



2020



EXIT

WIFI

WIRELESS CONNECTIVITY IN THE WORKSPACE



Avant-propos	4
Chiffres clés - évolution 1990-2020	5
Rapport d'activité	6-15
Bilan au 31 décembre 2020	16-17
Compte de résultat de l'exercice	18-19
Tableau des flux de trésorerie	20
Annexe aux comptes	21-27
Proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan	28
Rapport de l'organe de révision	29
Tableau des immeubles	30
Paiement de l'intérêt	31

Mesdames, Messieurs, chers partenaires,
chers sociétaires,

Nous souhaitons que ce rapport annuel vous trouve, vous et vos proches, en bonne santé et espérons que cette pandémie mondiale vous affecte le moins possible.

Si la pandémie de coronavirus impacte notre quotidien, notre santé et celle de nos proches ainsi que l'économie, Logement idéal SC a pu compter sur ses bases solides qui lui confèrent la stabilité nécessaire pour traverser cette période délicate et se projeter dans l'avenir avec confiance.

Les sociétaires ont démontré, en cette année particulière, qu'ils ont continué à faire confiance à la coopérative et à ses dirigeants. En effet, le capital social de notre coopérative a connu une croissance exceptionnelle de 15%, soit une augmentation nette de plus de CHF 3.9 millions.

La possibilité de souscrire à 400 parts par année depuis 2019 (contre 40 auparavant) continue de séduire les sociétaires, historiques et nouveaux. Le Conseil d'administration est particulièrement honoré de cet engouement et remercie vivement tous les sociétaires de leur soutien.

La situation économique actuelle fragilisée par la pandémie mondiale conforte les dirigeants dans la poursuite du but de la coopérative, soit de mettre à disposition des logements à loyer abordables et/ou subventionnés.

Le 20 octobre 2020, la coopérative a fêté ses 60 ans d'existence. Cet anniversaire n'a malheureusement pas pu être célébré, mais Logement idéal SC espère pouvoir marquer cette occasion dès que les conditions sanitaires le permettront.

Bien que les habitudes de travail durant cette année ont été fortement chamboulées, l'activité de la coopérative ne s'est de loin pas arrêtée. Nous vous laissons donc découvrir quelques chiffres ainsi que le rapport d'activité de l'année 2020 qui résumant la situation de Logement idéal SC.

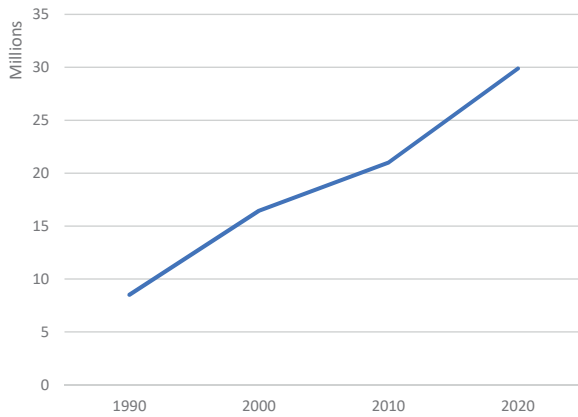


Philippe Bovet – Président

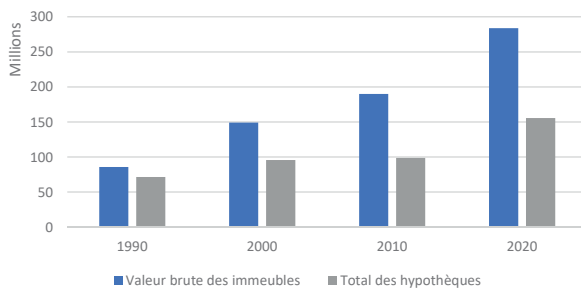
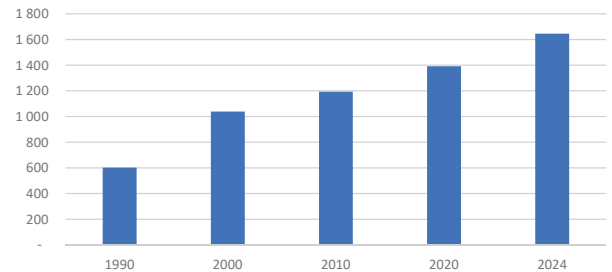


Chiffres clés - Evolution 1990-2020

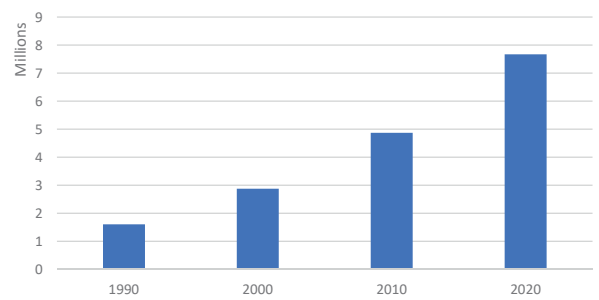
Capital social



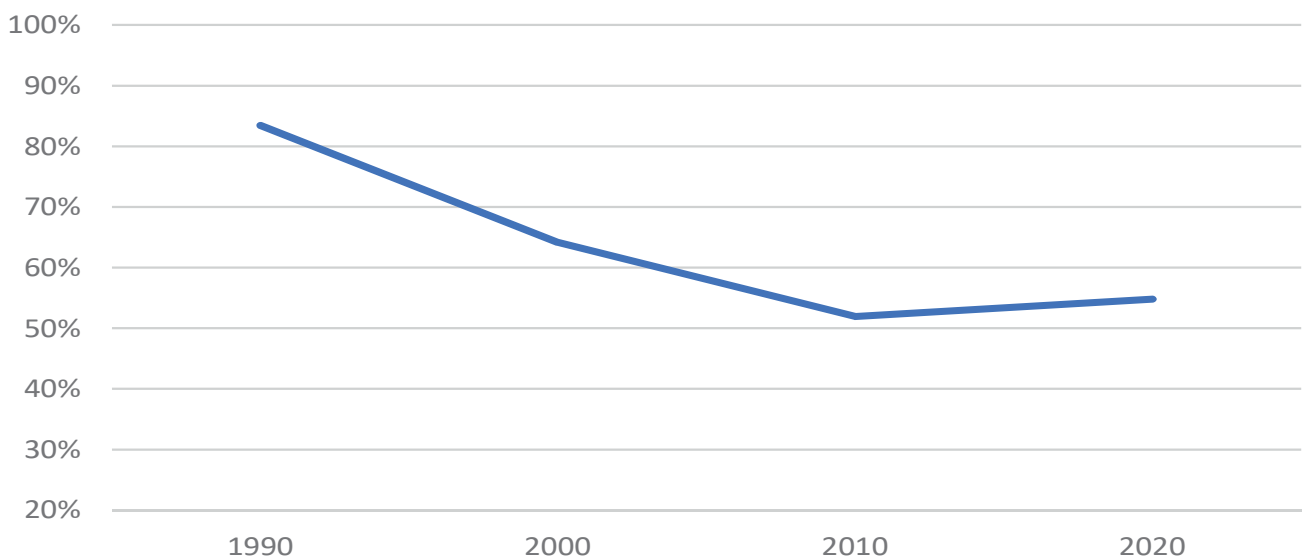
Nombre de logement



Capacité d'autofinancement



Endettement





Rapport d'activité 2020

Mesdames et Messieurs les sociétaires,

L'année 2020, bien que mouvementée par l'arrivée de la pandémie du coronavirus, a été tout aussi intense que les années précédentes.

