



Société Immobilière Lausannoise
pour le Logement SA



RAPPORT D'ACTIVITÉ

2022

SOMMAIRE

Message de la présidente

2022 : Réalisations et engagements page 3

Présentation

Préambule - Gouvernance page 4
Membres du conseil d'administration page 5
Activité - En 2022... page 6
Collaborateurs page 7

États financiers 2022

Exercice 2022 page 8
Perspectives - Fortune page 9
Résultat de l'exercice - Utilisation du résultat page 10

Parc immobilier

Liste des immeubles page 11
Situation géographique page 12
Bilan énergétique pages 13-15
Critères ESG page 16
Prairie 5A + 5C page 17
Bonne Espérance 32 page 18
Place de la Sallaz 4-5 page 19
Fiches Nord 8-9 (Bérée 22-24-26) page 20
En Cojonex (Rte de Berne 309-311-313) page 21
Falaises (av. Sallaz 1 à 9) page 22
Fiches Nord 11 (Bérée 28-30-32-52) page 23

Chantiers

Plaines-du-Loup page 24
Quelques chiffres page 25
Pièce urbaine A page 26
Pièce urbaine B page 27
Pièce urbaine D1A page 28
Pièce urbaine D1B page 29

En chiffres

États financiers (actif et passif) pages 30-31
Compte de résultat page 32
Détail des dettes hypothécaire à long terme page 33

2022 : Réalisations et engagements

Cette année riche a été marquée par une série de réalisations significatives et un engagement constant pour la politique du logement en Ville de Lausanne. Ces événements ont façonné notre parcours au cours des derniers mois et témoignent de la détermination à offrir des logements de premier ordre.

La Société Immobilière Lausannoise pour le logement S.A (SILL) a effectué une mise à jour approfondie de son Système de Contrôle Interne et de la cartographie des risques, renforçant ainsi sa capacité à identifier, évaluer et gérer efficacement les risques. La SILL a également achevé avec succès l'Audit par le Contrôle des finances de la Ville de Lausanne (CFL) et publié les résultats. Cette démarche souligne l'engagement à respecter les normes les plus élevées en matière de gouvernance et de responsabilité financière.

À la suite de l'arrêt maladie du Directeur, la SILL a réagi avec agilité en mandatant M. Pierre Menoux pour assurer la continuité de la gestion. Cette transition harmonieuse a permis de maintenir une organisation efficace et de garantir la continuité des projets en cours.

Nous sommes fiers d'annoncer la signature complète des actes de vente des 34 lots PPE du programme OKAMI des Plaines-du-Loup. Cette réalisation démontre la capacité à concevoir et à commercialiser des projets immobiliers attractifs, répondant aux besoins et aux attentes de particuliers et de familles désirant accéder à la propriété dans un écoquartier.

L'année 2022 est marquée par une forte production travaux sur les 4 immeubles en construction aux Plaines-du-Loup avec de nombreuses entreprises partenaires de la région romande.

De plus, la SILL exploite désormais pleinement 600 logements sans aucun logement vacant à fin 2022 et un très faible taux de rotation, illustrant une gestion efficace et réactive.

L'équipe a également renforcé son implication

dans la maintenance et le suivi technique des immeubles en exploitation et mandaté un audit d'experts sur les consommations et le paramétrage des installations techniques. Cette approche proactive atteste du souci constant d'optimiser les performances de ses bâtiments et d'offrir un environnement de vie optimal à ses résidents et ses résidentes.

Enfin, nous sommes ravis de vous informer que les résultats sont conformes au Budget 2022 validé par le conseil d'administration, démontrant une gestion financière rigoureuse et une adéquation des loyers avec les attentes des locataires.

Je tiens à remercier ici l'ensemble de nos locataires, partenaires et collaborateurs et collaboratrices pour leur confiance et leur forte contribution à ces réalisations. La SILL reste totalement engagée à poursuivre sa mission de créer des espaces de vie de premier plan avec la livraison des premiers logements aux Plaines-du-Loup en 2023.

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

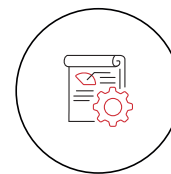
La SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA a été constituée en octobre 2009. Suite à la dissolution de la Coopérative Colosa, dont les bâtiments ont été transférés à la Caisse de Pension de la Commune de Lausanne, la Municipalité a souhaité créer une nouvelle société anonyme d'investissement 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 14 immeubles en exploitation pour un total d'environ 600 logements et quatre projets en cours de chantier.

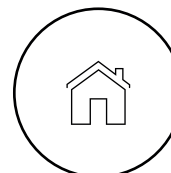
Gouvernance

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.



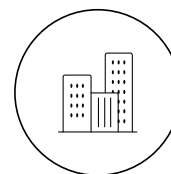
4

Projets



50'000m²

Surface utile
de plancher



28

Entrées
d'immeubles





La SILL c'est ?

258

millions investis en 12 ans

DEUX MILLES NONANTE-SIX
habitants

1'200m²

de jardins potagers mis à
disposition des locataires

Membres du conseil d'administration

- **Natacha Litzistorf**, présidente, conseillère municipale en charge du logement, de l'environnement et de l'architecture (LEA)
- **Yves Ferrari**, architecte et sociologue, directeur de la fondation maisons pour étudiants Lausanne
- **Andrea Eggli**, ancienne conseillère communale
- **Pierre Noverraz**, notaire honoraire
- **Sarra Perrin**, experte fiscale diplômée, associée Perrin & Co LLC
- **Jean-Pierre Feniello**, économiste au service des finances de la Ville de Lausanne
- **Romain Felli**, Secrétaire général du département cantonal de la culture, des infrastructures et des ressources humaines
- **Andrea Faucherre**, adjointe à la cheffe du service d'architecture et du logement de la Ville de Lausanne

Activité

Au cours de l'année civile 2022, le Conseil d'administration de la SILL SA s'est réuni six fois.

Il a notamment pris les décisions suivantes :

- Valider les états financiers 2021 et formuler une proposition d'utilisation du résultat
- Valider le rapport d'activité 2021
- Prendre position par rapport à l'audit du Contrôle des finances de la Ville de Lausanne de fin 2021
- Renouveler les échéances hypothécaires à long terme et les emprunts à court terme auprès de nouveaux partenaires financiers
- Mettre en place une Direction ad interim de la société
- Mettre à jour le système de contrôle interne, par l'intermédiaire de son groupe de travail dédié
- Valider la signature d'un contrat avec les Services industriels de Lausanne pour le pré-équipement des parkings de la SILL pour accueillir des bornes de recharge pour véhicules électriques
- Valider le budget 2023

En 2022...

145'712

le nombre de briquettes commandées pour la façade de l'immeuble en construction sur la pièce urbaine B des Plaines-du-Loup

98

en tonnes, la diminution des émissions de CO2 du parc immobilier par rapport à 2021*

649

le nombre de panneaux photovoltaïques installés en toiture des 4 immeubles en construction aux Plaines-du-Loup

31

le nombre de rotations dans les logements SILL

3.8

millions CHF la contribution de la SILL aux comptes communaux, sous forme de rentes de DDP, dividende, honoraires au Service des gérances, etc.

