
20

Rapport
Annuel

23

Logement
Idéal



Sommaire

Avant-propos	3
Chiffres-clés	4
Rapport d'activité 2023	5
Constructions – rénovations	10
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,
2023, une nouvelle année où la coopérative a tout mis en œuvre afin de répondre à son but, soit de mettre à disposition des logements de qualité à des prix abordables.

C'est dans ce contexte que l'emménagement des locataires dans notre nouvel immeuble sis au nord de Lausanne, dans le projet dit Métamorphose, a débuté en mai. Ce n'est pas moins de 75 logements subventionnés qui ont trouvé preneurs et qui ont été occupés en quelques semaines. Le rez-de-chaussée accueille, quant à lui, un APEMS (accueil pour enfants en milieu scolaire), un coiffeur, un informaticien, un restaurant et un take-away. Voir ce nouveau quartier prendre vie est très réjouissant et satisfaisant. En effet, il a fallu 7 ans pour voir ce grand projet se concrétiser !

Les projets et défis n'ont pas manqué en 2023 et les années à venir s'avèreront tout aussi enrichissantes avec en point d'orgue les premiers pas de la rénovation énergétique de notre parc immobilier. En effet, nous avons décidé d'en faire bénéficier un nombre significatif de nos logements et surfaces d'activités. Ces travaux nous occuperont pendant plusieurs années dans le cadre d'un master plan à mettre en place dès 2024.

Les premières rénovations ont démarré pour 16 appartements à Montillier en fin d'année 2023 et les demandes de permis ont été déposées pour la rénovation de 310 logements pour les immeubles sis à l'Ancien-Stand et aux Plaines-du-Loup.

Bien que les prochains défis soient d'envergure, notre solidité financière, notre expérience, notre savoir-faire et notre détermination nous permettent d'avancer avec confiance.

Dans la suite de ce rapport, vous retrouverez de plus amples informations sur les activités de notre coopérative. Ce dernier est également agrémenté de quelques photos de notre parc immobilier.



Philippe Bovet, Président

Chiffres-clés

75 nouveaux
logements

644 m² de
nouvelles surfaces
d'activités

22.5 millions
de revenus
locatifs

Rapport d'activité 2023

Mesdames, Messieurs, Chers sociétaires,

2023 n'a pas échappé à la règle, l'activité a également été très riche pour le Conseil d'administration et son Bureau exécutif, composé de M. Philippe Bovet – Président, M. Jacques Richoz – Vice-Président et Trésorier et de M. Pierre Noverraz – Secrétaire.

En effet, pour mener à bien les affaires de la coopérative, les séances n'ont pas manqué, soit :

- 9 réunions du Conseil d'administration ;
- 33 réunions du Bureau exécutif ;
- 206 séances du Bureau exécutif avec les commissions ad hoc du Conseil et avec différents mandataires et partenaires financiers ;
- 7 séances du Bureau exécutif avec les régies immobilières.

Ces différentes réunions ont été nécessaires pour gérer les nombreux chantiers et défis rencontrés cette année par la coopérative. Nous citerons notamment la mise en location de 75 logements et surfaces d'activités dans le nouveau quartier des Plaines-du-Loup à Lausanne, la poursuite des études et des démarches en lien avec la rénovation de nos 310 logements au chemin de l'Ancien-Stand et des Plaines-du-Loup à Lausanne, l'analyse des opportunités d'investissements, la gestion financière pro active en lien avec les variations constantes des conditions de prêts hypothécaires, la poursuite des études dans le cadre de notre plan de rénovation énergétique de notre parc et de la gestion courante de nos immeubles en appui des régies immobilières mandatées.

S'agissant de ce dernier point, nous saisissons ces lignes pour remercier nos 5 gérances pour leur gestion et leur engagement.

En outre, la coopérative ne pourrait pas fonctionner efficacement sans le soutien indéfectible de nos partenaires, soit les

architectes, les assistants du maître de l'ouvrage, nos partenaires financiers et le personnel administratif, comptable et financier. Un grand merci à toutes et à tous.

Conseil d'administration

Pour mémoire, le Conseil d'administration définit la stratégie ainsi que la politique générale de Logement idéal. Il prend dans ce cadre les mesures nécessaires à l'accomplissement du but défini par ses statuts. Chargé de la haute direction de l'entreprise, il en assume également la responsabilité. Le Conseil d'administration est composé à ce jour de 12 membres nommés par l'Assemblée Générale et d'une représentante de la Commune de Lausanne.

Pour la tenue des séances précédemment mentionnées du Conseil d'administration, de ses commissions et du Bureau exécutif, la rémunération nette totale des membres se monte à CHF 194'250.– pour la gestion courante et à CHF 203'350.– pour la gestion des projets et des constructions.

Les membres élus lors de l'Assemblée Générale de 2021 arrivent au terme de leur mandat de trois ans. Ainsi, lors de l'assemblée du 24 juin 2024, il faudra procéder à l'élection de notre Conseil d'administration.

