



SILLSACH

SILL

Société Immobilière Lausannoise
pour le Logement SA



RAPPORT D'ACTIVITE

EXERCICE 2018



TABLE DES MATIÈRES

Message de la Présidente	page 3
Préambule	page 4
Gouvernance	page 4
Objectifs économiques	page 5
Exercice 2018.....	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 Cojonnex	page 10
Falaises (Calvaire)	page 11
Les Fiches Nord, lot 11.....	page 12
Plaines-du Loup	page 13
Plaines-du Loup, pièce urbaine A	page 14
Plaines-du Loup, pièce urbaine B.....	page 15
Plaines-du Loup, pièce urbaine D.....	page 16

ÉTATS FINANCIERS

Compte de fortune.....	page 18
Compte de résultat	page 19
Détail des dettes hypothécaires.....	page 20

MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE

2018, des lieux à vivre ensemble



La perception des milieux de l'immobilier et de la construction par les néophytes est parfois teintée de froideur ou de dureté, d'aucuns allant jusqu'à parler de « jungle ». Mais la SILL SA et son équipe travaille chaque jour avec cœur pour offrir à la population lausannoise non seulement des murs mais surtout de nouveaux lieux de vie qui les accompagneront à différents moments de leur existence.

Cette année encore, par la diversité de ses projets, La SILL SA a pu œuvrer pour continuer de développer un parc locatif à même d'offrir des logements à loyers modérés et durables destinés à tout un chacun.e, étudiant.e, en famille, en couple ou solo.

Ainsi, la Ville s'est réjoui de voir La Clairière « sortir du bois » à En Cojonnex et accueillir les étudiants de l'École Hôtelière de Lausanne dans les 102 logements livrés. S'inscrivant fortement dans l'environnement naturel du lieu et répondant aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés (Minergie-P-Eco®), cette réalisation permet d'insuffler une dynamique nouvelle à ce secteur tout en offrant des lieux de vie proche, agréables et favorisant le lien social.

Quant au nouveau quartier des Falaises avec ses 194 logements, une crèche, un APEMS, la bibliothèque universitaire de médecine ou encore ses espaces pour le jardinage, nul doute qu'il y fera bon vivre ensemble sous le signe de la diversité !

Aux Fiches Nord, avec le lot 11 en voie de finalisation, l'avenir s'annonce également radieux pour les futurs preneurs de lieu. Preuve en est l'existence de l'association des habitants, véritable poumon actif et dynamique. Dynamisme qui sera également insufflé aux Plaines-du-Loup où un mandat d'étude parallèle a permis de poser les jalons d'un petit quartier de qualité (pièce urbaine D) dans lequel la SILL SA réalisera deux bâtiments : en locatifs et en PPE.

L'année 2018 a également été marquée par des rencontres et des séparations. Aussi nous avons été affectés par le décès de Madame Fiora Gutmann, vice-présidente du conseil d'administration de la SILL SA depuis sa création et dont nous gardons un souvenir ému.

Après avoir contribué de manière décisive au développement de la SILL SA depuis 2014, Monsieur Pierre Menoux a décidé de quitter ses fonctions de directeur pour se consacrer à un nouveau projet professionnel. Au nom du conseil d'administration, je lui réitère mes remerciements pour le travail accompli. Le témoin est passé à Monsieur Benoit Hippolite à qui je souhaite une chaleureuse bienvenue et plein succès.

Autant d'activités, de projets et de travail effectué par l'équipe de la SILL SA que nous vous laissons découvrir avec grand plaisir avant de s'engager dans l'année 2019 marquée d'un jubilé, la SILL SA fêtant ses dix ans.

Natacha Litzistorf

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

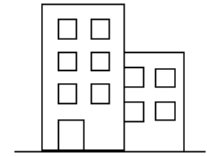
PRÉAMBULE

La société SILL a été constituée en octobre 2009. La Commune de Lausanne détient l'intégralité du capital-actions soit CHF 36 millions.

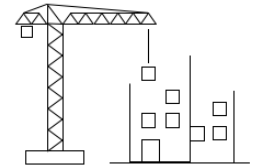
La vocation principale de la société est le développement puis la gestion de logements mixtes (subventionnés, à loyers contrôlés ainsi qu'en marché libre) sur le territoire de la Commune de Lausanne au travers de projets novateurs et dans le respect des critères du développement durable.