Le Conseil d'administration s'est réuni à sept reprises, soit par visioconférence, soit en présentiel quand les conditions sanitaires le permettaient.

Au vu de la situation particulière, le bureau composé de M. Philippe Bovet, président, M. Jacques Richoz, vice-président trésorier, et de M. Pierre Noverraz, secrétaire, a tenu plus d'une quarantaine de séances, contre vingt les années précédentes. Celles-ci ont principalement été tenues en visioconférence. Cette augmentation a permis de suivre au plus près l'évolution des affaires.

Les différents projets de construction ont également fortement mobilisé les membres du bureau et leurs partenaires ; architectes et

assistants au maître de l'ouvrage.

MM. Boand et Lager, membres de la commission de construction ont également été actifs dans le suivi de divers travaux de réparation de nos immeubles.

Comme chaque année, nous relevons également le travail de nos différentes gérances. Notre parc immobilier continue d'être entretenu à la satisfaction du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration profite de ces lignes pour remercier vivement tous nos partenaires, gérances, architectes, assistants au maître de l'ouvrage et tout le personnel administratif pour leur excellent travail et leur engagement sans faille.



Conseil d'administration

2021 marque le renouvellement du Conseil d'administration. En effet, les mandats de 3 ans arrivent à échéance.

Lors de l'Assemblée générale du 29 juin 2020, trois nouveaux membres avaient été élus pour une durée de 1 an, ceci en prévision du renouvellement général de 2021 et afin que ces membres puissent intégrer au mieux la gestion de la coopérative.

Dès lors, conformément à nos statuts, un minimum de 9 membres est requis, 4 membres étant nommés sur présentation de Jeuncomm, Société des jeunes commerçants et 4 sur présentation de Economie Région Lausanne, les autres étant au choix de l'assemblée.

Les administrateurs suivants acceptent une réélection pour trois ans soit ;

Représentants de Jeuncomm, Société des jeunes commerçants :

- M. Jacques Richoz, actuel vice-président et trésorier
- M. Hervé Ramoni

Représentants d'Economie Région Lausanne :

- M. Philippe Bovet, actuel président
- M. Hannes Ehrensperger
- Mme Aurore Amaudruz

Le Conseil souhaite également reconduire les mandats de :

- M. Pierre Noverraz, actuel secrétaire
- M. Claude-Alain Boand
- M. Jean-Paul Lager
- M. Pierre-Alain L'Eplattenier

A la suite de la réorganisation des représentations dans les différentes structures dans lesquelles Jeuncomm est présente, M. Pierre Ethenoz et Mme Laurence Lambert ne se représentent pas. Ils se sont vus confiés des tâches importantes dans la Fondation des Jeuncomm.

Le Conseil leur souhaite une bonne suite dans leurs nouvelles responsabilités au sein de la Fondation des Jeuncomm.

Afin de compléter le Conseil, Jeuncomm, Société des jeunes commerçants présente :

- M. Philippe Kenel
- M. Michel Chaudet

M. Philippe Kenel est avocat, docteur en droit et associé depuis 1999 au sein du Cabinet PYTHON. Me Philippe Kenel est également président de la Ligue internationale contre le racisme et l'antisémitisme (Licra) en Suisse.

M. Michel Chaudet a exercé 29 ans auprès de la Banque Cantonale Vaudoise dans le secteur de la clientèle privée et des professionnels de l'immobilier. Il possède notamment le Brevet fédéral d'expert en estimation immobilière et le Brevet fédéral de courtier en immeuble.

Economie Région Lausanne présente quant à elle :

- M. Christophe Paris

M. Christophe Paris est administrateur et CEO de l'entreprise Valentine Fabrique SA depuis 2008. Il est également président d'Economie Région Lausanne depuis 2016.

Concernant la présidence de la société, le Conseil propose de réélire M. Philippe Bovet à son poste.

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

Activité générale

Lors de cette année 2020, le bureau et le Conseil ont continué de suivre les différents projets en cours. La Coopérative a également fait plusieurs offres et participé à des concours d'investisseurs.

Le Conseil a débuté une réflexion et une analyse globale pour la réfection de son parc.

Ainsi, différentes études EPIQR ont été réalisées.

Ces études ont porté notamment sur les immeubles suivants ;

- Ancien-Stand 2-10,
- Ancien-Stand 12-18,
- Ancien-Stand 20,
- Ancien-Stand 22-28,
- Plaines-du-Loup 10-24,
- Eterpeys 16-18/20-22/30-32,
- La Borde 12-22 bis.

Ces prochaines années, d'importants travaux de rénovation sont donc à prévoir.

Métamorphose - Rue Elisa-Serment /chemin des Bossons





Métamorphose - Rue Elisa-Serment /chemin des Bossons

En 2020, le point marquant du projet a été la signature du DDP (droit distinct et permanent de superficie) avec les autorités communales.

Pour donner suite à cette signature, les premiers coups de pioche ont donc pu être donnés. Les cinq investisseurs de la pièce urbaine E ont ainsi pu débiter les travaux.

Logement idéal SC a commencé les travaux de fondations en janvier 2021. La livraison de 75 logements subventionnés et des 645 m² de surface d'activité est prévue au printemps 2023.

Les surfaces d'activités ne sont pas encore attribuées, une recherche active de locataires est en cours.



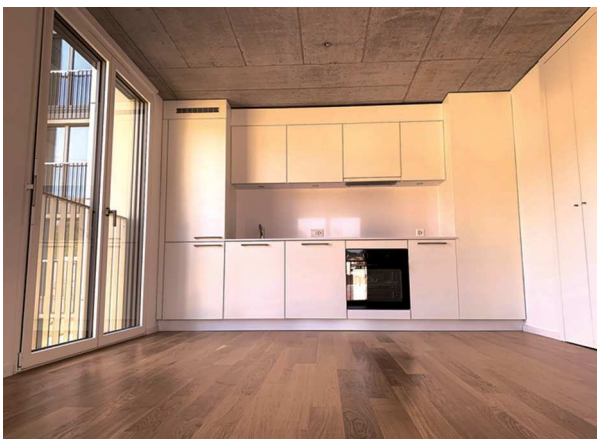
Boveresses 31 a/b

Malgré la pandémie et le ralentissement temporaire du chantier en mars 2020, la construction a suivi son cours et le planning initial et le budget sont respectés.

