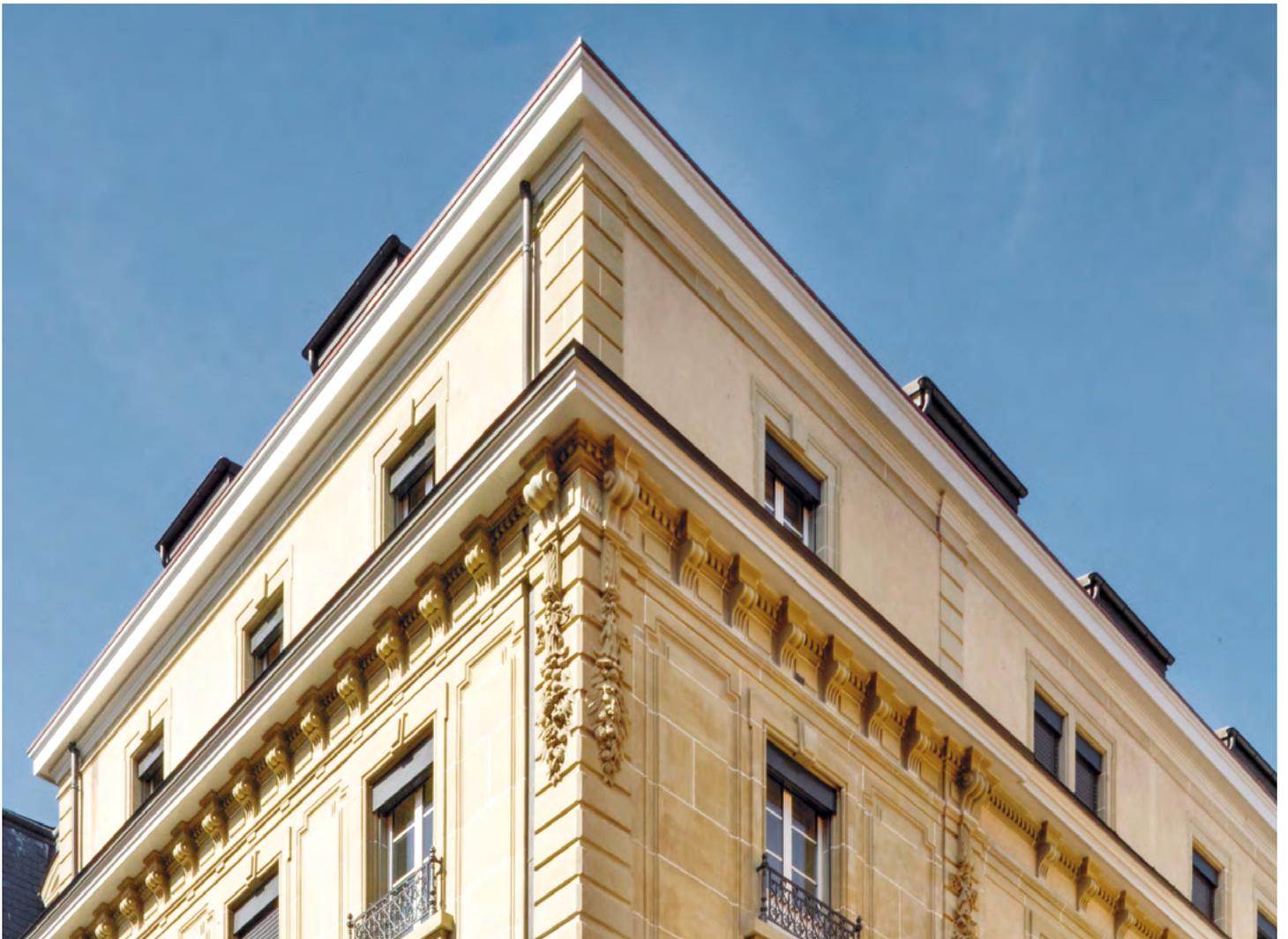

20

Rapport
Annuel

22

Logement
Idéal



Sommaire

Avant-propos	3
Chiffres-clés	4
Rapport d'activité	5
Constructions – rénovations	8
Exploitation – finances	16
Bilan	18
Compte de résultat et flux de trésorerie	20
Annexe aux comptes annuels	23
Emploi du bénéfice au bilan	28
Rapport de l'organe de révision	30
Autres informations	32



Avant-propos

Mesdames, Messieurs, Chers sociétaires, Cher partenaire,

Le Conseil d'administration est fier de vous présenter son rapport annuel 2022 et les excellents chiffres réalisés sur cette année.

Notre coopérative continue une progression réjouissante malgré de nombreuses incertitudes liées aux changements géopolitiques, à la flambée des prix de l'énergie et des matériaux ainsi qu'à l'augmentation des taux d'intérêt.

2022 n'a pas échappé à la règle, la coopérative a vu son capital social augmenté de plus de CHF 2.6 millions. Nous remercions chaleureusement tous nos sociétaires pour le maintien de leur confiance.

Ces nouveaux fonds permettent au Conseil d'administration de continuer sa réflexion et les études pour la mise en conformité énergétique de notre parc immobilier et de pouvoir profiter des opportunités d'investissements lorsque celles-ci se présentent.

Les possibilités d'acquisition de nouveaux immeubles sont assez rares en raison des prix du marché toujours excessifs. Ainsi nous sommes heureux d'avoir pu acquérir un nouvel immeuble sis à Romanel-sur-Lausanne en fin d'année.

Nous profitons également de ces lignes pour remercier tous nos partenaires: gérances, architectes, partenaires financiers et maîtres d'état de leur appui et de leur bonne collaboration pour la marche de notre coopérative.

Nous vous invitons à poursuivre les pages de notre rapport afin de découvrir plus en détail le résumé de cette année écoulée.



Philippe Bovet, Président

Chiffres-clés

23 nouveaux
logements

35 millions
de capitaux
propres

19 millions
d'investissements

Rapport d'activité 2022

Mesdames, Messieurs les sociétaires,

2022 fut une année bien chargée pour le Conseil d'administration. Il s'est réuni à huit reprises afin de pouvoir discuter des affaires courantes de la société.

Quant aux membres du Bureau du Conseil, composé pour rappel de M. Philippe Bovet – Président, M. Jacques Richoz – Vice-Président et Trésorier et de M. Pierre Noverraz – Secrétaire, ils se sont réunis plus d'une quarantaine de fois. Ce nombre conséquent reflète l'activité intense de la coopérative.

En complément à ces rencontres et afin de suivre au plus près les dossiers de construction, de rénovation et des différents projets, le Bureau exécutif s'est également mobilisé plus de cent cinquante fois avec les différents mandataires y relatifs, soit: architectes, directeurs de travaux, assistants du maître de l'ouvrage et gérances.

Au vu du volume des affaires en constante augmentation, de nouvelles commissions ont été mises sur pied en début d'année 2022. Il s'agit notamment d'une commission d'audit, d'une commission de réflexions sur l'organisation structurelle de la coopérative et de deux commissions de suivi des projets. Ces dernières sont constituées des membres du Conseil d'administration et du Bureau. Elles ont ainsi engendré une plus grande implication des membres du Conseil et une gouvernance en ligne avec les meilleures pratiques. Ces commissions sont également accompagnées par les architectes responsables des dossiers concernés.

À la suite de l'acquisition d'un nouvel immeuble, nous comptons désormais sur cinq gérances pour la gestion courante de nos immeubles. Nous profitons de ces lignes pour les remercier de leur travail quotidien et de leur engagement.

Nous souhaitons également rappeler l'importance de nos différents partenaires : architectes, assistants du maître de l'ouvrage, partenaires financiers, personnel administratif, sans qui la bonne marche de notre coopérative ne pourrait être assurée. Un grand merci à tous.