Conformément à l'article 26 de nos statuts, le Conseil doit être composé de 9 à 13 membres, dont 4 sont nommés sur présentation de Jeuncomm, Société des Jeunes Commerçants, Association et 4 sur présentation d'Economie Région Lausanne.

Dès lors, sont présentés pour :

Jeuncomm, Société des Jeunes Commerçants, Association :

- Jacques Richoz, actuel vice-président et trésorier
- Michel Chaudet
- Alexandra Richoz

Economie Région Lausanne :

- Philippe Bovet, actuel président
- Aurore Amaudruz
- Christophe Paris
- Hannes Ehrensperger

Le Conseil souhaite compléter son équipe avec les représentants indépendants suivants :

- Pierre Noverraz, actuel secrétaire
- Jean-Paul Lager

- Philippe Kenel
- Pierre-Alain L'Eplattenier

Tous ces membres font déjà partie du Conseil d'administration, il s'agit donc d'une réélection.

La Commune de Lausanne nomme également une représentante au sein du Conseil et cette fonction est occupée en la personne de Mme Andréa Faucherre.

En raison de la limite d'âge imposée dans notre règlement d'organisation, M. Claude-Alain Boand est l'unique membre sortant. Ainsi, il quitte ses fonctions après 12 ans passés au sein de notre Conseil. Ce dernier tient à le remercier chaleureusement pour toutes ces années de collaboration et pour son investissement sans faille pour la coopérative. Le Conseil lui souhaite une bonne continuation.

Compte tenu de ce qui précède et afin de compléter le Conseil, Jeuncomm, Société des Jeunes Commerçants, Association présente en application de l'article 26 des statuts, Madame Victoria Rauccio.

Victoria Rauccio est administratrice de la société Alco SA qui œuvre depuis 1823 dans l'industrie horlogère. Elle est également directrice de la société Alreal SA, société active dans le domaine immobilier. Elle a fait ses études à l'Université de Genève en relations internationales.

Au vu de son expérience dans le domaine immobilier, ses compétences seraient un atout pour Logement idéal. Dans ce contexte, le Conseil soutient sans réserve sa candidature et invite l'Assemblée Générale à approuver cette proposition.

S'agissant de la présidence, le Conseil propose de réélire M. Philippe Bovet à son poste.

Le Conseil se réjouit de pouvoir continuer son travail et sa collaboration avec ses membres actuels et nouveaux. Il espère que l'Assemblée Générale suivra ses propositions.

Activité Générale

Le grand défi à venir pour la coopérative, comme pour tout propriétaire immobilier sur le canton de Vaud, est la mise en conformité énergétique de ses immeubles en lien avec la révision qui est en cours de la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne).

Comme évoqué dans les derniers rapports annuels, nonobstant ladite révision légale, la coopérative a d'ores et déjà démarré des études afin d'identifier les immeubles concernés et les coûts éventuels.

Ainsi pas moins de 53 études CECB/CECB¹+ et 38 études EPIQR² ont été réalisées. En 2023, la coopérative a donc investi environ CHF 230'000.– dans ces études.

Au vu de ces premières analyses et en fonction de l'adoption de la nouvelle Loi sur l'énergie, il se pourrait qu'une bonne partie de nos immeubles doivent faire l'objet de rénovation.

Le Conseil est pro actif sur cette question énergétique et de durabilité. C'est pourquoi il n'a pas attendu l'entrée en vigueur de cette loi pour viser des objectifs ambitieux dans le cadre de la rénovation des 310 logements sis au chemin de l'Ancien-Stand 2-10, 12-18, 20, 22-28 et Plaines-du-Loup 10-24.

En effet, selon les rapports CECB+ l'évolution des étiquettes énergétiques projetées des bâtiments est la suivante :

	CLASSES CECB AVANT TRAVAUX		CLASSES CECB APRÈS TRAVAUX	
	Enveloppe	Performance globale	Enveloppe	Performance globale*
Ancien-Stand 2-10	G	D	C	B
Ancien-Stand 12-18	G	D	C	B
Ancien-Stand 20	G	C	B	B
Ancien-Stand 22-28	F	C	C	B
Pl.-du-Loup 10-24	G	D	C	B

Grâce au mix énergétique du chauffage à distance majoritairement renouvelable présent dans tous les immeubles et aux équipements électriques performants, les bâtiments présentent déjà une bonne classe énergétique globale.

Ces prochaines années, le Conseil va continuer d'avancer sur ces analyses afin de pouvoir planifier la rénovation de son parc et atteindre ainsi les meilleurs objectifs énergétiques. Ce défi est immense, tant en termes de gestion des coûts, de planification des travaux et de priorisation des rénovations. En effet, les éléments à prendre en considération sont nombreux et on peut notamment relever l'état des immeubles, les durées des DDP, la répercussion des travaux sur les loyers et les taux des prêts hypothécaires.