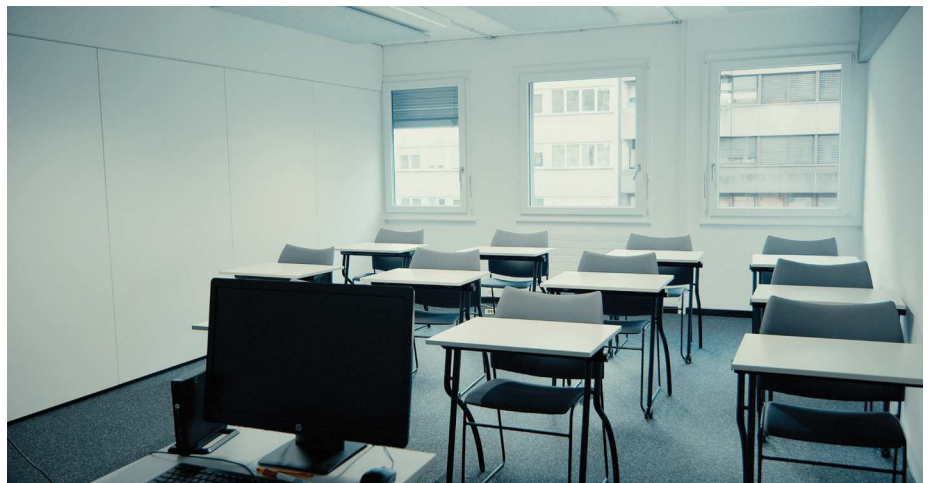
La mise en location des 60 logements à loyers modérés est prévue au 1er juillet 2021. Les surfaces d'activité qui accueilleront une classe enfantine, une UAPE (unité d'accueil pour écolier) et une ludothèque pourront ouvrir leurs portes pour la rentrée d'août 2021.



Les appartements au style contemporain sauront sans aucun doute trouver preneur rapidement.



Pour donner suite au départ de locataires commerciaux, des travaux de transformations ont été entrepris dans une partie des surfaces commerciales et accueil le nouveau siège des Jeuncomm, Société des jeunes commerçants.

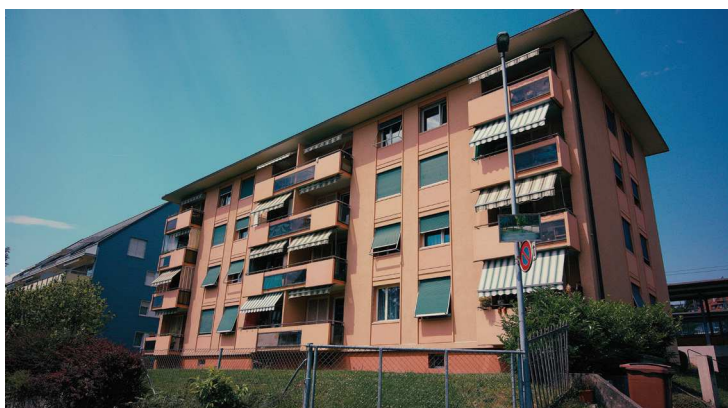


Les travaux ont été réalisés durant le deuxième semestre 2020 et les Jeuncomm ont donc pu prendre possession des lieux au 1er janvier 2021.



Montillier 7 à Pully

En 2020 un mandat d'étude a été confié à Fornet Architectes Sàrl afin d'étudier la rénovation et la surélévation de l'immeuble.



Le projet a été mis à l'enquête en août 2020. Le permis devrait être délivré d'ici juin 2021 et les travaux réalisés sur le 2ème semestre 2021. Le montant total des travaux a été devisé à CHF 3 millions.

Il est prévu d'installer des ascenseurs, de faire une isolation thermique et de créer 3 appartements en attique

Florency 1-3-5 à Lausanne

Dans le rapport d'activité de 2019, le Conseil d'administration a annoncé l'acquisition de deux sociétés immobilières soit Le Logement simple SA et SF Pierrefleur SA. Ces sociétés sont propriétaires d'immeubles subventionnés pour un total de 80 appartements.

Pour l'immeuble au Chemin de Florency 1-3-5 détenu par Le Logement simple SA, des travaux pour un total de CHF 6 millions étaient en cours.

Ces derniers ont été finalisés sous l'égide de la coopérative. Ils se sont terminés au début d'année 2021.

Les travaux ont consisté à la rénovation des appartements et de l'enveloppe de l'immeuble.



Exploitations – finances

En 2020, les revenus locatifs sont restés stables. L'augmentation enregistrée est proportionnelle à la baisse des aides reçues des administrations communales et cantonales.

Les frais d'entretien des immeubles ont connu une légère augmentation de 6% due notamment à une rotation un peu plus importante des locataires.

L'augmentation de l'impôt foncier a été de plus de CHF 160'000 en 2020. Celle-ci est due à un changement de politique de la Commune de Lausanne, qui a décidé de n'accorder qu'une exonération de 50% de l'impôt, contre 100% auparavant. Cette augmentation va encore se poursuivre en 2021, car plus aucune exonération ne sera accordée.

Nous avons pu procéder au renouvellement des contrats hypothécaires à des taux concurrentiels, le total des intérêts hypothécaires a ainsi diminué de 6%, soit CHF 154'000.

L'impact relatif à la pandémie du COVID-19 se matérialise par des charges supplémentaires de CHF 92'000. Les pertes enregistrées s'élèvent à CHF 45'870, soit 0.2% de l'état locatif. Ces pertes correspondent aux loyers de mai et juin offerts aux entreprises commerciales selon les conventions passées avec ces derniers en lien avec les aides accordées par l'Etat de Vaud.

Les logements d'habitation n'ont pas encore été impactés de manière significative. Une surveillance permanente est appliquée par les membres du bureau en collaboration étroite avec les gérances.

Ainsi les comptes font ressortir un bénéfice net d'exploitation de CHF 920'741. Ce résultat permet à la coopérative de proposer à l'Assemblée générale de verser à nos porteurs de part un intérêt de 3%, soit CHF 7.50 bruts par part.

Fusion

Dans le courant du printemps 2020, la coopérative a eu le plaisir d'acquérir à 100% les deux sociétés suivantes : Le Logement simple SA et SF Pierrefleur SA. Ces deux sociétés détiennent des immeubles subventionnés sur la commune de Lausanne.

