

# Rapport Annuel 2025

## Logement Idéal





# Sommaire

Avant-propos	3
Gouvernance	7
Activité générale	16
Chiffres-clés	18
Constructions – rénovations	19
Exploitation – finance	24
Publicité	26
Proposition à l’assemblée générale	27
Bilan	28
Compte de résultat et flux de trésorerie	30
Annexe aux comptes annuels	33
Emploi du bénéfice au bilan	42
Rapport de l’organe de révision	44
Autres informations	48

# Avant-propos

---

Mesdames, Messieurs,  
Chers Sociétaires, Chers Partenaires,

L'année 2025 aura une fois de plus témoigné de la capacité de notre coopérative à allier ambition et responsabilité, en poursuivant deux engagements fondamentaux : favoriser l'accès à des logements d'utilité publique et agir en faveur de l'environnement.

Le Masterplan énergétique, pierre angulaire de notre stratégie à long terme, inspire toutes nos décisions pour améliorer la performance énergétique de notre parc immobilier, tout en assurant un gain de confort pour nos locataires.

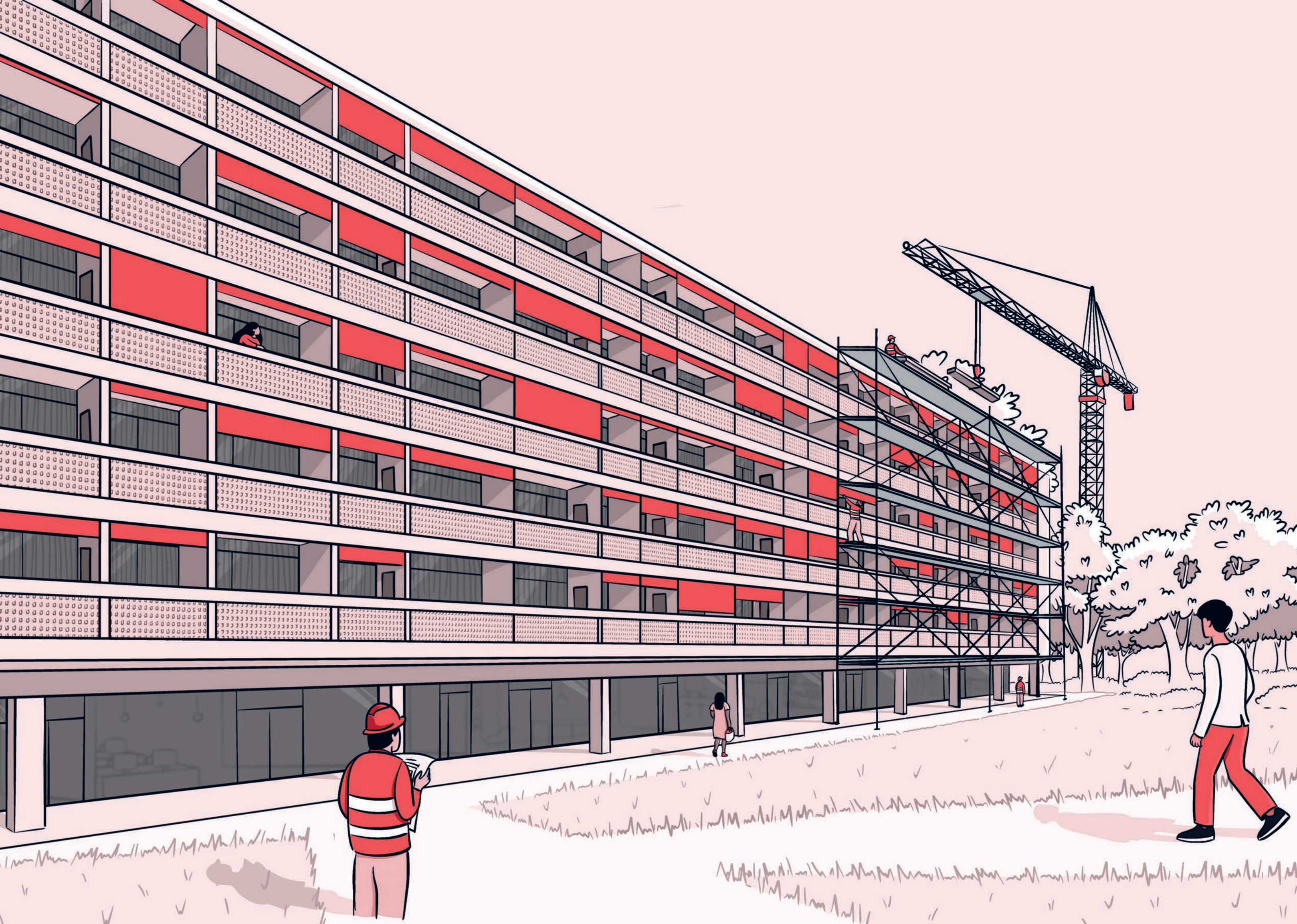
Sur le plan opérationnel, l'année 2025 a été marquée par la poursuite des travaux de mise en conformité énergétique engagés aux Anciens-Stands / Plaines-du-Loup. Ce chantier d'envergure, portant sur 310 logements, illustre parfaitement notre approche : rénovation ambitieuse, maintien des locataires dans leur logement et maîtrise économique. La continuité de ces travaux en 2025 témoigne de notre capacité à tenir nos engagements dans la durée et à mener à bien des projets complexes avec méthode et rigueur.

Bien entendu, Logement Idéal, c'est aussi un regard tourné vers l'avenir. La coopérative poursuit son développement. À ce titre, il convient de mentionner en particulier l'attribution d'un lot dans le cadre du projet Métamorphose 2. Ce nouveau projet incarne notre volonté de continuer à contribuer activement à la construction d'une ville durable, solidaire et accueillante, en proposant des LUP de qualité dans les quartiers qui façonnent le Lausanne de demain.

Ces résultats, ces chantiers, ces perspectives — rien de tout cela ne serait possible sans l'engagement quotidien de toutes celles et tous ceux qui font vivre Logement Idéal. Qu'il s'agisse des membres du Conseil d'administration, des mandataires, des architectes, des gérances, des partenaires financiers et les coopérateurs, nous les remercions chaleureusement pour leur implication et leur attachement à nos valeurs, essentiels à notre succès collectif.

Bonne lecture à toutes et à tous.

Philippe Bovet,  
Président



# Gouvernance

---

## Conseil d'administration

Le Conseil est composé de membres dont les profils complémentaires garantissent une gouvernance éclairée et rigoureuse :

Philippe Bovet, Président ;  
Jacques Richoz, Administrateur délégué ;  
Victoria Rauccio, Secrétaire ;  
Pierre Noverraz ;  
Hannes Ehrensperger ;  
Jean-Paul Lagger ;  
Pierre-Alain L'Eplattenier ;  
Philippe Kenel ;  
Christophe Paris,  
Aurore Amaudruz  
Michel Chaudet ;  
Alexandra Richoz ;  
Andrea Faucherre, en qualité de représentante de la Ville de Lausanne.