*Source : rapport énergétique SILL 2022, établi par Signa-Terre SA

Collaborateurs



De gauche à droite : **Pierre Menoux**, Directeur ad interim (depuis le 01.04.2022), Architecte EPF, **Samuel Varone**, Responsable des finances, **Patricia Libouton**, Architecte REG A, **Ophélie Coisne**, Architecte, **Benoît Hippolite**, Directeur, Ingénieur civil

21

millions investis
en 2022



Exercice 2022

La SILL a dû faire face à des enjeux majeurs durant cette année 2022.

Sur le front des chantiers en cours aux Plaines-du-Loup, les hausses des prix des matières premières ont eu un impact conséquent sur les différents projets. Les collaborateurs de la SILL ont œuvré avec les mandataires afin que cette indispensable maîtrise des coûts ne nuise pas à la qualité des constructions. Un défi au quotidien pour que l'esprit des concours d'architecture à la base des projets soit mis en œuvre malgré toutes les contraintes, notamment financières.

Pour le parc existant de la SILL, les actions entreprises ont pour objectif de maintenir un cadre de vie agréable à chacun des locataires. La SILL a également fait face à la crise énergétique par des actions concrètes, notamment en mandatant des ingénieurs spécialisés en charge de vérifier et corriger les réglages des chaufferies. Dans le domaine de l'énergie, une collaboration avec les Services industriels de Lausanne pour pré-équiper les parkings souterrains permettra aux locataires détenteurs de véhicules électriques d'installer une borne de recharge sur leur place.

Enfin, au niveau organisationnel, la SILL a su s'adapter en amenant une continuité et des compétences malgré les mouvements temporaires dans son effectif.

Perspectives

Les chantiers des Plaines-du-Loup avancent à un rythme soutenu et le second œuvre est désormais à l'action. Les livraisons de plus de 230 logements sont prévues entre l'automne 2023 et le printemps 2024.

La SILL ne manquera pas de se positionner sur la 2ème étape du développement de ce même quartier. Elle restera également attentive à d'autres opportunités d'investissement, notamment dans le cadre des immeubles préemptés par la Commune de Lausanne.

Fortune

La SILL a investi plus de CHF 21 millions en 2022 pour ses chantiers en cours, correspondant à la phase de gros-œuvre de ces quatre opérations. Les liquidités disponibles en fin d'année s'élèvent à CHF 20.5 millions dont environ 7 millions nets serviront à financer les constructions sur la pièce urbaine D.

Sur ces projets, la SILL se finance majoritairement par des fonds étrangers. La dette a ainsi également augmenté, mais reste au même niveau que l'an passé à environ 74% du total du bilan.

La SILL dispose toujours de la possibilité de demander à son actionnaire unique une part de capital-actions supplémentaires de CHF 20 millions, conformément au préavis communal 2020/44.

Projet « Charg'Immo »

En 2023, la SILL a pour ambition de pré-aménager, en collaboration avec les Services industriels de Lausanne, 236 places dans ses parkings afin de pouvoir y accueillir des bornes de recharge si les locataires le souhaitent.



SIL
SERVICES INDUSTRIELS LAUSANNE





244.-/m²

Loyer moyen d'un appartement



1,44%

taux d'intérêt moyen de la dette



71%

des premiers locataires d'un appartement SILL y vivent toujours

Résultat de l'exercice

Les recettes de l'exercice 2022 se fixent à un nouveau niveau record à plus de CHF 13.2 millions, grâce aux revenus supplémentaires générés par la location de la surface commerciale des Fiches nord.

Le taux d'occupation des logements est quasiment de 100% sur l'année puisque la perte locative est inférieure à CHF 10'000.

Les charges courantes d'immeubles sont légèrement inférieures à l'exercice précédent et représentent environ 20% des recettes. A cela s'ajoutent des redevances de droit de superficie versées à la Commune de Lausanne pour CHF 1'723'357.

Les charges exceptionnelles sont notamment constituées de provisions liées à trois sinistres sur les toitures plates des immeubles et qui ont généré des infiltrations d'eau.

Après comptabilisation des intérêts hypothécaires, des amortissements et des impôts directs, le bénéfice de l'exercice se fixe à CHF 2'639'115,81.

Utilisation du résultat

L'assemblée générale du 26 juin 2023 a décidé de verser un dividende identique à l'année précédente, à savoir CHF 1'087'950 à l'actionnaire unique, la Commune de Lausanne avec une attribution à la réserve de CHF 131'955,79. Le solde de CHF 7'337'260,78 est reporté au bilan.