Activité générale

2022 fut une année dense et prolifique. Nous avons pu organiser deux événements : le bouquet de chantier de notre construction à Elisa-Serment à Lausanne (Métamorphose) et la fin de la réalisation des rénovations et transformations de l'immeuble à William-Haldimand 18 à Lausanne.

Comme annoncé dans l'avant-propos, nous avons également pu faire l'acquisition d'un nouvel immeuble de 11 logements sis à Romanel-sur-Lausanne. Cette acquisition est l'unique réalisée malgré de nombreuses opportunités étudiées qui présentaient un déficit de qualité énergétique couplé à une rentabilité insuffisante. En effet, les objets proposés par le marché actuel ne correspondent pas aux objectifs de la coopérative, soit offrir des logements à loyer abordable tout en garantissant un rendement raisonnable.

Les différentes études pour la rénovation énergétique de notre parc ont également été poursuivies.

S'agissant du Conseil d'administration, M. Hervé Ramoni, qui représente Jeuncomm, Société des Jeunes Commerçants, Association au sein dudit Conseil, terminera son mandat le 26 juin 2023. Le Conseil d'administration en a pris acte, le remercie chaleureusement pour sa collaboration durant ces dernières années et lui souhaite une bonne continuation.

En application de l'article 26 de nos statuts, Jeuncomm souhaite présenter la candidature de Mme Alexandra Richoz pour le remplacer.

Alexandra Richoz est membre du conseil de Jeuncomm, associée chez Prateo SA, titulaire du brevet d'avocat. Elle a fait ses études à l'Université de Fribourg et à l'École d'avocature de Genève, des stages aux États-Unis et en Angleterre et son stage d'avocat dans une étude vaudoise.

Le Conseil a accepté cette proposition dès lors qu'il est persuadé que les qualités de Mme Richoz seront un atout pour la coopérative et il invite l'Assemblée Générale à approuver cette proposition.



Constructions – rénovations

Montillier 7 à Pully

Nous vous rappelons que nous avons prévu la mise en conformité énergétique de ce bâtiment ainsi que la surélévation pour accueillir trois appartements en attique pour un budget global de CHF 3 millions.

Le permis complémentaire attendu dans le courant de l'année 2022 n'a finalement été délivré qu'au printemps 2023.

Le calendrier prévu pour ces travaux est donc reporté à 2024.

Métamorphose : immeuble Rue Elisa-Serment / chemin des Bossons à Lausanne

Comme indiqué précédemment, le bouquet de chantier a pu être fêté le 31 mai 2022. Ce dernier a réuni les membres du Conseil d'administration, différents représentants de la Commune de Lausanne, notre partenaire financier, les architectes ainsi que de nombreux maîtres d'état.

La fête s'est déroulée dans la surface destinée à accueillir l'APEMS (accueil pour écoliers en milieu scolaire), autour d'un buffet froid et de délicieuses grillades.

Pour plus de photos, nous vous invitons à consulter notre site internet : www.logement-ideal.ch.

M. Philippe Bovet, notre président, s'est occupé de la première partie officielle, suivi par M. Serge Truchard, architecte responsable du projet du bureau CBMM SA.

Nous avons le plaisir de vous annoncer que la mise en location des 75 appartements a débuté en février 2023 et a rencontré un vif succès.

Les premiers locataires ont pris possession de leur logement au 1^{er} mai 2023. Ci-après, un aperçu de ces logements.

Les surfaces commerciales ont également toutes trouvé preneurs. Nous nous réjouissons dès lors d'accueillir d'ici l'été 2023: un salon de coiffure, un informaticien, un APEMS et un restaurant. Ce dernier sera géré par la société The Green Van & Co SA.

Le Conseil se réjouit de voir ce quartier prendre vie.



Bouquet de chantier Métamorphose, Lausanne © Marie-France Millasson



Métamorphose, Lausanne © Marie-France Millasson



Métamorphose, Lausanne © Marie-France Millasson

Quartier de l'Ancien-Stand et des Plaines-du-Loup à Lausanne

Comme annoncé dans notre dernier rapport annuel, le Conseil a décidé de rénover et de faire la mise en conformité énergétique des cinq immeubles sis dans ce quartier. Ces immeubles représentent un peu plus de 300 logements.

L'objectif est également de repenser toute la partie de la surface commerciale située dans l'immeuble des Plaines-du-Loup 10-24.

La mise à l'enquête de ces travaux a été déposée dans le courant de l'été 2022.

Pour donner suite aux retours des locataires, une analyse complémentaire est menée en vue d'une modernisation des sanitaires. Les derniers devis font apparaître un budget d'un peu plus de CHF 46 millions.

Les discussions concernant la prolongation du droit de superficie sont toujours en cours avec les différents services de la Ville de Lausanne.

Ces appartements restent destinés au marché des logements à loyer modéré (LLM), l'objectif étant de pouvoir maintenir les locataires actuels dans leur logement pendant et après les rénovations.



Image de synthèse après rénovations, Plaines-du-Loup 10-24, Lausanne © CCHE Lausanne SA