L'activité opérationnelle de la société a débuté au printemps 2010.

Après huit 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.



14
IMMEUBLES



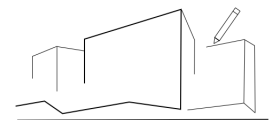
2
CHANTIERS

GOVERNANCE

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Natacha Litzistorf, présidente, conseillère municipale, directrice du logement, de l'environnement et de l'architecture
- Martine Fiora-Guttmann, Vice présidente, ancienne députée et ancienne conseillère communale (jusqu'au 13 octobre 2018)
- Yves Ferrari, vice-président, député et ancien conseiller communal
- Andrea Egli, ancienne conseillère communale
- Valérie Schwaar, députée et ancienne conseillère communale
- Emmanuel Bourquin, chef du service des finances (jusqu'au 31 janvier 2019)
- Pierre Noverraz, notaire
- Nadège Simon, cheffe du service de logement et des gérances



4
PROJETS



319
APPARTEMENTS

DIRECTION



Benoît Hippolite
Directeur
Ingénieur civil



Nils Robert-Nicoud
Responsable comptable
Brevet de spéc. en finances

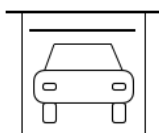


Patricia Libouton
Architecte
ETSAM



528 m²

SURFACES D'ACTIVITES



239

PLACES DE PARKING



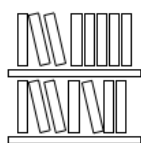
424

PLACES VELOS



1

APEMS



1

BIBLIOTHEQUE



1

CRECHE

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 2018

Durant l'année 2018, la SILL a poursuivi son développement et a maintenu un rythme de croissance sur la lancée des exercices précédents. Avec la livraison des immeubles «En Cojonnex» en septembre, ce sont plus de 102 appartements qui ont généré des revenus sur cet exercice. La demande pour les appartements en location constituant le portefeuille immobilier de la SILL est toujours aussi forte.

En conséquence, le bénéfice de fin d'année atteint un nouveau point culminant dans l'histoire de la société, à hauteur de CHF 1'183'717.60

PERSPECTIVES

Le parc immobilier de la SILL s'enrichira en 2019 de onze nouveaux bâtiments, puisque les chantiers des Falaises et Fiches Nord verront les habitants s'installer dans l'année.

Ainsi, à un horizon fin 2019, l'état locatif global du portefeuille SILL devrait passer à près de CHF 12.9 millions, soit plus du double des revenus du dernier exercice comptable.

En parallèle, les architectes et mandataires travaillent les contours du futur éco-quartier des Plaines-du-Loup. La SILL, en tant qu'investisseur sur les pièces urbaines A, B et D, participe activement à ces réflexions qui doivent aboutir à des ouvertures de chantier et dépôt d'autorisation de construire.

FORTUNE

Les investissements importants effectués en 2018, soit plus de CHF 54.7 millions, ont permis aux chantiers du lot 11 des Fiches Nord, des Falaises et d'En Cojonnex de suivre un rythme normal de développement. Ces projets sont financés par des crédits de construction.

La SILL n'a pas sollicité d'augmentation de capital durant cet exercice malgré la possibilité d'augmenter le capital-action à hauteur de CHF 52.5 millions, selon le préavis communal 2015/12. La prochaine demande de libération de fonds auprès de l'actionnaire devra intervenir au mois de juin 2019.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

Le chiffre d'affaires représentant les revenus liés aux locations d'immeubles se monte à CHF 5'351'488.14.

Les logements à loyer contrôlé ont généré 63% des recettes de l'exercice contre 20% pour les logements subventionnés. Le solde est constitué de quelques surfaces commerciales et des revenus des parkings.

Il convient également de relever que les produits générés par l'exploitation du parking public de la Sallaz ont, de leur côté, progressé de 30% en 2017.

Les charges liées aux objets immobiliers ont progressé de manière linéaire avec les revenus, compte tenu de la mise sur le marché de nouveaux logements au mois de septembre 2018.

Les intérêts hypothécaires dus sur les immeubles en exploitation se montent à plus de 1.33 million, le taux moyen sur l'ensemble des dettes étant de 1.60%.