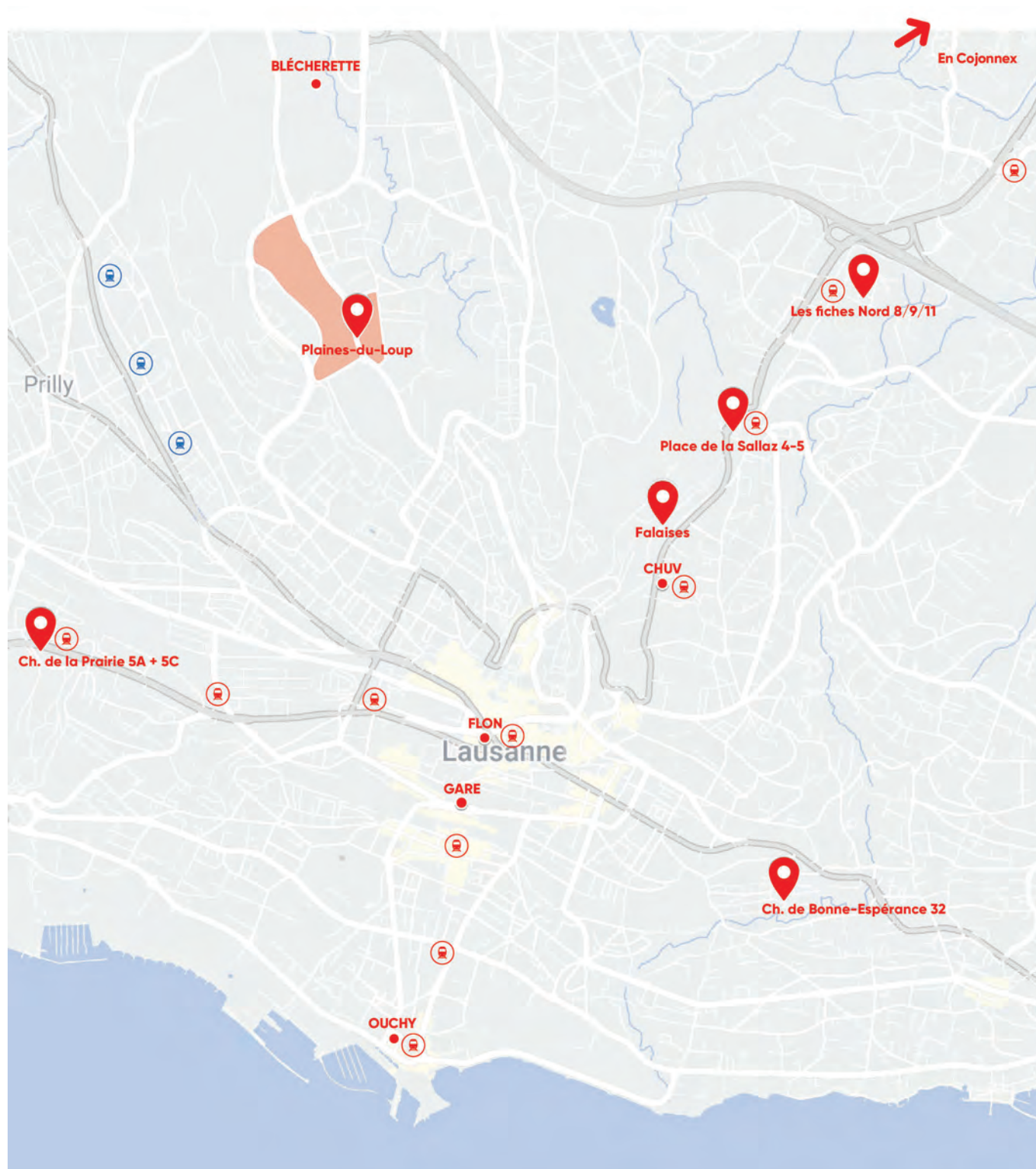
Liste des immeubles

Immeubles	Prix de revient	Nbre de logements	⁽¹⁾ État locatif	⁽²⁾ Rendement brut	Loyer moyen logements/an/m ²
1. Ch. de la Prairie 5A+5C	18'628'817 CHF	52	982'809 CHF	5.28%	241
2. Ch. de Bonne-Espérance 32	11'029'277 CHF	37	595'808 CHF	5.40%	226
3. Place de la Sallaz 4-5	17'432'645 CHF	29	908'060 CHF	5.21%	236
4. Les Fiches Nord 8/9 (Bérée 22-24-26)	31'115'996 CHF	99	1'619'587 CHF	5.20%	245
5. En Cojonnex (Rte de Berne 309-311-313)	29'172'559 CHF	102	1'547'436 CHF	5.30%	260
6. Falaises (Av. de la Sallaz 1 à 9)	40'996'687 CHF	94	2'261'649 CHF	5.52%	255
7. Les Fiches Nord 11 (Bérée 28-30-32)	71'681'359 CHF	185	3'672'953 CHF	5.12%	236
Total immeubles en exploitation	220'057'340 CHF	598	11'588'302 CHF	5.27%	244

⁽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

Situation géographique



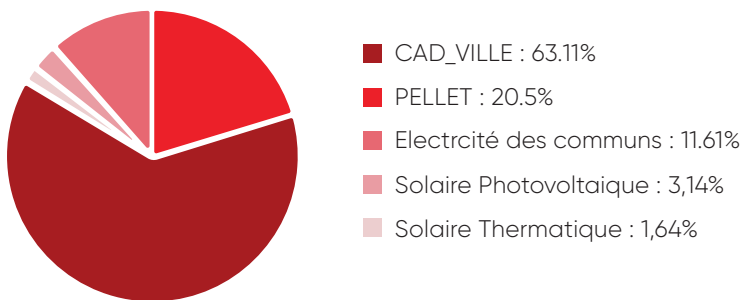
Bilan énergétique

Le parc immobilier de la SILL est monitoré par Signa-Terre qui a pour mission de relever les différentes consommations de chaleur et d'électricité des communs notamment. Il alerte également le propriétaire en cas d'écarts de consommation et propose des solutions d'interventions lors de dysfonctionnements. Enfin, il établit un bilan annuel de surveillance énergétique, Immolabel, dont certains indicateurs sont présentés ci-dessous. Ceux-ci ont été calculés selon les recommandations de l'Asset Management Association Switzerland et sur la base des facteurs de conversion donné par la SIA 380 version 2015. Afin d'être en parfaite corrélation avec l'intensité des émissions de CO₂, l'intensité énergétique n'est pas corrigée avec la méthode des degrés jours.

Taux de couverture

Nombre total d'objets	19	Taux de couverture :
Surface de référence énergétique totale des construction terminées	55'716.5m ²	100%
Part des surfaces de références énergétiques fournies par le client	4.37%	