Leurs compétences couvrent notamment les domaines suivants :

**Immobilier** : expertise dans la gestion et exploitation de sociétés immobilières, maîtrise des enjeux architecturaux et urbanistiques, structuration de partenariats financiers et bancaires, expertise en politique énergétique et développement durable ;

**Entrepreneuriat, institutionnel et enjeux économiques** : solide culture entrepreneuriale, expérience du développement et de la croissance d'organisations, compréhension fine des environnements institutionnels et maîtrise des enjeux économiques locaux, nationaux et sectoriels ;

**Droit et compliance** : expertises juridiques, notamment immobilières, bail, sociétés, fiscales, avec une capacité avérée à identifier, anticiper et gérer les risques juridiques dans un environnement en constante évolution ;

**Finance et comptabilité** : maîtrise de la lecture et de l'analyse des états financiers, du contrôle de gestion, de l'audit interne et de l'analyse économique, permettant un suivi rigoureux de la performance financière de la coopérative ;

**Politiques sociales et relations humaines :** connaissance approfondie des politiques sociales et des mécanismes de protection, capacité à tisser des liens de confiance, sens de la médiation et aptitude à gérer des dynamiques humaines complexes ;

**Gestion stratégique et management :** expérience confirmée dans la conduite et la transformation d'organisations, la planification stratégique à moyen et long terme, ainsi que dans la mise en place de structures de gouvernance institutionnelle efficaces ;

**Développement organisationnel :** expertise dans l'optimisation des processus, l'accompagnement du changement et le renforcement des capacités organisationnelles.

Cette diversité de profils permet au Conseil d'exercer ses responsabilités avec l'indépendance et l'expertise requises, dans l'intérêt de la coopérative et de ses parties prenantes.

A noter également que la bonne collégialité régnant au sein du Conseil permet une gestion sereine, efficace et taxée sur le développement de la coopérative.

---

## Commissions

Dans le cadre de l'exercice de ses responsabilités, le Conseil s'appuie sur deux commissions spécialisées dont les membres émanent du Conseil et dont les travaux contribuent activement à une gestion rigoureuse et éclairée de Logement idéal.

Le Conseil tient à remercier les membres de ces commissions pour leur engagement et la qualité de leurs travaux au cours de l'exercice écoulé.

### Commission de construction

La commission de construction agit comme un organe de suivi et de surveillance des projets immobiliers de la coopérative. Elle travaille sous l'autorité du Conseil d'administration, sans empiéter sur les responsabilités du Bureau du conseil ni de l'Administrateur délégué. Elle s'assure que les chantiers et projets de construction avancent correctement et dans les meilleures condi-

tions. Elle veille à l'évolution des devis, des adjudications et des décomptes finaux, sur la base des informations transmises par le BAMO et l'Administrateur délégué. Elle rend compte régulièrement de l'avancement des travaux et de la situation financière des projets au Conseil d'administration.

Les membres participant à la Commission de construction sont :

Philippe Bovet, Président ;  
Jacques Richoz, Administrateur délégué ;  
Christophe Paris ;  
Aurore Amaudruz ;  
Pierre-Alain L'Eplattenier ;  
Alexandra Richoz.

La Commission de construction s'est réunie à sept reprises. Les principaux points traités ont été :

- L'analyse du potentiel de rénovation de l'immeuble sis à Epalinges (détenu par la société fille) ;
- L'impact de la requalification de la zone sur l'immeuble sis à Epalinges ;
- Les enjeux actuels en matière de défaut de construction ainsi que la procédure de garantie y relative ;
- le suivi du chantier de rénovation des immeubles Ancien-Stand et Plaines-du-Loup ;
- l'adjudication relative à la pose de panneaux photovoltaïques sur ces immeubles ;
- le suivi du chantier de rénovation de l'immeuble sis à Montillier ;
- la gestion des études pour les immeubles Bois-Gentil ;
- le suivi du projet Masterplan.

### Commission d'audit et de gouvernance

La commission d'audit et de gouvernance agit comme un organe de contrôle et de conseil au sein de la coopérative. Sur le plan de l'audit, elle supervise l'ensemble du processus de révision des comptes : elle adopte la lettre de mission de l'organe de révision, participe à la séance de clôture d'audit aux côtés de l'administrateur délégué, prend connaissance des résultats et peut poser toute question nécessaire à la compréhension des états financiers et des travaux de révision. Sur le plan de la

gouvernance, elle veille à la conformité permanente des statuts avec la législation en vigueur et procède à une revue régulière des règlements internes de la coopérative, en proposant au Conseil d'administration les modifications nécessaires ou utiles.

Les membres participant à la Commission d'audit et de gouvernance sont :

Philippe Bovet, Président ;  
Jacques Richoz, Administrateur délégué ;  
Victoria Rauccio, Secrétaire ;  
Pierre Noverraz ;  
Michel Chaudet ;  
Jean-Paul Lagger ;  
Alexandra Richoz.

La Commission d'audit et de gouvernance s'est réunie à cinq reprises. Ses travaux ont notamment porté sur :

- la revue et la finalisation du contrat de gérance unifié ;
- l'analyse des comptes annuels 2024 ;
- l'examen des relations avec ses mandataires ;
- l'analyse des porteurs de parts ;
- un point de situation concernant les litiges de la construction et la mise en place de mesures préventives ;
- la révision et l'adaptation des règlements internes.

### Bureau exécutif

Au sein du Bureau exécutif de Logement Idéal, une transition importante a eu lieu. M. Pierre Noverraz, qui occupait le poste de Secrétaire du Bureau exécutif pendant de nombreuses années, a passé le relais à Mme Victoria Rauccio. Ce changement de fonction est entré en vigueur en juillet 2025. La coopérative adresse une nouvelle fois ses sincères remerciements à M. Noverraz pour son engagement remarquable et sa fidélité sans faille au service de la coopérative en qualité de Secrétaire. Elle tient également à saluer Mme Victoria Rauccio, qui a pris ses nouvelles fonctions avec dynamisme et pertinence, s'affirmant d'emblée comme une précieuse contribution au Bureau exécutif.

Au cours de l'année 2025, le Bureau exécutif s'est réuni à 14 reprises pour assurer la gestion courante.

### Contrôle externe

Dans le cadre de ses obligations légales et statutaires, la coopérative fait l'objet d'un contrôle ordinaire conformément aux dispositions légales applicables.

Le contrôle est réalisé par un organe de révision externe agréé, indépendant de l'institution et de sa direction.

A ce titre, le contrôle ordinaire porte sur :

- La vérification des comptes annuels (bilan, compte de résultat, annexe) ;
- Le respect des dispositions légales et statutaires ;
- L'existence d'un système de contrôle interne (SCI) adapté à la taille et à la complexité de l'institution.

Le SCI correspond à un ensemble de procédures écrites décrivant le fonctionnement de la coopérative, afin de réduire les risques d'erreurs ou de fraude.

Le rôle de l'organe de révision en lien avec le SCI est de s'assurer que la documentation existe, qu'elle est connue de tous les collaborateurs et qu'elle est appliquée dans les faits.

Chaque année, l'organe de révision examine différents processus afin d'assurer un tournus. Pour exemple, en 2024 les contrôles ont porté sur l'établissement et le contrôle des décomptes de chauffage au sein de nos gérances.

En 2025, ce sont les procédures en lien avec l'adjudication et l'établissement des contrats ainsi que la procédure des paiements relatifs aux rénovations énergétiques du dossier Ancien-Stand / Plaines-du-Loup, qui ont été vérifiées.

Le retour de l'organe de révision a été très positif et aucune remarque n'a été faite pour 2025.

## Modifications des statuts

Dans le cadre des travaux menés conjointement par le bureau exécutif et la commission d'audit et de gouvernance, le conseil d'administration souhaite renforcer la gouvernance de la coopérative, notamment en intégrant, au besoin, un quatrième membre au sein du bureau exécutif.

Les modifications statutaires ainsi proposées lors de l'AG portent respectivement sur l'introduction de mécanismes de départage au sein de l'assemblée générale et du conseil d'administration, sur la qualité du secrétaire du conseil, sur le renforcement de l'organe exécutif ainsi que sur des corrections rédactionnelles. Le détail est exposé ci-après.

