

Rapport Annuel 2024



Logement

Idéal



Sommaire

Avant-propos	3
Chiffres-clés	4
Rapport d'activité 2024	5
Constructions – rénovations	8
Exploitation – finances	14
Bilan	16
Compte de résultat et flux de trésorerie	18
Annexe aux comptes annuels	21
Emploi du bénéfice au bilan	28
Rapport de l'organe de révision	30
Autres informations	32

Avant-propos

Mesdames, Messieurs,
Chers Sociétaires, Chers Partenaires,

Dans le cadre de notre engagement en faveur d'une politique écologique responsable et afin d'offrir un meilleur confort à nos locataires, nous avons orienté nos efforts, tout au long de l'année 2024, vers l'amélioration énergétique de notre parc immobilier.

Les travaux de rénovation des 310 logements sis à l'Ancien-Stand ont débuté, marquant une étape importante dans notre stratégie de mise en conformité énergétique de nos immeubles. Parallèlement, la rénovation de l'immeuble de Montillier – bien que de moindre envergure, mais animée des mêmes objectifs de durabilité et de confort – s'est poursuivie.

Les études liées au *masterplan* énergétique ont continué à progresser, sans freiner pour autant notre réflexion sur de futurs développements immobiliers.

C'est à la lumière de ce qui précède que la Coopérative a pu poursuivre sereinement sa croissance en 2024.

Cette stabilité est le fruit de la confiance et du travail de tous les partenaires et les intervenants que je tiens à remercier chaleureusement. En effet, la confiance des sociétaires a permis de voir le capital social augmenter de CHF 919'750 sur l'exercice écoulé. Le Conseil d'administration et ses commissions, de par leur expérience, collégialité et réactivité, ont permis de saisir de nombreuses opportunités en temps utile. Je souhaite également saluer le travail des gérances qui ont continué à œuvrer pour mettre à disposition des logements à loyers abordables à nos locataires. Je souhaite aussi remercier nos partenaires financiers et les autorités publiques pour leur confiance renouvelée. Une mention revient également à nos architectes et maîtres d'état qui ont contribué avec professionnalisme à la préservation et à la valorisation de notre patrimoine bâti.

Ces quelques lignes ne suffisent pas à refléter l'ampleur du travail accompli en 2024. Bien heureusement, le présent rapport détaille plus largement les actions et projets portés par notre Coopérative au cours de l'année écoulée. Bonne lecture !

Philippe Bovet,
Président

Chiffres-clés

1.54 %

taux d'intérêt
hypothécaire moyen

CHF 172.-

loyer annuel moyen
au m² pour les logements

332

logements déjà classés
CECB A à C (enveloppe)

310

logements en cours de
rénovation avec objectif
CECB A à C (enveloppe)

Rapport d'activité 2024

Mesdames, Messieurs les sociétaires,
L'année 2024 a été excellente pour la coopérative.

Le Conseil d'administration a poursuivi ses travaux de définition de la stratégie et de l'orientation générale de la Coopérative.

Dans ce contexte, une excursion a été organisée à Lyon afin de visiter le quartier de la Confluence, reconnu pour ses innovations en matière d'urbanisme durable et d'architecture écologique. Cette immersion a nourri la réflexion collective autour des ambitions de durabilité de la Coopérative et de la direction qu'elle souhaite emprunter à moyen et long terme.



Au-delà de l'enrichissement intellectuel et stratégique, ce moment a également été l'occasion de renforcer la cohésion du Conseil dans un cadre stimulant et convivial.

Le Bureau exécutif du conseil, composé du Président, Philippe Bovet, de l'Administrateur délégué, Jacques Richoz, et du Secrétaire, Pierre Noverraz, a poursuivi sa mission, notamment la supervision des projets en cours et des chantiers. Pour ce faire, il a pu compter sur l'appui précieux des commissions ad hoc du Conseil d'administration.

La rémunération pour le Conseil d'administration et ses différentes commissions a été la suivante:

- Indemnité fixe: CHF 61'000.–
- Gestion courante: CHF 143'550.–
- Gestion des projets: 150'300.–

Ainsi pour l'année 2024, les différents membres du Bureau, du Conseil, des commissions ad hoc et leurs mandataires se sont réunis un peu plus de 200 fois.

Activité générale

La mise en conformité énergétique du parc immobilier demeure l'un des défis majeurs – et un objectif prioritaire – de la Coopérative et ce, indépendamment de la prochaine entrée en vigueur de la révision de la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne).

En effet, animée d'une volonté propre, la Coopérative poursuit activement les études d'identification des immeubles concernés par une mise en conformité ainsi que l'estimation des coûts y relatifs. Certains bâtiments ont d'ores et déjà été sélectionnés, les projets de rénovation sont en cours d'élaboration, et des discussions sont engagées avec la Ville de Lausanne et le Canton. Ces immeubles sont principalement liés à la Commune de Lausanne par des droits distincts et permanents (DDP) ou par des conventions. Dans ce contexte, force est de constater que la collaboration et la réactivité des autorités seront essentielles pour mener à bien nos projets.