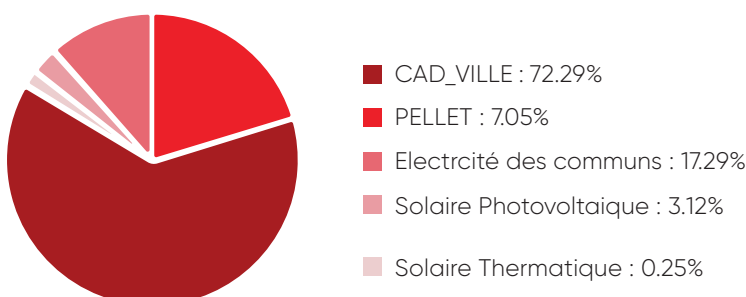
Mix énergétiques



Intensité énergétique

73.65 kWh/m²

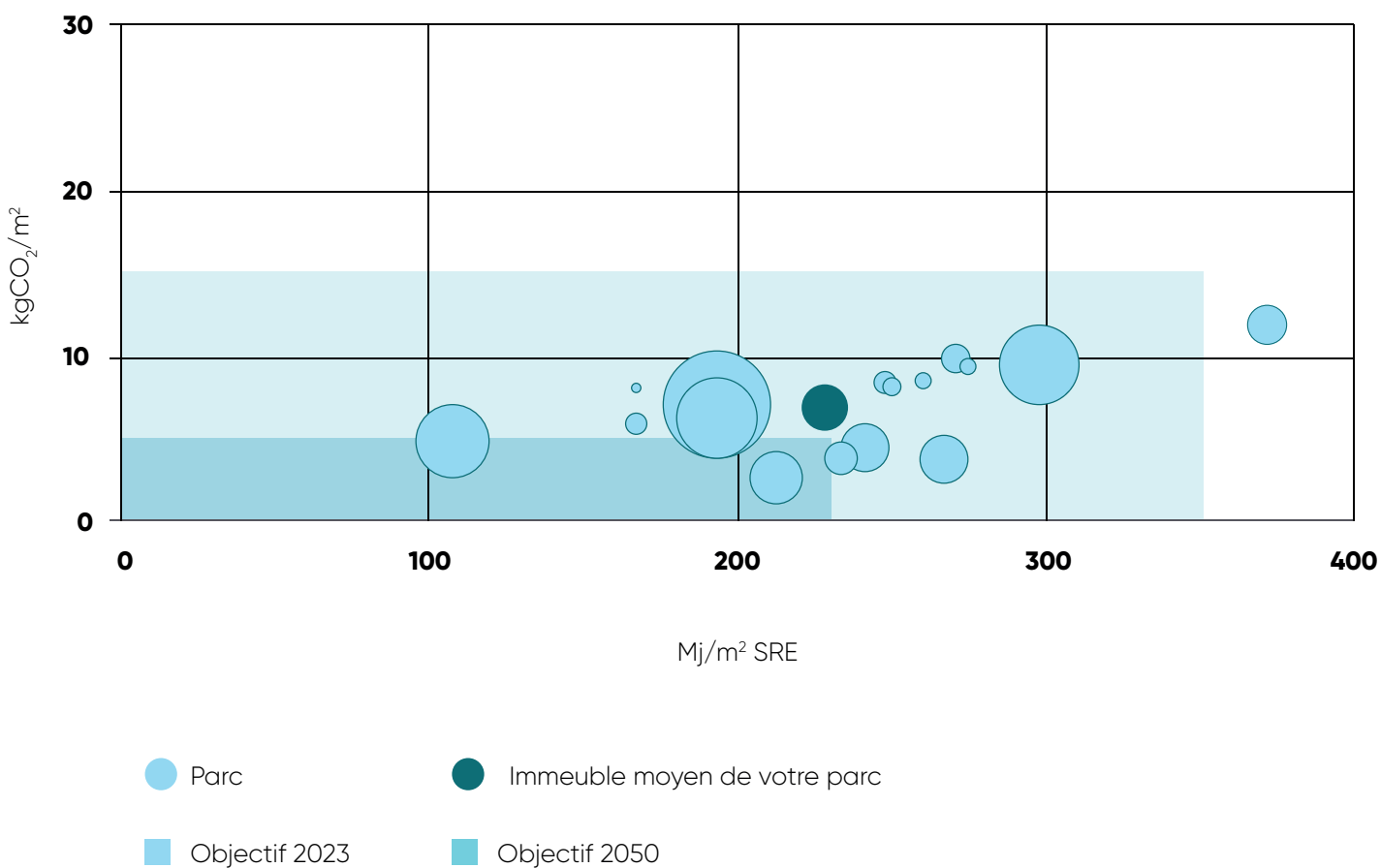
Emission de Gaz à effet de serre scope 1&2



Intensité des émissions de gaz à effet de serre

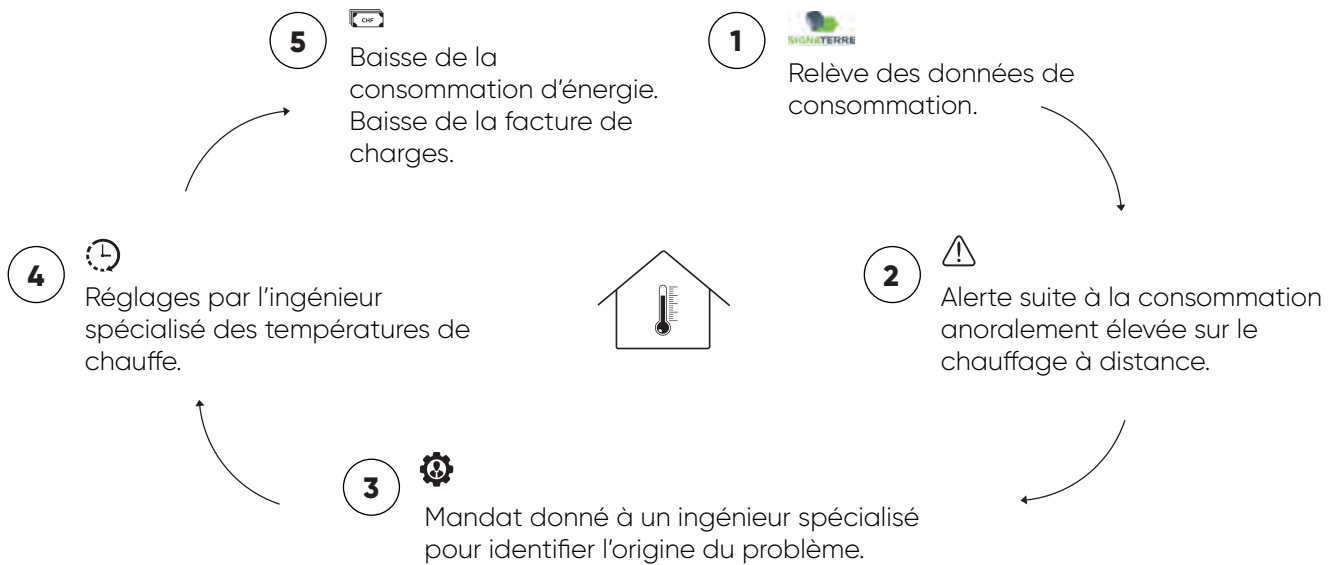
6.94 kgCO₂/m²

Le graphique ci-dessous présente la distribution des immeubles en fonction de leurs consommations thermiques (à travers l'IDC) et leurs émissions de CO₂ par m² (pour la partie thermique et électricité des communs). La taille de la bulle est proportionnelle à la surface de référence énergétique (SRE). Les deux rectangles représentent les objectifs 2030 et 2050 en lien avec la stratégie énergétique de la Confédération et la bulle bleu foncé représente l'immeuble moyen du parc.

