
20

Rapport
Annuel

21

Logement
idéal



Sommaire

Avant-propos	3
Chiffres clés	4
Rapport d'activité	5
Constructions – rénovations	8
Exploitation – finances	16
Bilan	18
Compte de résultat et flux de trésorerie	20
Annexe aux comptes annuels	23
Emploi du bénéfice au bilan	29
Rapport de l'organe de révision	31
Autres informations	32



Avant-propos

Mesdames, Messieurs, Chers sociétaires, Chers partenaires,

2021 fut une année remplie d'incertitudes, de hauts et de bas engendrés par la pandémie de Covid-19. Cependant, le Conseil d'administration a su garder le cap et a pu mener à bien ses différents projets.

Grâce à ses fondations solides, la coopérative a pu traverser cette période sans ciller. Grâce à la confiance de ses sociétaires, elle a vu son capital social augmenter de plus de CHF 2 millions. Cet apport de trésorerie permet au Conseil d'administration d'envisager les prochaines réalisations avec sérénité. En effet, des projets futurs, la coopérative n'en manque pas !

Le Conseil d'administration, sensible aux questions liées aux changements climatiques et à la protection de l'environnement, mène une réflexion afin de trouver des solutions optimales pour améliorer l'impact énergétique de notre parc locatif et répondre aux exigences actuelles et futures.

De plus, une partie de notre parc immobilier datant des années 1960 et 1980, nécessite des travaux de rénovation importants. Plusieurs études ont été réalisées ou sont en cours pour identifier les travaux à entreprendre.

Au vu de ces grands chantiers à venir, il est certain que notre Conseil d'administration, en partie renouvelé lors de la dernière Assemblée Générale en juin 2021, ne manque pas d'objectifs pour ces prochaines années.

Ces objectifs ne sauront être atteints sans l'appui incontournable de nos différents partenaires soit ; nos sociétaires, nos locataires, nos gérances, nos partenaires financiers, nos architectes, les autorités et tous les différents maîtres d'état liés à Logement idéal SC.

Avant de poursuivre cette grande aventure, nous vous invitons à parcourir les pages de notre rapport annuel afin de faire le point sur cette année écoulée.



Philippe Bovet, Président

Chiffres clés

398 **sociétaires**

60 **nouveaux
logements aux
Boveresses**

2 **immeubles
en construction**

Rapport d'activité 2021

Mesdames, Messieurs les sociétaires,

Bien que 2021 fut à nouveau une année particulière, liée aux différentes restrictions dues au Covid-19, le Conseil d'administration a continué son travail de manière soutenue. Il s'est donc réuni à neuf reprises, dont trois avec ses nouveaux membres, soit MM. Michel Chaudet, Christophe Paris et Philippe Kenel.

L'intégration des nouveaux membres est une réussite et le Président est ravi de pouvoir compter sur les bonnes synergies régnant au sein du Conseil.

Le Bureau du Conseil, composé pour rappel de M. Philippe Bovet – Président, de M. Jacques Richoz – Vice-Président et Trésorier et de M. Pierre Noverraz – Secrétaire, a tenu trente-trois séances pour le suivi des affaires courantes. Ce nombre important, bien qu'inférieur à la quarantaine de séances de l'année 2020, indique une reprise plus « normale » des affaires.

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

La Commission de Construction, constituée de MM. Claude-Alain Boand et Jean-Paul Lager a également assuré le suivi de différents travaux de rénovation, notamment sur les immeubles de Corsier et d'Echallens.

Le Conseil d'administration souhaite mettre en œuvre un programme ambitieux de transition énergétique qui s'appliquera à la construction de nouveaux immeubles, mais pas uniquement. Il s'agit aussi de définir une stratégie globale

en vue de la rénovation de notre parc et dans le cadre de la consommation courante des énergies. Des contacts ont été pris avec des sociétés spécialisées afin de trouver des solutions optimales.

Comme à l'accoutumée, la gestion courante de nos immeubles est assurée par nos différentes gérances. Nous profitons de ces lignes pour les remercier de leur travail quotidien et de leur engagement.

Nous remercions également nos différents partenaires ; architectes, assistants de maître de l'ouvrage, partenaires financiers, personnel administratif pour le partage de nos valeurs et pour l'excellent travail réalisé une année de plus ainsi que pour leur engagement à nos côtés.

Activité générale

La coopérative est toujours à la recherche de nouvelles opportunités pour l'acquisition, soit de parcelles disponibles, de sociétés immobilières ou d'immeubles construits.

Le marché est très compétitif, les biens sont rares et se vendent à prix d'or. Le but de la coopérative étant de mettre à disposition des logements à loyers abordables ou subventionnés, nous ne voulons pas nous aligner sur les prix pratiqués par de nombreux acteurs du secteur.

Des projets de rénovations sont soit en cours d'étude ou en stade avancé de planification.