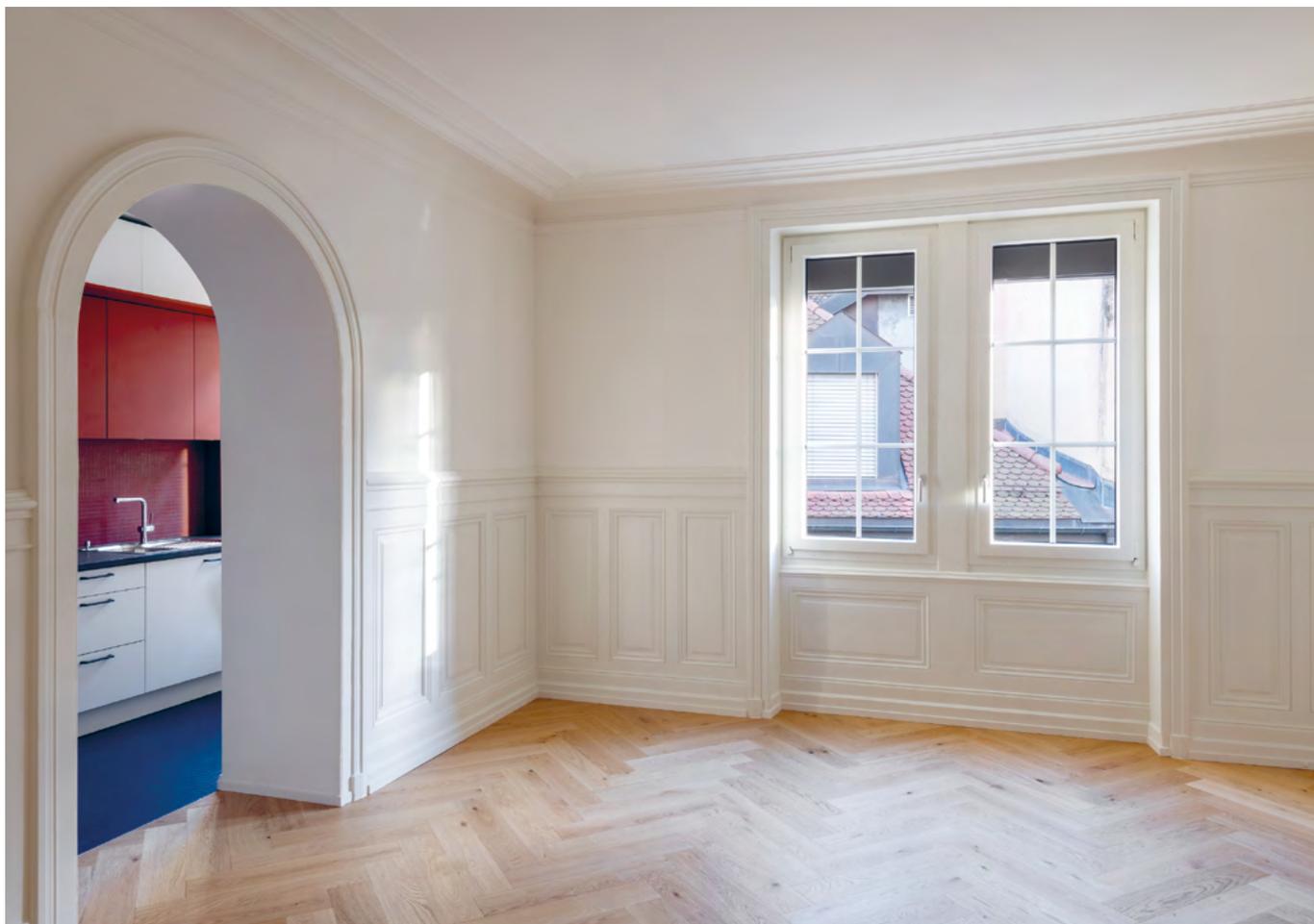
William-Haldimand 18 à Lausanne

Pour rappel, Logement Idéal SC détient une part de copropriété de l'immeuble sis à la rue William-Haldimand 18 à Lausanne par le biais de sa société fille.

Les travaux de transformation (surface commerciale en 12 appartements) se sont terminés avec succès fin novembre 2022. La mise en location a débuté en novembre et l'immeuble est entièrement loué depuis début 2023.

Le décompte final fait ressortir un montant global de CHF 4.278 millions, soit une économie d'environ CHF 500'000.- sur le budget initial.

Vous trouverez ci-après quelques photos illustrant cette très belle réalisation menée de main de maître par CCHE Lausanne SA, en particulier M. Olivier Duttweiler, responsable de la direction des travaux.



William-Haldimand 18, Lausanne © Marie-France Millasson



William-Haldimand 18, Lausanne © Marie-France Millasson



William-Haldimand 18, Lausanne © Marie-France Millasson



William-Haldimand 18, Lausanne © Marie-France Millasson

Exploitation – finances

Nous constatons une nouvelle augmentation des revenus locatifs d'environ CHF 600'000.–. Cette dernière correspond, entre autres, aux revenus locatifs de l'immeuble des Boveresses 31 A-B, lesquels ont été perçus sur 12 mois a contrario de 7 mois en 2021 (2021 étant le début de la mise en location), soit une hausse de CHF 800'000.–, et à une baisse des participations des pouvoirs publics de CHF 200'000.–.

L'augmentation des vacances loyers est également en corrélation avec l'immeuble des Boveresses 31 A-B, sur lequel nous rencontrons des difficultés pour la location des places de parc.

En 2022, nous avons constaté une diminution des frais d'entretien. Cette baisse résulte notamment d'une diminution dans la rotation des appartements et, par conséquent, dans les travaux de réfection des logements.

Pour les immeubles subventionnés, la variation des frais d'entretien a été compensée soit par la variation de la provision pour frais d'entretien, soit par la dissolution du fonds de péréquation. Les variations de coûts sur ces immeubles sont ainsi neutralisées.

En 2022, nous avons dû faire face à une augmentation des redevances de droit de superficie, soit plus de CHF 244'000.–. Cette augmentation provient de l'adaptation des rentes en fonction de l'indice des prix à la consommation et à la fin de certaines subventions. La baisse des intérêts hypothécaires s'explique notamment par l'amortissement annuel et extraordinaire de certains prêts.

Malgré l'augmentation des taux hypothécaires qui a débuté sur 2022, nous avons réussi à maintenir un taux hypothécaire moyen très concurrentiel, soit de 1.34% contre 1.43% en 2021. Cette réussite est notamment due à une gestion à long terme et à la signature de taux très compétitifs sur ces dernières années.

Compte tenu de la levée des restrictions liées à la pandémie de coronavirus, le Conseil d'administration a décidé de dissoudre la provision restante, soit CHF 491'500.-.

Ainsi les comptes font ressortir un bénéfice net d'exploitation de CHF 1'169'540.-. Ce très bon résultat permet à la coopérative de proposer à l'Assemblée Générale de verser à nos porteurs de parts un intérêt de 3.25%, soit CHF 8.12 bruts par part.

En effet, au vu du très bon exercice, le Conseil d'administration est ravi de pouvoir proposer une augmentation de 0.25% sur l'intérêt des parts sociales.

Capital

Cette année, la variation nette du Capital représente une augmentation de CHF 2'603'000.-. Ainsi, le solde au 31 décembre 2022 est de CHF 35'195'500.-, soit une augmentation de 8%.

Cette augmentation conforte le Conseil d'administration dans sa gestion de la coopérative et lui permet de poursuivre ses activités avec sérénité.

Le Conseil d'administration remercie chaleureusement tous les porteurs de parts de leur soutien et de leur confiance.

Propositions à l'Assemblée Générale

En conclusion de ce rapport, le Conseil d'administration a l'honneur de proposer aux porteurs de parts :

- D'approuver le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 27 juin 2022;
- De prendre acte du rapport de l'organe de révision;
- D'approuver le rapport de gestion ainsi que les comptes annuels de l'exercice 2022;
- De donner décharge aux membres du Conseil d'administration;
- D'approuver la proposition de répartition du bénéfice de l'exercice 2022;
- D'élire Mme Alexandra Richoz au sein du Conseil d'administration pour la fin de la législature en cours;
- De reconduire la société BfB Audit SA en qualité d'organe de révision pour l'exercice 2023.

Bilan au 31 décembre 2022

ACTIF	NOTES	2022	2021
		CHF	CHF (pour comparaison)
ACTIF CIRCULANT		18 225 803	14 717 858
Trésorerie		13 574 456	12 605 922
Banques		13 574 456	12 605 922
Créances résultant de l'exploitation		134 183	94 213
Loyers à recevoir		216 383	174 113
./. Correction de valeur sur loyers		-82 200	-79 900
Autres créances à court terme		285 707	378 161
Gérim Gérance Immobilière SA – compte courant		85 992	119 501
DVDIM SA – compte courant		13 618	0
SI Croix-Blanche SA – compte courant		1 700	76 982
Société simple pour la PUE – compte courant	1	143 121	84 470
Société simple du parking centralisé – compte courant	1	41 276	97 208
Actifs de régularisation	2	4 231 457	1 639 562
ACTIF IMMOBILISÉ		282 172 403	266 513 536
Immobilisations financières		8 896 682	5 427 540
Prêts envers des tiers	3a	1 896 682	1 927 540
Prêt envers une société fille – SI Croix-Blanche SA	3b	7 000 000	3 500 000
Participation	4	1 530 000	1 530 000
Immobilisations corporelles immeubles	5	243 600 161	242 889 736
Valeur brute des immeubles d'exploitation		332 882 050	328 256 625
./. Fonds d'amortissement		-89 281 889	-85 366 889
Frais engagés	6	23 622 060	11 853 860
Immobilisations incorporelles		4 523 500	4 812 400
Goodwill de fusion		5 756 602	5 756 602
./. Fonds d'amortissement		-1 233 102	-944 202
TOTAL DE L'ACTIF		300 398 206	281 231 394