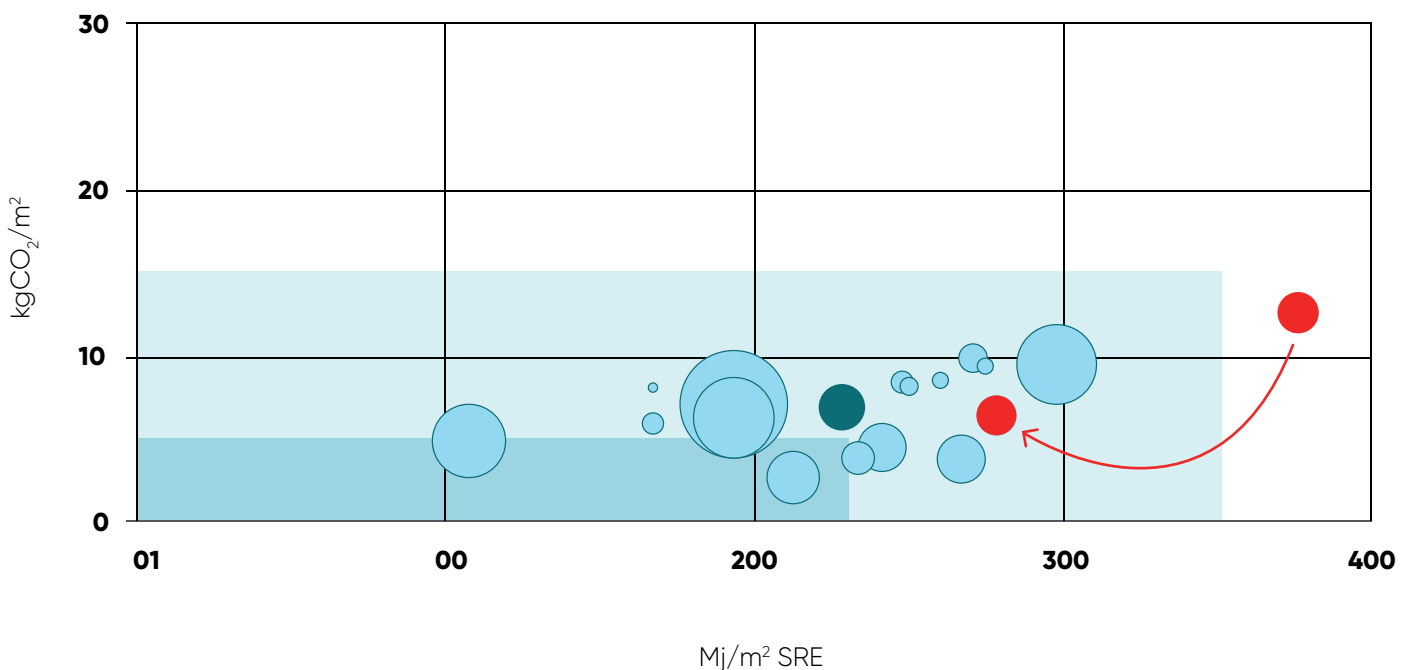


Un cas concret

L'analyse régulière qui est faite par la SILL et ses mandataires sur les consommations des immeubles a permis d'identifier un problème de consommation excessive de chaleur sur la période hivernale 2021/2022 pour un immeuble de 22 logements alimenté par le chauffage à distance. Le plan d'action mis en place a permis d'agir sur le problème avant le début de l'hiver 2022/2023 avec des résultats tangibles à la fois pour les locataires et pour le climat.



L'impact de ces réglages représente ainsi un gain énergétique de 26% sur l'indice de chaleur de cet immeuble. Il a désormais largement amélioré son positionnement par rapport aux objectifs énergétiques 2030 et 2050 de la Confédération.



Critères ESG

Depuis sa création, la SILL a développé des projets de construction en prenant en compte les critères de développement durable et les enjeux sociétaux à court, moyen et long terme pour ses locataires. Ainsi, pour la première fois cette année, elle publie les critères ESG pour chacun de ses immeubles. Ceux-ci permettent de mettre en valeur l'approche au cœur de chacune des décisions prises dans le développement des projets immobiliers d'une société d'utilité publique comme la SILL.



Quel est l'impact **environnemental** de mon bien immobilier ?



Qu'est-ce que mon immeuble / mon quartier apporte aux locataires en terme de lien **social** ?



Comment la **gouvernance** de la SILL influence la valorisation de son parc immobilier ?

Prairie 5A+5C



Immeubles livrés en	2013
Label	Minergie
Étiquette CO2	A
Prix de revient	18'628'817 CHF
État locatif DDP déduit	982'809 CHF
Rendement brut (EL/PR)	5.28%
Surface utile (SUP)	4'564m²

AFFECTATIONS

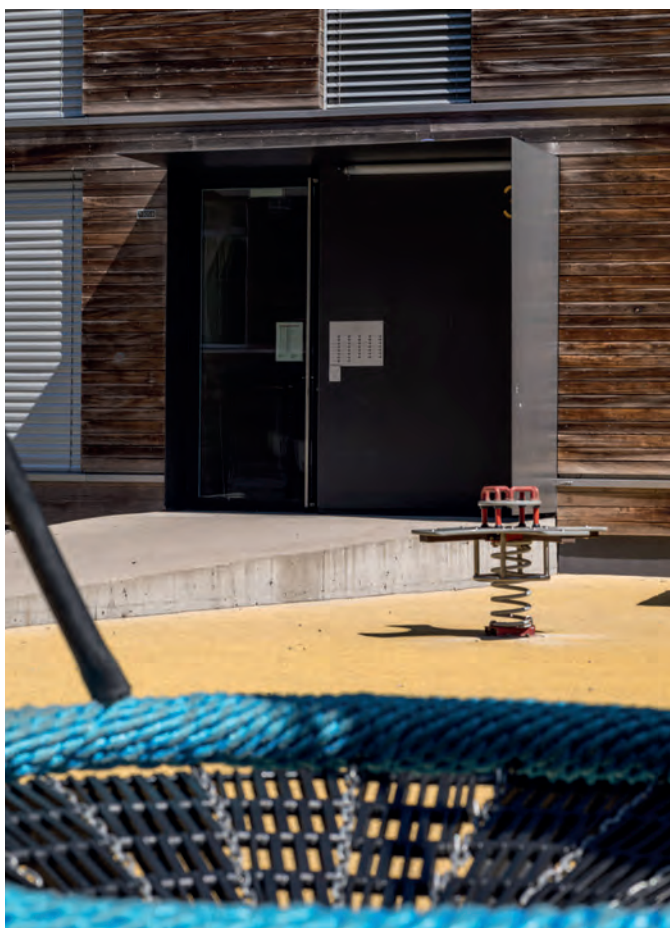
Logements protégés (LP)	28
Logements à loyers abordables (LLA)	24
Activités	3
APEMS	1

E /

S Logements protégés avec présence régulière d'une référente sociale en guise d'appui aux locataires

G /

Bonne-Espérance 32



Immeubles livrés en	2015
Label	Minergie-P-Eco
Étiquette CO2	A
Prix de revient	11'029'277 CHF
État locatif DDP déduit	595'808 CHF
Rendement brut (EL/PR)	5.40%
Surface utile (SUP)	2'949m²

AFFECTATIONS

Logements à loyers modérés (LLM)	18
Logements à loyers abordables (LLA)	19

- E** Chaudière à pellets partagée avec l'immeuble voisin propriété de la FLCL
- S** Mixité sociale : immeuble en «sandwich» avec en alternance un étage de logements subventionnés et un étage de logements contrôlés
- G** Enjeux communs avec Collaboration avec la FLCL, propriétaire de l'immeuble voisin

Place de la Sallaz 4-5



Immeubles livrés en	2015
Label	Minergie-Eco
Étiquette CO2	A
Prix de revient	17'432'645 CHF
État locatif DDP déduit	908'060 CHF
Rendement brut (EL/PR)	5.21%
Surface utile (SUP)	2'951m²

AFFECTATIONS

Logements à loyers abordables (LLA)	29
Activités	1
Bibliothèque	1
Crèche (22 places)	1
Parking public (68 places)	1

- E** Pose de compteurs individuels de chaleur en 2017 pour une répartition plus juste des frais de chauffage
- S** Un couple de concierges vivant sur place, au plus près des locataires
- G** /

Fiches Nord Lots 8-9 (Bérée 22-24-26)



Immeubles livrés en	2016
Label	Minergie-P-Eco
Étiquette CO2	A
Prix de revient	31'115'996 CHF
État locatif DDP déduit	1'619'587 CHF
Rendement brut (EL/PR)	5.20%
Surface utile (SUP)	7'332m²

AFFECTATIONS

Logements à loyers modérés (LLM)	47
Logements à loyers abordables (LLA)	49
Logement Étudiants (LE)	3
Activités	1