Les charges consacrées à l'exploitation de la SILL sont en très légère hausse de 1% et l'effectif de la société est passé de 2.6 à 2.8 équivalents plein temps avec l'engagement d'un poste d'architecte.

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 1'183'717.60.



5.07 %
RENDEMENT BRUT

UTILISATION DU RÉSULTAT

L'assemblée générale du 24 juin 2019 a décidé de verser un dividende de CHF 460'509.00 à l'actionnaire unique, la Commune de Lausanne avec une attribution à la réserve générale de CHF 103'292.66. Le solde de CHF 1'502'051.59 est reporté au bilan.

INDICATEURS FINANCIERS

Le taux d'endettement se monte à 79%, en hausse par rapport à 2017 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 0.12%, 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 2018: $210'512.46 / 181'154'101.39 = 0.12\%$

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	1'036'417.00	5.56%	246
Bonne-Espérance 32	11'029'277.00	37	586'843.00	5.32%	224
Place de La Sallaz 4&5	17'432'644.60	29	847'042.00	4.86%	236
Les Fiches Nord - Lots 8&9	30'900'168.86	99	1'600'583.50	5.18%	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 ⁽¹⁾	32'500'000.00	102	1'547'437.000	4.76%	260
	220'590'907.71	598	11'184'426.61	5.07%	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



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	-492'817.25
Valeur comptable au 31.12.2018	18'136'000.00
Etat locatif DDP déduit	1'036'417.00
Rendement brut EL/VV	5.56%

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	-256'277.00
Valeur comptable au 31.12.2018	10'773'000.00
Etat locatif DDP déduit	586'843.00
Rendement brut EL/VV	5.32%

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	30'900'168.86
Amortissement	-350'568.86
Valeur comptable au 31.12.2017	30'549'600.00
Etat locatif DDP déduit	1'600'583.50
Rendement brut EL/VV	5.18%

RÉPARTITION

Logements subventionnés	47
Logements contrôlés	52
Surface commerciale	1
Parking	60

LES FICHES NORD - LOTS 8 & 9



SALLAZ 4 & 5



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	-299'644.60
Valeur comptable au 31.12.2018	17'133'000.00
Etat locatif DDP déduit	847'042.00
Rendement brut EL/VV	4.86%

RÉPARTITION

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

«EN COJONNEX»



Ce projet sur une parcelle située à « En Cojonnex » totalise 102 logements sur 3 bâtiments.

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

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

Les typologies de logement proposées sont adaptées aussi bien à des familles qu'à des

colocations. La flexibilité des logements et les paliers d'étage généreux favorisent les échanges sociaux.

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

Le bâtiment 3 est implanté le long de la contre-allée de la route de Berne et compte quatre étages (R + 2 + attique). Ce bâtiment accueille 27 logements.

Les appartements ont accueilli 255 étudiants de la prestigieuse École Hôtelière de Lausanne pour la rentrée de septembre 2018.

DATES CLÉS

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

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Prix de revient	32'500'000.00
Valeur comptable au 31.12.2018	25'380'066.97
Etat locatif DDP déduit	1'547'437.00
Rendement brut	4.76%

RÉPARTITION

Logements	102
Parking	50



FALAISES - (CALVAIRE)

Ce projet développé en collaboration avec la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO), est composé d'une réalisation de 194 logements, dont environ 50% pour la SILL.

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

Un concours d'urbanisme et d'architecture a donné corps en 2013 au projet lauréat « CLIFF » du bureau MPH (Monnerat Petitpierre Hunger). Réparti sur trois corps de bâtiments distincts, allongés et légèrement décalés, il prévoit la réalisation de 194 logements, d'une garderie, d'un parking de 127 places ainsi que des surfaces administratives et commerciales. Ce nouvel ensemble, situé aux alentours de lieux de formation, propose également des studios à prix abordable pour les étudiants. Exemplaire énergétiquement et compatible avec le concept « Société à 2000 watts », il répond également au standard Minergie-P Eco®.

Localisé à proximité immédiate de la station CHUV du M2, le projet contribuera à la mutation urbaine que connaît le nord-est de la ville tout en garantissant une qualité de vie élevée, une mixité sociale et le respect de critères environnementaux stricts.

La phase de gros œuvre est achevée à fin 2018 et les travaux de second œuvre et des locaux d'activités s'enclenchent favorablement.