Bien entendu, l'analyse du reste du parc immobilier s'est poursuivie. Ce travail de fond prend néanmoins du temps, notamment afin de planifier, de manière rigoureuse,

la rénovation progressive de l'ensemble du parc immobilier, avec pour ambition d'atteindre les standards énergétiques les plus élevés. Cela implique une gestion fine des coûts, une planification soignée des travaux et une priorisation stratégique des interventions. Parmi les paramètres à considérer figurent notamment l'état des immeubles, la durée résiduelle des DDP, l'impact potentiel sur les loyers ainsi que les conditions du marché des prêts hypothécaires.

De surcroît, lors de l'année écoulée, le Bureau exécutif a étudié plusieurs opportunités d'investissement. Une tendance nette s'est dessinée: privilégier la construction de bâtiments neufs, permettant d'intégrer dès la conception des standards énergétiques élevés. En d'autres termes, les immeubles présentant un certificat CECB insuffisant suscitent désormais un intérêt limité dans une perspective de durabilité et par conséquent, d'investissement.

Constructions – rénovations

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

Les nouveaux droits distincts et permanents (DDP) ont été finalisés à la fin de l'été 2024, permettant ainsi le démarrage des travaux comme prévu à l'automne.

Pour mémoire, la rénovation des immeubles sis à l'Ancien-Stand et Plaines-du-Loup est d'envergure et représente un coût estimé à CHF 46 millions.

Le principal défi réside dans la coordination des travaux de rénovation sur l'ensemble des immeubles, tout en assurant le maintien des locataires dans leurs logements. Cet enjeu logistique est d'autant plus important que la Coopérative s'engage à préserver l'accessibilité financière de ses logements après travaux. Ainsi, l'objectif est de maintenir les loyers dans les normes des logements subventionnés, soit entre CHF 174.– et CHF 182.– le m² par an, après prise en compte des aides octroyées par le Canton et la Commune.

Le chantier a été pensé de manière à minimiser les désagréments pour les locataires. Dans cette optique, une démarche participative a été mise en place, comprenant l'organisation de deux séances réunissant les locataires, les gérances et les architectes. Ces rencontres ont permis aux locataires de s'impliquer et de faire entendre leur voix préalablement aux travaux. Il en est ressorti une volonté d'avoir à disposition des sanitaires individuels durant les travaux dans leur appartement. En effet, pour une partie des immeubles, en plus de la mise en conformité énergétique, la rénovation des sanitaires et salles de bain est prévue. Ainsi, en réponse aux souhaits formulés, des salles de bain temporaires privatives et par appartement ont été mises en place au bas des immeubles afin de leur garantir un confort durant le chantier. Qui plus est, un nettoyage est également organisé deux fois par semaine.



image de synthèse crédits:
CCHE Lausanne SA



crédits:
CCHE Lausanne SA



Afin d'accompagner au mieux nos locataires, en particulier les personnes âgées ou fragilisées, la coopérative s'est associée à une institution spécialisée de la région. Cette collaboration vise à assurer une coordination efficace entre les différents intervenants, pour que ces travaux d'envergures aient le moins d'impact possible sur nos locataires.

Les aménagements extérieurs ne sont pas en reste: ils feront également peau neuve ! La collaboration avec la Commune de Lausanne, propriétaire de la parcelle, ainsi qu'avec une fondation privée voisine, se poursuit activement. Un concours d'aménagement a d'ailleurs été organisé pour repenser ces espaces en profondeur. Les résultats du concours peuvent être consultés sur le site de la Ville de Lausanne (<https://www.lausanne.ch/apps/actualites> - en date du 6.2.2025).

Grâce au travail rigoureux du Bureau exécutif, de la Commission de construction ad hoc, de l'assistant du maître de l'ouvrage ainsi que le Bureau d'architecture, le chantier a pu démarrer dans de bonnes conditions et les délais sont, à ce jour, pleinement respectés.

Montillier 7 à Pully

Suite à l'obtention du permis de construire en 2023, les travaux ont débuté au printemps 2024. Le projet comprend à la fois une rénovation du bâtiment existant, mais également sa surélévation. Les objectifs des travaux sont ainsi multiples; la mise en conformité énergétique, l'ajout de trois appartements supplémentaires et l'installation d'un ascenseur, apportant ainsi un confort additionnel aux locataires.

La vue imprenable sur le lac Léman depuis les nouveaux appartements en attique ainsi que la nouvelle enveloppe architecturale de l'immeuble, constituent un véritable atout esthétique – une « cerise sur le gâteau » qui valorise l'ensemble du projet.

Les travaux se poursuivent dans le respect du budget initial, ce qui témoigne d'une gestion consciencieuse et efficace du bureau exécutif du Conseil d'administration ainsi que du bureau assistant du maître de l'ouvrage.