- E** Principe de traitement des extérieurs en prairie fleurie avec deux fauches par année afin de préserver la biodiversité
- S** Epicerie de quartier «Chez Laurène» offrant des produits de qualité et du lien social avec les habitants
- G** Société simple regroupant les sept propriétaires du quartier et qui s'engagent sur des objectifs communs

En Cojonnex (Rte de Berne 309-311-313)



Immeubles livrés en	2018
Label	Minergie-Eco
Étiquette CO2	A
Prix de revient	29'172'559 CHF
État locatif DDP déduit	1'547'436 CHF
Rendement brut (EL/PR)	5.30%
Surface utile (SUP)	7'052m²

AFFECTATIONS

Logements étudiants **102**

- E** Mesures prises par l'EHL pour sensibiliser leurs étudiants aux économies d'énergie
- S** Logements modulables, avec un espace cuisine aménagé pour permettre d'accueillir autant des étudiants que des familles
- G** Collaboration sur la durée avec l'EHL

Falaises (Av. Sallaz 1 à 9)



Immeubles livrés en	2019
Label	Minergie-P-Eco
Étiquette CO2	A
Prix de revient	40'996'687 CHF
État locatif DDP déduit	2'261'649 CHF
Rendement brut (EL/PR)	5.52%
Surface utile (SUP)	8'548m²

AFFECTATIONS

Logements à loyers modérés (LLM)	27
Logements à loyers abordables (LLA)	36
Logements étudiants (LE)	13
Logements loyers libres	18
Activités	5
Bibliothèque	1
Crèche (44 places)	1

- E** Lauréat Prix bilan «Durabilité» 2020
- S** Jardins potagers à disposition des habitants
- G** Collaboration avec le bureau MPH Architectes sur les 4 années depuis la livraison de immeubles afin de garantir le suivi notamment des travaux de garantie

Vainqueur prix Bilan de l'immobilier 2020, catégories «Bâtiment résidentiel locatif» et «Prix spécial durabilité et écologie du bâtiment».

Fiches Nord Lot 11 (Bérée 28-30-32-52)



Immeubles livrés en	2019
Label	Minergie-P-Eco
Étiquette CO2	A
Prix de revient	71'681'359 CHF
État locatif DDP déduit	3'672'953 CHF
Rendement brut (EL/PR)	5.12%
Surface utile (SUP)	16'372m²

AFFECTATIONS

Logements à loyers modérés (LLM)	88
Logements à loyers abordables (LLA)	53
Logements étudiants	15
Logements à loyers libres	29
Activités	1
Crèche (44 places)	1

- E** Plus de 678 panneaux solaires en toiture
- S** Association de quartier dynamique, initiée par la SILL
- G** Transfert de propriété du réseau de chauffage à distance aux Services Industriels de Lausanne prévu en 2023

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.

L'objectif fixé par la ville de Lausanne est de favoriser la mixité, tant au niveau des types d'investisseurs que dans les catégories de logements qui sont créés : 30% de logements à loyers modérés (subventionnés), 40% de logements à loyers abordables, 30% de logements du marché libre ou en PPE. Les constructions doivent également intégrer des mesures visant à une grande efficacité énergétique.

Le projet se décline en 4 plans partiels d'affectation (PA), eux-mêmes répartis en différentes pièces urbaines. Ces PA sont réalisés de manière progressive afin de répondre aux contraintes en terme d'infrastructure.

La construction du PA1 a débuté en 2018, pour des premières livraisons en pièce urbaine E dès 2022. Cette première phase aboutira à la mise progressive sur le marché d'environ 1000 logements et 16'000 mètres carrés de surfaces d'activités ainsi que d'une école et de deux EMS.

La SILL est impliquée sur trois pièces urbaines, pour un total de quatre chantiers représentant 232 appartements et 1200 m² de surfaces d'activité. Les projets respectent à la fois les exigences Minergie-P Eco et le concept de «Société à 2000 watts».

Les quatre chantiers ont démarré entre le mois de mars 2021 et le mois de mai 2022 pour des livraisons prévues principalement durant le 2ème semestre 2023 et le début d'année 2024.



Quelques chiffres

Pièce urbaine A

Logements à loyers modérés (subventionnés)

21

Logements à loyers abordables

29

Logements à loyers libres

11

TOTAL 61
appartements

Pièce urbaine B

Logements à loyers modérés (subventionnés)

69

Logements à loyers abordables

35

TOTAL
104
appartements

Pièce urbaine D1a

Logements à loyers modérés (subventionnés)

33

TOTAL 33
appartements

Pièce urbaine D1b

Logements en vente (PPE)

34

TOTAL 34
appartements



Pièce urbaine A

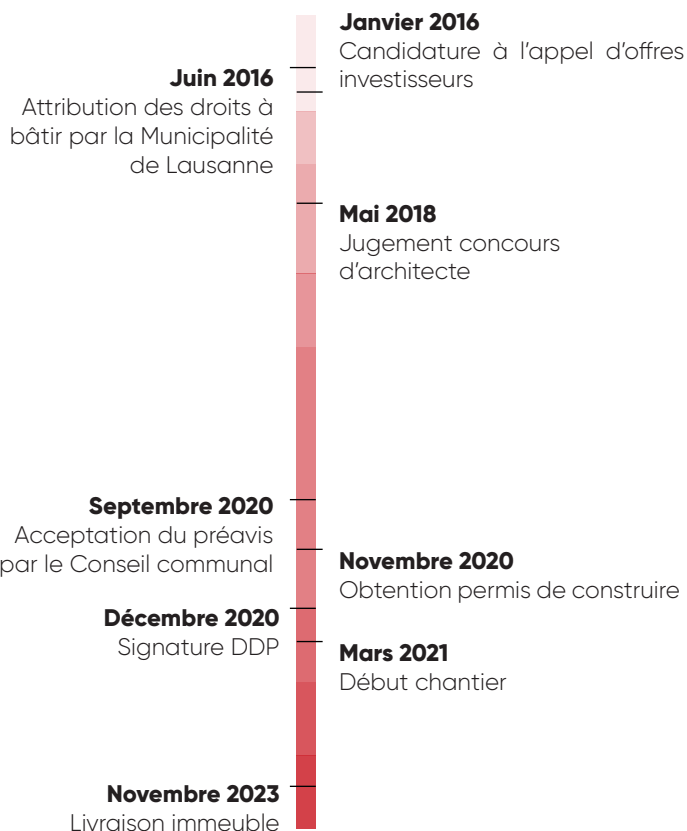
La pièce urbaine A regroupe trois investisseurs : la SILL, la coopérative Cité Derrière et Swiss Life SA. Tous trois ont confié la réalisation du projet au bureau Bunq architectes, lauréat du concours d'architectes, et sont liés par la structure du bâtiment en forme de peigne.

Le programme de la SILL prend place dans la troisième branche du peigne et proposera une mixité de logements avec 21 à loyers modérés (subventionnés), 29 à loyers abordables (LLA) et 11 à loyers libres. Les typologies vont du 2.5 pièces au 5.5 pièces.