Étant donné que l'activité de ces sociétés entre parfaitement dans le but de la coopérative et afin de simplifier la structure de cette dernière, le Conseil d'administration souhaite donc opérer une fusion.

Cette fusion permet une simplification de la gestion des immeubles ainsi que de réaliser une économie liée aux coûts de structure des sociétés.

Dès lors, le Conseil souhaite que l'Assemblée générale suive cette proposition.

Capital

Comme indiqué dans l'avant-propos, le capital de la coopérative se monte au 31.12.2020 à CHF 29'893'000 contre CHF 25'990'750 en 2019.

Au vu de l'intérêt des sociétaires, le Conseil a décidé de maintenir la possibilité de souscrire jusqu'à 400 parts par année pour 2021/2022.

Le Conseil d'administration remercie chaleureusement tous les porteurs de parts 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 part :

1. D'approuver le procès-verbal de l'Assemblée générale du 29 juin 2020.
2. De prendre acte du rapport de l'organe de révision.
3. D'approuver le rapport d'activité ainsi que les comptes annuels de l'exercice 2020.
4. De donner décharge aux membres du Conseil d'administration.
5. D'approuver la proposition de répartition du bénéfice de l'exercice 2020.
6. D'élire au sein du Conseil d'administration pour trois ans :
 - a. en qualité de représentants de Jeuncomm, Société des Jeunes Commerçants :
 - M. Jacques Richoz
 - M. Hervé Ramoni
 - M. Philippe Kenel
 - M. Michel Chaudet
 - b. en qualité de représentants d'Economie Région Lausanne :
 - M. Philippe Bovet
 - M. Hannes Ehrensperger
 - Mme Aurore Amaudruz
 - M. Christophe Paris
 - c. en qualité de personne indépendante :
 - M. Pierre Noverraz
 - M. Claude-Alain Boand
 - M. Jean-Paul Lagger
 - M. Pierre-Alain L'Eplattenier
7. De reconduire la société BFB Audit SA en qualité d'organe de révision pour l'exercice 2021.
8. D'approuver la décision de fusion avec la société Le Logement simple SA, d'approuver le contrat et le rapport de fusion y relatif.
9. D'approuver la décision de fusion avec la société SF Pierrefleur SA, d'approuver le contrat et le rapport de fusion y relatif.
10. Divers.

ACTIF	Notes	2020	2019 (pour comparaison)
		CHF	CHF
ACTIF CIRCULANT		13 910 752	9 670 803
<u>Trésorerie</u>		12 066 028	7 828 847
Banques		12 066 028	7 828 847
<u>Créances résultant de l'exploitation</u>		81 154	74 542
Loyers à recevoir		132 454	106 042
./. Correction de valeur sur loyers		-51 300	-31 500
<u>Autres créances à court terme</u>		149 550	66 307
Autres créances envers des tiers	1a	0	17 714
SI Croix-Blanche SA - compte courant		75 285	47 571
Société simple pour la PUE - compte courant	1b	0	1 022
Société simple du parking centralisé - compte courant	1b	74 265	0
<u>Actifs de régularisation</u>		1 614 020	1 701 107
ACTIF IMMOBILISE		243 496 449	234 431 054
<u>Immobilisations financières</u>		5 071 340	7 456 864
Prêts envers des tiers	2a	1 992 140	1 077 664
Prêt envers une société fille - SI Croix-Blanche SA	2b	3 079 200	3 079 200
Avance pour achat participations	2c	0	3 300 000
<u>Participations</u>	3	4 830 000	1 530 000
<u>Immobilisations corporelles immeubles</u>	4	205 330 218	209 676 222
Valeur brute des immeubles d'exploitation		283 827 989	283 721 693
./. Fonds d'amortissement		-78 497 771	-74 045 471
<u>Frais engagés</u>	5	25 641 591	12 980 768
<u>Immobilisations incorporelles</u>		2 623 300	2 787 200
Goodwill de fusion		3 278 687	3 278 687
./. Fonds d'amortissement		-655 387	-491 487
TOTAL DE L'ACTIF		257 407 201	244 101 857

PASSIF	Notes	2020	2019
		CHF	(pour comparaison) CHF
<i>CAPITAUX ETRANGERS A COURT TERME</i>		10 397 184	9 019 395
<u>Dettes à court terme portant intérêt</u>		2 818 436	2 818 436
Dettes hypothécaires, amortissements prévus pour l'année suivante	6	2 818 436	2 818 436
<u>Autres dettes à court terme</u>		168 818	123 188
Autres dettes envers des tiers		168 818	123 188
<u>Passifs de régularisation</u>		7 409 930	6 077 771
Passifs transitoires d'exploitation		4 951 926	5 238 679
Passifs transitoires de construction		2 458 004	839 092
<i>CAPITAUX ETRANGERS A LONG TERME</i>		214 456 457	206 580 517
<u>Dettes à long terme portant intérêt</u>		163 267 256	157 495 928
Dettes hypothécaires	6	152 777 647	155 596 083
Crédits de construction		10 489 609	1 899 845
<u>Autres dettes à long terme</u>		240 000	255 000
Dettes envers des tiers		240 000	255 000
<u>Provisions et fonds à long terme</u>		50 949 201	48 829 589
Cession d'un droit d'usage - Mézières	7	410 826	422 564
Provision pour frais d'entretien	8	6 130 553	6 176 563
Provision pour risques exceptionnels	9	508 000	600 000
Fonds de régulation de la valeur locative	10	4 986 073	4 474 070
Fonds "qualité de vie" - Clochatte		11 273	11 273
Fonds de péréquation du résultat des immeubles subventionnés	11	38 902 476	37 145 119
<i>CAPITAUX PROPRES</i>		32 553 560	28 501 945
<u>Capital social</u>	12	29 893 000	25 990 750
Réserve légale issue du bénéfice		1 739 819	1 699 219
Réserve légale générale issue du bénéfice		1 739 819	1 699 219
<u>Bénéfice au bilan</u>		920 741	811 976
Bénéfice de l'exercice		920 741	811 976
TOTAL DU PASSIF		257 407 201	244 101 857