Boveresses 31 A-B à Lausanne

Constructions – rénovations

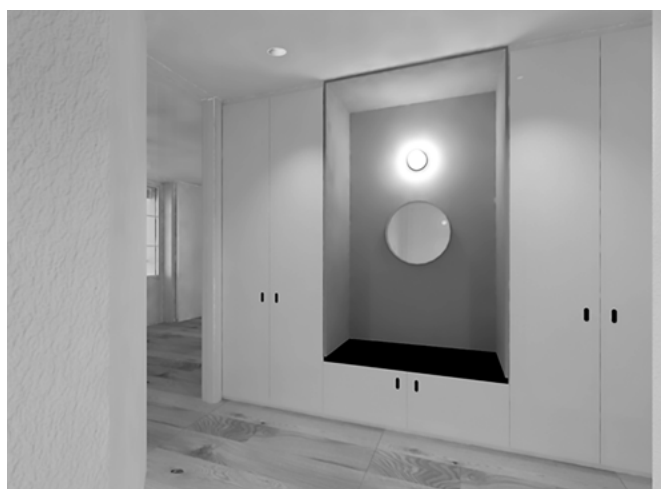
William-Haldimand 18

Par le biais de sa société fille SI Croix-Blanche SA, la coopérative a acquis fin 2020 un immeuble historique de Lausanne, sis à la rue William-Haldimand 18.

Anciennement occupé par les locaux de Jeuncomm, Société des Jeunes Commerçants, ce bâtiment est en cours de transformation pour accueillir 12 nouveaux logements, de 1 pièce et 3.5 pièces, destinés au marché libre.

La livraison est prévue pour la fin de l'automne 2022. Les travaux auront duré environ une année.

La gérance DVDIM SA est en charge de la mise en location de ces derniers.



Images de synthèse

Boveresses 31 A-B à Lausanne

Les 60 logements à loyer modéré ont tous trouvé preneurs pour la mise en location au 1^{er} juillet 2021.

Le 30 septembre 2021, grâce à une accalmie sur le front du Covid-19, nous avons eu la chance de pouvoir fêter l'inauguration de ce beau bâtiment.

La fête s'est déroulée au pied de l'immeuble. Après la partie officielle avec les différents discours, un cocktail dinatoire a été servi et un duo musical a fait régner une bonne ambiance jusqu'en début de soirée.

Notre président, M. Philippe Bovet, a ouvert le feu des allocutions, suivi par M. Grégoire Junod, syndic de Lausanne et elles se sont terminées par l'intervention de l'architecte responsable du projet M. Carlos Viladoms du bureau FHV Fruehauf, Henry et Viladoms.

Parmi les invités, nous avons pu compter sur les membres du Conseil, sur le représentant de notre partenaire financier, sur différents représentants des services de la Ville de Lausanne, de nombreux locataires ainsi que des représentants des associations du quartier.

Nous sommes également fiers de souligner que cette belle construction a gagné le 3^e prix du Prix Bilan de l'Immobilier 2021.

Nous soulignons également le beau travail réalisé par les architectes de FHV, par la direction de travaux le bureau Pragama Partenaires SA et par M. Julien Fornet, notre assistant du maître de l'ouvrage pour le suivi attentif de cette réalisation et pour la maîtrise des coûts.

En effet, le budget initial de CHF 28 600 000.- a été respecté. Le décompte final est attendu pour le printemps 2022.



Inauguration du bâtiment, 30 septembre 2021



Inauguration du bâtiment, 30 septembre 2021

Montillier 7 à Pully

En novembre 2021, nous avons obtenu le permis de construire en vue d'effectuer une rénovation du bâtiment, d'installer un ascenseur et de créer trois appartements en attique.

Afin d'optimiser l'aspect énergétique du bâtiment, un complément d'enquête va être réalisé dans le courant de l'année 2022.

Les travaux devraient débuter en 2023. La durée de réalisation est estimée à une année.

Le devis fait apparaître un montant de travaux d'environ CHF 3 millions.



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

Suite à la réalisation des études EPIQR sur les immeubles sis au chemin de l'Ancien-Stand 2-10, 12-18, 20, 22-28 et Plaines-du-Loup 10-24 à Lausanne, un mandat d'étude a été attribué à un bureau d'architectes pour développer le concept des rénovations.

Il est ressorti des différentes études que des rénovations importantes doivent être entreprises afin d'atteindre les nouvelles normes énergétiques.

De plus, les surfaces d'activités au rez de l'immeuble des Plaines-du-Loup 10 sont vétustes. Au vu du nouveau quartier de Métamorphose qui se construit à proximité, une réflexion est également bien avancée afin de transformer et rénover ces surfaces pour les rendre plus attractives.

Les premiers devis généraux pour la transformation de ces cinq bâtiments ont été estimés à un peu plus de CHF 43 millions.

Ces immeubles étant au bénéfice d'un droit de superficie, des discussions sont menées conjointement avec la Ville de Lausanne afin de permettre une prolongation de ces derniers.

L'objectif est de rénover l'ensemble de ces immeubles qui totalisent plus de 300 logements en maintenant les locataires des appartements en place. Les loyers des logements, après travaux et après subventions (abaissement des loyers par la Ville de Lausanne et par le Canton de Vaud), permettront aux locataires actuels de conserver leur appartement et de bénéficier d'une réduction liée aux charges de chauffage.

La rentabilité de l'opération est conforme aux standards habituels de notre coopérative.



Plaines-du-Loup 10-24



Ancien-Stand 20

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

Suite au démarrage du chantier en janvier 2021, la construction poursuit son cours à un bon rythme malgré les différentes difficultés rencontrées durant cette année. Les 75 logements subventionnés devraient être mis à la location en été 2023, tout comme les 645 m² de surface d'activités.