L'objectif est d'accueillir les premiers locataires de la SILL du bâtiment B en avril 2019 et d'emménager dans les appartements et activités du A à l'été.

DATES CLÉS

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

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RENDEMENT PRÉVISIONNEL

Prix de revient (SILL)	38'100'000.00
Valeur comptable au 31.12.2018	26'743'158.28
Etat locatif DDP déduit	1'919'070.00
Rendement brut	5.04%

RÉPARTITION (SILL)

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

LES FICHES NORD - LOT 11



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

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

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

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

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

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

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

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

La dernière grue est maintenant démontée et les entreprises sont à pied d'œuvre pour les travaux intérieurs.

Les réseaux et aménagements extérieurs pour relier ce lot 11 à tout le quartier des Fiches Nord s'enclencheront aux beaux jours.

La mise en valeur est prévue pour juin 2019. L'ouverture de la crèche est planifiée pour cet été et l'arrivée des premiers locataires à l'automne 2019.

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 31.12.2018	44'537'719.49
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



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

Le projet se décline en 4 PPA, eux-mêmes répartis en différentes pièces urbaines. Chaque PPA fait l'objet d'un appel d'offre à investisseurs répondant à deux principes: une diversité d'investisseurs (répartition équitable entre groupements privés, société et fondation de la Ville, Sociétés d'utilité publique et coopératives d'habitants), et une mixité des types de logements (30% de logements subventionnés, 40% de logements à loyers régulés, 30% de logement du marché libre ou en PPE).

Le premier PPA représente environ 1'000 logements – 142'000 m² de droits à bâtir. Un soin particulier sera apporté aux liaisons avec les quartiers voisins, aux chemins et espaces publics, afin de favoriser les échanges et une continuité.

Les sociétés et fondations aux mains de la Ville de Lausanne soit la FLCL et la SILL se

sont vus attribuer près de 34'000 m² de droits à bâtir.

Le programme de la SILL, présente sur les pièces A, B et D, porte sur près de 22'000m² dédiés au logement et 1'500m² 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 PPA 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 PPA 1 a été développé par les Services Industriels de Lausanne et sera mis en place à travers un contracting énergétique.

2018 a été l'année des désignations des mandataires architectes et ingénieurs, du lancement des dernières procédures des concours d'architecture ou des mandats d'études parallèles et du début de l'élabo-

ration des concepts d'ensemble des différentes pièces urbaines afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère.

Les prochaines étapes seront le dépôt des dossiers du concept d'ensemble et des permis de construire au printemps 2019 et le début des chantiers des 2020.

PIECE URBAINE A



La pièce urbaine A, située dans la partie Nord du PA 1, a une surface totale d'environ 10'000 m². La parcelle a une forme allongée avec une topographie en pente selon un axe est-ouest.

Cette pièce permet la construction de 19'500 m² SPd, répartis au maximum en 13'600 m² SPd de logements et au minimum en 5'900 m² SPd d'activités. Elle accueillera également le parking centralisé du PA 1 et un fitness intergénérationnel sous les arbres, dans sa partie ouest.

Le projet a fait l'objet d'un appel d'offres d'investisseurs de l'écoquartier des Plaines-du-Loup organisé par la Commune de Lausanne. Celui-ci a été suivi d'un concours d'architecture à deux degrés en procédure sélective au terme duquel les bureaux Bunq SA architectes et Jean-Jacques Borgeaud architecte-paysagiste ont été désignés lauréats.

Un lot central de 6'000 m² SPd 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 AG et la Coopérative Cité Derrière.

Le projet, avec une structure de peigne, 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 programme de la SILL, répondant à la volonté d'une mixité sociale, se compose de 61 logements de 2,5 à 5,5 pièces avec des loyers subventionnés, régulés et en marché libre.

Pendant l'année 2018 les mandataires architectes et ingénieurs désignés ont développé la phase d'avant-projet et préparé les consultations des mandataires spécialisés pour le lot de la SILL et pour l'ensemble de la pièce. La dépose du concept d'ensemble aura lieu en mars 2019 et la mise à l'enquête du projet est prévue en juin 2019.

DATES CLÉS

OFFRE	CONCOURS	RÉALISATION	LOCATION
2016	2018	dès 2020	dès 2022

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RÉPARTITION (SPd)

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.