Compte de résultat de l'exercice 2020

	Notes	2020	2019
		CHF	(pour comparaison) CHF
PRODUITS D'EXPLOITATION			
<u>Produits des immeubles</u>		19 901 845	19 971 076
Revenus locatifs		19 478 029	19 467 221
Participations des pouvoirs publics	13	601 188	616 637
Variation de la correction de valeur sur loyers		-19 800	17 850
./. Vacances de loyers et de chauffage		-120 627	-114 272
./. Pertes de loyers et de chauffage		-36 945	-16 360
<u>Autres produits d'exploitation</u>		218 476	214 702
Produits divers		178 246	172 762
Encadrement sécurisant (Valbroye)		40 230	41 940
CHARGES D'EXPLOITATION			
<u>Charges des immeubles</u>		-11 673 038	-11 334 530
Eau, électricité		-680 624	-749 135
Assurances		-263 814	-316 352
Conciergerie		-995 524	-1 001 027
Frais d'entretien		-3 700 277	-3 356 482
Droits de superficie	14	-1 892 225	-1 797 181
Impôts fonciers et taxes		-225 826	-65 270
Honoraires de gérance		-1 387 619	-1 356 498
Encadrement sécurisant (Valbroye)		-31 968	-31 968
Frais généraux divers		-115 481	-126 733
Intérêts hypothécaires	6	-2 379 681	-2 533 884
<u>Autres charges d'exploitation</u>		-929 424	-863 404
Frais d'administration et divers	15	-641 156	-607 931
Honoraires et frais sur projets et concours		-288 268	-255 473
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT PROVISIONS, AMORTISSEMENTS, IMPÔTS ET PRODUITS FINANCIERS		7 517 859	7 987 844

	Notes	2020	2019 (pour comparaison)
		CHF	CHF
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT PROVISIONS, AMORTISSEMENTS, IMPÔTS ET PRODUITS FINANCIERS		7 517 859	7 987 844
<u>Amortissements et corrections de valeur sur l'actif immobilisé</u>		-4 616 200	-4 119 200
Attribution au fonds d'amortissement des immeubles subventionnés		-4 221 600	-3 724 600
Attribution au fonds d'amortissement des immeubles non subventionnés		-230 700	-230 700
Attribution au fonds d'amortissement sur le goodwill		-163 900	-163 900
<u>Variation des provisions et fonds à long terme</u>		-2 223 351	-2 668 188
Variation nette de la provision pour frais d'entretien	8	46 010	-179 389
Attribution nette au fonds de régulation de la valeur locative	10	-512 004	-815 406
Attribution nette au fonds de péréquation du résultat des immeubles subv.	11	-1 757 357	-1 673 393
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT IMPÔTS ET PRODUITS FINANCIERS		678 308	1 200 456
Produits financiers		336 305	296 136
Intérêts créanciers		55 234	44 533
Dividende sur participation		250 000	250 000
Intérêts sur prêts accordés		31 071	1 603
<u>Charges financières</u>		-73 515	-49 412
Intérêts et frais bancaires		-34 493	-49 412
Droit de timbres		-39 022	0
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT IMPOTS		941 098	1 447 180
<u>Résultat exceptionnel, unique ou hors période</u>	16	96 412	12 014
Produits exceptionnels, uniques ou hors période		153 512	15 771
Charges exceptionnelles, uniques ou hors période		-57 100	-3 757
<u>Résultat exceptionnel - COVID 19</u>	9	56	-600 000
Variation nette de la provision pour risques exceptionnels		92 000	-600 000
Pertes de loyers liées au COVID-19		-45 870	0
Frais d'administration liés au COVID-19		-46 074	0
RESULTAT DE L'EXERCICE AVANT IMPOTS		1 037 566	859 194
<u>Impôts directs</u>	17	-116 825	-47 218
BENEFICE DE L'EXERCICE		920 741	811 976



Tableau des Flux de trésorerie de l'exercice

	2020	2019
	CHF	CHF
ACTIVITES D'EXPLOITATION		
Revenus locatifs	19 478 029	19 467 221
Participation des pouvoirs publics	601 188	616 637
Produits divers d'exploitation	218 476	214 702
./. Charges directes d'exploitation	-9 470 729	-8 913 428
./. Intérêts sur financement des immeubles	-2 379 681	-2 533 884
./. Intérêts débiteurs et frais	-73 515	-49 412
./. Autres charges d'exploitation	-929 424	-863 404
Intérêts créditeurs	86 305	46 136
Dividende SI Croix-Blanche SA	250 000	250 000
Produits des exercices antérieurs	153 512	15 771
./. Charges des exercices antérieurs	-57 100	-3 757
./. Charges des exercices antérieurs - Covid 19	-91 944	0
./. Impôts	-116 825	-47 218
Capacité d'autofinancement	7 668 292	8 199 364
Augmentation nette des actifs circulants, sans effet monétaire	-4 904	-168 703
Augmentation/diminution nette des passifs à court terme, sans effet monétaire	1 379 926	-1 900 513
Diminution de la cession d'un droit d'usage - Mézières	-11 738	-11 738
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	9 031 576	6 118 411
ACTIVITES D'INVESTISSEMENT		
Construction Boveresses 31 a-b	-9 555 103	-8 046 697
Construction Sévelin	-106 296	0
Projet Plaines-du-Loup	-1 806 805	-655 417
Projet Plaines-du-Loup - parking centralisé	-28 010	-52 247
Projet Clochatte - PPA	-152 994	-55 042
Projet EPIQR Ancien-Stand & Plaines-du-Loup	-51 176	-87 077
Projet Montillier	-182 535	-27 639
Transformation La Borde	-855 957	0
Projet EPIQR Eterpeys	-28 244	0
Prêt envers SI Croix-Blanche SA	0	-3 079 200
Avance pour achat participations	0	-3 300 000
Flux de trésorerie utilisé pour les activités d'investissement	-12 767 120	-15 303 319
ACTIVITES DE FINANCEMENT		
Augmentation nette du capital social	3 902 250	525 000
Amortissement des prêts hypothécaires	-2 818 436	-4 339 687
Consolidation du prêt hypothécaire de Sévelin	0	6 389 343
Augmentation du crédit de construction de Boveresses	8 589 763	1 899 845
Diminution du prêt du Canton de Vaud	-15 000	-15 000
Créance envers la Ville de Lausanne (Sévelin)	63 024	-1 077 664
Créance envers la Ville de Lausanne (Plaines-du-Loup)	-977 500	0
Païement des intérêts sur les parts sociales	-771 376	-759 998
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	7 972 725	2 621 839
Variation de la trésorerie	4 237 181	-6 563 069
Etat des liquidités au début de l'exercice	7 828 847	14 391 916
Etat des liquidités à la fin de l'exercice	12 066 028	7 828 847
Variation de la trésorerie	4 237 181	-6 563 069



Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2020

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.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont amorties de façon indirecte.

Le goodwill de fusion fait suite à l'absorption de Fontra SA par Logement idéal SC. Le montant de CHF 3 278 687 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. Le Conseil a décidé d'amortir de manière linéaire le goodwill sur une période de 20 ans (2017-2037).