Avant travaux



Après travaux



crédits:
Marie-France Millasson

Exploitations – finances

Une fois de plus la coopérative démontre sa solidité financière en réalisant un nouveau bénéfice de plus de CHF 1'250'000.– avec une capacité d'autofinancement de plus de CHF 9'000'000.–.

L'augmentation nette du produit des immeubles d'un peu plus de CHF 1 million s'explique notamment par l'exploitation annuelle de l'immeuble sis au chemin des Bossons/rue Elisa-Serment à Lausanne. Pour rappel, l'exploitation de cet immeuble avait démarré progressivement dès le mois de mai 2023. L'augmentation est également due à l'adaptation des loyers des surfaces commerciales sur la base de l'ISPC (indice suisse des prix à la consommation).

Les charges d'immeubles ont également augmenté d'un peu plus de CHF 120'000.–. Cette augmentation est la résultante de plusieurs facteurs, soit :

- L'augmentation des coûts de l'eau et de l'électricité.
- L'augmentation des redevances de superficie par l'intégration de la rente annuelle de l'immeuble Bossons/Elisa-Serment et suite aux indexations annuelles.
- L'augmentation des intérêts hypothécaire.
- La baisse des coûts d'entretien.

Vous pouvez également constater dans le flux-de-fonds, en page 20, que les investissements de la coopérative se sont montés à CHF 6'128'322.– et qu'ils ont pu être financés presque entièrement par le cash-flow d'exploitation.

Comme annoncé l'année dernière tous les prêts hypothécaires aux taux SARON ont pu être soit remboursés, soit reconduits avec un taux fixe. Ainsi, malgré une légère augmentation du taux moyen, ce dernier reste très compétitif à 1.54 %.

Grâce à nos liquidités importantes, le Conseil a également continué les placements à court terme, ce qui a rapporté à la coopérative CHF 246'000.–.

Ces excellents résultats permettent aussi de doter les réserves de la coopérative d'un peu plus de CHF 3 millions.

Dès lors, le bénéfice net de la coopérative de CHF 1'252'779.– permet au Conseil d'administration de proposer aux porteurs de parts, le versement d'un intérêt de 3.25 %, soit CHF 8.12 bruts par part.

Capital

Comme annoncé dans l'avant-propos, notre capital social a augmenté de CHF 919'750.– atteignant ainsi le montant de CHF 37'155'250.–.

La confiance témoignée par nos sociétaires et l'intérêt constant que suscite notre coopérative est source de fierté pour le Conseil. Cette solidité financière permet de voir les années à venir avec confiance.

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

Proposition à l'assemblée générale

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

1. D'approuver le procès-verbal de l'Assemblée générale du 24 juin 2024;
2. De prendre acte du rapport de l'organe de révision;
3. D'approuver le rapport de gestion ainsi que les comptes annuels de l'exercice 2024;
4. De donner décharge aux membres du Conseil d'administration;
5. D'approuver la proposition de répartition du bénéfice de l'exercice 2024;
6. De reconduire la société BFB Audit SA en qualité d'organe de révision pour l'exercice 2025;
7. Divers.

Bilan

au 31 décembre 2024

Actif	Notes	2024	2023
		CHF	(pour comparaison) CHF
ACTIF CIRCULANT		31'743'931	27'989'186
Trésorerie		28'635'357	24'122'453
Banques		7'635'357	5'122'453
Dépôt à court terme		21'000'000	19'000'000
Créances résultant de l'exploitation		263'178	359'847
Débiteurs locataires		433'498	532'793
./. Correction de valeur sur débiteurs locataires		-170'320	-172'946
Autres créances à court terme		132'791	210'740
Gérim Gérance Immobilières SA - compte courant		0	88'033
SI Croix-Blanche SA - compte courant		3'696	33'422
Société simple pour la PUE - compte courant	1	15'711	15'711
Société simple du parking centralisé - compte courant	1	26'079	32'257
Impôt anticipé à récupérer		87'305	41'317
Actifs de régularisation		2'712'605	3'296'146
ACTIF IMMOBILISÉ		283'986'876	282'477'249
Immobilisations financières		1'823'490	2'777'286
Prêts envers des tiers	2a	1'811'175	1'894'983
Prêt envers une société fille - SI Croix-Blanche SA	2b	0	870'000
Garantie loyer		12'315	12'303
Participation	3	2'430'000	1'530'000
Immobilisations corporelles immeubles	4	266'985'936	240'058'806
Valeur brute des immeubles d'exploitation		364'428'825	333'255'695
./. Fonds d'amortissement		-97'442'889	-93'196'889
Frais engagés	5	8'801'750	33'876'557
Immobilisations incorporelles		3'945'700	4'234'600
Goodwill de fusion		5'756'602	5'756'602
./. Fonds d'amortissement		-1'810'902	-1'522'002
TOTAL DE L'ACTIF		315'730'807	310'466'435