Cette pièce a fait l'objet de mandats d'étude parallèles selon le règlement SIA 143, organisés en mise en concurrence sélective, en deux degrés. L'objectif est la construction des immeubles de logements et d'activités pour 37'400 à 39'270 m² de SPd et des aménagements paysagers. 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 qui invite à l'appropriation par les habitants.

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 à l'issue du 2e degré des MEP les lots de la CODHA, des Retraites Populaires et de la SILL.

Le projet de la SILL se présente sous la forme d'un bâtiment en « u », faisant front à la route des Plaines-du-Loup à l'est, et s'ouvrant à l'ouest sur le Grand Pré. Le programme comprend une surface totale de 10'900 m² (SPd), dont 9'495 m² dédiés à la création d'environ une centaine de logements subventionnés et à loyers régulés, ainsi que de 1'405 m² d'activités situés au niveau du sol et partiellement au premier niveau. Un petit commerce d'environ 80m² est prévu au rez-de-chaussée selon les exigences du PA 1. Les appartements sont dans leur majorité traversants ou bi-orientés.

Comme dans le cas de la pièce urbaine A, pendant l'année 2018 les mandataires architectes et ingénieurs se sont occupés de l'élaboration de la phase d'avant-projet et ils ont également commencé la préparation des consultations des mandats qui seront adjugés en 2019. La dépose du concept d'ensemble aura lieu en avril 2019 et la mise à l'enquête du projet en été 2019.

DATES CLÉS

OFFRE	CONCOURS	RÉALISATION	LOCATION
2016	2018	dès 2020	dès 2022

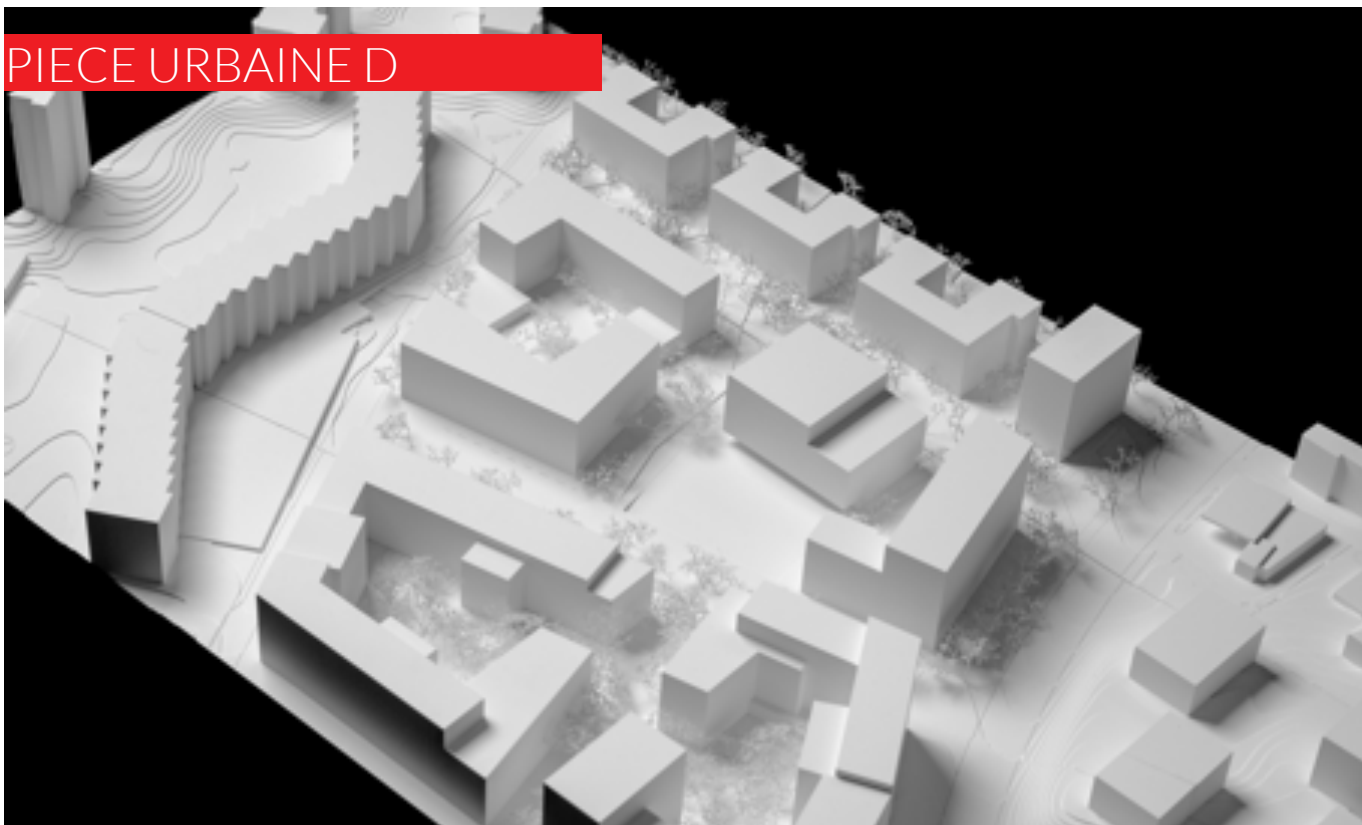
PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RÉPARTITION (SPd)