**1. Mécanisme de déblocage (art. 24 et 29).** Il est proposé d'introduire un mécanisme de déblocage en cas d'égalité des voix lors des délibérations de l'assemblée générale, respectivement du conseil d'administration :

*« Art. 24.- L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou, à son défaut, par un autre membre du conseil d'administration. Sauf dispositions contraires à la loi ou des statuts, l'assemblée générale prend ses décisions à la majorité absolue des voix des sociétaires présents ou représentés, sous réserve des cas pour lesquels la loi ou les statuts exigent une majorité qualifiée. En cas d'égalité des voix lors des décisions et nominations, la voix du Président est prépondérante. »*

*« Art. 29.- Le conseil d'administration se réunit chaque fois que le président le décide. Il doit convoquer les membres du conseil d'administration dès que trois de ceux-ci en font la demande. Le conseil d'administration prend ses décisions et procède aux élections à la majorité absolue des voix émises. En cas d'égalité, la voix du Président est prépondérante. »*

**2. Statut du secrétaire du conseil (art. 27).** Il est souhaité que le secrétaire du conseil fasse partie du conseil, de sorte qu'il est proposé de modifier l'article 27 comme suit :

*« Art. 27.- À part le président élu par l'assemblée générale, le conseil d'administration se constitue*

*lui-même. Le secrétaire en fait partie peut-être pris en dehors de l'administration »*

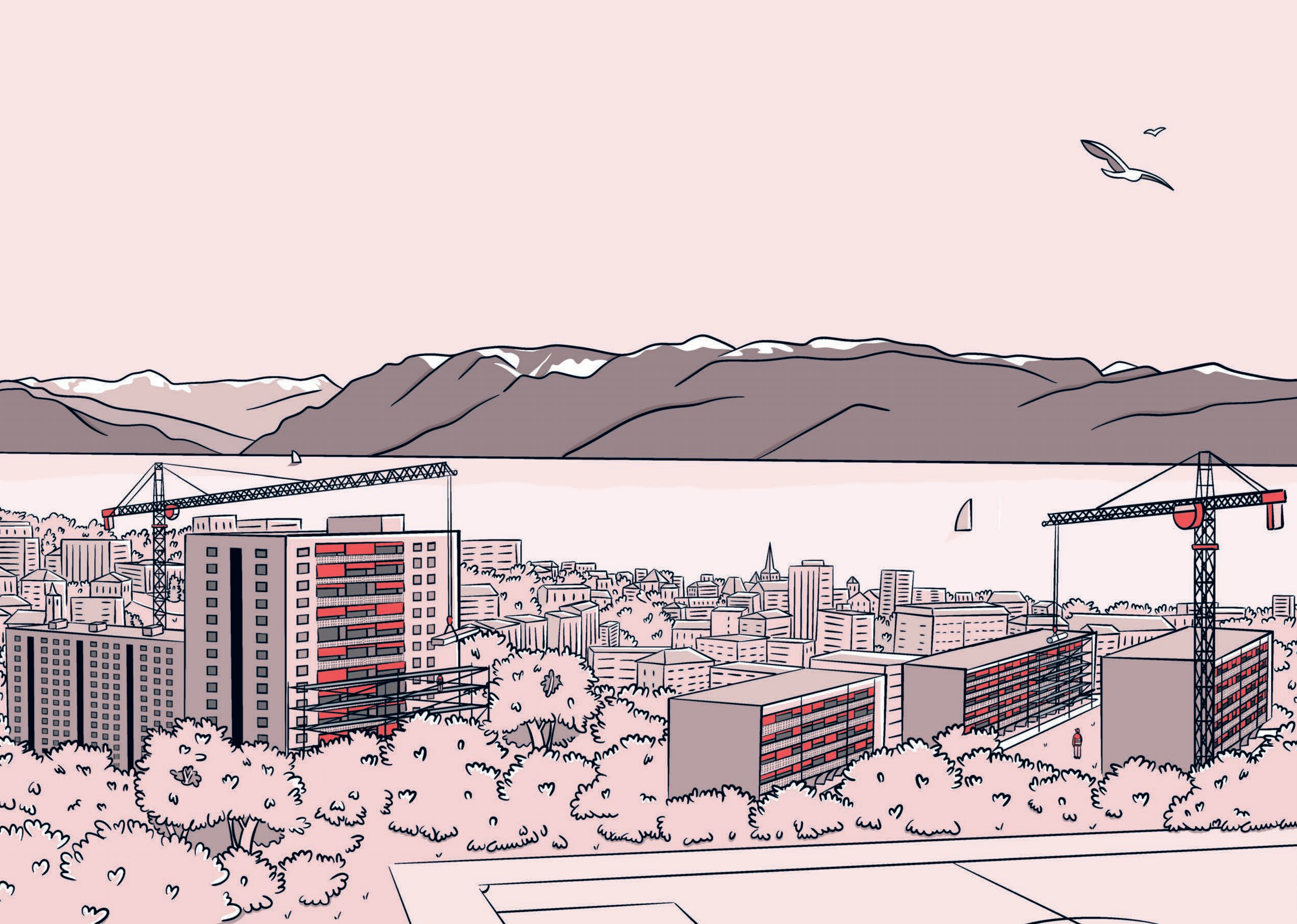
**3. Renforcement de l'organe exécutif (art. 30)** Au vu du développement croissant des activités de la coopérative et du renouvellement prochain du conseil, le bureau propose d'intégrer un membre additionnel au sein du bureau exécutif, afin de garantir la continuité et la stabilité des organes dirigeants dans cette période de transition :

*« Art. 30.- Le bureau du conseil est formé de trois à quatre membres issus du conseil d'administration, dont le président, l'administrateur délégué, le secrétaire et éventuellement un membre additionnel. »*

**4. Corrections rédactionnelles (art. 13 et 32)** Deux ajustements purement rédactionnels ont également été apportés : d'une part, le terme « membres » a été remplacé par « sociétaires » à l'article 13 afin d'uniformiser la terminologie avec l'ensemble des autres dispositions statutaires ; d'autre part, une coquille a été corrigée à l'article 32 (« armée » remplacé par « année ») :

*« Art. 13.- Les sociétaires membres sont exonérés de toute responsabilité personnelle ; l'actif social répond seul des dettes de la société. »*

*« Art. 32.- L'assemblée générale désigne chaque année armée un ou plusieurs réviseurs possédant les qualifications professionnelles particulières requises par l'art. 727b CO. »*



# Activité générale

---

L'exercice écoulé a été marqué par une activité particulièrement soutenue. En parallèle de la gestion courante inhérente à la vie de la coopérative, de nombreux projets structurants ont mobilisé le Conseil d'administration et l'ensemble des partenaires impliqués.

L'un des axes majeurs de l'année a été la poursuite des travaux de rénovation énergétique des immeubles des Ancien-Stand/Plaines-du-Loup à Lausanne. Ces interventions, d'une ampleur significative, présentent une complexité particulière en raison du maintien des locataires durant les travaux. La coordination étroite entre les architectes, le BAMO, les gérances et l'ensemble des mandataires a permis d'assurer le bon déroulement des opérations, tant sur le plan technique qu'organisationnel. Malgré les défis inhérents à ce type de projet, l'avancement des travaux s'effectue dans le respect des délais convenus.

L'année a également été marquée par la quasi-finalisation des travaux à Montillier, avec la mise en location des attiques, venant ainsi valoriser et compléter cet immeuble.

Par ailleurs, suite à l'obtention d'un appel d'offres dans le cadre du Plan d'affectation de la Ville de Lausanne (PA2), les premiers travaux d'analyse et de rencontre avec notre partenaire sur la pièce urbaine ont pu démarrer, constituant une étape importante dans le développement du parc immobilier de la coopérative.

