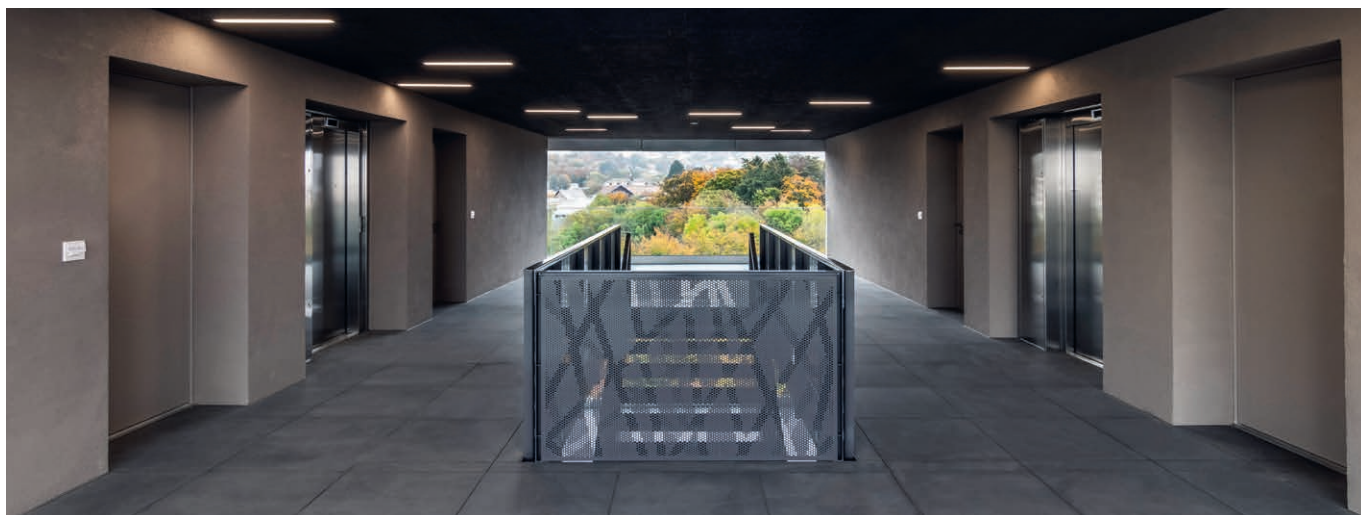
COMPTE DE RÉSULTAT

Période	2019	2018
	01.01.19-31.12.19	01.01.18-31.12.18
REVENUS		
Produits des locations d'immeubles	8'256'597.72	5'351'488.14
Produits financiers	0.00	45.05
Produits d'exploitation	8'256'597.72	5'351'533.19
Total des produits	8'256'597.72	5'351'533.19
CHARGES		
Charges directes des locations d'immeubles	1'984'993.57	1'380'883.73
Rentes de droit de superficie	1'015'565.05	633'404.55
Charges financières	1'876'707.54	1'335'199.70
Amortissements et corrections de valeur	799'589.50	424'154.10
<i>Amortissement des immeubles de placement</i>	789'573.00	410'255.10
<i>Amortissement des immobilisations corporelles</i>	10'016.50	13'899.00
Charges de personnel	86'379.41	27'153.26
Autres charges d'exploitation	85'854.30	183'359.20
Impôts directs	289'000.00	183'661.05
Charges d'exploitation	6'138'089.37	4'067'815.59
Charges exceptionnelles	54'779.00	0.00
Total des charges	6'192'868.37	4'067'815.59
RÉSULTAT		
Bénéfice de l'exercice	2'063'729.35	1'183'717.60

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Projet	Type	Montant	Taux	Echéance
Ch. de la Prairie 5A & 5C	hypothèque fixe	6'527'500.00	1.73%	22.06.22
Ch. de la Prairie 5A & 5C	hypothèque fixe	4'569'500.00	1.96%	15.02.23
Ch. de la Prairie 5A & 5C	hypothèque fixe	4'320'500.00	0.80%	15.02.23
Bonne-Espérance 32	hypothèque fixe	6'226'320.80	1.70%	30.06.23
Bonne-Espérance 32	hypothèque fixe	2'855'025.00	2.31%	31.01.24
Falaises	crédit de construction	28'617'712.00	1.08%	16.05.24
Place de la Sallaz 4 & 5	hypothèque fixe	7'181'000.00	1.68%	30.09.24
Place de la Sallaz 4 & 5	hypothèque fixe	4'301'000.00	1.90%	30.04.25
Fiches Nord - Lots 8 & 9	hypothèque fixe	7'614'500.00	1.80%	30.06.25
Fiches Nord - Lots 8 & 9	hypothèque fixe	8'402'000.00	1.64%	01.12.25
Fiches Nord - Lots 8 & 9	hypothèque fixe	5'442'000.00	1.60%	01.05.26
Place de la Sallaz 4 & 5	hypothèque fixe	3'433'000.00	1.60%	01.06.26
Fiches Nord - Lots 8 & 9	hypothèque fixe	9'261'000.00	1.54%	30.09.26
Fiches Nord - Lot 11	crédit de construction	25'318'153.00	1.41%	23.12.26
En Cojonnex	hypothèque fixe	2'300'000.00	1.55%	17.07.28
En Cojonnex	hypothèque fixe	3'000'000.00	1.60%	02.08.28
En Cojonnex	hypothèque fixe	3'000'000.00	1.55%	01.11.28
En Cojonnex	hypothèque fixe	3'000'000.00	1.60%	31.05.30
En Cojonnex	hypothèque fixe	3'000'000.00	1.60%	30.08.30
Fiches Nord - Lot 11	crédit de construction	24'332'098.00	1.64%	23.12.31
En Cojonnex	hypothèque fixe	3'000'000.00	1.88%	03.01.33
En Cojonnex	hypothèque fixe	5'000'000.00	1.88%	04.04.33
		170'701'058	1.53%	

* Les prêts hypothécaires sont financés par des établissements bancaires de la place.





SILL
Société Immobilière Lausannoise
pour le Logement SA

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