¹ CECB+ (Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments) : document officiel délivré en Suisse pour évaluer et classer la performance énergétique d'un bâtiment et proposer des variantes d'assainissement.

² 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.

Le Bureau s'est également penché sur de nombreuses opportunités d'investissement. Cependant, comme l'année dernière, les biens sur le marché présentent tous une qualité énergétique insuffisante et un risque important sur l'investissement avec des prix qui ne permettent pas d'envisager un équilibre financier selon nos critères.

Suite à l'entrée en vigueur du nouveau droit de la société anonyme dont certaines dispositions s'appliquent par analogie à la société coopérative, le Conseil d'administration a dû revoir certains articles de ses statuts. Ainsi, une nouvelle version vous est proposée dans un document séparé du présent rapport. Le Conseil vous invite à vous y référer et à approuver les modifications proposées.

Constructions – rénovations

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

L'événement majeur de 2023 a été l'entrée des locataires dans le nouvel immeuble du quartier des Plaines-du-Loup, sis à l'angle du chemin des Bossons et de la Rue Elisa-Serment.

Les 75 logements ont trouvé preneurs et les emménagements ont été effectués en décalage sur 4 semaines. Ainsi c'est pas moins de 270 personnes dont environ 65 familles qui ont pris possession des lieux.

Nous relevons l'excellente gestion de notre régie en charge de cet immeuble, soit la Régie Braun SA et remercions ses collaborateurs pour leur travail.



Métamorphose, Lausanne © Marie-France Millasson



Métamorphose, Lausanne © Marie-France Millasson



Métamorphose, Lausanne © Vincent Jendly

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

En 2023, les démarches ont continué pour permettre la rénovation des 310 logements. Quelques lenteurs administratives ont été rencontrées suite à la mise à l'enquête et des négociations ont dû être menées notamment avec le service du patrimoine du Canton de Vaud. Grâce au travail de qualité du Bureau exécutif de notre coopérative et des architectes en charge du projet, le bureau CCHE Lausanne SA, tous les obstacles ont maintenant pu être franchis.

Nous vous rappelons que les rénovations prévues représentent un coût d'un peu plus de CHF 46 millions, que les locataires resteront dans leur logement durant les travaux et que les loyers resteront dans les normes pour des logements subventionnés soit, entre CHF 174.– et 179.– le m² annuel après les aides du Canton et de la Commune.

Le permis et le nouveau DDP sont attendus à la fin du 2^e trimestre 2024. Les travaux pourraient ainsi démarrer à l'automne 2024.

Les aménagements extérieurs seront également repensés en partenariat avec la Commune de Lausanne, propriétaire de la parcelle et une fondation privée, utilisatrice de la parcelle. Un concours devrait être organisé dans le courant de l'année 2024. La coopérative a déjà consenti à un investissement de CHF 2'258'000.– à cet égard.



Ancien-Stand 22-28, Lausanne © Marie-France Millasson



Plaines-du-Loup 10-24 © Marie-France Millasson

Montillier 7 à Pully

Au printemps 2023, la coopérative a obtenu le permis de construire pour la rénovation énergétique de cet immeuble comportant 16 logements, pour l'installation d'un ascenseur et pour la surélévation afin de créer 3 appartements en attique. Pour ce projet, le budget atteint un peu plus de CHF 4 millions. La réalisation est attendue dans le courant de 2024.



Montillier 7, Pully © Marie-France Millasson

Malley 7 à Lausanne

Suite aux départs des locataires occupant une surface commerciale dans l'immeuble sis à Malley 7 en septembre 2021 et des difficultés rencontrées pour la relocation de cette surface, le Conseil d'administration a décidé de transformer ces locaux commerciaux en studios.

Les travaux ont pu être réalisés sur le deuxième semestre 2023 et la mise en location de 3 studios a été réalisée en décembre 2023. Les logements ont trouvé preneurs rapidement.

Les coûts des travaux s'élèvent à CHF 374'000.-.



Malley 1-7, Lausanne © Marie-France Millasson

Exploitation – finances

La coopérative peut à nouveau confirmer l'excellente gestion du Conseil et le professionnalisme du Bureau exécutif en réalisant un résultat positif de plus de CHF 1'200'000.–.

Les produits nets des immeubles montrent une augmentation de plus de CHF 1'100'000.–. Cette augmentation des recettes brutes résulte de la mise en exploitation de l'immeuble sis au chemin des Bossons/rue Elisa-Serment à Lausanne (immeuble du quartier Métamorphose) et à l'exploitation annuelle de l'immeuble sis à Orio 9 à Rommannel-sur-Lausanne, acquis en fin d'année 2022.

L'augmentation des vacances de loyers est liée d'une part à la mise en location par étape du nouvel immeuble à Lausanne et d'autre part du maintien d'appartements vides pendant ou en prévision des travaux (Montillier, Malley et Plaines-du-Loup).