PASSIF	NOTES	2022	2021
		(pour comparaison)	
		CHF	CHF
CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME		13 344 377	10 779 032
Dettes à court terme portant intérêt		3 305 644	3 166 865
Dettes hypothécaires, amortissements prévus pour l'année suivante	7	3 305 644	3 166 865
Autres dettes à court terme		162 972	138 305
Autres dettes envers des tiers		162 972	138 305
Passifs de régularisation		9 875 761	7 473 862
Passifs transitoires d'exploitation	2	8 365 226	5 742 374
Passifs transitoires de construction		1 510 535	1 731 488
CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME		248 853 585	235 087 064
Dettes à long terme portant intérêt		191 135 593	180 631 114
Dettes hypothécaires	7	179 613 356	158 027 000
Crédits de construction		11 522 237	22 604 114
Autres dettes à long terme		210 000	225 000
Dettes envers des tiers		210 000	225 000
Provisions et fonds à long terme		57 507 992	54 230 950
Cession d'un droit d'usage – Mézières	8	387 350	399 088
Provision pour frais d'entretien	9	6 576 369	6 273 821
Provision pour risques exceptionnels	10	0	491 500
Fonds de régulation de la valeur locative	11	7 107 617	6 303 415
Fonds « qualité de vie » – Clochette		11 274	11 273
Fonds de péréquation du résultat des immeubles subventionnés	12	41 655 261	40 057 573
Fonds de péréquation du résultat des immeubles non subventionnés	12	1 770 121	694 280
CAPITAUX PROPRES		38 200 244	35 365 298
Capital social	12	35 195 500	32 592 500
Réserve légale issue du bénéfice		1 835 204	1 785 857
Réserve légale générale issue du bénéfice		1 835 204	1 785 857
Bénéfice au bilan		1 169 540	986 941
Bénéfice de l'exercice		1 169 540	986 941
TOTAL DU PASSIF		300 398 206	281 231 394

Compte de résultat et flux de trésorerie

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2022	NOTES	2022	2021 (pour comparaison)
		CHF	CHF
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Produits des immeubles		21 673 586	21 103 649
Revenus locatifs		21 564 660	20 692 899
Participations des pouvoirs publics	14	371 033	606 231
Variation de la correction de valeur sur loyers		-2 300	-28 600
./. Vacances de loyers et de chauffage		-231 738	-126 136
./. Pertes de loyers et de chauffage		-28 069	-40 745
Autres produits d'exploitation		239 097	255 287
Produits divers		194 007	209 927
Encadrement sécurisant (Valbroye)		45 090	45 360
CHARGES D'EXPLOITATION			
Charges des immeubles		-12 275 674	-12 764 377
Eau, électricité		-705 355	-807 620
Assurances		-303 785	-293 009
Conciergerie		-1 052 824	-1 055 123
Frais d'entretien		-3 438 837	-3 981 312
Droits de superficie	15	-2 131 095	-1 886 373
Impôts fonciers et taxes		-427 386	-450 907
Honoraires de gérance		-1 416 033	-1 448 771
Encadrement sécurisant (Valbroye)		-43 124	-31 968
Frais généraux divers		-280 569	-268 452
Intérêts hypothécaires	7	-2 476 666	-2 540 842
Autres charges d'exploitation		-1 068 931	-1 033 307
Frais d'administration et divers	16	-708 461	-719 436
Honoraires et frais sur projets et concours		-360 470	-313 871
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT PROVISIONS, AMORTISSEMENTS, IMPÔTS ET PRODUITS FINANCIERS		8 568 078	7 561 252

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2022	NOTES	2022	2021 (pour comparaison)
		CHF	CHF
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT PROVISIONS, AMORTISSEMENTS, IMPÔTS ET PRODUITS FINANCIERS		8 568 078	7 561 252
Amortissements et corrections de valeur sur l'actif immobilisé		-4 203 900	-4 544 814
Attrib. au fonds d'amortissement des immeubles subventionnés		-3 510 000	-4 010 000
Attrib. au fonds d'amortissement des immeubles non subventionnés		-405 000	-246 000
Attrib. au fonds d'amortissement sur le goodwill		-288 900	-288 814
Variation des provisions et fonds à long terme		-3 780 279	-2 234 150
Variation nette de la provision pour frais d'entretien	9	-302 548	5 344
Attrib. nette au fonds de régulation de la valeur locative	11	-804 202	-910 956
Attrib. nette au fonds de péréquation du résultat des immeubles subv.	12	-1 597 688	-634 258
Attrib. nette au fonds de péréquation du résultat des immeubles non subv.	12	-1 075 841	-694 280
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT IMPÔTS ET PRODUITS FINANCIERS		583 899	782 288
Produits financiers		345 686	321 688
Intérêts créanciers		94 922	140 383
Dividende sur participation		200 000	150 000
Intérêts sur prêts accordés		50 764	31 305
Charges financières		-51 416	-105 031
Intérêts et frais bancaires		-25 386	-78 036
Droit de timbres		-26 030	-26 995
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT IMPÔTS		878 169	998 945
Résultat exceptionnel, unique ou hors période	17	5 137	149 318
Produits exceptionnels, uniques ou hors période		152 414	171 490
Charges exceptionnelles, uniques ou hors période		-147 277	-22 172
Résultat exceptionnel – Covid-19	10	491 500	-56
Variation nette de la provision pour risques exceptionnels		491 500	16 500
Pertes de loyers liées au Covid-19		0	-6 643
Frais d'administration liés au Covid-19		0	-9 913
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS		1 374 806	1 148 207
Impôts directs	18	-205 266	-161 266
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE		1 169 540	986 941

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE DE L'EXERCICE	2022	2021
	CHF	(pour comparaison) CHF
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Revenus locatifs	21 564 660	20 692 899
Participation des pouvoirs publics	371 033	606 231
Produits divers d'exploitation	239 097	255 287
./. Charges directes d'exploitation	-10 061 115	-10 419 016
./. Intérêts sur financement des immeubles	-2 476 666	-2 540 842
./. Intérêts débiteurs et frais	-51 416	-105 031
./. Autres charges d'exploitation	-1 068 931	-1 033 307
Intérêts créditeurs	145 686	171 688
Dividende SI Croix-Blanche SA	200 000	150 000
Produits des exercices antérieurs	152 414	171 490
./. Charges des exercices antérieurs	-147 277	-22 172
./. Charges des exercices antérieurs – Covid-19	0	-16 556
./. Impôts	-205 266	-161 266
Capacité d'autofinancement	8 662 219	7 749 405
Augmentation nette des actifs circulants, sans effet monétaire	-2 541 710	-315 676
Augmentation nette des passifs à court terme, sans effet monétaire	2 428 866	81 884
Diminution de la cession d'un droit d'usage – Mézières	-11 738	-11 738
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	8 537 637	7 503 875
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Construction Boveresses 31 A-B	39 000	-7 708 199
Construction Plaines-du-Loup	-10 122 058	-6 211 802
Construction Plaines-du-Loup - parking centralisé	-534 224	-298 463
Projet Clochatte - PPA	-19 335	-10 340
Projet EPIQR Ancien-Stand & Plaines-du-Loup	-881 125	-542 828
Projet Montillier	-107 642	-49 645
Transformation La Borde	0	-331 139
Projet EPIQR Eterpeys	-1 319	-17 393
Frais divers travaux d'études pour divers immeubles	-102 498	-172 922
Travaux de rénovation Champrilly	0	-166 130
Travaux de rénovation Florency	0	8 407
Prêt envers SI Croix-Blanche SA	-3 500 000	-420 800
Acquisition immeuble Orio 19	-4 664 425	0
Flux de trésorerie utilisé pour les activités d'investissement	-19 893 626	-15 921 254
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation nette du capital social	2 603 000	2 699 500
Amortissement des prêts hypothécaires	-3 166 864	-5 820 120
Nouvelles dettes hypothécaires	4 009 860	0
Augmentation des crédits de construction	9 800 263	12 114 506
Diminution du prêt du Canton de Vaud	-15 000	-15 000
Créance envers la Ville de Lausanne (Sévelin)	66 214	64 599
Créance envers la Ville de Lausanne (Boveresses 31 A/B)	-35 356	0
Liquidités reprises suite aux fusions SF Pierrefleur SA et Le Logement Simple SA	0	788 492
Paiement des intérêts sur les parts sociales	-937 594	-874 704
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	12 324 523	8 957 273
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	968 534	539 894
État des liquidités au début de l'exercice	12 605 922	12 066 028
État des liquidités à la fin de l'exercice	13 574 456	12 605 922
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	968 534	539 894

Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2022

A. Principes d'évaluation appliqués dans les comptes annuels

Les présents comptes annuels ont été établis en conformité avec les principes du droit suisse, en particulier des articles sur la tenue de la comptabilité et la présentation des comptes commerciaux du Code des obligations (art. 957 à 962).