La réflexion stratégique sur la rénovation globale du parc immobilier suit son cours. L'élaboration d'un master plan, destiné à planifier de façon cohérente et progressive les futures interventions en intégrant les enjeux énergétiques, financiers, techniques et sociaux, avance bien. Cette approche prospective ancre les investissements dans une vision à long terme, assurant la durabilité et la pérennité du patrimoine de Logement idéal.

Par ailleurs, la coopérative a poursuivi une analyse active et continue d'opportunités d'acquisitions, afin de renforcer et pérenniser son patrimoine immobilier. Le suivi de l'entretien courant des immeubles, réalisé en étroite collaboration avec les régies, demeure également une priorité constante, garantissant la qualité des logements et la satisfaction des locataires.

L'ensemble de ces actions témoigne d'une année intense, portée par une vision à long terme et par la volonté constante de développer un patrimoine durable, cohérent avec les valeurs et les objectifs de la coopérative.

# Chiffres clés

---

S'agissant des chiffres clés de Logement Idéal, nous avons décidé cette année de faire un retour sur l'évolution de notre coopérative durant les 25 dernières années et de donner quelques informations financières pertinentes sur ce quart de siècle.

## Augmentations en 25 ans :

Capital social : + 19'999'750.- CHF, soit + 79'999 parts

**+ 108%**

Nombre de logements : + 612

**+ 58%**

Revenus locatifs : + 11'851'688.-

**+ 94%**

Capacité d'autofinancement : + 6'523'788.-

**+ 254%**

## Baisse en 25 ans :

Intérêts hypothécaires : - 1'027'678.-

**- 27%**

# Constructions – rénovations

---

## Quartier Ancien-Stand / Plaines-du-Loup à Lausanne

Comme évoqué précédemment, les travaux de rénovation énergétique des immeubles du quartier Ancien-Stand / Plaines-du-Loup se sont poursuivis tout au long de l'année 2025. Ces interventions d'envergure comprennent notamment pour trois immeubles, le remplacement des installations sanitaires ainsi que la rénovation complète des salles de bains.

Les travaux ont également porté sur le changement des fenêtres et des stores. Les dimensions importantes des baies vitrées ont rendu ces opérations particulièrement impressionnantes et techniquement exigeantes. Par ailleurs, la mise à nu des moucharabiehs afin de les restituer dans leur état d'origine a été réalisée, contribuant à la mise en valeur du caractère architectural des immeubles. La réfection des balcons a également fait partie des interventions menées durant l'exercice.

S'agissant plus spécifiquement de l'immeuble Plaines-du-Loup 10-24, il convient de relever la démolition du rez-de-chaussée, qui comprenait jusqu'alors des surfaces commerciales. Cette transformation permettra la réalisation d'un APEMS (Accueil pour enfants en milieu scolaire), ainsi que l'aménagement d'une surface supplémentaire, actuellement en recherche de locataire.

Sur deux immeubles, les travaux de réfection des toitures ont également débuté en vue de la pose de panneaux photovoltaïques, s'inscrivant pleinement dans la stratégie énergétique et environnementale de la coopérative.

Il est rappelé que le coût global de cette opération s'élève à CHF 46 millions.

Ces immeubles sont des logements à loyers modérés (LLM), destinés à des ménages à revenus modestes. Les loyers futurs seront déterminés conformément aux directives et aux calculs des services cantonaux compétents.

Le Conseil tient à remercier l'ensemble des partenaires engagés dans ce chantier — architectes, gérances, conseillers externes et BAMO — pour la qualité de leur travail, leur coordination efficace ainsi que leur gestion attentive des relations avec les locataires durant toute la durée des travaux.

### Aménagement extérieur

Cet ensemble d'immeubles est situé au cœur d'un espace public comprenant de vastes espaces verts ainsi que des aires de jeux pour les enfants. La Ville de Lausanne a par ailleurs décidé d'intervenir sur cette parcelle.

Le projet vise à concevoir des espaces publics de qualité, adaptés à la diversité des usages et favorisant la vie sociale, tout en respectant le patrimoine existant. Il s'agit notamment d'optimiser les ressources, d'intégrer la biodiversité et de répondre aux enjeux climatiques (réduction des îlots de chaleur, gestion des eaux, renaturation).

Les aménagements doivent également renforcer la cohésion sociale, revitaliser les espaces sous-utilisés et permettre une mise en œuvre durable et économiquement maîtrisée.

En matière de mobilité, le projet privilégie les déplacements doux, garantit l'accessibilité, apaise les circulations et assure une bonne coordination avec les infrastructures existantes et futures.

Bien que cet espace soit du domaine public, Logement Idéal SC participera à hauteur de 60% de son financement, soit une contribution d'environ CHF 2'250'000.-.

La mise à l'enquête publique a été faite en décembre 2025.

Nous nous réjouissons de l'achèvement de l'ensemble des travaux, qui permettront, grâce à la rénovation des immeubles et au réaménagement des espaces extérieurs, de redonner un véritable renouveau, apportant fraîcheur et dynamisme au quartier.

## CONCOURS ANCIEN STAND | HIER POUR DEMAIN



## Montillier à Pully

Les travaux de rénovation énergétique ainsi que la création d'un attique dans le cadre d'une surélévation, débutés au printemps 2024, se sont poursuivis en 2025.

Le décompte final des travaux s'établit à environ CHF 4'230'000, ce résultat devant être apprécié positivement au regard de l'augmentation des coûts des matériaux ainsi que par la réalisation de travaux complémentaires qui n'avaient pas été initialement devisés.

Les trois nouveaux appartements en attique, bénéficiant de qualités architecturales et d'un cadre de vie particulièrement attractif, ont rapidement trouvé preneur, confirmant la pertinence de cette surélévation tant sur le plan patrimonial qu'économique.

L'adaptation des loyers interviendra au cours de l'année 2026. Celle-ci n'a pas suscité d'opposition majeure, traduisant une bonne compréhension des locataires aux enjeux liés aux investissements réalisés.



# Exploitation – finance

Le Conseil d'administration est heureux de vous présenter une fois de plus les très bons résultats économiques de la coopérative.

Pour donner suite à la baisse des taux sur les placements à terme, la direction a décidé de ne plus placer ses liquidités sur des avances à terme, mais de les utiliser pour le financement des travaux et le remboursement de certaines dettes hypothécaires. Cette nouvelle stratégie se reflète par la baisse des liquidités et des dettes au bilan et dans le flux de trésorerie par les investissements à hauteur de CHF 14'470'000.-.

Grâce à un suivi régulier et spécifique des débiteurs locataires et à la régularisation de différentes créances antérieures, vous pourrez constater une baisse des débiteurs locataires au bilan et dans les comptes d'exploitations une augmentation des pertes, largement compensée par la dissolution de la réserve y relative.

Cette année, une rotation importante des locataires, due en partie aux travaux importants de rénovation, a eu lieu et les conséquences y relatives sont l'augmentation des vacants courants de CHF 47'900.- (selon note 13 de l'annexe) et un coût total des travaux d'entretien pour CHF 4'149'000. -.

Les intérêts hypothécaires ont également diminué suite au remboursement de certaines dettes et grâce à une gestion rigoureuse et prudente des renouvellements hypothécaires.

Cette gestion se reflète dans le taux d'intérêt moyen pondéré de 1.33% qui est très compétitif en regard des variations et de l'instabilité du marché.

Le résultat d'exploitation avant provision, amortissement, impôts et produits financiers de plus de CHF 8'800'000.- a permis d'appliquer les amortissements usuels sur nos immeubles et d'attribuer plus de CHF 3'280'000.- aux divers fonds à long terme.