Les frais d'entretien ont été particulièrement conséquents cette année, soit plus de CHF 4'200'000.–. Cette augmentation s'explique par:

- des mutations plus conséquentes des locataires,
- le remplacement de la chaufferie de l'immeuble sis à la rue de la Borde 12-22bis à Lausanne,
- les frais des études CECB+ et EPIQR,
- la mise en conformité électrique (OIBT) de l'immeuble sis à Champrilly 16-20 à Lausanne.

Conformément aux prescriptions liées aux immeubles subventionnés, les frais d'entretien sont partiellement compensés par le fonds relatif ou par le fonds de péréquation afin de maintenir une charge stable dans ces immeubles sur leur durée de vie respective.

Cette année la coopérative enregistre une augmentation des intérêts hypothécaires. Cette augmentation est notamment due aux nouveaux crédits (immeubles Bossons/Elisa-Serment et Orio) et à l'augmentation des crédits SARON à court terme. Tous les crédits à court terme ont été remboursés ou transformés en prêts fixes à long terme en 2024 pour profiter des opportunités de baisses des taux et afin de garder un taux d'intérêt moyen compétitif.

Malgré cette augmentation, le taux d'intérêt moyen pondéré reste particulièrement attractif à 1.46%.

Cette année, suite aux liquidités importantes, des placements à court terme ont été réalisés et ont ainsi rapporté CHF 126'600.– à la coopérative.

Ainsi les comptes font ressortir un bénéfice net d'exploitation de CHF 1'229'009.–. Ce très bon résultat permet à la coopérative de proposer, une année de plus, à l'Assemblée Générale de verser à nos porteurs de part un intérêt de 3.25%, soit CHF 8.12 bruts par part.

Capital

Grâce au maintien de l'intérêt de nos porteurs de part à notre coopérative, le capital social a augmenté de CHF 1'040'000.– afin d'atteindre un total de CHF 36'235'500.–.

Cette solidité financière permet à la coopérative 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 à l'honneur de proposer aux porteurs de parts:

- D'approuver le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 26 juin 2023;
- De prendre acte du rapport de l'organe de révision;
- D'approuver le rapport de gestion ainsi que les comptes annuels de l'exercice 2023;
- De donner décharge aux membres du Conseil d'administration;
- D'approuver la proposition de répartition du bénéfice de l'exercice 2023;
- D'élire au sein du Conseil d'administration M. Philippe Bovet; M. Pierre Noverraz; M. Jacques Richoz; Mme Aurore Amaudruz; M. Hannes Ehrensperger; M. Pierre-Alain L'Eplattenier; M. Philippe Kenel; M. Jean-Paul Lager; M. Christophe Paris; Mme Alexandra Richoz et Mme Victoria Rauccio.
- D'élire en tant que Président du Conseil d'administration M. Philippe Bovet;
- De reconduire la société BFB Audit SA en qualité d'organe de révision pour l'exercice 2023;
- D'approuver la modification des statuts;
- Divers.

Bilan au 31 décembre 2023

ACTIF	NOTES	2023	2022 (pour comparaison)
		CHF	CHF
ACTIF CIRCULANT		27 989 186	18 225 803
Trésorerie		24 122 453	13 574 456
Banques		5 122 453	13 574 456
Dépôt à court terme		19 000 000	0
Créances résultant de l'exploitation		359 847	134 183
Débiteurs locataires		532 793	216 383
./. Correction de valeur sur débiteurs locataires		-172 946	-82 200
Autres créances à court terme		210 740	285 707
Gérim Gérance Immobilières SA – compte courant		88 033	85 992
DVDIM SA – compte courant		0	13 618
SI Croix-Blanche SA – compte courant		33 422	1 700
Société simple pour la PUE – compte courant	1	15 711	143 121
Société simple du parking centralisé – compte courant	1	32 257	41 276
Impôt anticipé à récupérer		41 317	0
Actifs de régularisation		3 296 146	4 231 457
ACTIF IMMOBILISÉ		282 477 249	282 172 403
Immobilisations financières		2 777 286	8 896 682
Prêts envers des tiers	2a	1 894 983	1 896 682
Prêt envers une société fille – SI Croix-Blanche SA	2b	870 000	7 000 000
Garantie loyer		12 303	0
Participation	3	1 530 000	1 530 000
Immobilisations corporelles immeubles	4	240 058 806	243 600 161
Valeur brute des immeubles d'exploitation		333 255 695	332 882 050
./. Fonds d'amortissement		-93 196 889	-89 281 889
Frais engagés	5	33 876 557	23 622 060
Immobilisations incorporelles		4 234 600	4 523 500
Goodwill de fusion		5 756 602	5 756 602
./. Fonds d'amortissement		-1 522 002	-1 233 102
TOTAL DE L'ACTIF		310 466 435	300 398 206