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

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

Note 1 - Autres créances à court terme

1a	2020	2019
Autres créances à court terme :		
Fondation GAPRO Les logis, compte courant	*0	17 714
Total	0	17 714

*En 2020, le solde de CHF 19 640 figure dans les autres dettes envers les tiers.

1b

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 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.

Dans le cadre de la construction à la rue Elisa-Serment/Bosson à Lausanne, conformément aux indications figurant dans le DDP, la coopérative doit avancer le financement de CHF 977 500 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.



Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2020

2b Prêt envers une société fille - SI Croix-Blanche SA

La société fille SI Croix-Blanche SA a acquis en fin d'année 2019 un immeuble à Lausanne. Au vu des liquidités importantes de Logement idéal SC, le Conseil d'administration a décidé de ne pas souscrire une nouvelle hypothèque et de prêter le montant de CHF 3 079 200 à sa société fille.

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

2c Avance pour achat participations

En décembre 2019, la coopérative a signé deux conventions de vente conditionnelle d'actions pour l'acquisition de deux sociétés immobilières. Le prix d'achat a été versé au notaire à la date de signature de la convention. Le transfert de propriété est entré en vigueur début 2020.

Note 3 - Participations

Raison sociale, forme juridique, siège et capital	2020		2019	
	Capital	Droits de vote	Capital	Droits de vote
SI Croix-Blanche SA, Prilly, Capital-actions : CHF 300'000.-	100%	100%	100%	100%
Valeur comptable de la participation	1 530 000		1 530 000	
La société détient des immeubles situés à la route de la Croix-Blanche 24-26-28 à Epalinges, comprenant 36 appartements et 1 local commercial. Les loyers sont au marché libre. En fin d'année 2019, cette société a acquis un immeuble sis à la rue William-Haldimand 18 à Lausanne. Ce dernier est composé de deux appartements au marché libre et de surfaces commerciales qui seront transformées en appartements.				
S F PIERREFLEUR SA, Pully, Capital-actions : CHF 104'000.-	100%	100%	0%	0%
Valeur comptable de la participation	1 100 000		-	
La société détient un immeuble situé au chemin de Champrilly 16-18-20 à Lausanne, comprenant 44 appartements. Les loyers sont subventionnés par le canton, la commune et la confédération. Des travaux de rénovation, d'un budget de CHF 6 millions, sont en cours de réalisation.				
Le Logement simple SA, Prilly, Capital-actions : CHF 88'000.-	100%	100%	0%	0%
Valeur comptable de la participation	2 200 000		-	
La société détient un immeuble situé au chemin de Florency 1-3-5 à Lausanne, comprenant 36 appartements. Les loyers sont subventionnés par le canton et la commune.				

La valeur comptable des participations correspond aux 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

IMMEUBLES	ACTIFS MIS EN GAGE (VALEURS COMPTABLES BRUTES)			CEDULES HYPOTHECAIRES EN GARANTIE	
	2020	2019		2020	2019
Aloys-Fauquez 9	1 748 108	1 748 108	*	1 300 000	1 300 000
Ancien-Stand 2-10	6 457 765	6 457 765	*	4 850 000	4 850 000
Ancien-Stand 12-18	4 914 430	4 914 430	*	3 800 000	3 800 000
Ancien-Stand 20	10 547 158	10 547 158	*	5 111 800	5 111 800
Ancien-Stand 22-28	10 852 581	10 852 581	*	4 304 000	4 304 000
Bois-Gentil 31-33/142-144	2 371 927	2 371 927	*	3 992 823 a)	3 992 823
Clochatte 22-34	12 404 977	12 404 977	*	15 435 000	15 435 000
Libellules 2-2bis/4	9 708 568	9 708 568	*	9 000 000 b)	9 000 000
Plaines-du-Loup 10-24	11 361 110	11 361 110	*	9 100 000	9 100 000
Boveresses 29-75	41 387 848	41 387 848	*	51 284 000 c)	51 284 000
Eterpeys 16-18/20-22/30-32	21 400 000	21 400 000		38 556 000 d)	38 556 000
Favergeres 4-10	8 190 618	8 190 618	*	7 600 480 e)	7 600 480
La Borde 12-22bis	16 711 969	16 711 969	*	13 539 000	13 539 000
Malley 1-13/2-10	30 753 865	30 753 865	*	32 920 000 f)	32 920 000
Echallens 85/Recordon 46	8 999 893	8 999 893	*	8 050 000	8 050 000
Echallens-Morges 1-9	14 115 563	14 115 563		13 621 560 g)	13 621 560
Entre-Bois 36-40	5 115 907	5 115 907	*	2 250 000	2 250 000
Sévelin 8-14	32 568 625	32 462 329	*	35 379 340 m)	35 379 340
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 h)	8 459 072
Montillier 7	1 050 000	1 050 000		61 500 i)	61 500
Pré-Fontaine 65-67	5 190 000	5 190 000	*	6 792 164 j)	6 792 164
Pré-Fontaine 69	2 795 000	2 795 000	*	3 658 816 k)	3 658 816
Riant-Mont 2-4	5 038 935	5 038 935	*	2 500 000	2 500 000
Gare 10-12	6 471 356	6 471 356	*	5 538 000 l)	5 538 000
Totaux	283 827 989	283 721 693		290 953 555	290 953 555
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION					
Boveresses 31 a-b	20 235 170	10 680 067	*	23 496 520 n)	23 496 520
Bosson/Elisa-Serment***	3 796 575	0		24 172 000	0
Totaux	24 031 745	10 680 067		47 668 520	23 496 520

a) - n) Les cédules mentionnées sous ces points comprennent les hypothèques (nominative et/ou en 2ème 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 CHF	i) Montillier 7	61 500 CHF
b) Libellules 2-2bis/4	9 000 000 CHF	(une cédule de CHF 480 000 est libre de gages)	
(une cédule de CHF 9 000 000 est libre de gages)			
c) Boveresses 29-75	36 284 000 CHF	j) Pré-Fontaine 65-67	2 122 164 CHF
d) Eterpeys 16-18/20-22/30-32	19 278 000 CHF	k) Pré-Fontaine 69	1 143 816 CHF
e) Favergeres 4-10	600 480 CHF	l) Gare 10-12	300 000 CHF
f) Malley 1-13/2-10	11 920 000 CHF	m) Sévelin 8-14	3 720 340 CHF
g) Echallens-Morges 1-9	871 560 CHF	n) Boveresses 31 a-b	596 520 CHF
h) Grand-Rue 13-15/Crêt 2-6	2 265 072 CHF		

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

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

***La construction de l'immeuble sis au chemin des Bossons/Rue Elisa-Serment à Lausanne a débuté courant 2020. Le crédit de construction n'a pas été ouvert au 31.12.2020.