Passif	Notes	2024	2023
		CHF	(pour comparaison) CHF
CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME		13'643'525	20'701'194
Dettes à court terme portant intérêt		5'802'521	10'864'127
Dettes hypothécaires, amortissements prévus l'année suivante	6	5'802'521	10'864'127
Autres dettes à court terme		198'514	213'378
Autres dettes envers des tiers		198'514	213'378
Passifs de régularisation		7'642'490	9'623'689
Passifs transitoires d'exploitation		5'701'002	7'777'838
Passifs transitoires de construction		1'941'488	1'845'851
CAPITAUX ETRANGERS A LONG TERME		261'724'122	250'407'051
Dettes à long terme portant intérêt		197'751'137	190'018'287
Dettes hypothécaires	6	176'259'390	170'517'354
Crédits de construction		21'491'747	19'500'933
Autres dettes à long terme		180'000	195'000
Dettes envers des tiers		180'000	195'000
Provisions et fonds à long terme		63'792'985	60'193'764
Cession d'un droit d'usage - Mézières	7	363'874	375'612
Provision pour frais d'entretien	8	6'842'648	6'428'857
Fonds de régulation de la valeur locative	9	7'134'682	7'092'987
Fonds « qualité de vie » - Clochatte		11'274	11'274
Fonds de péréquation du résultat des immeubles subventionnés	10	45'884'770	43'485'028
Fonds de péréquation du résultat des immeubles non subventionnés	10	3'555'737	2'800'006
CAPITAUX PROPRES		40'363'160	39'358'190
Capital social	11	37'155'250	36'235'500
Réserve légale issue du bénéfice		1'955'131	1'893'681
Réserve légale générale issue du bénéfice		1'955'131	1'893'681
Bénéfice au bilan		1'252'779	1'229'009
Bénéfice de l'exercice		1'252'779	1'229'009
TOTAL DE PASSIF		315'730'807	310'466'435

Compte de résultat et flux de trésorerie

Compte de résultat de l'exercice 2024

	Notes	2024	2023
		CHF	(pour comparaison) CHF
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Produits des immeubles			
Revenus locatifs		23'849'021	22'797'295
Participations des pouvoirs publics	12	23'374'196	22'591'138
Variation de la correction de valeur sur débiteurs locataires		894'189	687'135
./. Vacances de loyers et de chauffage		2'626	-91'110
./. Pertes de loyers et de chauffage	13	-356'594	-333'272
		-65'396	-56'596
Autres produits d'exploitation			
Produits divers		295'656	251'423
Encadrement sécurisant (Valbroye)		250'296	206'063
		45'360	45'360
CHARGES D'EXPLOITATION			
Charges des immeubles			
Eau, électricité		-14'036'818	-13'913'148
Assurances		-820'396	-803'311
Conciergerie		-380'271	-369'578
Frais d'entretien		-1'139'936	-1'095'823
Droits de superficie	8	-3'851'706	-4'260'454
Impôts fonciers et taxes	14	-2'459'556	-2'197'712
Honoraires de gérance		-511'412	-472'312
Encadrement sécurisant (Valbroye)		-1'622'727	-1'525'420
Frais généraux divers		-54'482	-54'281
Intérêts hypothécaires		-306'508	-363'196
	6	-2'889'824	-2'771'061
Autres charges d'exploitation			
Frais d'administration et divers		-1'209'577	-1'215'528
Honoraires et frais sur projets et concours	15	-797'858	-737'406
		-411'719	-478'122
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT PROVISIONS, AMORTISSEMENTS, IMPÔTS ET PRODUITS FINANCIERS		8'898'282	7'920'042

Compte de résultat de l'exercice 2024

	Notes	2024	2023
		CHF	(pour comparaison) CHF
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT PROVISIONS, AMORTISSEMENTS, IMPÔTS ET PRODUITS FINANCIERS			
		8'898'282	7'920'042
Amortissements et corrections de valeur sur l'actif immobilisé			
Attrib. au fonds d'amortissement des immeubles subventionnés		-4'534'900	-4'203'900
Attrib. au fonds d'amortissement des immeubles non subventionnés		-3'829'000	-3'510'000
Attrib. au fonds d'amortissement sur le goodwill		-417'000	-405'000
		-288'900	-288'900
Variation des provisions et fonds à long terme			
Variation nette de la provision pour frais d'entretien		-3'610'959	-2'697'511
Attrib. nette au fonds de régulation de la valeur locative	8	-413'791	147'512
Attrib. nette au fonds de péréquation du résultat des immeubles subv.	9	-41'695	14'629
Attrib. nette au fonds de péréquation du résultat des immeubles non subv.	10	-2'399'742	-1'829'767
	10	-755'731	-1'029'885
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT IMPÔTS ET PRODUITS FINANCIERS		752'423	1'018'631
Produits financiers			
Intérêts créanciers		602'808	524'906
Dividende sur participation		284'756	175'752
Intérêts sur prêts accordés		300'000	250'000
		18'052	99'154
Charges financières			
Intérêts et frais bancaires		-19'555	-30'256
Droit de timbres		-10'357	-19'856
		-9'198	-10'400
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT IMPÔTS		1'335'676	1'513'281
Résultat exceptionnel, unique ou hors période			
Produits exceptionnels, uniques ou hors période	16	45'369	-102'506
Charges exceptionnelles, uniques ou hors période		208'686	107'672
		-163'317	-210'178
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS		1'381'045	1'410'775
Impôts directs	17	-128'266	-181'766
BENEFICE DE L'EXERCICE		1'252'779	1'229'009