Ainsi, le bénéfice net de la coopérative se monte au 31.12.2025 à CHF 1'275'619.- ce qui permet de proposer une année encore, le versement d'un intérêt de 3.25%, soit CHF 8.12 bruts par part.

---

## Capital

La confiance permanente et continue de nos sociétaires se reflète dans la dotation de notre capital à plus de CHF 38'454'000.-, soit une augmentation de CHF 1'299'000.-.

Cette stabilité financière permet au Conseil de pouvoir continuer son travail de développement et de rénovation de notre parc en toute confiance.

Le Conseil remercie encore tous les sociétaires pour leur soutien sans faille.

# Publicité

Sur le plan de la communication, la coopérative a lancé une nouvelle publicité, qui a pu être diffusée dans de nombreux magazines, notamment *Habitation*, *Aouuh !*, *ERL* et d'autres publications de référence. Cette visibilité témoigne de la volonté de la coopérative de renforcer sa présence et de faire connaître ses engagements auprès d'un large public.



# Proposition à l'assemblée générale

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

1. D'approuver le procès-verbal de l'Assemblée générale du 30 juin 2025 ;
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 2025 ;
4. De donner décharge aux membres du Conseil d'administration ;
5. D'approuver la proposition de répartition du bénéfice de l'exercice 2025 ;
6. De reconduire la société BFB Audit SA en qualité d'organe de révision pour l'exercice 2026 ;
7. D'approuver la proposition de modification des statuts ;
8. Divers.

# Bilan

## au 31 décembre 2025

Actif	Notes	2025	2024
		CHF	(pour comparaison) CHF
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>13'351'293</b>	<b>31'743'931</b>
<b>Trésorerie</b>		<b>11'586'931</b>	<b>28'635'357</b>
Banques		11'586'931	7'635'357
Dépôt à court terme		0	21'000'000
<b>Créances résultant de l'exploitation</b>		<b>108'886</b>	<b>263'178</b>
Débiteurs locataires		200'456	433'498
./. Correction de valeur sur débiteurs locataires		-91'570	-170'320
<b>Autres créances à court terme</b>		<b>44'598</b>	<b>132'791</b>
SI Croix-Blanche SA - compte courant		5'964	3'696
Société simple pour la PUE - compte courant	1	11'994	15'711
Société simple du parking centralisé - compte courant	1	14'115	26'079
Impôt anticipé à récupérer		12'525	87'305
<b>Actifs de régularisation</b>		<b>1'610'878</b>	<b>2'712'605</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>293'734'226</b>	<b>283'986'876</b>
<b>Immobilisations financières</b>		<b>1'632'848</b>	<b>1'823'490</b>
Prêts envers des tiers	2	1'620'533	1'811'175
Garantie loyer		12'315	12'315
<b>Participation</b>	3	<b>2'430'000</b>	<b>2'430'000</b>
<b>Immobilisations corporelles immeubles</b>	4	<b>266'946'379</b>	<b>266'985'936</b>
Valeur brute des immeubles d'exploitation		368'635'268	364'428'825
./. Fonds d'amortissement		-101'688'889	-97'442'889
<b>Frais engagés</b>	5	<b>19'068'199</b>	<b>8'801'750</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>3'656'800</b>	<b>3'945'700</b>
Goodwill de fusion		5'756'602	5'756'602
./. Fonds d'amortissement		-2'099'802	-1'810'902
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>307'085'519</b>	<b>315'730'807</b>

Passif	Notes	2025	2024
		CHF	(pour comparaison) CHF
<b>CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME</b>		<b>17'535'661</b>	<b>13'643'525</b>
<b>Dettes à court terme portant intérêt</b>		<b>9'724'638</b>	<b>5'802'521</b>
Dettes hypothécaires, amortissements prévus l'année suivante	6a	9'724'638	5'802'521
<b>Autres dettes à court terme</b>		<b>339'622</b>	<b>198'514</b>
Autres dettes envers des tiers		339'622	198'514
<b>Passifs de régularisation</b>		<b>7'471'401</b>	<b>7'642'490</b>
Passifs transitoires d'exploitation		6'589'293	5'701'002
Passifs transitoires de construction		882'108	1'941'488
<b>CAPITAUX ETRANGERS A LONG TERME</b>		<b>247'801'969</b>	<b>261'724'122</b>
<b>Dettes à long terme portant intérêt</b>		<b>180'737'744</b>	<b>197'751'137</b>
Dettes hypothécaires	6a	155'604'676	176'259'390
Crédits de construction	6b	25'133'068	21'491'747
<b>Autres dettes à long terme</b>		<b>0</b>	<b>180'000</b>
Dettes envers des tiers		0	180'000
<b>Provisions et fonds à long terme</b>		<b>67'064'225</b>	<b>63'792'985</b>
Cession d'un droit d'usage – Mézières	7	352'136	363'874
Provision pour frais d'entretien	8	7'245'990	6'842'648
Fonds de régulation de la valeur locative	9	7'376'849	7'134'682
Fonds « qualité de vie » – Clochatte		11'274	11'274
Fonds de péréquation du résultat des immeubles LUP	10	47'715'414	45'884'770
Fonds de péréquation du résultat des immeubles non LUP	10	4'362'562	3'555'737
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>41'747'889</b>	<b>40'363'160</b>
<b>Capital social</b>	11	<b>38'454'500</b>	<b>37'155'250</b>
<b>Réserve légale issue du bénéfice</b>		<b>2'017'770</b>	<b>1'955'131</b>
Réserve légale générale issue du bénéfice		2'017'770	1'955'131
<b>Bénéfice au bilan</b>		<b>1'275'619</b>	<b>1'252'779</b>
Bénéfice de l'exercice		1'275'619	1'252'779
<b>TOTAL DE PASSIF</b>		<b>307'085'519</b>	<b>315'730'807</b>

# Compte de résultat et flux de trésorerie

## Compte de résultat de l'exercice 2025

Notes 2025 2024  
(pour comparaison)  
CHF CHF

### PRODUITS D'EXPLOITATION

<b>Produits des immeubles</b>		<b>23'942'127</b>	<b>23'849'021</b>
Revenus locatifs		23'541'976	23'374'196
Participations des pouvoirs publics	12	948'671	894'189
Variation de la correction de valeur sur débiteurs locataires		131'520	2'626
./. Pertes de loyers et de chauffage		-124'903	-65'396
./. Vacances de loyers et de chauffage	13	-555'137	-356'594
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>261'099</b>	<b>295'656</b>
Produits divers		215'739	250'296
Encadrement sécurisant (Valbroye)		45'360	45'360

### CHARGES D'EXPLOITATION

<b>Charges des immeubles</b>		<b>-14'097'526</b>	<b>-14'036'818</b>
Eau, électricité		-716'240	-820'396
Assurances		-357'381	-380'271
Conciergerie		-1'130'199	-1'139'936
Frais d'entretien	8	-4'149'109	-3'851'706
Droits de superficie	14	-2'497'483	-2'459'556
Impôts fonciers et taxes		-460'812	-511'412
Honoraires de gérance		-1'611'034	-1'622'727
Encadrement sécurisant (Valbroye)		-54'482	-54'482
Frais généraux divers		-340'557	-306'508
Intérêts hypothécaires	6	-2'780'229	-2'889'824
<b>Autres charges d'exploitation</b>		<b>-1'242'895</b>	<b>-1'209'577</b>
Frais d'administration et divers	15	-865'344	-797'858
Honoraires et frais sur projets et concours		-377'551	-411'719

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT PROVISIONS,  
AMORTISSEMENTS, IMPÔTS ET PRODUITS FINANCIERS 8'862'805 8'898'282