Note 5 - Frais engagés

Le compte est composé des frais suivants :

Boveresses 31 a-b : CHF 20 235 170 (2019 : CHF 10 680 067)

Il s'agit des frais liés à la construction du nouvel immeuble. La construction est réalisée sur un terrain au bénéfice d'un droit de superficie. La construction se compose de 60 appartements à loyers modérés et d'environ 500 m² de surface d'activités à destination de la Ville de Lausanne (école, unité d'accueil et ludothèque). La mise en location est prévue dans le courant de l'été 2021.

Quartier des Plaines-du-Loup : CHF 3 796 575 (2019 : CHF 1 989 770)

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

Dans le cadre de ce projet, une société simple a été créée entre Logement idéal SC et quatre investisseurs. Au 31.12.2020, l'engagement conditionnel relatif aux dettes de la société simple est de CHF 56 547 (en 2019 : CHF 142 959).

Quartier des Plaines-du-Loup / Parking : CHF 80 256 (2019 : CHF 52 247)

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

Au 31.12.2020, l'engagement conditionnel relatif aux dettes de la société simple est de CHF 51 996 (2019 : CHF 120 738).

Quartier de la Clochette : CHF 296 961 (2019 : CHF 143 967)

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

Frais travaux études EPIQR Ancien-Stand et Plaines-du-Loup : CHF 138 254 (2019 : CHF 87 078)

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 EPIQR ont été réalisées. Une analyse est en cours afin d'étudier la possibilité de renouveler les DDP et d'effectuer des travaux de rénovation de ce groupe d'immeubles.

Immeuble de Montillier : CHF 210 174 (2019 : CHF 27 639)

Ces frais correspondent à l'étude pour la rénovation et la surélévation de l'immeuble. La demande de permis de construire a été déposée courant 2020.

Immeuble La Borde : CHF 855 957 (2019 : CHF 0)

Ce montant concerne les travaux réalisés pour transformer des locaux commerciaux.

Frais travaux études EPIQR Eterpeys CHF 28 244 (2019 : CHF 0)

Une étude EPIQR a été réalisée afin d'identifier les travaux à entreprendre. L'analyse de cette dernière est en cours de réalisation.

Note 6 - Dettes hypothécaires et crédits de construction

Le montant total des dettes hypothécaires se monte à CHF 155 596 083 en tenant compte des dettes à court terme (CHF 2 818 436) et des dettes à long terme (CHF 152 777 647).

Le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des emprunts hypothécaires se monte à 1.48% au 31 décembre 2020, comparé à 1.51% au 31 décembre 2019.

Aux 31 décembre 2020 et 2019, tous les crédits sont à taux fixes.

Les échéances des crédits sont les suivantes :

de 1 à 5 ans	110 327 362	80 435 407
de 6 à 10 ans	45 268 721	77 979 112
	155 596 083	158 414 519

Concernant les prêts échéant dans l'année 2021, le Conseil envisage de tous les renouveler. Dès lors, ces derniers sont considérés comme des crédits à long terme.

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.

Note 9 - Provision pour risques exceptionnels

En 2019, le Conseil d'administration a décidé de provisionner un montant de CHF 600 000 pour couvrir notamment les risques des pertes de loyers et de coûts supplémentaires engendrés par la situation exceptionnelle liée à la pandémie du COVID-19. Cette provision a été utilisée à hauteur de CHF 92 000 en 2020.

Note 10 - 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 11 - Fonds de péréquation du résultat des immeubles subventionnés

Ce compte a été créé en 1991 en accord avec le Service de révision de la Ville de Lausanne. Ce montant représente la part du résultat sur immeubles disponible après la couverture des charges d'exploitation et de l'intérêt sur les parts sociales.

Ce fonds peut être dissous pour les raisons suivantes :

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



Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2020

Note 12 - Capital social

En 2020, le capital social a évolué de la manière suivante :

Solde au 1er janvier : 103 963 parts de CHF 250	25 990 750
+ libération de : 15 742 parts de CHF 250	3 935 500
./. remboursement de : 133 parts de CHF 250	-33 250
Solde au 31 décembre : 119 572 parts de CHF 250	29 893 000

Note 13 - Participations des pouvoirs publics

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

Note 14 - Droits de superficie

Les échéances des droits de superficie sont les suivantes:

Immeuble	Échéance du droit de superficie
<u>Lausanne</u>	
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
Clochette 22-34	02.07.2061
Plaines-du-Loup 10-24	30.04.2033
Boveresses 29-75	17.12.2043
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
<u>Mézières</u>	
Grand-Rue 13-15/Crêt 2-6	22.11.2055
<u>Pully</u>	
Montillier 7	30.06.2078
<u>Valbroye</u>	
Gare 10-12	14.07.2105

Note 15 - Frais d'administration et divers

Honoraires de l'organe de révision	2020		2019
Prestations en matière de révision	31 464		34 464
Total	31 464		34 464

Note 16 - Résultat exceptionnel, unique ou hors période

	2020		2019
Produits exceptionnels, uniques ou hors période			
Intérêts échus non réclamés	1 106		1 195
Correction imputation factures exercices antérieurs	0		13 284
Différence sur la provision d'impôt 2017	3 542		35
Société simple PUE, remb. facture payée en 2018	0		1 257
Dissolution de la provision pour le solde des aides cantonales et communales pour Malley	8 604		0
Dissolution des provisions d'impôts années antérieures	140 260		0
Total	153 512		15 771

	2019		2019
Charges exceptionnelles, uniques ou hors période			
Braun, différence suite à la reprise de la gestion d'un immeuble	0		-3 757
Différence sur la provision d'impôt 2018	31 526		0
Régularisation du chauffage vacant pour Valbroye (2017-2019)	7 567		0
Régularisation du compte d'indemnités à percevoir de la Caisse AVS pour l'encadrement sécuritaire et des locaux communautaires (2017-2019)	8 779		0
Provision d'une perte sur les soldes de chauffage à récupérer (2017-2019)	9 000		0
Régularisation de transitoires erronés	228		0
Total	57 100		-3 757

Note 17 - Impôts

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



Proposition relative a l'emploi du bénéfice au bilan au 31 decembre 2020

	31.12.2020	31.12.2019 (pour comparaison)
	CHF	CHF
Bénéfice de l'exercice	920 741	811 976
Bénéfice au bilan à la disposition de l'Assemblée Générale	920 741	811 976
<u>Proposition du Conseil d'administration :</u>		
Bénéfice au bilan à la disposition de l'Assemblée Générale	920 741	811 976
Attribution à la réserve légale générale issue du bénéfice	-46 037	-40 600
Intérêt de 3% sur le capital social	-874 704	-771 376
Bénéfice reporté à nouveau	0	0

Rapport de l'organe de révision sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joints de Logement idéal – Société coopérative, comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau des flux de trésorerie et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020.