Le chantier a été ouvert en mars 2021, avec un étapage prévoyant d'abord la réalisation des parties d'ouvrage des deux autres investisseurs. Le gros-œuvre pour les appartements de la SILL a été, lui, mis en route en 2022.

2022 a été l'année de la réalisation du gros-œuvre et de la poursuite des dernières adjudications. Le bâtiment de la SILL a atteint le gabarit projeté en décembre. L'ensemble des parties d'ouvrage communes avec les autres investisseurs de la pièce urbaine ont aussi été exécutées.

En parallèle, la SILL et ses mandataires ont travaillé étroitement sur les derniers choix architecturaux afin de garantir les standards de qualité visés pour ses logements malgré les hausses de prix annoncées au courant de l'année (notamment des aciers et produits d'isolation). Les équipes se sont également concentrées sur la préparation et coordination des futurs travaux des aménagements extérieurs, qui auront lieu pendant l'été 2023.



DONNÉES

Logements à loyer modéré (LLM)	21
Logements à loyer adorbable (LLA)	29
Logements à loyer libre	11
Coût de construction estimé :	CHF 21'700'000



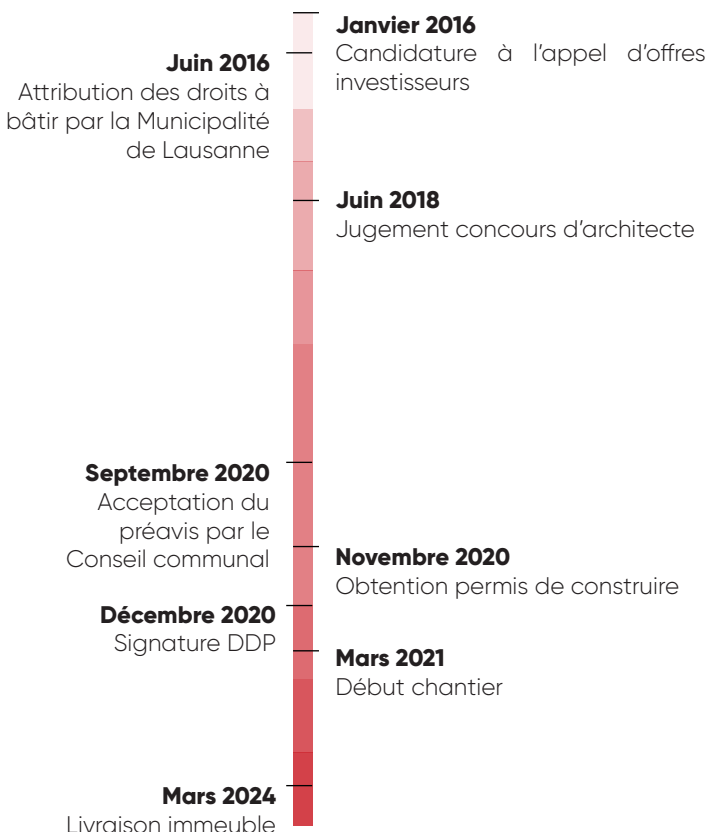
Pièce urbaine B

La pièce urbaine B est articulée autour d'une zone au cœur de l'îlot, le Grand Pré, qui offrira un agréable espace naturel de rencontre. Autour de cet espace, les différents investisseurs, la SILL, Retraites Populaires, Swiss Life SA et la Codha offriront une mixité de logements et d'activités.

Le bureau Meier + associés architectes SA a conçu pour la SILL un bâtiment en forme de U faisant front à la Route des Plaines-du-Loup, avec une façade rythmée par de grandes ouvertures et des appartements dans leur majorité traversants ou bi-orientés.

Comme pour la pièce urbaine A, l'année 2022 a été principalement consacrée à l'exécution du gros-œuvre. Le gabarit du bâtiment de la pièce urbaine B a été atteint au mois de novembre avec la réalisation de la dernière dalle. Les derniers gros marchés ont été adjugés dans le courant de l'année. Des travaux importants se sont poursuivis dans la grande cour commune de la pièce urbaine.

Concernant la commercialisation des surfaces d'activité, la SILL a reçu de nombreux prospects avec lesquels les discussions sont en bonne voie de finalisation. Les collaborateurs de la société ont participé régulièrement au groupe de travail activités organisé à l'échelle de l'écoquartier afin de répondre à la fois aux besoins des preneurs, investisseurs et, surtout, des nouveaux habitants.



DONNÉES

Logements à loyer modéré (LLM)	69
Logements à loyer adorbable (LLA)	35
Surfaces d'activités	1'169m ² SUP
Coût de construction estimé :	CHF 39'100'000



Pièce urbaine D1a

La pièce urbaine D se caractérise par la générosité des espaces extérieurs, par son programme public, avec deux EMS et une école, ainsi que par l'hétérogénéité de ses logements.

La société simple composée des six investisseurs de la pièce urbaine regroupe la SILL, les coopératives Ecopolis et C-Arts-Ouches, les Fondations de l'Orme et Bois-Gentil ainsi la Ville de Lausanne.

Sur cette pièce urbaine, la SILL construit un premier immeuble de 33 logements à loyers modérés (LLM) dont le concours d'architecte a été remporté par le bureau lausannois Butikofer De Oliveira. Les appartements sont tous traversants, répondant ainsi aux besoins de flexibilité des locataires ; ces derniers pourront également bénéficier d'une salle commune au rez-de-chaussée.

Avec la fin du gros-oeuvre, le bâtiment est hors d'eau et hors d'air durant le printemps 2022. Cela fut l'occasion de remercier les ouvriers, mandataires et partenaires autour d'un bon barbecue brésilien à l'occasion du bouquet de chantier du 1er juillet. Le second œuvre a pu commencer durant le dernier tiers de l'année 2022. Les derniers choix architecturaux sont en cours et tous les lots de travaux ont été adjugés. La livraison du bâtiment est prévue à l'automne 2023.



DONNÉES

Logements à loyer modéré (LLM) 33

Coût de construction estimé : CHF 11'923'000



Pièce urbaine D1b

Sur la pièce urbaine D, la SILL construit un deuxième immeuble dont la conception est l'œuvre du bureau Costea Missonnier Architectes, vainqueur du concours d'architecture. Celui-ci est constitué de 34 logements destinés à la vente en PPE.

Les appartements ont la particularité de disposer de double-hauteurs dans la partie séjour ou salle à manger pour 17 d'entre eux. Des ouvertures de plus de cinq mètres de haut offriront une luminosité exceptionnelle à ces espaces.

La façade du bâtiment, en bois sur ossature béton, se distingue par une combinaison de larges baies vitrées et de bardages bois, formant d'élégantes verticales dans des tons clairs et naturels.

En continuité de l'année 2021, la vente des appartements de la PPE « Okami » s'est poursuivie en début d'année. En mars 2022, tous les lots ont trouvé preneur et les premières rencontres entre acquéreurs a permis aux futurs voisins de se découvrir. La première pierre du chantier a été posée en mai et tous les lots de travaux sont adjugés. La livraison du bâtiment est prévue au printemps 2024.