Photo prise le 18 avril 2022



Image de synthèse, Métamorphose

Exploitation – finances

L'augmentation des revenus locatifs d'environ CHF 1 200 000.– s'explique par l'intégration au 1^{er} janvier des immeubles de Champrilly 16-18-20 (44 appartements) et de Florency 1-3-5 (36 appartements) à Lausanne, suite aux fusions décidées lors de l'Assemblée Générale de juin 2021.

À ces éléments, s'ajoute la mise en location des immeubles des Boveresses 31 A-B à Lausanne dès le 1^{er} juillet 2021.

En 2021, nous avons constaté une augmentation des charges d'électricité pour l'ensemble de notre parc, causée notamment par les mauvaises conditions météorologiques du début d'année.

Les frais d'entretien des immeubles ont augmenté d'environ CHF 280 000.–, soit près de 7%. Des travaux spécifiques sur l'immeuble sis au chemin de Riant-Mont 2-4 à Corsier ont été réalisés pour un total de CHF 160 000.–. Ces derniers ont consisté au changement de fenêtre de la cage d'escalier et à la réfection de la toiture. Pour les immeubles subventionnés, l'augmentation des frais d'entretien a été compensée soit par la dissolution de la provision pour frais d'entretien, soit par la dissolution du fonds de péréquation.

Comme indiqué dans notre rapport annuel 2020 et suite au changement de politique de la Ville de Lausanne en lien avec la fin de l'exonération de l'impôt foncier pour les immeubles subventionnés, nous avons dû constater une augmentation de 50% de cette charge, soit CHF 225 000.–.

L'augmentation nette de CHF 161 000.– des intérêts hypothécaires s'explique notamment par:

- la reprise des immeubles de Champrilly et Florency (augmentation de CHF 181 500.–);
- la mise en exploitation du nouvel immeuble aux Boveresses (augmentation de CHF 81 000.–);
- la diminution des intérêts suite à l'amortissement des dettes (baisse de CHF 101 500.–).

Le renouvellement des contrats hypothécaires a pu se faire à des taux d'intérêt très concurrentiels. Le taux d'intérêt moyen est passé de 1.48% en 2020 à 1.43% en 2021.

Les charges extraordinaires liées à la pandémie du Covid-19 ne se montent qu'à CHF 16 500.- et ont été compensées par la dissolution du fonds de la réserve prévue à cet effet.

Ainsi, les comptes font ressortir un bénéfice net d'exploitation de CHF 986 941.-. 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.

Capital

Le capital de la coopérative se monte au 31.12.2021 à CHF 32 592 500.- contre CHF 29 893 000.- à fin 2020. Cette augmentation de plus de CHF 2 600 000.- correspond à 9%.

Cette belle augmentation reflète l'intérêt que portent les porteurs de part à notre coopérative et de leur intérêt pour la souscription maximale de 400 parts par année. Possibilité offerte depuis 2020.

Au vu des nombreux projets à venir, le Conseil a décidé de poursuivre sa politique et de maintenir la souscription à 400 parts par année jusqu'à nouvel avis.

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

Propositions à l'Assemblée Générale

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

- D'approuver le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 28 juin 2021;
- De prendre acte du rapport de l'organe de révision;
- D'approuver le rapport de gestion ainsi que les comptes annuels de l'exercice 2021;
- De donner décharge aux membres du Conseil d'administration;
- D'approuver la proposition de répartition du bénéfice de l'exercice 2021;
- De reconduire la société BFB Audit SA en qualité d'organe de révision pour l'exercice 2022;
- D'approuver la proposition de modification des statuts.

Bilan

ACTIF	NOTES	2021	2020
		CHF	CHF (pour comparaison)
ACTIF CIRCULANT		14 717 858	13 910 752
Trésorerie		12 605 922	12 066 028
Banques		12 605 922	12 066 028
Créances résultant de l'exploitation		94 213	81 154
Loyers à recevoir		174 113	132 454
./. Correction de valeur sur loyers		-79 900	-51 300
Autres créances à court terme		378 161	149 550
Gérim Gérance Immobilières SA – compte courant		119 501	0
SI Croix-Blanche SA – compte courant		76 982	75 285
Société simple pour la PUE – compte courant	1	84 470	0
Société simple du parking centralisé – compte courant	1	97 208	74 265
Actifs de régularisation		1 639 562	1 614 020
ACTIF IMMOBILISÉ		266 513 536	243 496 449
Immobilisations financières		5 427 540	5 071 340
Prêts envers des tiers	2a	1 927 540	1 992 140
Prêt envers une société fille – SI Croix-Blanche SA	2b	3 500 000	3 079 200
Participations	3	1 530 000	4 830 000
Immobilisations corporelles immeubles	4	242 889 736	205 330 218
Valeur brute des immeubles d'exploitation		328 256 625	283 827 989
./. Fonds d'amortissement		-85 366 889	-78 497 771
Frais engagés	5	11 853 860	25 641 591
Immobilisations incorporelles		4 812 400	2 623 300
Goodwill de fusion		5 756 602	3 278 687
./. Fonds d'amortissement		-944 202	-655 387
TOTAL DE L'ACTIF		281 231 394	257 407 201