## Compte de résultat de l'exercice 2025

Notes 2025 2024  
(pour comparaison)  
CHF CHF

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT PROVISIONS,  
AMORTISSEMENTS, IMPÔTS ET PRODUITS FINANCIERS 8'862'805 8'898'282

<b>Amortissements et corrections de valeur sur l'actif immobilisé</b>		<b>-4'534'900</b>	<b>-4'534'900</b>
Attrib. au fonds d'amortissement des immeubles LUP		-3'829'000	-3'829'000
Attrib. au fonds d'amortissement des immeubles non LUP		-417'000	-417'000
Attrib. au fonds d'amortissement sur le goodwill		-288'900	-288'900
<b>Variation des provisions et fonds à long terme</b>		<b>-3'282'979</b>	<b>-3'610'959</b>
Variation nette de la provision pour frais d'entretien	8	-403'343	-413'791
Attrib. nette au fonds de régulation de la valeur locative	9	-242'166	-41'695
Attrib. nette au fonds de péréquation du résultat des immeubles LUP	10	-1'830'645	-2'399'742
Attrib. nette au fonds de péréquation du résultat des immeubles non LUP	10	-806'825	-755'731

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT IMPÔTS ET PRODUITS FINANCIERS 1'044'926 752'423

<b>Produits financiers</b>		<b>360'457</b>	<b>602'808</b>
Intérêts créanciers		110'457	284'756
Dividende sur participation		250'000	300'000
Intérêts sur prêts accordés		0	18'052
<b>Charges financières</b>		<b>-21'832</b>	<b>-19'555</b>
Intérêts et frais bancaires		-8'839	-10'357
Droit de timbres		-12'993	-9'198

RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT IMPÔTS 1'383'551 1'335'676

<b>Résultat exceptionnel, unique ou hors période</b>	16	<b>60'096</b>	<b>45'369</b>
Produits exceptionnels, uniques ou hors période		169'296	208'686
Charges exceptionnelles, uniques ou hors période		-109'200	-163'317

RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS 1'443'647 1'381'045

Impôts directs 17 -168'028 -128'266

BENEFICE DE L'EXERCICE 1'275'619 1'252'779

## Tableau des flux de trésorerie de l'exercice

	2025	2024
	CHF	(pour comparaison) CHF
<b>ACTIVITÉS D'EXPLOITATION</b>		
Revenus locatifs	23'541'976	23'374'196
Participation des pouvoirs publics	948'671	894'189
Produits divers d'exploitation	261'099	295'656
./. Charges directes d'exploitation	-11'865'817	-11'566'358
./. Intérêts sur financement des immeubles	-2'780'229	-2'889'824
./. Intérêts débiteurs et frais	-21'832	-19'555
./. Autres charges d'exploitation	-1'242'895	-1'209'577
Intérêts créditeurs	110'457	302'808
Dividende SI Croix-Blanche SA	250'000	300'000
Produits des exercices antérieurs	169'296	208'686
./. Charges des exercices antérieurs	-109'200	-163'317
./. Impôts	-168'028	-128'266
<b>Capacité d'autofinancement</b>	<b>9'093'498</b>	<b>9'398'638</b>
Diminution nette des actifs circulants, sans effet monétaire	1'422'961	758'159
Diminution nette des passifs à court terme, sans effet monétaire	-273'731	-1'996'063
Diminution de la cession d'un droit d'usage - Mézières	-11'738	-11'738
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>	<b>10'230'990</b>	<b>8'148'996</b>
<b>ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT</b>		
SI Croix-Blanche SA - augmentation participations	0	-900'000
Bossons/Elisa-Serment - construction immeuble	0	-2'186'966
Parking du Loup - construction parking commun	5'287	-89'078
Malley - transformation locaux commerciaux en appartements	11'499	8'642
Clochatte - rénovation immeubles	-10'734	-28'127
Clochatte - création d'un CAT	-37'932	0
Ancien-Stand & Plaines-du-Loup - rénovation immeubles	-13'601'395	-1'900'764
Montillier - rénovation immeuble	-777'382	-1'866'291
Métamorphose PUI - construction immeuble	-47'259	0
Frais divers travaux d'études pour divers immeubles	-14'976	-35'737
SI Croix-Blanche SA - remboursement prêt	0	870'000
<b>Flux de trésorerie utilisé pour les activités d'investissement</b>	<b>-14'472'892</b>	<b>-6'128'322</b>
<b>ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		
Augmentation nette du capital social	1'299'250	919'750
Amortissement des prêts hypothécaires	-16'732'597	-10'819'570
Nouvelles dettes hypothécaires	0	11'500'000
Augmentation des crédits de construction	3'641'321	1'990'814
Diminution du prêt du Canton de Vaud	-15'000	-15'000
Créance envers la Ville de Lausanne (Sévelin)	71'306	69'567
Créance envers la Ville de Lausanne (Bossons/Elisa-Serment)	92'112	90'746
Créance envers la Ville de Lausanne (Boveresses 31 A/B)	3'810	3'754
Prêt envers tiers	23'414	-80'260
Garantie loyer	0	-12
Paiement des intérêts sur les parts sociales	-1'190'140	-1'167'559
<b>Flux de trésorerie provenant des activités de financement</b>	<b>-12'806'524</b>	<b>2'492'231</b>
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE</b>	<b>-17'048'426</b>	<b>4'512'904</b>
État des liquidités au début de l'exercice	28'635'357	24'122'453
État des liquidités à la fin de l'exercice	11'586'931	28'635'357
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE</b>	<b>-17'048'426</b>	<b>4'512'904</b>

# Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2025

## 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 de l'immeuble sis à Bossons/Elisa-Serment pour la réalisation et l'entretien du cœur d'îlot de la pièce urbaine E ainsi que pour la réalisation du Parking du Loup à Lausanne (parking commun aux investisseurs du PA 1).

L'engagement conditionnel relatif aux dettes des sociétés simples est de :

	2025	2024
Société simple de la PUE	10'219	20'024
Société simple du Paking du Loup	40'209	20'416

### • 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 2025 CHF 675'083 (2024: CHF 746'389).

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 2025 CHF 779'611 (2024: CHF 871'724).

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 2025 CHF 24'093 (2024 CHF 27'903).

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 31.12.2025 est de CHF 141'746 (2024 CHF 165'160).

### • Note 3 – Participation

Raison sociale, forme juridique, siège et capital	2025 Capital	Droits de vote	2024 Capital	Droits de vote
SI Croix-Blanche SA, Pully, Capital-actions: CHF 1'200'000	100%	100%	100%	100%
<b>Valeur comptable de la participation</b>		<b>2'430'000</b>		<b>2'430'000</b>

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	
		2025	2024	2025	2024
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 *	7'160'000	4'850'000
	Ancien-Stand 12-18	4'914'430	4'914'430 *	5'756'000	3'800'000
	Ancien-Stand 20	10'547'158	10'547'158 *	7'526'000	5'111'800
	Ancien-Stand 22-28	10'852'580	10'852'580 *	6'416'000	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	29'900'000 *	24'937'000 o)	24'937'000
	Parking du Loup	1'276'483	1'281'770	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	8'195'275 *	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	19'278'000 e)	38'556'000
	Faverges 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)	18'000'000
Malley 1-13/2-10	31'107'370	31'118'868 *	39'920'000 h)	39'920'000	
Plaines-du-Loup 10-24	11'361'110	11'361'110 *	22'970'000	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
	Grand-Rue 13-15/Crêt 2-6	6'704'986	6'704'986 *	8'459'072 j)	8'459'072
Mézières	Montillier 7	5'273'229	1'050'000	61'500 k)**	61'500
	Pré-Fontaine 65-67	5'190'000	5'190'000 *	6'792'164 l)	6'792'164
Pully	Pré-Fontaine 69	2'795'000	2'795'000 *	3'658'816 m)	3'658'816
	Riant-Mont 2-4	5'038'935	5'038'935 *	2'500'000	2'500'000
Crissier	Gare 10-12	6'471'356	6'471'356 *	5'538'000 n)	5'538'000
	Orio 19	4'664'425	4'664'425	2'250'000	2'250'000
Corsier					
Valbroye					
Romanel-sur-Lausanne					
	<b>TOTAUX</b>	<b>368'635'268</b>	<b>364'428'825</b>	<b>373'216'632</b>	<b>369'832'432</b>