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

PIECE URBAINE D



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

La configuration et le programme de cette pièce urbaine présentent un véritable défi architectural devant établir une identité spécifique au cœur de cette première étape de réalisation.

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 Ecopolis 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 Hüsler & Associés SA, à Lausanne, ont remporté à l'issue du MEP le projet de l'école, des EMS ainsi que l'élaboration du concept d'ensemble.

Le lauréat du MEP a établi en décembre 2018 une série de règles (concept d'ensemble) concernant les délimitations des lots, gabarits et autres contraintes pour les différents investisseurs de la pièce urbaine. Ce document, approuvé par les investisseurs, fixe les bases pour permettre le développement des projets.

La SILL, présente dans deux des 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 est prévu en avril 2019 et donnera lieu à un projet lauréat pour chaque lot.

Le futur programme, avec une surface totale de 6'720 m² (SPd), sera composé d'un immeuble abritant uniquement des logements subventionnés du côté est de la pièce, ainsi que d'un deuxième immeuble avec des logements PPE situé à l'ouest de la parcelle. La dépose du concept d'ensemble est prévue en août 2019 et la mise à l'enquête du projet en fin 2019.

DATES CLÉS

OFFRE	CONCOURS	RÉALISATION	LOCATION
2016	2018	dès 2020	dès 2022

PERFORMANCE ÉCOLOGIQUE

MINERGIE	MINERGIE P	ÉCO
●	●	●

RÉPARTITION (SPd)

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

SITUATION



ÉTATS FINANCIERS

COMPTE DE FORTUNE

	Au 31.12.2018	Au 31.12.2017
ACTIF		
Trésorerie	5'066'424.72	5'075'125.22
Actifs de régularisation	249'796.83	217'145.38
Autres créances	1'502'739.18	916'378.72
Actifs courants	6'818'960.73	6'208'649.32
Immeubles de placement	174'309'488.56	120'198'145.31
Immeubles en exploitation	101'924'492.77	76'533'012.55
Prairie 5A + 5C	18'136'000.00	18'151'012.55
• Coût de construction	18'628'817.25	18'628'617.25
• Fonds d'amortissement	-492'817.25	-477'804.70
Bonne-Espérance 32	10'773'000.00	10'839'000.00
• Coût de construction	11'029'277.00	11'029'277.00
• Fonds d'amortissement	-256'277.00	-190'277.00
Place de la Sallaz 4 & 5	17'133'000.00	17'217'000.00
• Coût de construction	17'432'644.60	17'414'234.20
• Fonds d'amortissement	-299'644.60	-197'234.20
Les Fiches Nord, lots 8 & 9	30'549'600.00	30'326'000.00
• Coût de construction	30'900'168.86	30'496'910.91
• Fonds d'amortissement	-350'568.86	-170'910.91
En Cojonnex	25'332'892.77	0.00
• Coût de construction	25'380'066.97	0.00
• Fonds d'amortissement	-47'174.20	0.00
Immeubles en cours de construction	71'280'877.77	43'544'737.11
En Cojonnex	00.00	12'592'215.68
Falaises	26'743'158.28	12'611'360.73
Les Fiches Nord, lot 11	44'537'719.49	18'341'160.70
Immeubles en développement	1'104'118.02	120'395.65
Falaises	0.00	0.00
Les Fiches Nord, lot 11	0.00	0.00
Plaines-du-Loup, PU-A	459'083.20	37436.00
Plaines-du-Loup, PU-B	459'220.85	48'965.05
Plaines-du-Loup, PU-C	185'813.97	33'994.60
Immobilisations financières	16'751.10	16'749.45
Garantie de loyer Haldimand 17	16'751.10	16'749.45
Immobilisations corporelles	8'901.00	22'800.00
Equipements	8'901.00	22'800.00
Actifs non courants	174'335'140.66	120'237'694.76
Total de l'actif	181'154'101.39	126'446'344.08
PASSIF		
Capitaux étrangers à court terme	7'624'647.33	6'883'149.87
Capitaux étrangers à long terme	135'385'534.50	82'340'483.25
Capitaux étrangers	143'010'181.83	89'223'633.12
Capital et réserves	36'078'066.31	36'017'821.85
Résultat accumulé au bilan	2'065'853.25	1'204'889.11
Fonds propres	38'143'919.56	37'222'710.96
Total du passif	181'154'101.39	126'446'344.08