PASSIF	NOTES	2021	2020
		(pour comparaison)	
		CHF	CHF
CAPITAUX ÉTRANGERS À COURT TERME		10 779 032	10 397 184
Dettes à court terme portant intérêt		3 166 865	2 818 436
Dettes hypothécaires, amortissements prévus pour l'année suivante	6	3 166 865	2 818 436
Autres dettes à court terme		138 305	168 818
Autres dettes envers des tiers		138 305	168 818
Passifs de régularisation		7 473 862	7 409 930
Passifs transitoires d'exploitation		5 742 374	4 951 926
Passifs transitoires de construction		1 731 488	2 458 004
CAPITAUX ÉTRANGERS À LONG TERME		235 087 064	214 456 457
Dettes à long terme portant intérêt		180 631 114	163 267 256
Dettes hypothécaires	6	158 027 000	152 777 647
Crédits de construction		22 604 114	10 489 609
Autres dettes à long terme		225 000	240 000
Dettes envers des tiers		225 000	240 000
Provisions et fonds à long terme		54 230 950	50 949 201
Cession d'un droit d'usage – Mézières	7	399 088	410 826
Provision pour frais d'entretien	8	6 273 821	6 130 553
Provision pour risques exceptionnels	9	491 500	508 000
Fonds de régulation de la valeur locative	10	6 303 415	4 986 073
Fonds « qualité de vie » – Clochette		11 273	11 273
Fonds de péréquation du résultat des immeubles subventionnés	11a	40 057 573	38 902 476
Fonds de péréquation du résultat des immeubles non subventionnés	11b	694 280	0
CAPITAUX PROPRES		35 365 298	32 553 560
Capital social	12	32 592 500	29 893 000
Réserve légale issue du bénéfice		1 785 857	1 739 819
Réserve légale générale issue du bénéfice		1 785 857	1 739 819
Bénéfice au bilan		986 941	920 741
Bénéfice de l'exercice		986 941	920 741
TOTAL DU PASSIF		281 231 394	257 407 201

Compte de résultat et flux de trésorerie

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2021	NOTES	2021	2020 (pour comparaison)
		CHF	CHF
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Produits des immeubles		21 103 649	19 901 845
Revenus locatifs		20 692 899	19 478 029
Participations des pouvoirs publics	13	606 231	601 188
Variation de la correction de valeur sur loyers		-28 600	-19 800
./. Vacances de loyers et de chauffage		-126 136	-120 627
./. Pertes de loyers et de chauffage		-40 745	-36 945
Autres produits d'exploitation		255 287	218 476
Produits divers		209 927	178 246
Encadrement sécurisant (Valbroye)		45 360	40 230
CHARGES D'EXPLOITATION			
Charges des immeubles		-12 764 377	-11 673 038
Eau, électricité		-807 620	-680 624
Assurances		-293 009	-263 814
Conciergerie		-1 055 123	-995 524
Frais d'entretien		-3 981 312	-3 700 277
Droits de superficie	14	-1 886 373	-1 892 225
Impôts fonciers et taxes		-450 907	-225 826
Honoraires de gérance		-1 448 771	-1 387 619
Encadrement sécurisant (Valbroye)		-31 968	-31 968
Frais généraux divers		-268 452	-115 481
Intérêts hypothécaires	6	-2 540 842	-2 379 681
Autres charges d'exploitation		-1 033 307	-929 424
Frais d'administration et divers	15	-719 436	-641 156
Honoraires et frais sur projets et concours		-313 871	-288 268
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT PROVISIONS, AMORTISSEMENTS, IMPÔTS ET PRODUITS FINANCIERS		7 561 252	7 517 859

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2021	NOTES	2021	2020 (pour comparaison)
		CHF	CHF
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT PROVISIONS, AMORTISSEMENTS, IMPÔTS ET PRODUITS FINANCIERS		7 561 252	7 517 859
Amortissements et corrections de valeur sur l'actif immobilisé		-4 544 814	-4 616 200
Attrib. au fonds d'amortissement des immeubles subventionnés		-4 010 000	-4 221 600
Attrib. au fonds d'amortissement des immeubles non subventionnés		-246 000	-230 700
Attrib. au fonds d'amortissement sur le goodwill		-288 814	-163 900
Variation des provisions et fonds à long terme		-2 234 150	-2 223 351
Variation nette de la provision pour frais d'entretien	8	5 344	46 010
Attrib. nette au fonds de régulation de la valeur locative	10	-910 956	-512 004
Attrib. nette au fonds de péréquation du résultat des immeubles subv.	11a	-634 258	-1 757 357
Attrib. nette au fonds de péréquation du résultat des immeubles non subv.	11b	-694 280	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT IMPÔTS ET PRODUITS FINANCIERS		782 288	678 308
Produits financiers		321 688	336 305
Intérêts créanciers		140 383	55 234
Dividende sur participation		150 000	250 000
Intérêts sur prêts accordés		31 305	31 071
Charges financières		-105 031	-73 515
Intérêts et frais bancaires		-78 036	-34 493
Droit de timbres		-26 995	-39 022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT IMPÔTS		998 945	941 098
Résultat exceptionnel, unique ou hors période	16	149 318	96 412
Produits exceptionnels, uniques ou hors période		171 490	153 512
Charges exceptionnelles, uniques ou hors période		-22 172	-57 100
Résultat exceptionnel – Covid-19	9	-56	56
Variation nette de la provision pour risques exceptionnels		16 500	92 000
Pertes de loyers liées au Covid-19		-6 643	-45 870
Frais d'administration liés au Covid-19		-9 913	-46 074
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS		1 148 207	1 037 566
Impôts directs	17	-161 266	-116 825
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE		986 941	920 741