Tableau des flux de trésorerie de l'exercice

	2024	2023 (pour comparaison)
	CHF	CHF
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Revenus locatifs	23'374'196	22'591'138
Participation des pouvoirs publics	894'189	687'135
Produits divers d'exploitation	295'656	251'423
./. Charges directes d'exploitation	-11'566'358	-11'623'065
./. Intérêts sur financement des immeubles	-2'889'824	-2'771'061
./. Intérêts débiteurs et frais	-19'555	-30'256
./. Autres charges d'exploitation	-1'209'577	-1'215'528
Intérêts créditeurs	302'808	274'906
Dividende SI Croix-Blanche SA	300'000	250'000
Produits des exercices antérieurs	208'686	107'672
./. Charges des exercices antérieurs	-163'317	-210'178
./. Impôts	-128'266	-181'766
Capacité d'autofinancement	9'398'638	8'130'420
Augm./Dim. nette des actifs circulants, sans effet monétaire	758'159	693'866
Dim./Augm. nette des passifs à court terme, sans effet monétaire	-1'996'063	-110'920
Diminution de la cession d'un droit d'usage - Mézières	-11'738	-11'738
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	8'148'996	8'701'628
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Augmentation participations SI Croix-Blanche SA	-900'000	0
Construction Plaines-du-Loup	-2'186'966	-7'582'599
Construction Plaines-du-Loup - parking centralisé	-89'078	-279'748
Décompte final transformation locaux commerciaux Malley	8'642	-352'139
Projet Clochatte - PPA	-28'127	-77'283
Projet EPIQR Ancien-Stand & Plaines-du-Loup	-1'900'764	-1'075'444
Projet Montillier	-1'866'291	-1'212'096
Frais divers travaux d'études pour divers immeubles	-35'737	-48'832
Remb. prêt envers SI Croix-Blanche SA	870'000	6'130'000
Flux de trésorerie utilisé pour les activités d'investissement	-6'128'322	-4'498'141
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation nette du capital social	919'750	1'040'000
Amortissement des prêts hypothécaires	-10'819'570	-1'537'519
Nouvelles dettes hypothécaires	11'500'000	0
Augmentation des crédits de construction	1'990'814	7'978'696
Diminution du prêt du Canton de Vaud	-15'000	-15'000
Créance envers la Ville de Lausanne (Sévelin)	69'567	67'870
Créance envers la Ville de Lausanne (Bossons/Elisa-Serment)	90'746	15'030
Créance envers la Ville de Lausanne (Boveresses 31 A/B)	3'754	3'699
Prêt envers The Green Van Compagny & Co	-80'260	-84'900
Garantie loyer	-12	-12'303
Paiement des intérêts sur les parts sociales	-1'167'559	-1'111'063
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	2'492'231	6'344'510
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	4'512'904	10'547'997
État des liquidités au début de l'exercice	24'122'453	13'574'456
État des liquidités à la fin de l'exercice	28'635'357	24'122'453
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	4'512'904	10'547'997

Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2024

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 PIERRE-FLEUR 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 :

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

- **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 2024 CHF 746'389 (2023: CHF 815'956).

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 2024 CHF 871'724 (2023: CHF 962'470).

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 2024 CHF 27'903 (2023 CHF 31'657).

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 25.6.2033. Le montant avancé au 31.12.2024 est de CHF 165'160 (2023 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 sis à la rue William-Haldimand 18 à Lausanne 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 montait à CHF 870'000. Le Conseil d'administration a décidé de faire une augmentation du capital-social de la société en septembre 2024. Suite à cette augmentation le prêt de CHF 870'000 a été entièrement remboursé.