PASSIF	NOTES	2023	2022 (pour comparaison)
		CHF	CHF
CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME		20 701 194	13 344 377
Dettes à court terme portant intérêt		10 864 127	3 305 644
Dettes hypothécaires, amortissements prévus pour l'année suivante	6	10 864 127	3 305 644
Autres dettes à court terme		213 378	162 972
Autres dettes envers des tiers		213 378	162 972
Passifs de régularisation		9 623 689	9 875 761
Passifs transitoires d'exploitation		7 777 838	8 365 226
Passifs transitoires de construction		1 845 851	1 510 535
CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME		250 407 051	248 853 585
Dettes à long terme portant intérêt		190 018 287	191 135 593
Dettes hypothécaires	6	170 517 354	179 613 356
Crédits de construction		19 500 933	11 522 237
Autres dettes à long terme		195 000	210 000
Dettes envers des tiers		195 000	210 000
Provisions et fonds à long terme		60 193 764	57 507 992
Cession d'un droit d'usage – Mézières	7	375 612	387 350
Provision pour frais d'entretien	8	6 428 857	6 576 369
Fonds de régulation de la valeur locative	9	7 092 987	7 107 617
Fonds « qualité de vie » – Clochatte		11 274	11 274
Fonds de péréquation du résultat des immeubles subventionnés	10	43 485 028	41 655 261
Fonds de péréquation du résultat des immeubles non subventionnés	10	2 800 006	1 770 121
CAPITAUX PROPRES		39 358 190	38 200 244
Capital social	11	36 235 500	35 195 500
Réserve légale issue du bénéfice		1 893 681	1 835 204
Réserve légale générale issue du bénéfice		1 893 681	1 835 204
Bénéfice au bilan		1 229 009	1 169 540
Bénéfice de l'exercice		1 229 009	1 169 540
TOTAL DU PASSIF		310 466 435	300 398 206

Compte de résultat et flux de trésorerie

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2023	NOTES	2023	2022 (pour comparaison)
		CHF	CHF
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Produits des immeubles		22 797 295	21 673 586
Revenus locatifs		22 591 138	21 564 660
Participations des pouvoirs publics	12	687 135	371 033
Variation de la correction de valeur sur débiteurs locataires		-91 110	-2 300
./. Vacances de loyers et de chauffage		-333 272	-231 738
./. Pertes de loyers et de chauffage		-56 596	-28 069
Autres produits d'exploitation		251 423	239 097
Produits divers		206 063	194 007
Encadrement sécurisant (Valbroye)		45 360	45 090
CHARGES D'EXPLOITATION			
Charges des immeubles		-13 913 148	-12 275 674
Eau, électricité		-803 311	-705 355
Assurances		-369 578	-303 785
Conciergerie		-1 095 823	-1 052 824
Frais d'entretien	8	-4 260 454	-3 438 837
Droits de superficie	13	-2 197 712	-2 131 095
Impôts fonciers et taxes		-472 312	-427 386
Honoraires de gérance		-1 525 420	-1 416 033
Encadrement sécurisant (Valbroye)		-54 281	-43 124
Frais généraux divers		-363 196	-280 569
Intérêts hypothécaires	6	-2 771 061	-2 476 666
Autres charges d'exploitation		-1 215 528	-1 068 931
Frais d'administration et divers	14	-737 406	-708 461
Honoraires et frais sur projets et concours		-478 122	-360 470
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT PROVISIONS, AMORTISSEMENTS, IMPÔTS ET PRODUITS FINANCIERS		7 920 042	8 568 078

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2023	NOTES	2023	2022 (pour comparaison)
		CHF	CHF
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT PROVISIONS, AMORTISSEMENTS, IMPÔTS ET PRODUITS FINANCIERS		7 920 042	8 568 078
Amortissements et corrections de valeur sur l'actif immobilisé		-4 203 900	-4 203 900
Attrib. au fonds d'amortissement des immeubles subventionnés		-3 510 000	-3 510 000
Attrib. au fonds d'amortissement des immeubles non subventionnés		-405 000	-405 000
Attrib. au fonds d'amortissement sur le goodwill		-288 900	-288 900
Variation des provisions et fonds à long terme		-2 697 511	-3 780 279
Variation nette de la provision pour frais d'entretien	8	147 512	-302 548
Attrib. nette au fonds de régulation de la valeur locative	9	14 629	-804 202
Attrib. nette au fonds de péréquation du résultat des immeubles subv.	10	-1 829 767	-1 597 688
Attrib. nette au fonds de péréquation du résultat des immeubles non subv.	10	-1 029 885	-1 075 841
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT IMPÔTS ET PRODUITS FINANCIERS		1 018 631	583 899
Produits financiers		524 906	345 686
Intérêts créanciers		175 752	94 922
Dividende sur participation		250 000	200 000
Intérêts sur prêts accordés		99 154	50 764
Charges financières		-30 256	-51 416
Intérêts et frais bancaires		-19 856	-25 386
Droit de timbres		-10 400	-26 030
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT IMPÔTS		1 513 281	878 169
Résultat exceptionnel, unique ou hors période	15	-102 506	5 137
Produits exceptionnels, uniques ou hors période		107 672	152 414
Charges exceptionnelles, uniques ou hors période		-210 178	-147 277
Résultat exceptionnel – Covid-19	16	0	491 500
Variation nette de la provision pour risques exceptionnels		0	491 500
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS		1 410 775	1 374 806
Impôts directs	17	-181 766	-205 266
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE		1 229 009	1 169 540