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE DE L'EXERCICE	2021	2020
	CHF	(pour comparaison) CHF
ACTIVITÉS D'EXPLOITATION		
Revenus locatifs	20 692 899	19 478 029
Participation des pouvoirs publics	606 231	601 188
Produits divers d'exploitation	255 287	218 476
./. Charges directes d'exploitation	-10 419 016	-9 470 729
./. Intérêts sur financement des immeubles	-2 540 842	-2 379 681
./. Intérêts débiteurs et frais	-105 031	-73 515
./. Autres charges d'exploitation	-1 033 307	-929 424
Intérêts créditeurs	171 688	86 305
Dividende SI Croix-Blanche SA	150 000	250 000
Produits des exercices antérieurs	171 490	153 512
./. Charges des exercices antérieurs	-22 172	-57 100
./. Charges des exercices antérieurs – Covid-19	-16 556	-91 944
./. Impôts	-161 266	-116 825
Capacité d'autofinancement	7 749 405	7 668 292
Augmentation nette des actifs circulants, sans effet monétaire	-315 676	-4 904
Augmentation nette des passifs à court terme, sans effet monétaire	81 884	1 379 926
Diminution de la cession d'un droit d'usage – Mézières	-11 738	-11 738
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	7 503 875	9 031 576
ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		
Construction Boveresses 31 A-B	-7 708 199	-9 555 103
Construction Sévelin	0	-106 296
Construction Plaines-du-Loup	-6 211 802	-1 806 805
Construction Plaines-du-Loup – parking centralisé	-298 463	-28 010
Projet Clochette – PPA	-10 340	-152 994
Projet EPIQR Ancien-Stand & Plaines-du-Loup	-542 828	-51 176
Projet Montillier	-49 645	-182 535
Transformation La Borde	-331 139	-855 957
Projet EPIQR Eterpeys	-17 393	-28 244
Frais divers travaux d'études pour divers immeubles	-172 922	0
Travaux de rénovation Champrilly	-166 130	0
Travaux de rénovation Florency	8 407	0
Prêt envers SI Croix-Blanche SA	-420 800	0
Flux de trésorerie utilisé pour les activités d'investissement	-15 921 254	-12 767 120
ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation nette du capital social	2 699 500	3 902 250
Amortissement des prêts hypothécaires	-5 820 120	-2 818 436
Augmentation des crédits de construction	12 114 506	8 589 763
Diminution du prêt du Canton de Vaud	-15 000	-15 000
Créance envers la Ville de Lausanne (Sévelin)	64 599	63 024
Créance envers la Ville de Lausanne (Plaines-du-Loup)	0	-977 500
Liquidités reprises suite aux fusions de SF Pierrefleur SA et Le Logement Simple SA	788 492	0
Paiement des intérêts sur les parts sociales	-874 704	-771 376
Flux de trésorerie provenant des activités de financement	8 957 273	7 972 725
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	539 894	4 237 181
État des liquidités au début de l'exercice	12 066 028	7 828 847
État des liquidités à la fin de l'exercice	12 605 922	12 066 028
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	539 894	4 237 181

Annexe aux comptes annuels

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.

En 2021, compte tenu des réserves latentes constatées sur les immeubles sans droit de superficie, il a été décidé de renoncer aux amortissements.

- **Immobilisations incorporelles**
Les immobilisations incorporelles sont amorties de façon indirecte. Le goodwill de fusion fait suite à l'absorption par Logement idéal SC des sociétés suivantes; Fontra SA (en 2017) – S F PIERREFLEUR SA (2021) – Le Logement simple SA (2021). Le montant provient de la différence entre la valeur de rendement des immeubles déterminée lors de l'achat de la participation et la valeur comptable desdits immeubles:

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

Le Conseil d'administration a décidé d'amortir de manière linéaire le goodwill sur une période de 20 ans (2017-2037 et 2021-2041).

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

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

Note 1 – Autres créances à court terme

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

Note 2 – Immobilisations financières

2a Prêts envers des tiers

Lors de la construction de l'immeuble sis à Sévelin à Lausanne, les coûts relatifs aux travaux de dépollution ont été supérieurs au budget prévu. Conformément aux indications figurant dans le DDP, la Ville de Lausanne prend à sa charge le montant de CHF 1 113 900 (valeur initiale) sous la forme d'une réduction de la redevance sur une durée de 15 ans. Le montant figurant au bilan représente le solde à recevoir de la Ville de Lausanne au 31 décembre, soit pour 2021 CHF 950 040 (2020: CHF 1 014 640).

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 (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 2021 CHF 977 500 (2020: 977 500).

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 un nouveau prêt hypothécaire et de prêter le montant de CHF 3 079 200 à sa société fille.

En 2021, des travaux de transformation consistant à créer des logements ont débuté dans l'immeuble détenu par la SI Croix-Blanche SA. Afin de financer ces derniers, un avenant

au contrat de prêt initial d'un total de CHF 7 000 000 a été signé le 10 février 2022. Le prêt est libéré par tranche en fonction des besoins de la société. Le montant figurant au bilan correspond au montant utilisé au 31 décembre, soit pour 2021 CHF 3 500 000 (2020: 3 079 200).

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

Note 3 - Participations

RAISON SOCIALE, FORME JURIDIQUE, SIÈGE ET CAPITAL	2021		2020	
	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 un 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.