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

• Note 3 – Participation

RAISON SOCIALE, FORME JURIDIQUE, SIÈGE ET CAPITAL	2024		2023	
	Capital	Droits de vote	Capital	Droits de vote
SI Croix-Blanche SA, Pully, Capital-actions: CHF 1'200'000	100%	100%	100%	100%
Valeur comptable de la participation		2'430'000		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	
		2024	2023	2024	2023
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	10'852'580	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
	Bossons/Elisa-Serment	29'900'000	0 *	24'937'000 o)	0
	Parking du Loup	1'281'770	0	0	0
	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	8'195'275	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
	Favergeys 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 *	18'000'000 g)	9'000'000
	Malley 1-13/2-10	31'118'868	31'127'510 *	39'920'000 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	364'428'825	333'255'695	369'832'432	328'895'432
	IMMEUBLES EN CONSTRUCTION				
Lausanne	Bossons/Elisa-Serment	0	28'905'726 *	0 o)	24'937'000
	TOTAUX	0	28'905'726	0	24'937'000

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

** La cédule suivante est libre de gages: Montillier: CHF 480'000

a)-o) Les cédules mentionnées sous ces points comprennent les hypothèques (nominative et/ou en 2^{ème} rang) garantissant les prestations des pouvoirs publics (Commune de Lausanne/Etat 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	i) Sévelin 8-14	3'720'372
b) Boveresses 29-75	36'284'000	j) Grand-Rue 13-15/Crêt 2-6	2'265'072
c) Boveresses 31 a-b	596'520	k) Montillier 7	61'500
d) Champrilly 16-20	456'885	l) Pré-Fontaine 65-67	2'122'164
e) Eterpeys 16-18/20-22/30-32	19'278'000	m) Pré-Fontaine 69	1'143'816
f) Favergeys 4-10	600'480	n) Gare 10-12	300'000
g) Libellules	9'000'000	o) Bossons/Elisa-Serment	765'000
h) Malley 1-13/2-10	11'920'000		

• **Note 5 – Frais engagés**

Le compte est composé des frais suivants:

Immeuble sis à Bossons/Elisa-Serment:
CHF 0 (2023: CHF 27'713'034)

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 des surfaces commerciales. Elle fait partie de l'écoquartier dit « Métamorphose ». La mise en location a débuté en mai 2023. La totalité des investissements a été inscrite au bilan pour CHF 29'900'000.

Dans le cadre de ce projet, une société simple a été créée entre Logement Idéal SC et quatre investisseurs. Au 31.12.2024, l'engagement conditionnel relatif aux dettes de la société simple est de CHF 20'024 (en 2023: CHF 137'333).

Parking du Loup:
CHF 0 (2023: CHF 1'192'692)

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 a été établi en 2024 et inscrit au bilan pour CHF 1'281'770.

Au 31.12.2024, l'engagement conditionnel relatif aux dettes de la société simple est de CHF 20'415 (2023: CHF 151'352).

Quartier de la Clochette:
CHF 432'046 (2023: CHF 403'919)

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 4'538'415 (2023: CHF 2'637'651)

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. Les permis pour la réalisation des travaux ont été obtenus en mai 2024 pour les immeubles sis au chemin de l'Ancien-Stand 2-10, 12-18, 20 et 22-28 et en avril 2025 pour l'immeuble sis aux Plaines-du-Loup 10-24. Les travaux ont débuté en octobre 2024 sur les immeubles Ancien-Stand 2-10 et 12-18.

Immeuble Montillier:
CHF 3'445'847 (2023: CHF 1 579'556)

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 2025.

Frais travaux études divers immeubles:
CHF 385'442 (2023: CHF 349'705)

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 182'061'911 en tenant compte des dettes à court terme (CHF 5'802'521) et des dettes à long terme (CHF 176'259'390). Le montant des dettes à court terme de CHF 5'802'521 est composé des amortissements prévus dans l'année.

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur l'ensemble des emprunts hypothécaires se monte à 1.54% au 31 décembre 2024, comparé à 1.46% au 31 décembre 2023.

Les échéances des crédits sont les suivantes:

de 1 à 5 ans	134'453'411	141'951'838
de 6 ans à plus	47'608'500	39'429'643
TOTAL	182'061'911	181'381'481

Le Conseil d'administration a prévu de renouveler tous les prêts échéants en 2025.

• **Note 7 – 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. Lors que la réserve est épuisée, le fonds de péréquation est utilisé en remplacement.

En 2024, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 3'851'706. Ces derniers ont été compensés en partie par la variation de la provision pour frais d'entretien de CHF 413'791 et par la dissolution du fonds de péréquation de CHF 363'310.

• **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 2024, le fonds a été dissout de CHF 363'309 (2023: CHF 630'916) pour compenser les frais d'entretien et de CHF 288'900 pour compenser l'amortissement du goodwill (selon les informations pour les immobilisations incorporelles). L'attribution sur le résultat s'est montée à CHF 3'051'951 pour les immeubles subventionnés et à CHF 755'730 pour les immeubles non subventionnés.

• **Note 11 – Capital social**

En 2024, le capital social a évolué de la manière suivante:

Solde au 1 ^{er} janvier: 144'942 parts de CHF 250	36'235'500
+ libération de: 4'645 parts de CHF 250	1'161'250
./. remboursement de: 966 parts de CHF 250	-241'500

Solde au 31 décembre: 148'621 parts de CHF 250 37'155'250

• **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 27 ss de la Loi vaudoise sur le logement du 9 septembre 1975.