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE DE L'EXERCICE	2022	2021
		(pour comparaison)
	CHF	CHF
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Revenus locatifs	22 591 138	21 564 660
Participation des pouvoirs publics	687 135	371 033
Produits divers d'exploitation	251 423	239 097
./. Charges directes d'exploitation	-11 623 065	-10 061 115
./. Intérêts sur financement des immeubles	-2 771 061	-2 476 666
./. Intérêts débiteurs et frais	-30 256	-51 416
./. Autres charges d'exploitation	-1 215 528	-1 068 931
Intérêts créditeurs	274 906	145 686
Dividende SI Croix-Blanche SA	250 000	200 000
Produits des exercices antérieurs	107 672	152 414
./. Charges des exercices antérieurs	-210 178	-147 277
./. Impôts	-181 766	-205 266
Capacité d'autofinancement	8 130 420	8 662 219
Dim./Augm. nette des actifs circulants, sans effet monétaire	693 866	-2 541 710
Dim./Augm. nette des passifs à court terme, sans effet monétaire	-110 920	2 428 866
Diminution de la cession d'un droit d'usage – Mézières	-11 738	-11 738
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	8 701 628	8 537 637
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Construction Boveresses 31 A-B	0	39 000
Construction Plaines-du-Loup	-7 582 599	-10 122 058
Construction Plaines-du-Loup – parking centralisé	-279 748	-534 224
Transformation locaux commerciaux Malley	-352 139	0
Projet Clochatte – PPA	-77 283	-19 335
Projet EPIQR Ancien-Stand & Plaines-du-Loup	-1 075 444	-881 125
Projet Montillier	-1 212 096	-107 642
Frais divers travaux d'études pour divers immeubles	-48 832	-103 817
Remb./augm. prêt envers SI Croix-Blanche SA	6 130 000	-3 500 000
Acquisition immeuble Orio 19	0	-4 664 425
Flux de trésorerie utilisé pour les activités d'investissement	-4 498 141	-19 893 626
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation nette du capital social	1 040 000	2 603 000
Amortissement des prêts hypothécaires	-1 537 519	-3 166 864
Nouvelles dettes hypothécaires	0	4 009 860
Augmentation des crédits de construction	7 978 696	9 800 263
Diminution du prêt du Canton de Vaud	-15 000	-15 000
Créance envers la Ville de Lausanne (Sévelin)	67 870	66 214
Créance envers la Ville de Lausanne (Bossons/Elisa-Serment)	15 030	0
Créance envers la Ville de Lausanne (Boveresses 31 A-B)	3 699	-35 356
Prêt envers The Green Van Compagny & Co	-84 900	0
Garantie loyer	-12 303	0
Paiement des intérêts sur les parts sociales	-1 111 063	-937 594
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	6 344 510	12 324 523
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	10 547 997	968 534
État des liquidités au début de l'exercice	13 574 456	12 605 922
État des liquidités à la fin de l'exercice	24 122 453	13 574 456
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	10 547 997	968 534

Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2023

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). Dès 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 – Immobilisations financières

2a 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 2023 CHF 815 956 (2022: CHF 883 825).

Dans le cadre de la construction à la rue Bossons/Elisa-Serment 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 2023 CHF 962 470 (2022: 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 2023 CHF 31 657 (2022: 35 356).

En 2023, Logement Idéal SC a avancé un montant au futur exploitant du restaurant dans l'immeuble sis à Bossons/Elisa-Serment à Lausanne. Le remboursement du prêt a été aligné sur l'échéance du bail, soit au 25.06.2033. Le montant avancé au 31.12.2023 est de CHF 84 900.

2b 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. Suite à la mise en location de l'immeuble, la société fille a pu acquérir un prêt à son nom et rembourser partiellement Logement Idéal SC. Le solde dû au 31.12.2023 se monte à CHF 870 000.

Ce montant est rémunéré conformément aux prescriptions de l'administration fédérale des contributions en vigueur.