DONNÉES

Logements en vente (PPE) 34

Coût de construction estimé : CHF 19'750'000



États financiers

Bilan

	Au 31.12.2022	Au 31.12.2021
Actif		
Trésorerie	20'569'892.99	14'514'877.67
Créances résultant de la vente de biens et de prestations de services	1'182'990.80	825'432.38
Autres créances	21'516.00	0.00
Actifs de régularisation	193'744.37	264'959.05
Actifs courants	21'968'144.16	15'605'269.10
Immeubles de placement	250'991'325.53	230'387'064.06
Immeubles en exploitation	212'838'075.91	213'534'866.39
Ch. de la Prairie 5A & 5C	17'705'074.00	17'815'315.00
Bonne-Espérance 32	10'495'515.00	10'567'001.00
Place de la Sallaz 4-5	16'701'980.00	16'812'817.00
Les Fiches Nord, lots 8&9	29'979'510.37	30'136'540.32
En Cojonnex	28'495'468.40	28'670'143.40
Falaises	39'013'681.24	39'469'341.91
Les Fiches Nord, lot 11	70'446'846.90	70'063'707.76
Immeubles en cours de construction	38'153'249.62	15'032'248.13
Plaines-du-Loup, PU-A	9'321'862.54	4'536'707.79
Plaines-du-Loup, PU-B	17'214'092.92	8'563'226.08
Plaines-du-Loup, PU-D1	6'542'548.75	1'932'314.26
Plaines-du-Loup, PU-D2	5'074'745.41	0.00
Immeubles en développement	0.00	1'819'949.54
Plaines-du-Loup, PU-D2	0.00	1'819'949.54
Immobilisations financières	16'954.40	16'954.40
Garantie de loyer Haldimand 17	16'754.40	16'754.40
Participations	200.00	200.00
Immobilisations corporelles	2'212.00	4'850.00
Equipements	2'212.00	4'850.00
Actifs non courants	251'010'491.93	230'408'868.46
Total de l'actif	272'978'636.09	246'014'137.56

États financiers

Bilan

Passif

	Au 31.12.2022	Au 31.12.2021
Capitaux étrangers à court terme	29'465'871.55	17'753'629.70
Capitaux étrangers à long terme	181'804'541.06	168'103'450.89
Capitaux étrangers	211'270'412.61	185'857'079.89
Capital et réserves	53'151'056.91	53'021'693.81
Résultat accumulé au bilan	8'557'166.57	7'135'363.86
Capitaux propres	61'708'223.48	60'157'057.67
Total du passif	272'978'636.09	246'014'137.56



Compte de résultat

	01.01-31.12.2022	01.01-31.12.2021
Produit net des locations d'immeubles	13'247'995.61	12'996'961.67
Chiffres d'affaires	13'247'995.61	12'996'961.67
Rentes de droit de superficie	1'723'356.80	1'720'496.90
Autres charges directes des locations d'immeubles	3'191'104.42	3'268'366.07
Charges de personnel	126'751.70	59'807.05
Autres charges d'exploitation	112'837.25	127'168.95
Bénéfice d'exploitation avant l'amortissements, résultat exceptionnel, intérêts et impôts	8'093'945.44	7'821'122.70
Amortissements et corrections de valeur	1'524'088.00	1'488'478.50
Fonds de rénovation	412'356.00	412'356.00
Charges financières	2'734'206.37	2'700'729.44
Résultat exceptionnel, unique ou hors période	452'179.26	339'096.80
Bénéfice avant impôts	2'971'115.81	2'880'461.96
Impôts directs	332'000.00	293'200.00
Bénéfice de l'exercice	2'639'115.81	2'587'261.96

Utilisation du résultat

Bénéfice accumulé résultant du bilan	8'557'166.57	7'135'363.86
Attribution à la réserve légale issue du bénéfice	131'955.79	129'363.10
Dividende	1'087'950.00	1'087'950.00
Solde à reporter	7'337'260.78	5'918'050.76

Détail des dettes hypothécaires à long terme

2024-2025

Projets	Type	Montant	Taux	Échéance
Bonne-Espérance 32	Hypothèque fixe	2'398'625 CHF	2,31%	31.01.24
Falaises	Hypothèque fixe	28'095'788 CHF	1,08%	16.05.24
Place de la Sallaz 4-5	Hypothèque fixe	7'181'000 CHF	1,68%	30.09.24
Place de la Sallaz 4-5	Hypothèque fixe	4'301'000 CHF	1,90%	30.04.25
Fiches Nord lots 8 & 9	Hypothèque fixe	5'814'500 CHF	1,80%	30.06.25
Fiches Nord lots 8 & 9	Hypothèque fixe	8'402'000 CHF	1,64%	01.12.25

2026-2027

Projets	Type	Montant	Taux	Échéance
Fiches Nord lots 8 & 9	Hypothèque fixe	5'442'000 CHF	1,60%	01.05.26
Place de la Sallaz 4-5	Hypothèque fixe	2'673'000 CHF	1,60%	01.06.26
Fiches Nord lots 8 & 9	Hypothèque fixe	9'261'000 CHF	1,54%	30.09.26
Fiches Nord lot 11	Hypothèque fixe	27'514'835 CHF	1,41%	23.12.26
En Cojonnex	Hypothèque fixe	486'400 CHF	0,99%	11.01.27

2028-2030

Projets	Type	Montant	Taux	Échéance
Plaines-du-Loup, pièce urbaine A	Crédit de construction	4'824'863 CHF	0,48%	01.02.28
En Cojonnex	Hypothèque fixe	1'500'000 CHF	1,55%	17.07.28
En Cojonnex	Hypothèque fixe	3'000'000 CHF	1,60%	02.08.28
En Cojonnex	Hypothèque fixe	3'000'000 CHF	1,55%	01.11.28
En Cojonnex	Hypothèque fixe	3'000'000 CHF	1,60%	31.05.30
En Cojonnex	Hypothèque fixe	3'000'000 CHF	1,60%	30.08.30

2031-2042

Projets	Type	Montant	Taux	Échéance
Fiches Nord lot 11	Hypothèque fixe	27'514'835 CHF	1,64%	23.12.31
Plaines-du-Loup, pièce urbaine B	Crédit de construction	5'365'397 CHF	0,87%	14.12.32
En Cojonnex	Hypothèque fixe	3'000'000 CHF	1,88%	03.01.33
En Cojonnex	Hypothèque fixe	5'000'000 CHF	1,88%	04.04.33
Plaines-du-Loup, pièce urbaine B	Crédit de construction	3'414'769 CHF	0,96%	14.12.35
Plaines-du-Loup, pièce urbaine D	Hypothèque fixe	9'700'000 CHF	1,18%	15.05.37
Ch. de la Prairie 5a+5c	Hypothèque fixe	6'295'000 CHF	1,23%	22.06.42

Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes.



Société Immobilière Lausannoise
pour le Logement SA

rue Haldimand 17
1003 Lausanne

Design by Feezy SA
Pierre Menoux, Duccio Malagamba