Les principes suivants ont été utilisés dans les comptes annuels:

- **Créances résultant de l'exploitation et autres créances**
Les créances à court terme sont comptabilisées à leur valeur nominale. Il est procédé à des corrections de valeur individuelles.
- **Immobilisations corporelles**
Les immobilisations corporelles sont amorties de façon indirecte.
Les immeubles au bénéfice d'un droit de superficie sont amortis sur la durée dudit droit. Les autres immeubles sont amortis sur la durée d'utilité économique. Toutefois, un amortissement complémentaire est comptabilisé si la valeur nette d'un immeuble sans droit de superficie, calculée selon les critères ci-dessus, est supérieure à sa valeur de rendement.
Depuis 2021, compte tenu des réserves latentes constatées sur les immeubles sans droit de superficie, il a été décidé de renoncer aux amortissements.
- **Immobilisations incorporelles**
Les immobilisations incorporelles sont amorties de façon indirecte. Le goodwill de fusion fait suite à l'absorption par Logement Idéal SC des sociétés suivantes: Fontra SA (en 2017) – S F PIERREFLEUR SA (2021) – Le Logement Simple SA (2021). Le montant provient de la différence entre la valeur de rendement des immeubles déterminée lors de l'achat de la participation et la valeur comptable desdits immeubles, soit:

	CHF
Fontra SA	3 278 687
S F PIERREFLEUR SA	969 999
Le Logement Simple SA	1 507 916
TOTAL	5 756 602

Le Conseil d'administration a décidé d'amortir de manière linéaire le goodwill sur une période de 20 ans (2017-2037 et 2021-2041). En 2022, le Conseil d'administration a décidé de compenser cet amortissement par le fonds de péréquation des immeubles subventionnés.

B. Informations, structure détaillée et commentaires sur les comptes annuels

Le nombre d'emplois à plein temps en moyenne annuelle ne dépasse pas les 50 collaborateurs.

Note 1 – Autres créances à court terme

Les sociétés simples ont été constituées dans le cadre de la construction aux Plaines-du-Loup (voir note 5).

Note 2 – Actifs et passifs transitoires

L'augmentation des actifs transitoires (CHF + 2 591 895) et des passifs transitoires (CHF + 2 578 352) provient des écritures liées aux décomptes de chauffage. En effet, les décomptes au 30 juin 2022 n'ayant pas encore été établis au 31 décembre 2022, les dépenses et finances de chauffages reportées dans les comptes transitoires correspondent à 18 mois en lieu et place des 6 mois usuels. La régularisation devrait intervenir sur l'année 2023.

Note 3 – Immobilisations financières

3a Prêts envers des tiers

Lors de la construction de l'immeuble sis à Sévelin à Lausanne, les coûts relatifs aux travaux de dépollution ont été supérieurs au budget prévu. Conformément aux indications figurant dans le DDP, la Ville de Lausanne prend à sa charge le montant de CHF 1 113 900 (valeur initiale) sous la forme d'une réduction de la redevance sur une durée de 15 ans. Le montant figurant au bilan représente le solde à recevoir de la Ville de Lausanne au 31 décembre, soit pour 2022 CHF 883 825 (2021: CHF 950 040).

Dans le cadre de la construction à la rue Elisa-Serment/Bossons à Lausanne, conformément aux indications figurant dans le DDP, la coopérative doit avancer le financement de CHF 977 500 (valeur initiale) pour la redevance d'équipement. Ce montant sera remboursé par la Ville de Lausanne sous la forme d'une réduction de la redevance du DDP sur une durée de 10 ans. Le montant figurant au bilan représente le solde à recevoir de la Ville de Lausanne au 31 décembre, soit pour 2022 CHF 977 500 (2021: 977 500).

Dans le cadre de la construction aux Boveresses 31 A-B à Lausanne, conformément aux indications figurant dans le

DDP, la Ville de Lausanne a participé aux coûts de démolition du parking souterrain existant pour CHF 39 000 (valeur initiale). Ce montant est remboursé par la Ville de Lausanne sous la forme d'une réduction de la redevance du DDP sur une durée de 10 ans. Le montant figurant au bilan représente le solde à recevoir de la Ville de Lausanne au 31 décembre, soit pour 2022 CHF 35 356.

3b Prêt envers une société fille - SI Croix-Blanche SA

Au vu des liquidités importantes de Logement Idéal SC, le Conseil d'administration a décidé de prêter à sa société fille un montant total de CHF 7 000 000 (solde au 31.12.2022). Ce montant a permis à la société fille d'acquérir l'immeuble en 2019 et de réaliser les travaux de transformation sur les années 2021-2022.

Ce montant est rémunéré conformément aux prescriptions de l'administration fédérale des contributions en vigueur. Le montant est garanti par deux cédules hypothécaires de registre d'un montant total de CHF 2 100 000.

Note 4 – Participations

RAISON SOCIALE, FORME JURIDIQUE, SIÈGE ET CAPITAL	2022		2021	
	Capital	Droits de vote	Capital	Droits de vote
SI Croix-Blanche SA, Prilly, Capital-actions: CHF 300 000	100%	100%	100%	100%
Valeur comptable de la participation		1 530 000		1 530 000

La société détient des immeubles situés à la route de la Croix-Blanche 24-26-28 à Epalinges, comprenant 36 appartements et 1 local commercial, ainsi qu'un immeuble à la rue William-Haldimand 18 à Lausanne de 14 appartements. Les loyers sont au marché libre.

La valeur comptable de la participation correspond au prix d'acquisition.