Note 3 – Participations

RAISON SOCIALE, FORME JURIDIQUE, SIÈGE ET CAPITAL	2023		2022	
	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 4 – 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		
		2023	2022		2023		2022
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	27 904 368	*	23 496 520	c)	23 496 520
	Champrilly 16-20	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	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	31 127 510	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
Corsier	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	4 664 425		2 250 000		2 250 000
	TOTAUX	333 255 695	332 882 050		328 895 432		328 895 432
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION							
Lausanne	Bossons/Elisa-Serment	28 905 726	20 130 435	*	24 937 000	o)	24 937 000
	TOTAUX	28 905 726	20 130 435		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

Note 5 – Frais engagés

Le compte est composé des frais suivants:

Immeuble sis à Bossons/Elisa-Serment:

CHF 27 713 034 (2022: CHF 20 130 435)

Ces coûts sont relatifs à la construction de l'immeuble sis dans l'angle du chemin des Bossons et de la Rue Elisa-Serment à Lausanne. Cette réalisation est constituée de 75 logements subventionnés et de surfaces commerciales. Elle fait partie de l'écoquartier dit «Métamorphose». La mise en location a débuté en mai 2023. Le décompte final sera établi en 2024.

Dans le cadre de ce projet, une société simple a été créée entre Logement Idéal SC et quatre investisseurs. Au 31.12.2023, l'engagement conditionnel relatif aux dettes de la société simple est de CHF 137 333 (en 2022: CHF 188 380).

Parking du Loup:

CHF 1 192 692 (2022: CHF 912 944)

Dans le cadre du projet «Métamorphose» de la Ville de Lausanne, un parking centralisé a été 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. La mise en exploitation partielle du parking a démarré courant 2023. Le décompte final sera établi en 2024.

Au 31.12.2023, l'engagement conditionnel relatif aux dettes de la société simple est de CHF 151 352 (2022: CHF 265 469).

Quartier de la Clochatte:

CHF 403 919 (2022: CHF 326 636)

Il s'agit des frais liés aux études dans le cadre d'un nouveau plan de quartier et de la rénovation des immeubles.

Immeubles Ancien-Stand et Plaines-du-Loup:

CHF 2 637 651 (2022: CHF 1 562 207)

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. Le permis et le renouvellement du DDP sont attendus pour 2024.

Immeuble Montillier: CHF 1 579 556 (2022: CHF 367 461)

Ces frais correspondent aux frais d'études et des travaux pour la rénovation et la surélévation du bâtiment. Les travaux ont débuté fin 2023 et devraient s'achever au printemps 2024.

Frais travaux études divers immeubles:

CHF 349 075 (2022: CHF 322 377)

Dans le cadre de sa stratégie de rénovation et d'amélioration énergétique, le Conseil d'administration a fait réaliser des études EPIQR¹ et CECB+² pour plusieurs immeubles du parc. Les montants figurants au bilan représentent les coûts pour les études et les analyses y relatives.

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.

² CECB+ (Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments): document officiel délivré en Suisse pour évaluer et classer la performance énergétique d'un bâtiment et proposer des variantes d'assainissement.

Note 6 – Dettes hypothécaires

Le montant total des dettes hypothécaires se monte à CHF 181 381 481 en tenant compte des dettes à court terme (CHF 10 864 127) et des dettes à long terme (CHF 170 517 354). Le montant des dettes à court terme de CHF 10 864 127 est composé des prêts à court terme de CHF 7 624 412 et de l'amortissement prévu dans l'année des autres dettes soit CHF 3 239 716.

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur l'ensemble des emprunts hypothécaires se monte à 1.46% au 31 décembre 2023, comparé à 1.31% au 31 décembre 2022.

Les échéances des crédits sont les suivantes:

de 1 à 5 ans	141 951 838	126 359 821
de 6 à 10 ans	39 429 643	56 559 179
	181 381 481	182 919 000

Le Conseil d'administration a décidé d'amortir en 2024 tous les prêts à court terme, soit CHF 7 624 412. Pour les autres prêts échéants en 2024, le Conseil a prévu de les renouveler.

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 8 – 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. Lorsque la réserve est épuisée, le fonds de péréquation est utilisé en remplacement.

En 2023, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 4 260 454. Ces derniers ont été compensés en partie par la variation de la provision pour frais d'entretien de CHF 147 512 et par la dissolution du fonds de péréquation de CHF 630 916.

Note 9 – 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.

Note 10 – 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'affection aux fonds d'entretien.

Ces fonds peuvent 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.

En 2023, le fonds a été dissout de CHF 630 916 pour compenser les frais d'entretien et de 288 900 pour compenser l'amortissement du goodwill (selon les informations pour les immobilisations incorporelles). L'attribution sur le résultat s'est montée à 2 749 583 pour les immeubles subventionnés et à CHF 1 029 885 pour les immeubles non subventionnés.