Responsabilité du Conseil d'administration

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions légales et aux statuts, incombe au Conseil d'administration. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels.

Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une

évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 sont conformes à la loi suisse et aux statuts.

Rapport sur d'autres dispositions légales

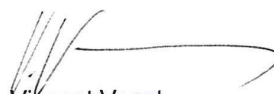
Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et d'indépendance (art. 728 CO et art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Conformément à l'article 728a al. 1 ch. 3 CO et à la Norme d'audit suisse 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 10 mai 2021

BfB Audit SA



Vincent Vocat
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Samuel Jaccard
Expert-réviseur agréé



Tableau des immeubles de la société

Immeubles	Années de construction	Type de logement	DDP	Nombre d'entrées	Appartements					Total	Surfaces commerciales m2	Places de parc
					1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½			
<u>Lausanne</u>												
Aloys-Fauquez 9	1925	libre	-	1			7			7	154	1
Ancien-Stand 2-10	1965	contrôlé	x	5			25	26		51		
Ancien-Stand 12-18	1964	contrôlé	x	4			35	6		41		7
Ancien-Stand 20	1966	contrôlé	x	1		2	80			82	120	
Ancien-Stand 22-28	1966	contrôlé	x	4		42	14			56	789	122
Bois-Gentil 31-33	1960	contrôlé	-	2		16	12			28		
Bois-Gentil 142-144	1961	contrôlé	-	2	10	14	18			42		
Borde 12-22bis	1960	contrôlé	x	10		9	38	34		81	2 751	41
Boveresses 29-75	1974-77	contrôlé	x	25	30	27	91	64		212	1 895	146
Clochatte 22-34	1967	contrôlé	x	7	6	9	51	3		69	99	73
Echallens 85 - Recordon 46	2006	subventionné	x	2		6	6	13	3	28		30
Echallens - Morges 1-9	2006	subventionné	x	5		5	10	10	2	27	2 093	45
Entre-Bois 36-38-40	1959-1960	subventionné	x	3	6	12	18	6		42		11
Eterpeys 16-18, 20-22, 30-32	1985-88	contrôlé	x	6			30	44	4	78		108
Faverges 4-10	1947	subventionné	-	4		30	40			70		
Libellules 2-2bis-4	1983	contrôlé	-	3	2		14	15	16	47		53
Malley 1-13 et 2-10	1969-71	subventionné	x	12	18	2	105	36		161	305	21
Plaines-Loup 10-24	1966	contrôlé	x	8			30	45	5	80	1 270	2
Sévelin 10-12	2016-2018	subventionné	x	2		14	48	8		70	2 929	44
<u>Echallens</u>												
Champs 2-6 - Lausanne 33	1992-93	libre	-	4		2	5	4	2	13	693	24
<u>Mézières</u>												
Grand-Rue 13-15 - Crêt 2-4-6	1996-98	subventionné	x	5		5	12	9		26	265	28
<u>Pully</u>												
Montillier 7	1959	libre	x	1		8	8			16		
<u>Crissier</u>												
Pré-Fontaine 65-67	2001	contrôlé	-	2		1	6	4	4	15		23
Pré-Fontaine 69	2001	contrôlé	-	1		1	3		4	8		13
<u>Corsier-sur-Vevey</u>												
Riant-Mont 2-4	1967	libre	-	2		3	13	4		20		
<u>Valbroye</u>												
Gare 10-12	2016	protégés	x	2		18	3	1		22	213	10
Sous-total immeubles LI SC				123	72	226	722	332	40	1 392	13 576	802
<u>Epalinges</u>												
Croix-Blanche 24-26-28	1973-74	libre	-	3	12	12	12			36	212	26
<u>Lausanne</u>												
Florecy 1-3-5		subventionné	-	3		24	12			36	0	14
Champrilly 16-18-20		subventionné	-	3		28	15		1	44	0	
William-Haldimand 18		Libre	-	1	1		1			2	800	
Total				133	85	290	762	332	41	1 510	14 588	842

Immeuble en construction												
<u>Lausanne</u>												
Boveresses 31 a-b	2021	LLA	-	2	1	17	26	14	2	60	502	
Elisa-Serment/Bosson	2023	subventionné	-	2						75	644	
Haldimand 18	2022	Libre	-	1	4		8			12		
Total				138	90	307	796	346	43	1 657	15 734	



Païement de l'intérêt

Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale, l'intérêt pour l'année 2020 sera bonifié le 30 juin 2021 à raison de 3.00 %, soit CHF 7.50 brut par part.



Porteurs de parts

Au 31.12.2020, le capital social était constitué de 119'572 parts détenues par 387 sociétaires.



Partenaires financiers

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

- Banque Cantonale Vaudoise
- Crédit Suisse
- UBS SA
- Allianz



Conseil d'administration

M. Philippe Bovet – Président*
M. Jacques Richoz – Vice-Président, Trésorier*
M. Pierre Noverraz – Secrétaire*
M. Claude-Alain Boand
M. Hannes Ehrensperger
M. Pierre Ethenoz
Mme Andréa Faucherre
M. Jean-Paul Lagger
M. Hervé Ramoni
Mme Laurence Lambert
Mme Aurore Amaudruz
M. Pierre-Alain L'Eplattenier

*membres du Bureau



Location

Immeubles Ancien-Stand 20 et 22-28 à Lausanne :

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

Immeubles Gare 10-12 à Granges-près-Marnand :

Fondation GAPRO les Logis
c/o Fondation EMS La Faverge
Route de Bulle 10, 1610 Oron-la-Ville
Tél. 021 908 09 08
www.logement-protege.ch

Immeubles Riant-Mont 2-4 à Corsier, Faverges 4-10 à Lausanne, Pré-Fontaine 65-69 à Crissier et Croix-Blanche 24-26 à Epalinges :

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

Immeuble William-Haldimand 18 à Lausanne :

DVDIM SA
Place Saint-François 2, 1002 Lausanne
Tél. 021 341 71 71
www.dvdim.ch

Tous les autres immeubles :

Régie Braun SA
Rue Centrale 5, 1003 Lausanne
021 342 52 52
www.regiebraun.ch



LOGEMENT IDÉAL

société coopérative



Logement idéal SC
Case postale 261 - 1009 Pully
tél. : 021 721 08 60
info@logement-ideal.ch
www.logement-ideal.ch

Crédits photos :
Stellar City Sàrl :

- pages 1-2-12 : immeuble La Borde
- page 11 : immeuble Boveresses
- page 13 : immeuble Montillier

CBMM Architectes SA :

- pages 8-9-10 : image de synthèse métamorphose