\* 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 : Eterpeys : CHF 19'278 000 // Montillier : CHF 480'000

a)-o) Les cédules mentionnées sous ces points comprennent les hypothèques (nominative et/ou en 2<sup>ème</sup> 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) Faverges 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:

**Quartier de la Clochatte :**  
CHF 480'712 (2024 : CHF 432'046)

Il s'agit des frais liés aux études dans le cadre d'un nouveau plan de quartier et de la rénovation des immeubles. Dès 2025, ce poste comprend également les frais pour le concours et la réalisation d'un CAT (Centre d'accueil temporaire) dans l'immeuble Clochatte 32.

**Immeubles Ancien-Stand et Plaines-du-Loup :**  
CHF 18'139'810 (2024 : CHF 4'538'415)

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. Dès 2025, les travaux ont poursuivi sur les immeubles Ancien-Stand 20 et 22-28 et Plaines-du-Loup 10-24. Ce poste comprend également les coûts des travaux pour la pose des panneaux photovoltaïques en toiture.

**Immeuble Montillier :**  
CHF 0 (2024 : CHF 3'445'847)

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 sont terminés. Le montant total des travaux selon le décompte final de CHF 4'223'229 a été activé dans la valeur de l'immeuble.

**Dossier PU I - PA 2 :**  
CHF 53'726 (2024 : 0)

Dans le cadre de la deuxième étape du projet Métamorphose dirigé par la Ville de Lausanne, nous avons déposé un dossier de candidature et obtenu un lot. Il figure ainsi dans ce poste les premiers frais d'étude et de réalisation du concours.

**Frais travaux études divers immeubles :**  
CHF 393'951 (2024 : CHF 385'442)

Dans le cadre de sa stratégie de rénovation et d'amélioration énergétique, le Conseil d'administration a fait réaliser des études EPIQR<sup>1</sup> et CECB+<sup>2</sup> pour plusieurs immeubles du parc. Les montants figurants au bilan représentent les coûts pour les études et les analyses y relatives.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 165'329'314 en tenant compte des dettes à court terme (CHF 9'724'638) et des dettes à long terme (CHF 155'604'676). Le montant des dettes à court terme de CHF 9'724'638 est composé des amortissements prévus dans l'année suivante.

Le taux d'intérêt moyen pondéré sur l'ensemble des emprunts hypothécaires se monte à 1.33% au 31 décembre 2025, comparé à 1.34% au 31 décembre 2024.\*

Les échéances des taux fixes sont les suivantes:

de 1 à 5 ans	128'470'828	134'453'411
de 6 ans à plus	36'858'486	47'608'500
<b>TOTAL</b>	<b>165'329'314</b>	<b>182'061'911</b>

Le Conseil d'administration a prévu de renouveler tous les prêts échéants en 2026, excepté les prêts relatifs aux immeubles Ancien-Stand 20 et Ancien-Stand 22-28 pour CHF 7'071'802.

• **Note 6b - Crédits de constructions**

Le détail des crédits de construction est le suivant :

	Taux intérêt	2025	2024	Limite de crédit
Bossons/Elisa-Serment	0.98%	22'191'329	21'491'747	24'172'000
Ancien-Stand 2-10	1.03%	356'602	0	7'160'000
Ancien-Stand 12-18	1.11%	182'250	0	5'756'000
Ancien-Stand 20	1.20%	223'700	0	7'526'000
Ancien-Stand 22-28	1.34%	21'991	0	6'416'000
Plaines-du-Loup 10-24	1.27%	2'157'196	0	17'185'000
<b>TOTAL</b>		<b>25'133'068</b>	<b>21'491'747</b>	

• **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.

\*La méthodologie du calcul du taux d'intérêt moyen pondéré a été modifiée en 2025 et pour la comparaison 2024. Dorénavant le taux se calcule sur l'intérêt effectif annuel par rapport à la dette moyenne annuelle.

• **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 2025, les frais d'entretien se sont élevés à CHF 4'149'109. Ces derniers ont été compensés en partie par la variation de la provision pour frais d'entretien de CHF 403'343 et par la dissolution du fonds de péréquation de CHF 763'266.

• **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 2025, les fonds ont été dissous de CHF 763'266 (2024 : CHF 363'309) pour compenser les frais d'entretien et de CHF 288'900 (2024 : 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 2'804'054 pour les immeubles LUP\* et à CHF 882'582 pour les immeubles non LUP\*.

\*Les Logements d'Utilité Publique (LUP) dans le canton de Vaud sont des logements locatifs (subventionnés ou non) destinés à répondre aux besoins de la population, avec des loyers inférieurs au marché. Ils incluent les logements à loyers modérés/abordables, les logements protégés et ceux pour étudiants, proposer des variantes d'assainissement.

• **Note 11 – Capital social**

En 2025, le capital social a évolué de la manière suivante :

Solde au 1er janvier : 148'621 parts de CHF 250	37'155'250
+ libération de : 6'389 parts de CHF 250	1'597'250
./. remboursement de : 1'192 parts de CHF 250	-298'000
<b>Solde au 31 décembre : 153'818 parts de CHF 250</b>	<b>38'454'500</b>

• **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 :

	2025	2024
Vacants loyers et chauffage ordinaires	-241'197	-193'256
Vacants loyers et chauffage durant travaux PL 10-24	-313'940	-136'507
Vacants loyers et chauffage durant travaux Montillier*	0	-26'831
<b>TOTAL</b>	<b>-555'137</b>	<b>-356'594</b>

\* Les loyers vacants de 2023/2024/2025 liés aux travaux ont été activés dans les coûts de construction en 2025.

• **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	30.04.2113		
	Ancien-Stand 12-18	30.04.2113		
	Ancien-Stand 20	20.11.2114		
	Ancien-Stand 22-28	20.11.2114		
	Clochatte 22-34	02.07.2061		
	Plaines-du-Loup 10-24	30.04.2113		
	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

• **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	2025	2024
Prestations en matière de révision	34'592	34'692
<b>TOTAL</b>	<b>34'592</b>	<b>34'692</b>

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

PRODUITS EXCEPTIONNELS, UNIQUES OU HORS PÉRIODE	2025	2024
Intérêts échus non réclamés	1'241	1'507
Dissolution des provisions d'impôts années antérieures	99'000	113'741
Régularisation des écritures liées aux décomptes de chauffage	28'880	2'330
Remboursement office des poursuites - AS 26	3'145	0
Activation des vacances de loyers 2023-2024 Montillier	37'030	0
Remboursement excédent de prime assurance perte de gain 2021-2023	0	14'068
Régularisation sur électricité production de chaleur	0	52'977
Indemnité travaux tunnel LEB	0	20'000
Corrections de provisions des années antérieures	0	4'063
<b>TOTAL</b>	<b>169'296</b>	<b>208'686</b>