Note 11 – Capital social

En 2023, le capital social a évolué de la manière suivante :

Solde au 1 ^{er} janvier : 140 782 parts de CHF 250	35 195 500
+ libération de : 4 372 parts de CHF 250	1 093 000
./. remboursement de : 212 parts de CHF 250	-53 000
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE :	36 235 500
144 942 PARTS DE CHF 250	

Note 12 – 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 13 – 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
Bossons/Elisa-Serment	30.06.2110
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 14 – 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	2023	2022
Prestations en matière de révision	37 964	36 187
TOTAL	37 964	36 187

Note 15 – Résultat exceptionnel, unique ou hors période

PRODUITS EXCEPTIONNELS, UNIQUES OU HORS PÉRIODE	2023	2022
Intérêts échus non réclamés	1 300	1 082
Dissolution des provisions d'impôts années antérieures	0	120 700
Régularisation des écritures liées aux décomptes de chauffage	103 456	16 986
Remboursement impôt foncier suite réclamation (Clochatte)	0	13 646
Corrections de provisions des années antérieures	2 916	0
TOTAL	107 672	152 414

CHARGES EXCEPTIONNELLES, UNIQUES OU HORS PÉRIODE	2023	2022
Pertes de chauffage liées aux années antérieures	62 500	2 787
Charges impôts années antérieures suite taxation	641	36 544
Honoraires juridiques pour procédure défauts de construction	133 143	65 000
Honoraires juridiques dans le cadre du renouvellement des DDP (AS – PL)	0	39 272
Correction provisions années antérieures	1 662	3 674
Frais de création d'une salle de conférence	12 232	0
TOTAL	210 178	147 277

Note 16 – Résultat exceptionnel – Covid-19

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 17 – 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 31.12.23	31.12.23	31.12.22 (pour comparaison)
	CHF	CHF
Bénéfice de l'exercice	1 229 009	1 169 540
BÉNÉFICE AU BILAN À LA DISPOSITION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	1 229 009	1 169 540
Proposition du Conseil d'administration:		
Bénéfice au bilan à la disposition de l'Assemblée Générale	1 229 009	1 169 540
Attribution à la réserve légale générale issue du bénéfice	-61 450	-58 477
Intérêt de 3.25% sur le capital social	-1 167 559	-1 111 063
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 2023, 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, concevons et mettons en oeuvre des procédures d'audit en 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 bénéfice au bilan est conforme à la loi suisse et aux statuts, et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

Renens, le 25 avril 2024
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 2023 sera bonifié le 26 juin 2024 à raison de 3.25 %, soit CHF 8.12 brut par part.

Porteurs de parts

Au 31.12.2023, le capital social était constitué de 144'942 parts détenues par 403 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
- Raiffeisen Lausanne

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 Florençy 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 Lager
Mme Alexandra Richoz
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
Vincent Jendly

Graphisme

Plates-Bandes communication

Impression

PCL Presses Centrales SA

Mai 2024

Les immeubles de la société

IMMEUBLES	ANNÉES DE CONSTRUCTION	TYPES DE LOGEMENT	
Lausanne			
Aloys-Fauquez 9	1925	libre	
Ancien-Stand 2-10	1965	contrôlé	
Ancien-Stand 12-18	1964	contrôlé	
Ancien-Stand 20	1966	contrôlé	
Ancien-Stand 22-28	1966	contrôlé	
Bois-Gentil 31-33	1960	contrôlé	
Bois-Gentil 142-144	1961	contrôlé	
Borde 12-22bis	1960	contrôlé	
Bossons 30/Elisa-Serment 7-13	2023	subventionné	
Boveresses 29-75	1974-77	contrôlé	
Boveresses 31 A-B	2021	LLA	
Champrilly 16-18-20	1951/1989	subventionné	
Clochatte 22-34	1967	contrôlé	
Echallens 85 - Recordon 46	2006	subventionné	
Echallens - Morges 1-9	2006	subventionné	
Entre-Bois 36-38-40	1959-1960	subventionné	
Eterpeys 16-18, 20-22 et 30-32	1985-88	contrôlé	
Faverges 4-10	1947	subventionné	
Floreny 1-3-5	1949/2020	subventionné	
Libellules 2-2bis-4	1983	contrôlé	
Malley 1-13 et 2-10	1969-71	subventionné	
Plaines-Loup 10-24	1966	contrôlé	
Sévelin 10-12	2018	subventionné	
Crissier			
Pré-Fontaine 65-67	2001	contrôlé	
Pré-Fontaine 69	2001	contrôlé	
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	subventionné	
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	1973-74	libre	
Lausanne			
William-Halдимand 18	2022/1990	libre	
TOTAL			
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION			
Lausanne			
Montillier	2024	libre	

DDP	NOMBRE D'ENTRÉES	APPARTEMENTS					TOTAL	SURFACES COMMERCIALES	PLACES DE PARC
		1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½		m²	
-	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	5		8	27	35	5	75	644	
x	25	30	27	91	64		212	1 895	146
x	2	1	17	26	14	2	60	502	
-	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	21	2	105	36		164	200	25
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
	139	77	303	809	384	48	1 621	14 617	834
-	3	12	12	12			36	212	26
-	1	5		9			14		
	143	94	315	830	384	48	1 671	14 829	860
x	1			3			3		
							1 671	14 829	

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 1600 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 logement-ideal.ch

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

info@logement-ideal.ch