COMPTE DE RÉSULTAT

Période	2018	2017
	01.01.18-31.12.18	01.01.17-31.12.17
REVENUS		
Produits des locations d'immeubles	5'351'488.14	4'636'415.66
Produits financiers	45.05	304.95
Produits d'exploitation	5'351'533.19	4'636'720.61
Total des produits	5'351'533.19	4'636'720.61
CHARGES		
Charges directes des locations d'immeubles	1'380'883.73	1'076'623.19
Rentes de droit de superficie	633'404.55	608'076.00
Charges financières	1'335'199.70	1'236'642.15
Amortissements et corrections de valeur	424'154.10	356'047.61
<i>Amortissement des immeubles de placement</i>	410'255.10	335'492.61
<i>Corrections de valeur des immeubles de placement</i>	0.00	0.00
<i>Amortissement des immobilisations corporelles</i>	13'899.00	20'555.00
Charges de personnel	27'153.26	73'041.05
Autres charges d'exploitation	183'359.20	110'336.55
Impôts directs	183'661.05	156'500.00
Charges d'exploitation	4'067'815.59	3'617'266.55
Charges exceptionnelles	0.00	0.00
Total des charges	4'067'815.59	3'617'266.55
RÉSULTAT		
Bénéfice de l'exercice	1'183'717.60	1'019'454.06

DÉTAIL DES DETTES HYPOTHÉCAIRES

Projet	Type	Montant	Taux	Echéance
Ch. de la Prairie 5A & 5C	hypothèque fixe	3'752'100.00	1.81%	16.09.19
Ch. de la Prairie 5A & 5C	hypothèque fixe	614'400.00	1.55%	16.09.19
Ch. de la Prairie 5A & 5C	hypothèque fixe	6'597'500.00	1.73%	22.06.22
Ch. de la Prairie 5A & 5C	hypothèque fixe	4'618'250.00	1.96%	15.02.23
Bonne-Espérance 32	hypothèque fixe	6'226'320.80	1.70%	30.06.23
Bonne-Espérance 32	hypothèque fixe	2'969'125.00	2.31%	31.01.24
Falaises	crédit de construction	17'834'859.75	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	8'064'500.00	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
Fiches Nord - Lots 8 & 9	hypothèque fixe	9'261'000.00	1.54%	30.09.26
Place de la Sallaz 4 & 5	hypothèque fixe	3'623'000.00	1.60%	01.06.26
Fiches Nord - Lot 11	crédit de construction	14'881'125.55	1.41%	23.12.26
En Cojonnex	hypothèque fixe	2'500'000.00	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	1.60%	01.11.28
En Cojonnex	hypothèque fixe	3'000'000.00	1.60%	31.05.28
En Cojonnex	hypothèque fixe	3'000'000.00	1.88%	30.08.30
Fiches Nord - Lot 11	crédit de construction	9'065'112.40	1.64%	23.12.31
En Cojonnex	hypothèque fixe	5'000'000.00	1.88%	04.04.33
En Cojonnex	hypothèque fixe	3'000'000.00	1.88%	03.01.33
		135'333'293.50	1.60%	

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



© Alienor LLONA BONNARD



Société Immobilière Lausannoise
pour le Logement SA

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