• **Note 13 – Vacances de loyers et de chauffage**

Dans ce compte nous pouvons distinguer deux types de vacants, ceux liés aux rotations ordinaires des locataires et les locaux maintenus vides dans le cadre des travaux, soit:

	2024	2023
Vacants loyers et chauffage ordinaires	-193'256	-293'020
Vacants loyers et chauffage durant travaux PL 10-24	-136'507	-26'452
Vacants loyers et chauffage durant travaux Montillier	-26'831	-13'800
TOTAL	-356'594	-333'272

• **Note 14 – Droits de superficie**

Les échéances des droits de superficie sont les suivantes:

LOCALITÉ	IMMEUBLES	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
		Montillier 7	30.06.2078
Valbroye	Gare 10-12	14.07.2105	

• **Note 15 – 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	2024	2023
Prestations en matière de révision	34'692	37'964
TOTAL	34'692	37'964

• **Note 16 – Résultat exceptionnel, unique ou hors période**

PRODUITS EXCEPTIONNELS, UNIQUES OU HORS PÉRIODE	2024	2023
Intérêts échus non réclamés	1'507	1'300
Dissolution des provisions d'impôts années antérieures	113'741	0
Régularisation des écritures liées aux décomptes de chauffage	2'330	103'456
Remboursement excédent de prime assurance perte de gain 2021-2023	14'068	0
Régularisation sur électricité production de chaleur	52'977	0
Indemnité travaux tunnel LEB	20'000	0
Corrections de provisions des années antérieures	4'063	2'916
TOTAL	208'685	107'672

CHARGES EXCEPTIONNELLES, UNIQUES OU HORS PÉRIODE	2024	2023
Pertes de chauffage liées aux années antérieures	0	62'500
Pertes sur refacturation suite sorties de locataires	26'440	0
Charges impôts années antérieures suite taxation et réclamation	0	641
Honoraires juridiques pour procédure défauts de construction	116'084	133'143
Correction provisions années antérieures	0	1'662
Refacturation PUE	5'009	0
Frais de création d'une salle de conférence	15'784	12'232
TOTAL	163'317	210'178

• **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 vaudoise sur le logement du 9 septembre 1975 et à son règlement d'application, elle est au bénéfice d'exonérations fiscales conformément aux articles 23 ss de ladite loi.

Emploi du bénéfice au bilan

Proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan au 31.12.2024	31.12.24	31.12.23 <small>(pour comparaison)</small>
	CHF	CHF
Bénéfice de l'exercice	1'252'779	1'229'009
Bénéfice au bilan à la disposition de l'Assemblée Générale	1'252'779	1'229'009
PROPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION		
Bénéfice au bilan à la disposition de l'Assemblée Générale	1'252'779	1'229'009
Attribution à la réserve légale générale issue du bénéfice	-62'639	-61'450
Intérêt de 3.25% sur le capital social	-1'190'140	-1'167'559
BÉNÉFICE REPORTÉ À NOUVEAU	0	0



Rapport de l'organe de révision

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de Logement Idéal – Société coopérative, comprenant le bilan au 31 décembre 2024, 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 œuvre 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.

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 5 mai 2025


Samuel Jaccard
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable


Patrice Lambelet
Expert-réviseur agréé

Autres informations

PAIEMENT DE L'INTÉRÊT

Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, l'intérêt pour l'année 2024 sera bonifié le 2 juillet 2025 à raison de 3.25 %, soit CHF 8.12 brut par part.

PORTEURS DE PARTS

Au 31.12.2024, le capital social était constitué de 148'621 parts détenues par 417 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'Etat de Genève
- Raiffeisen Lausanne

LOCATION

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

Gérance Marmillod SA
Route d'Oron 2, 1010 Lausanne
Tél. 021 331 22 00
<http://www.regiemarmillod.ch/>

GERIM gérance immobilière SA
Avenue de la Confrérie 38, 1008 Prilly
Tél. 021 624 03 51
<https://www.gerim.ch/contact/>

DVDIM SA
Place Saint-François 2, 1002 Lausanne
Tél. 021 341 71 71
<https://www.dvdim.ch/>

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Président*
M. Philippe Bovet

Administrateur délégué*
M. Jacques Richoz

Secrétaire*
M. Pierre Noverraz

Mme Aurore Amaudruz
M. Michel Chaudet
M. Hannes Ehrensperger
M. Philippe Kenel
M. Pierre-Alain L'Eplattenier
M. Jean-Paul Lager
M. Christophe Paris
Mme Victoria Rauccio
Mme Alexandra Richoz