Note 5 – Immobilisations corporelles immeubles

Actifs gagés en garantie des dettes de l'entreprise et actifs grevés d'une réserve de propriété

LOCALITÉ	IMMEUBLES	ACTIFS MIS EN GAGE (valeurs comptables brutes)			CÉDULES HYPOTHECAIRES EN GARANTIE		
		2022	2021		2022		2021
Lausanne	Aloys-Fauquez 9	1 748 108	1 748 108	*	1 300 000		1 300 000
	Ancien-Stand 2-10	6 457 765	6 457 765	*	4 850 000		4 850 000
	Ancien-Stand 12-18	4 914 430	4 914 430	*	3 800 000		3 800 000
	Ancien-Stand 20	10 547 158	10 547 158	*	5 111 800		5 111 800
	Ancien-Stand 22-28	10 852 581	10 852 581	*	4 304 000		4 304 000
	Bois-Gentil 31-33/142-144	2 371 927	2 371 927	*	3 992 823	a)	3 992 823
	Borde 12-22bis	17 899 065	17 899 065	*	13 539 000		13 539 000
	Boveresses 29-75	41 387 848	41 387 848	*	51 284 000	b)	51 284 000
	Boveresses 31 A-B	27 904 368	27 943 368	*	23 496 520	c)	23 496 520
	Champrilly 16-20 (suite fusion)	8 195 274	8 195 274	*	6 376 885	d)	6 376 885
	Clochatte 22-34	12 404 977	12 404 977	*	15 435 000		15 435 000
	Echallens-Morges 1-9	14 115 563	14 115 563		12 750 000		12 750 000
	Echallens 85/Recordon 46	8 999 893	8 999 893	*	8 050 000		8 050 000
	Entre-Bois 36-40	5 115 907	5 115 907	*	2 250 000		2 250 000
	Eterpeys 16-18/20-22/30-32	21 400 000	21 400 000		38 556 000	e)	38 556 000
	Favergeres 4-10	8 190 618	8 190 618	*	7 600 480	f)	7 600 480
	Floreny 1-5 (suite fusion)	7 102 898	7 102 898	*	6 690 000		6 690 000
	Libellules 2-2bis/4	9 708 568	9 708 568	*	9 000 000	g)**	9 000 000
	Malley 1-13/2-10	30 753 865	30 753 865	*	32 920 000	h)	32 920 000
	Plaines-du-Loup 10-24	11 361 110	11 361 110	*	9 100 000		9 100 000
Sévelin 8-14	32 568 625	32 568 625	*	35 379 372	i)	35 379 372	
Echallens	Praz-Palud	6 966 800	6 966 800	*	3 850 000	***	3 850 000
Mézières	Grand-Rue 13-15/Crêt 2-6	6 704 986	6 704 986	*	8 459 072	j)	8 459 072
Pully	Montillier 7	1 050 000	1 050 000		61 500	k)**	61 500
Crissier	Pré-Fontaine 65-67	5 190 000	5 190 000	*	6 792 164	l)	6 792 164
	Pré-Fontaine 69	2 795 000	2 795 000	*	3 658 816	m)	3 658 816
Crosier	Riant-Mont 2-4	5 038 935	5 038 935	*	2 500 000		2 500 000
Valbroye	Gare 10-12	6 471 356	6 471 356	*	5 538 000	n)	5 538 000
Romanel-sur-Lausanne	Orio 19	4 664 425	0		2 250 000		0
	TOTAUX	332 882 050	328 256 625		328 895 432		326 645 432
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION							
Lausanne	Bossons/Elisa-Serment	20 130 435	10 008 377	*	24 937 000	o)	24 937 000
	TOTAUX	20 130 435	10 008 377		24 937 000		24 937 000

a) – o) Les cédules mentionnées sous ces points comprennent les hypothèques (nominative et/ou en 2^e rang) garantissant les prestations des pouvoirs publics (Commune de Lausanne/État de Vaud) suivantes, conformément à l'art. 19 de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement :

a) Bois-Gentil 31-33/142-144	192 823 CHF
b) Boveresses 29-75	36 284 000 CHF
c) Boveresses 31 A-B	596 520 CHF
d) Champrilly 16-20	456 885 CHF
e) Eterpeys 16-18/20-22/30-32	19 278 000 CHF
f) Favergeres 4-10	600 480 CHF
g) Libellules	9 000 000 CHF
h) Malley 1-13/2-10	11 920 000 CHF
i) Sévelin 8-14	3 720 372 CHF
j) Grand-Rue 13-15/Crêt 2-6	2 265 072 CHF
k) Montillier 7	61 500 CHF
l) Pré-Fontaine 65-67	2 122 164 CHF

m) Pré-Fontaine 69	1 143 816 CHF
n) Gare 10-12	300 000 CHF
o) Bossons/Elisa-Serment	765 000 CHF

* L'intégralité du revenu locatif fait l'objet d'une cession stipulée dans les contrats hypothécaires relatifs à ces immeubles.

** Les cédules suivantes sont libres de gages : Libellules : CHF 9 000 000 / Montillier : CHF 480 000

*** La cédule de CHF 3 850 000 liée à l'immeuble de Praz-Palud est également en garantie des prêts hypothécaires pour l'immeuble Clochatte 22-34.

Note 6 – Frais engagés

Le compte est composé des frais suivants:

Quartier des Plaines-du-Loup:

CHF 20 130 435 (2021: CHF 10 008 377)

Ces coûts sont relatifs au développement du projet et à la construction de l'immeuble sis dans l'angle du chemin des Bossons et de la Rue Elisa-Serment à Lausanne. Cette réalisation sera constituée de 75 logements subventionnés et de surfaces commerciales. Elle fait partie de l'écoquartier dit « Métamorphose ». La mise en location est prévue dès 2023.

Dans le cadre de ce projet, une société simple a été créée entre Logement Idéal SC et quatre investisseurs. Au 31 décembre 2022, l'engagement conditionnel relatif aux dettes de la société simple est de CHF 188 380 (en 2021: CHF 366 241).

Quartier des Plaines-du-Loup / Parking:

CHF 912 944 (2021: CHF 378 720)

Dans le cadre du projet « Métamorphose » de la Ville de Lausanne, un parking centralisé sera réalisé sur un terrain au bénéfice d'un droit de superficie accordé par la Ville de Lausanne. La coopérative fait partie des dix investisseurs réunis en société simple pour la construction dudit parking.

Au 31 décembre 2022, l'engagement conditionnel relatif aux dettes de la société simple est de CHF 265 469 (2021: CHF 919 422).

Quartier de la Clochette: CHF 326 636 (2021: CHF 307 301)

Il s'agit des frais liés à l'étude du plan de quartier en vue de la construction d'un groupe d'immeubles.

Frais travaux études Ancien-Stand et Plaines-du-Loup:

CHF 1 562 207 (2021: CHF 681 082)

En prévision des échéances de DDP relatifs aux immeubles sis au chemin de l'Ancien-Stand 2-10, 12-18, 20 et 22-28 ainsi qu'aux Plaines-du-Loup 10-24, des études EPIQR¹ ont été réalisées. En 2022, les études ont conclu à la possibilité de faire une rénovation énergétique de ces bâtiments. Un mandat a été attribué à un cabinet d'architectes. Les coûts représentent les frais d'études et les premiers frais pour la rénovation de ces bâtiments. Les démarches pour le renouvellement des DDP et l'obtention du permis de construire sont en cours.

Immeuble de Montillier: CHF 367 461 (2021: CHF 259 819)

Ces frais correspondent à l'étude pour la rénovation et la surélévation de l'immeuble. La demande de permis de construire a été déposée courant 2020 et le permis a été obtenu en fin d'année 2021. Une étude complémentaire a été déposée en 2022 pour le changement du chauffage. Les travaux devraient débuter en 2023.

Frais travaux études divers immeubles:

CHF 322 377 (2021: CHF 218 560)

Dans le cadre de sa stratégie de rénovation et d'amélioration énergétique, le Conseil d'administration a mandaté différentes études EPIQR¹ pour plusieurs immeubles du parc. Les montants figurant au bilan représentent les coûts pour les études et les analyses y relatives.

Note 7 – Dettes hypothécaires

Le montant total des dettes hypothécaires s'élève à CHF 182 919 000 en tenant compte des dettes à court terme (CHF 3 305 644) et des dettes à long terme (CHF 179 613 356).

Le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des emprunts hypothécaires se monte à 1.34% au 31 décembre 2022, comparé à 1.43% au 31 décembre 2021.

Les échéances des crédits sont les suivantes:

de 1 à 5 ans	126 359 821	140 019 507
de 6 à 10 ans	56 559 179	21 174 358
	182 919 000	161 193 865

Concernant les prêts échéant dans l'année 2023, le Conseil d'administration envisage de tous les renouveler. Dès lors, ces derniers sont considérés comme des crédits à long terme.