CHARGES EXCEPTIONNELLES, UNIQUES OU HORS PÉRIODE	2025	2024
Pertes sur refacturation exercices antérieurs	15'703	26'440
Honoraires juridiques pour procédure défauts de construction	75'345	116'084
Frais de création d'une salle de conférence	10'447	15'784
Pertes sur prêts dus par des tiers	7'705	0
Refacturation PUE	0	5'009
<b>TOTAL</b>	<b>109'200</b>	<b>163'317</b>

• **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 31.12.2025	31.12.25	31.12.24 (pour comparaison)
	CHF	CHF
Bénéfice de l'exercice	1'275'619	1'252'779
<b>Bénéfice au bilan à la disposition de l'Assemblée Générale</b>	<b>1'275'619</b>	<b>1'252'779</b>
<b>PROPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>		
Bénéfice au bilan à la disposition de l'Assemblée Générale	1'275'619	1'252'779
Attribution à la réserve légale générale issue du bénéfice	-63'781	-62'639
Intérêt de 3.25% sur le capital social	-1'211'838	-1'190'140
<b>BÉNÉFICE REPORTÉ À NOUVEAU</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Rapport de l'organe de révision

## Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Logement Idéal - Société coopérative, comprenant le bilan au 31 décembre 2025, 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. Nous avons aussi 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 d'audit.

## 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 d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, 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 son exploitation. 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 les comptes annuels 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 d'audit. 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 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 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 du 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 22 avril 2026



Samuel Jaccard  
Expert-réviseur agréé  
Réviseur responsable

Vincent Vocat  
Expert-réviseur agréé

# Autres informations

## PAIEMENT DE L'INTÉRÊT

Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, l'intérêt pour l'année 2025 sera bonifié le 1er juillet 2026 à raison de 3.25 %, soit CHF 8.12 brut par part.

## PORTEURS DE PARTS

Au 31.12.2025, le capital social était constitué de 153'818 parts détenues par 439 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

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

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 GERANCE IMMONILIERE 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/>

Eckert Immobilier SA  
Rue du Lion-d'Or 6, 1003 Lausanne  
Tél. 021 333 15 15  
<https://eckert-immobilier.ch/>

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Président\***  
M. Philippe Bovet

**Administrateur délégué\***  
M. Jacques Richoz

**Secrétaire\***  
Mme Victoria Rauccio

M. Pierre Noverraz  
Mme Aurore Amaudruz  
M. Michel Chaudet  
M. Hannes Ehrensperger  
M. Philippe Kenel  
M. Pierre-Alain L'Eplattenier  
M. Jean-Paul Lagger  
M. Christophe Paris  
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 Print Conseil Logistique SA

Mai 2026

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
	Champrilly 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/Bosson	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
	Favergeres 4-10	1947	LLM	-	4
	Florency 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 LISC					139
DÉTENTION PAR SI CROIX-BLANCHE SA					
Épalinges	Croix-Blanche 24-26-28	1973-74	Libre	-	3
Lausanne	Haldimand 18	1990/2022	Libre	-	1
TOTAL					143

Autres informations

50

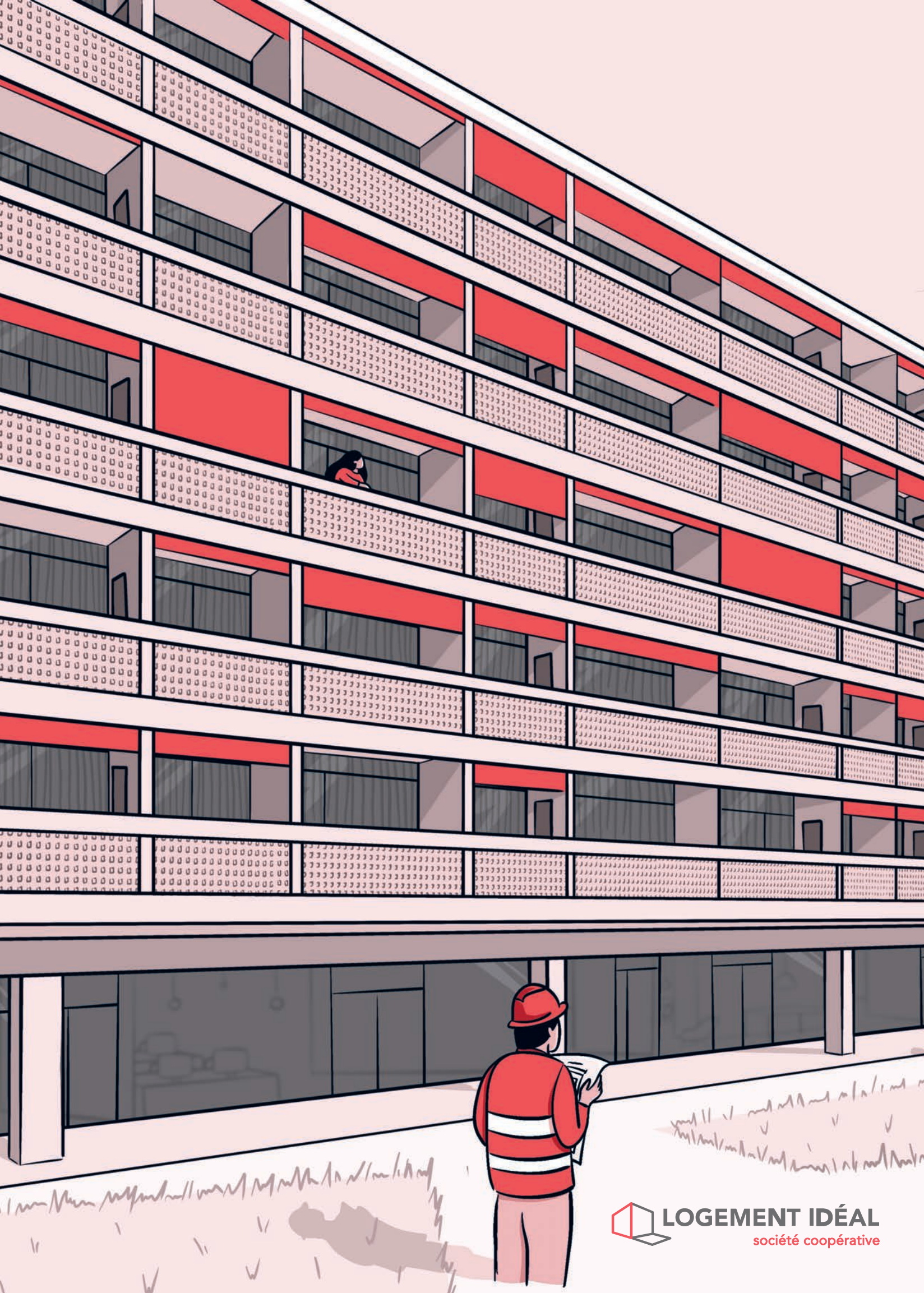
Appartements						Surfaces commerciales	Place de parc	Gérances
1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	TOTAL	m²		
		7			7	154	1	Régie Braun SA
		25	26		51			Régie Braun SA
		35	6		41		7	Régie Braun SA
	2	80			82	120		Gérance Borgeaud SA
	42	14			56	789	122	Gérance Borgeaud SA
	16	12			28			Régie Braun SA
10	14	18			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
3	8	8			19			Régie Braun SA
1		7	3		11		20	Eckert Immobilier SA
	18	3	1		22	213	10	Gérance Marmillod SA
80	303	809	384	48	1'624	14'617	880	
12	12	12			36	212	26	Gérance Marmillod SA
5		9			14			DVDIM SA
97	315	830	384	48	1'674	14'829	906	

Autres informations

51

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.



**LOGEMENT IDÉAL**  
société coopérative