RAISON SOCIALE, FORME JURIDIQUE, SIÈGE ET CAPITAL	2021		2020	
	Capital	Droits de vote	Capital	Droits de vote
S F PIERREFLEUR SA, Pully, Capital-actions: CHF 104 000	n/a	n/a	100%	100%
Valeur comptable de la participation	n/a		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.

RAISON SOCIALE, FORME JURIDIQUE, SIÈGE ET CAPITAL	2021		2020	
	Capital	Droits de vote	Capital	Droits de vote
Le Logement simple SA, Prilly, Capital-actions: CHF 88 000	n/a	n/a	100%	100%
Valeur comptable de la participation	n/a		2 200 000	

La société détient un immeuble situé au chemin de Floreny 1-3-5 à Lausanne, comprenant 36 appartements. Les loyers sont subventionnés par le canton et la commune.

Conformément à la décision prise lors de l'Assemblée Générale du 28 juin 2021, il a été procédé à la fusion par absorption de S F PIERREFLEUR SA et de Le Logement simple SA par Logement idéal SC avec les valeurs de reprise au 1^{er} janvier 2021. Il ressort de ces opérations un goodwill de fusion respectivement de CHF 969 999 et de CHF 1 507 916.

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)			CÉDULES HYPOTHECAIRES EN GARANTIE		
	2021	2020		2021		2020
Aloys-Fauquez 9	1 748 108	1 748 108	*	1 300 000		1 300 000
Ancien-Stand 2-10	6 457 765	6 457 765	*	4 850 000		4 850 000
Ancien-Stand 12-18	4 914 430	4 914 430	*	3 800 000		3 800 000
Ancien-Stand 20	10 547 158	10 547 158	*	5 111 800		5 111 800
Ancien-Stand 22-28	10 852 581	10 852 581	*	4 304 000		4 304 000
Bois-Gentil 31-33/142-144	2 371 927	2 371 927	*	3 992 823	a)	3 992 823
Borde 12-22bis	17 899 065	16 711 969	*	13 539 000		13 539 000
Boveresses 29-75	41 387 848	41 387 848	*	51 284 000	b)	51 284 000
Boveresses 31 A-B	27 943 368	0	*	23 496 520	c)	0
Champrilly 16-20 (suite fusion)	8 195 274	0	*	6 376 885	d)	0
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		13 621 560
Echallens 85/Recordon 46	8 999 893	8 999 893	*	8 050 000		8 050 000
Entre-Bois 36-40	5 115 907	5 115 907	*	2 250 000		2 250 000
Eterpeys 16-18/20-22/30-32	21 400 000	21 400 000		38 556 000	e)	38 556 000
Favergeres 4-10	8 190 618	8 190 618	*	7 600 480	f)	7 600 480
Floreny 1-5 (suite fusion)	7 102 898	0	*	6 690 000		0
Libellules 2-2bis/4	9 708 568	9 708 568	*	9 000 000	g)**	9 000 000
Malley 1-13/2-10	30 753 865	30 753 865	*	32 920 000	h)	32 920 000
Plaines-du-Loup 10-24	11 361 110	11 361 110	*	9 100 000		9 100 000
Sévelin 8-14	32 568 625	32 568 625	*	35 379 372	i)	35 379 340
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	j)	8 459 072
Montillier 7	1 050 000	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
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
Gare 10-12	6 471 356	6 471 356	*	5 538 000	n)	5 538 000
TOTAUX	328 256 625	283 827 989		326 645 432		290 953 555

IMMEUBLES EN CONSTRUCTION

Boveresses 31 A-B	0	20 235 170	*	0		23 496 520
Bosson/Elisa-Serment	10 008 377	3 796 575	*	24 937 000	o)	24 172 000
TOTAUX	10 008 377	24 031 745		24 937 000		47 668 520

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

a) Bois-Gentil 31-33/142-144	192 823 CHF
b) Boveresses 29-75	36 284 000 CHF
c) Boveresses 31 A-B	596 520 CHF
d) Champrilly 16-20	456 885 CHF
e) Eterpeys 16-18/20-22/30-32	19 278 000 CHF
f) Favergeres 4-10	600 480 CHF
g) Libellules	9 000 000 CHF
h) Malley 1-13/2-10	11 920 000 CHF
i) Sévelin 8-14	3 720 372 CHF
j) Grand-Rue 13-15/Crêt 2-6	2 265 072 CHF
k) Montillier 7	61 500 CHF
l) Pré-Fontaine 65-67	2 122 164 CHF
m) Pré-Fontaine 69	1 143 816 CHF

n) Gare 10-12	300 000 CHF
o) Bosson/Elisa-Serment	765 000 CHF

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

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

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

Note 5 – Frais engagés

Le compte est composé des frais suivants :

Boveresses 31 A-B : CHF 0 (2020 : CHF 20 235 170)

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 a eu lieu en juillet 2021. Le montant total de la construction a été activé en 2021.

Quartier des Plaines-du-Loup :

CHF 10 008 377 (2020 : CHF 3 796 575)

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 31.12.2021, l'engagement conditionnel relatif aux dettes de la société simple est de CHF 366 241 (en 2020 : CHF 56 547).

Quartier des Plaines-du-Loup / Parking : CHF 378 720

(2019 : CHF 80 256)

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 31.12.2021, l'engagement conditionnel relatif aux dettes de la société simple est de CHF 919 422 (2020 : CHF 51 996).