Note 8 – Cession d'un droit d'usage – Mézières

Il s'agit de la cession à la commune de l'usage de deux salles de classe pendant 58 ans dans le bâtiment de Mézières. Le produit de la cession est réparti linéairement sur la durée de la servitude dont l'échéance est fixée en 2055.

Note 9 – Provision pour frais d'entretien

Le calcul de l'attribution à la provision pour frais d'entretien s'effectue par différence entre les frais théoriques correspondant à 0.70% de la valeur indexée des immeubles et les frais effectifs de l'exercice, le solde correspondant soit à une attribution, soit à une dissolution de la provision. Le montant maximum de la provision s'élève à 10% de la valeur brute de l'immeuble. Ce procédé est conforme à la pratique appliquée pour les logements subventionnés, notamment à la directive établie par la Division logement du Canton de Vaud en collaboration avec l'Administration cantonale des impôts. Aucune provision n'est constituée pour les immeubles non exonérés.

Note 10 – Provision pour risques exceptionnels

En 2019, le Conseil d'administration avait décidé de provisionner un montant de CHF 600 000 pour couvrir notamment les risques des pertes de loyers et de coûts supplémentaires engendrés par la situation exceptionnelle liée à la pandémie du COVID-19. En 2022, le Conseil d'administration a décidé de dissoudre le solde de cette provision.

Note 11 – Fonds de régulation de la valeur locative

Le solde de ce compte correspond aux exigences de la Division logement du Canton de Vaud figurant dans les décomptes de calcul des loyers. Les fonds ont pour but de couvrir une augmentation des charges hypothécaires et/ou une diminution des aides publiques que la Division logement du Canton de Vaud renoncerait à répercuter sur les loyers.

¹ EPIQR (Energy Performance, Indoor environmental Quality and Retrofit): méthode de diagnostic du bâtiment qui permet d'évaluer l'état du bâtiment, de faire des propositions de travaux et d'estimer les coûts de ces derniers.

Note 12 - Fonds de péréquation du résultat

Les fonds sont alimentés par la part du résultat disponible sur les immeubles, après couverture des intérêts sur les parts sociales, les frais d'administration et l'affectation aux fonds d'entretien.

Ce fonds peut être dissous pour les raisons suivantes:

- afin de couvrir les frais d'entretien qui ne pourraient pas être pris en charge par la provision spécifique pour frais d'entretien;
- pour assurer la constance de l'intérêt servi sur le capital social.

Note 13 – Capital social

En 2022, le capital social a évolué de la manière suivante:

Solde au 1 ^{er} janvier: 130 370 parts de CHF 250	32 592 500
+ libération de: 10 672 parts de CHF 250	2 668 000
./. remboursement de: 260 parts de CHF 250	-65 000
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE:	35 195 500
140 782 PARTS DE CHF 250	

Note 14 – Participations des pouvoirs publics

Les participations des pouvoirs publics sont octroyées à la société afin de lui permettre d'abaisser les loyers au sens des articles 27ss de la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement.

Note 15 – Droits de superficie

Les échéances des droits de superficie sont les suivantes:

IMMEUBLE	ÉCHÉANCE DU DROIT DE SUPERFICIE
Lausanne	
Ancien-Stand 2-10	30.04.2033
Ancien-Stand 12-18	30.04.2033
Ancien-Stand 20	20.11.2034
Ancien-Stand 22-28	20.11.2034
Clochatte 22-34	02.07.2061
Plaines-du-Loup 10-24	30.04.2033
Boveresses 29-75	17.12.2043
Boveresses 31 A-B	30.08.2108
Eterpeys 16-18/20-22/30-32	25.09.2055
La Borde 12-22bis	15.09.2059
Malley 1-13/2-10	11.05.2085
Echallens 85/Recordon 46	23.04.2074
Echallens-Morges 1-9	14.02.2073
Entre-Bois 36-40	05.06.2078
Sévelin 8-14	22.12.2105
Mézières	
Grand-Rue 13-15/Crêt 2-6	22.11.2055
Pully	
Montillier 7	30.06.2078
Valbroye	
Gare 10-12	14.07.2105

Note 16 – Frais d'administration et divers

Les prestations relatives à l'organe de révision incluses dans ce poste sont les suivantes:

HONORAIRES DE L'ORGANE DE RÉVISION	2022	2021
Prestations en matière de révision	36 187	37 403
TOTAL	36 187	37 403

Note 17 – Résultat exceptionnel, unique ou hors période

PRODUITS EXCEPTIONNELS, UNIQUES OU HORS PÉRIODE	2022	2021
Intérêts échus non réclamés	1 082	1 082
Dissolution des provisions d'impôts années antérieures	120 700	83 900
Régularisation des écritures liées aux décomptes de chauffage	16 986	18 637
Remboursement impôt foncier suite réclamation (Clochatte)	13 646	0
Indemnité pour expropriation (Montillier) et participation aux excédents	0	3 150
Corrections de provisions des années antérieures	0	10 900
Activation des frais liés aux vacants sur l'immeuble de Florency dans le cadre des travaux (correction 2018)	0	32 141
Pronovo, subvention pour Sévelin	0	21 680
TOTAL	152 414	171 490

CHARGES EXCEPTIONNELLES, UNIQUES OU HORS PÉRIODE	2022	2021
Pertes de chauffage liées aux années antérieures	2 787	0
Charges impôts années antérieures suite taxation	36 544	0
Prov. honoraires juridiques pour procédure défauts de construction	65 000	0
Prov. honoraires juridiques dans le cadre du renouvellement des DDP (AS - PL)	39 272	0
Correction provisions années antérieures	3 674	0
Frais de création d'une salle de conférence	0	22 172
TOTAL	147 277	22 172

Note 18 – Impôts

La rubrique « impôts » comprend les impôts sur le bénéfice et le capital. La société coopérative Logement Idéal étant soumise à la Loi du 9 septembre 1975 sur le logement et à son règlement d'application du 24 juillet 1991, elle est au bénéfice d'exonérations fiscales conformément aux articles 23ss de ladite loi.

Emploi du bénéfice au bilan

PROPOSITION RELATIVE À L'EMPLOI DU BÉNÉFICE AU BILAN AU 31.12.22	31.12.22	31.12.21 (pour comparaison)
	CHF	CHF
Bénéfice de l'exercice	1 169 540	986 941
BÉNÉFICE AU BILAN À LA DISPOSITION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	1 169 540	986 941
Proposition du Conseil d'administration:		
Bénéfice au bilan à la disposition de l'Assemblée Générale	1 169 540	986 941
Attribution à la réserve légale générale issue du bénéfice	-58 477	-49 347
Intérêt de 3.25% sur le capital social (3% en 2021)	-1 111 063	-937 594
BÉNÉFICE REPORTÉ À NOUVEAU	0	0



Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée Générale

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Logement Idéal – Société coopérative, comprenant le bilan au 31 décembre 2022, le compte de résultat et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date ainsi que l'annexe, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la société, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport de gestion, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales et aux statuts. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, le Conseil d'administration est responsable d'évaluer la capacité de la société à poursuivre l'exploitation de l'entreprise. Il a en outre la responsabilité de présenter, le cas échéant, les éléments en

rapport avec la capacité de la société à poursuivre ses activités et d'établir le bilan sur la base de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil d'administration a l'intention de liquider la société ou de cesser l'activité, ou s'il n'existe aucune autre solution alternative réaliste.

Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique.

En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la société.
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.
- nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation appliqué et, sur la base des éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention

dans notre rapport sur les informations à ce sujet fournies dans les comptes annuels ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion d'audit modifiée. Nous établissons nos conclusions sur la base des éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Des situations ou événements futurs peuvent cependant amener la société à cesser son exploitation.