Représentante de la Ville de Lausanne:
Mme Andréa Faucherre

*membres du Bureau

IMPRESSUM

Textes et images
Logement Idéal SC

Photos
Marie-France Millasson
CCHE Lausanne SA

Graphisme
Antistatique

Impression
PCL Presses Centrales SA

Mai 2025

Localité	Immeubles	Année	Type de logement	DDP	Nombre d'entrée
Lausanne	Aloys-Fauquez 9	1925	Libre	–	1
	Ancien-Stand 2-10	1965	LLM	x	5
	Ancien-Stand 12-18	1964	LLM	x	4
	Ancien-Stand 20	1966	LLM	x	1
	Ancien-Stand 22-28	1966	LLM	x	4
	Bois-Gentil 31-33	1960	LLM	–	2
	Bois-Gentil 142-144	1961	LLM	–	2
	Borde 12-22bis	1960	LLM	x	10
	Boveresses 29-75	1974-77	LLM	x	25
	Boveresses 31 a-b	2021	LLA	x	2
	Champilly 16-18-20	1951/1989	LLM	–	3
	Clochatte 22-34	1967	LLM	x	7
	Echallens 85–Recordon 46	2006	LLM	x	2
	Echallens–Morges 1-9	2006	LLM	x	5
	Elisa-Serment/Bossons	2023	LLM	x	5
	Entre-Bois 36-38-40	1959-60	LLM	x	3
	Eterpeys 16-18, 20-22 et 30-32	1985-88	LLM	x	6
	Favergeys 4-10	1947	LLM	–	4
	Floreny 1-3-5	1949/2020	LLM	–	3
	Libellules 2-2bis-4	1983	LLM	–	3
	Malley 1-13 et 2-10	1969-71	LLM	x	12
	Plaines-Loup 10-24	1966	LLM	x	8
	Sévelin 10-12	2016-18	LLM	x	2
Crissier	Pré-Fontaine 65-67	2001	LLM	–	2
	Pré-Fontaine 69	2001	LLM	–	1
Corsier-sur-Vevey	Riant-Mont 2-4	1967	Libre	–	2
Echallens	Champs 2-6–Lausanne 33	1992-93	Libre	–	4
Mézières	Grand-Rue 13-15–Crêt 2-4-6	1996-98	LLM	x	5
Pully	Montillier 7	1959	Libre	x	1
Romanel s/Lsne	Orio 19	1964	Libre	–	3
Valbroye	Gare 10-12	2016	LADA	x	2
	SOUS-TOTAL IMMEUBLES LI SC				139
DÉTENTION PAR SI CROIX-BLANCHE SA					
Épalinges	Croix-Blanche 24-26-28	1973-74	Libre	–	3
Lausanne	Haldimand 18	1990/2022	Libre	–	1
IMMEUBLE EN CONSTRUCTION					
Pully	Montillier		Libre	x	
	TOTAL				143

Appartements					Surfaces commerciales	Place de parc	Gérances	
1–1½	2–2½	3–3½	4–4½	5–5½	TOTAL	m²		
		7			7	154	1	Régie Braun SA
		25	26		51			Régie Braun SA
		35	6		41		7	Régie Braun SA
	2	80			82	120		Gérance Borgeaud SA
	42	14			56	789	122	Gérance Borgeaud SA
	16	12			28			Régie Braun SA
10	14	18			42			Régie Braun SA
	9	38	34		81	2'751	41	Régie Braun SA
30	27	91	64		212	1'895	102	Régie Braun SA
1	17	26	14	2	60	502		Régie Braun SA
	28	15		1	44			GERIM gérance immobilière SA
6	9	51	3		69	99	73	Régie Braun SA
	6	6	13	3	28		30	Régie Braun SA
	5	10	10	2	27	2 093	45	Régie Braun SA
	8	27	35	5	75	644	44	Régie Braun SA
6	12	18	6		42		11	Régie Braun SA
		30	44	4	78		108	Régie Braun SA
	30	40			70			Gérance Marmillod SA
	24	12			36		8	GERIM gérance immobilière SA
2		14	15	16	47		53	Régie Braun SA
21	2	105	36		164	200	25	Régie Braun SA
		30	45	5	80	1'270	2	Régie Braun SA
	14	48	8		70	2'929	44	Régie Braun SA
	1	6	4	4	15		23	Gérance Marmillod SA
	1	3		4	8		13	Gérance Marmillod SA
	3	13	4		20			Gérance Marmillod SA
	2	5	4	2	13	693	24	Régie Braun SA
	5	12	9		26	265	28	Régie Braun SA
	8	8			16			Régie Braun SA
1		7	3		11		20	DVDIM SA
	18	3	1		22	213	10	Gérance Marmillod SA
77	303	809	384	48	1'621	14'617	880	
12	12	12			36	212	26	Gérance Marmillod SA
5		9			14			DVDIM SA
		3			3		3	Régie Braun SA
94	315	833	384	48	1'674	14'829	909	

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: logement-ideal.ch
Contactez-nous: info@logement-ideal.ch



LOGEMENT IDÉAL

société coopérative