Quartier de la Clochette : CHF 307 301 (2020 : CHF 296 961)

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

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

CHF 681 082 (2019 : CHF 138 254)

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

Immeuble de Montillier : CHF 259 819 (2019 : CHF 210 174)

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

Immeuble La Borde : CHF 0 (2020 : CHF 855 957)

Des travaux de transformation des locaux commerciaux ont été réalisés durant l'année 2020. Le montant total de CHF 1 187 095 a été activé en 2021.

Frais travaux études divers immeubles : CHF 218 560

(2020 : CHF 28 244)

Dans le cadre de sa stratégie de rénovation et d'amélioration énergétique, le Conseil d'administration a mandaté différentes

études EPIQR¹ pour plusieurs immeubles du parc. Les montants figurant au bilan représentent les coûts pour les études et les analyses y relatives.

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

Note 6 – Dettes hypothécaires

Le montant total des dettes hypothécaires se monte à CHF 161 193 865 en tenant compte des dettes à court terme (CHF 3 166 865) et des dettes à long terme (CHF 158 027 000). Le taux d'intérêt moyen sur l'ensemble des emprunts hypothécaires se monte à 1.43% au 31 décembre 2021, comparé à 1.48% au 31 décembre 2020.

Aux 31 décembre 2021 et 2020, tous les crédits sont à taux fixes. Les échéances des crédits sont les suivantes :

de 1 à 5 ans	140 019 507	110 327 362
de 6 à 10 ans	21 174 358	45 268 721
	161 193 865	155 596 083

Concernant les prêts échéant dans l'année 2022, le Conseil d'administration 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 16 500 en 2021 (2020 : CHF 92 000). Au vu des incertitudes liées à la pandémie sur les années futures, le Conseil d'administration a décidé de maintenir cette provision.

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

Le fonds est alimenté par la part du résultat disponible sur les immeubles, après couverture des intérêts sur les parts sociales, les frais d'administration et d'affection au fonds d'entretien.

Note 11 a – 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.

Note 11 b – Fonds de péréquation du résultat des immeubles non subventionnés

En 2021, le Conseil d'administration a décidé de créer également un fonds à destination des immeubles non subventionnés.

Ce fonds a également pour objectif de pouvoir couvrir les éventuels frais d'entretien exceptionnels et pour assurer la constance de l'intérêt servi sur le capital social.

Note 12 – Capital social

En 2021, le capital social a évolué de la manière suivante:

Solde au 1 ^{er} janvier: 119 572 parts de CHF 250	29 893 000
+ libération de: 11 203 parts de CHF 250	2 800 750
./. remboursement de: 405 parts de CHF 250	-101 250
SOLDE AU 31 DÉCEMBRE:	32 592 500
130 370 PARTS DE CHF 250	

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

Note 15 – Frais d'administration et divers

HONORAIRES DE L'ORGANE DE RÉVISION	2021	2020
Prestations en matière de révision	37 403	31 464
TOTAL	37 403	31 464

Note 16 – Résultat exceptionnel, unique ou hors période

PRODUITS EXCEPTIONNELS, UNIQUES OU HORS PÉRIODE	2021	2020
Intérêts échus non réclamés	1 082	1 106
Dissolution des provisions d'impôts années antérieures	83 900	140 260
Indemnité pour expropriation (Montillier) et participation aux excédents	3 150	0
Corrections de provisions des années antérieures	10 900	12 146
Activation des frais liés aux vacants sur l'immeuble de Florency dans le cadre des travaux (correction 2018)	32 141	0
Pronovo, subvention pour Sévelin	21 680	0
Régularisation des différentes provisions pour les soldes de chauffage suite à l'envoi des décomptes (2018-2020) en 2021 pour Valbroye	18 637	0
TOTAL	171 490	153 512

CHARGES EXCEPTIONNELLES, UNIQUES OU HORS PÉRIODE	2021	2020
Différence sur la provision d'impôt 2018	0	31 526
Frais de création d'une salle de conférence	22 172	0
Régularisation du chauffage vacant pour Valbroye (2017-2019)	0	7 567
Régularisation du compte d'indemnités à percevoir de la Caisse AVS pour l'encadrement sécuritaire et des locaux communautaires (2017-2019)	0	8 779
Provision d'une perte sur les soldes de chauffage à récupérer (2017-2019)	0	9 000
Régularisation de transitoires erronés	0	228
TOTAL	22 172	57 100

Note 17 – Impôts

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

Emploi du bénéfice au bilan

PROPOSITION RELATIVE À L'EMPLOI DU BÉNÉFICE AU BILAN AU 31.12.21	31.12.21	31.12.20 (pour comparaison)
	CHF	CHF
Bénéfice de l'exercice	986 941	920 741
BÉNÉFICE AU BILAN À LA DISPOSITION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	986 941	920 741
Proposition du Conseil d'administration :		
Bénéfice au bilan à la disposition de l'Assemblée Générale	986 941	920 741
Attribution à la réserve légale générale issue du bénéfice	-49 347	-40 600
Intérêt de 3% sur le capital social	-937 594	-880 141
BÉNÉFICE REPORTÉ À NOUVEAU	0	0



Rapport de l'organe de révision

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 la société coopérative Logement idéal - Société coopérative à Pully, comprenant le bilan, le compte de résultat, le tableau des flux de trésorerie, le tableau des capitaux propres et l'annexe pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

Responsabilité de l'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 d'audit 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 d'opérations 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 former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 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 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 2 mai 2022
BfB Audit SA



Vincent Vocat,
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable



Samuel Jaccard,
Expert-réviseur agréé

Autres informations

Païement de l'intérêt

Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale, l'intérêt pour l'année 2021 sera bonifié le 30 juin 2022 à raison de 3.00 %, soit CHF 7.50 brut par part.