Nous communiquons au Conseil d'administration ou à sa commission compétente, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du bénéficiaire au bilan est conforme à la loi suisse et aux statuts, et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Renens, le 11 mai 2023
BfB Audit SA



Samuel Jaccard
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Patrice Lambelet
Expert-réviseur agréé

Autres informations

Païement de l'intérêt

Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, l'intérêt pour l'année 2022 sera bonifié le 29 juin 2023 à raison de 3.25 %, soit CHF 8.12 bruts par part.

Porteurs de parts

Au 31.12.2022, le capital social était constitué de 140'782 parts détenues par 397 sociétaires.

Partenaires financiers

Les réalisations ont été faites avec l'appui des pouvoirs publics, ainsi que les institutions suivantes :

- Banque Cantonale Vaudoise
- Allianz
- Crédit Suisse SA
- Medpension vsao asmac
- BVK
- Caisse de Pension de l'État de Genève
- Tradition SA
- Loanbox

Location

Immeubles Ancien-Stand 20 et 22-28 à Lausanne

Gérance Borgeaud SA
Rue Langallerie 1, 1003 Lausanne
Tél. 021 313 43 00
<https://www.gerance-borgeaud.ch/>

Immeubles Riant-Mont 2-4 à Corsier, Faverges 4-10 à Lausanne, Pré-Fontaine 65-69 à Crissier, Croix-Blanche 24-26 à Epalinges et Gare 10-12 à Granges-près-Marnand
Gérance Marmillod SA
Route d'Oron 2, 1010 Lausanne
Tél. 021 331 22 00
<http://www.regiemarmillod.ch/>

Immeubles Floreny 1-5 et Champrilly 16-20 à Lausanne
Gerim Gérance immobilière
Avenue de la Confrérie 38, 1008 Prilly
Tél. 021 624 03 51
<https://www.gerim.ch/contact/>

Immeuble William-Haldimand 18 à Lausanne et Orio 19 à Romanel-sur-Lausanne
DVDIM SA
Place Saint-François 2, 1002 Lausanne
Tél. 021 341 71 71
<https://www.dvdim.ch/>

Tous les autres immeubles
Régie Braun SA
Rue Centrale 5, 1003 Lausanne
Tél. 021 342 52 52
<http://www.regiebraun.ch/>

Conseil d'administration

M. Philippe Bovet
Président*

M. Jacques Richoz
Vice-Président et Trésorier*

M. Pierre Noverraz
Secrétaire*

M. Claude-Alain Boand
M. Hannes Ehrensperger
M. Jean-Paul Lagger
M. Hervé Ramoni
Mme Aurore Amaudruz
M. Pierre-Alain L'Eplattenier
M. Michel Chaudet
M. Philippe Kenel
M. Christophe Paris

Représentante de la Ville de Lausanne
Mme Andréa Faucherre

*membres du Bureau

Impressum

Textes et images
Logement Idéal SC

Photos

Marie-France Millasson
Patrice Berthoud

Graphisme

Plates-Bandes communication

Impression

PCL Presses Centrales SA

Mai 2023

Les immeubles de la société

IMMEUBLES	ANNÉES DE CONSTRUCTION	TYPES DE LOGEMENT
Lausanne		
Aloys-Fauquez 9	1925	libre
Ancien-Stand 2-10	1965	LLM
Ancien-Stand 12-18	1964	LLM
Ancien-Stand 20	1966	LLM
Ancien-Stand 22-28	1966	LLM
Bois-Gentil 31-33	1960	LLM
Bois-Gentil 142-144	1961	LLM
Borde 12-22bis	1960	LLM
Boveresses 29-75	1974-77	LLM
Boveresses 31 A-B	2021	LLA
Champrilly 16-18-20	1951/1989	LLM
Clochatte 22-34	1967	LLM
Echallens 85 – Recordon 46	2006	LLM
Echallens – Morges 1-9	2006	LLM
Entre-Bois 36-38-40	1959-60	LLM
Eterpeys 16-18, 20-22, 30-32	1985-88	LLM
Faverges 4-10	1947	LLM
Floreny 1-3-5	1949/2020	LLM
Libellules 2-2bis-4	1983	LLM
Malley 1-13 et 2-10	1969-71	LLM
Plaines-du-Loup 10-24	1966	LLM
Sévelin 10-12	2016-18	LLM
Crissier		
Pré-Fontaine 65-67	2001	LLM
Pré-Fontaine 69	2001	LLM
Corsier-sur-Vevey		
Riant-Mont 2-4	1967	libre
Echallens		
Champs 2-6 – Lausanne 33	1992-93	libre
Mézières		
Grand-Rue 13-15 – Crêt 2-4-6	1996-98	LLM
Pully		
Montillier 7	1959	libre
Romanel s/Lsne		
Orio 19		libre
Valbroye		
Gare 10-12	2016	protégés
SOUS-TOTAL IMMEUBLES LI SC		
DÉTENTION PAR SI CROIX-BLANCHE SA		
Épalinges		
Croix-Blanche 24-26-28	1974	libre
Lausanne		
William-Haldimand 18	2022	libre
TOTAL GÉNÉRAL		
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION		
Lausanne		
Elisa-Serment/Bosson	2023	subventionné
TOTAL PROJETÉ		

DDP	NOMBRE D'ENTRÉES	APPARTEMENTS					TOTAL	SURFACES COMMERCIALES m ²	PLACES DE PARC
		1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½			
-	1			7			7	154	1
x	5			25	26		51		
x	4			35	6		41		7
x	1		2	80			82	120	
x	4		42	14			56	789	122
-	2		16	12			28		
-	2	10	14	18			42		
x	10		9	38	34		81	2 751	41
x	25	30	27	91	64		212	1 895	54
x	2	1	17	26	14	2	60	502	173
-	3		28	15		1	44	0	
x	7	6	9	51	3		69	99	73
x	2		6	6	13	3	28		30
x	5		5	10	10	2	27	2 093	45
x	3	6	12	18	6		42		11
x	6			30	44	4	78		108
-	4		30	40			70		
-	3		24	12			36	0	8
-	3	2		14	15	16	47		53
x	12	18	2	105	36		161	305	21
x	8			30	45	5	80	1 270	2
x	2		14	48	8		70	2 929	44
-	2		1	6	4	4	15		23
-	1		1	3		4	8		13
-	2		3	13	4		20		
-	4		2	5	4	2	13	693	24
x	5		5	12	9		26	265	28
x	1		8	8			16		
-	3	1		7	3		11		20
x	2		18	3	1		22	213	10
	134	74	295	782	349	43	1 543	14 078	911
-	3	12	12	12			36	212	26
	1	5		9			14		
	138	91	307	803	349	43	1 593	14 290	937
x	5		8	27	35	5	75	644	647
	143	91	315	830	384	48	1 668	14 934	1 584

Depuis 1960, Logement Idéal a pour mission d'offrir des habitations de qualité à caractère social. En tant que coopérative, nous collaborons avec les communes de l'Arc lémanique pour proposer des logements attractifs pour toutes et tous. Dans la région lausannoise, nous offrons déjà plus de 1500 appartements à loyer modéré ou subventionné. Sensibles aux liens sociaux et à la vie de quartier, nous réalisons également des espaces dédiés aux collectivités publiques tels que des écoles, des locaux d'accueil de jour et d'associations de quartier.

Suivez nos projets sur www.logement-ideal.ch

Logement Idéal - Société coopérative
c/o Prateo SA
Avenue de Lavaux 65
1009 Pully

info@logement-ideal.ch