Porteurs de parts

Au 31.12.2022, le capital social était constitué de 130 370 parts détenues par 398 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
- Tradition SA

Location

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

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

Immeubles 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
<http://www.regiemarmillod.ch/>

Immeubles Florency 1-5 et Champrilly 16-20 à Lausanne

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

Immeuble William-Haldimand 18 à Lausanne :

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

Tous les autres immeubles :

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

Conseil d'administration

M. Philippe Bovet
Président*

M. Jacques Richoz
Vice-Président et Trésorier*

M. Pierre Noverraz
Secrétaire*

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

Représentante de la Ville de Lausanne :
Mme Andréa Faucherre

*membres du Bureau

Impressum

Textes et images :
Logement idéal SC

Photos Boveresses 31 A-B :
Thomas Lambert

Graphisme :
Plates-Bandes communication

Impression :
PCL Presses Centrales SA

Mai 2022

Les immeubles de la société

IMMEUBLES	ANNÉES DE CONSTRUCTION	TYPE DE LOGEMENT
Lausanne		
Aloys-Fauquez 9	1925	libre
Ancien-Stand 2-10	1965	contrôlé
Ancien-Stand 12-18	1964	contrôlé
Ancien-Stand 20	1966	contrôlé
Ancien-Stand 22-28	1966	contrôlé
Bois-Gentil 31-33	1960	contrôlé
Bois-Gentil 142-144	1961	contrôlé
Borde 12-22bis	1960	contrôlé
Boveresses 29-75	1974-77	contrôlé
Boveresses 31 A-B	2021	LLA
Champrilly 16-18-20	1951/1989	subventionné
Clochatte 22-34	1967	contrôlé
Echallens 85 – Recordon 46	2006	subventionné
Echallens – Morges 1-9	2006	subventionné
Entre-Bois 36-38-40	1959-60	subventionné
Eterpeys 16-18, 20-22, 30-32	1985-88	contrôlé
Faverges 4-10	1947	subventionné
Floreny 1-3-5	1949/2020	subventionné
Libellules 2-2bis-4	1983	contrôlé
Malley 1-13 et 2-10	1969-71	subventionné
Plaines-Loup 10-24	1966	contrôlé
Sévelin 10-12	2016-18	subventionné
Echallens		
Champs 2-6 – Lausanne 33	1992-93	libre
Mézières		
Grand-Rue 13-15 – Crêt 2-4-6	1996-98	subventionné
Pully		
Montillier 7	1959	libre
Crissier		
Pré-Fontaine 65-67	2001	contrôlé
Pré-Fontaine 69	2001	contrôlé
Corsier-sur-Vevey		
Riant-Mont 2-4	1967	libre
Valbroye		
Gare 10-12	2016	protégés
SOUS-TOTAL IMMEUBLES LI SC		
DÉTENTION PAR SI CROIX-BLANCHE SA		
Épalinges		
Croix-Blanche 24-26-28	1973-74	libre
Lausanne		
William-Haldimand 18	1990	libre
TOTAL GÉNÉRAL		
IMMEUBLES EN CONSTRUCTION		
Lausanne		
Elisa-Serment/Bosson	2023	subventionné
William-Haldimand 18	2022	libre
TOTAL PROJETÉ		

DDP	NOMBRE D'ENTRÉES	APPARTEMENTS					TOTAL	SURFACES COMMERCIALES m ²	PLACES DE PARC
		1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½			
-	1			7			7	154	1
x	5			25	26		51		
x	4			35	6		41		7
x	1		2	80			82	120	
x	4		42	14			56	789	122
-	2		16	12			28		
-	2	10	14	18			42		
x	10		9	38	34		81	2 751	41
x	25	30	27	91	64		212	1 895	54
x	2	1	17	26	14	2	60	502	173
-	3		28	15		1	44		
x	7	6	9	51	3		69	99	73
x	2		6	6	13	3	28		30
x	5		5	10	10	2	27	2 093	45
x	3	6	12	18	6		42		11
x	6			30	44	4	78		108
-	4		30	40			70		
-	3		24	12			36	0	14
-	3	2		14	15	16	47		53
x	12	18	2	105	36		161	305	21
x	8			30	45	5	80	1 270	2
x	2		14	48	8		70	2 929	44
-	4		2	5	4	2	13	693	24
x	5		5	12	9		26	265	28
x	1		8	8			16		
-	2		1	6	4	4	15		23
-	1		1	3		4	8		13
-	2		3	13	4		20		
x	2		18	3	1		22	213	10
	131	73	295	775	346	43	1 532	14 078	816
-	3	12	12	12			36	212	26
	1	1		1			2	800	
	135	86	307	788	346	43	1 570	15 090	842
-	2						75	644	
-	1	4		8			12		
	138	90	307	796	346	43	1 657	15 734	

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

Suivez nos projets sur logement-ideal.ch

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

021 721 08 60
info@logement-ideal.ch