

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2025



SOMMAIRE



3
Mot du Président



4
Conseil d'administration
et Assemblée générale 2025

5
Gouvernance & Contrôle

6
Compétences 360°

7
Recherche & Développement



8
Développement

14
Exploitation

18
Rénovation

22
Accompagnement

24
Parc immobilier



26
Bilan au 31 décembre 2025

27
Profits et Pertes 2025

28
Annexes aux comptes 2025



29
Rapport de l'organe de révision

Dans un souci de lisibilité et de simplification, nous n'avons pas opté pour l'écriture inclusive. Toutefois, nous avons veillé à respecter chacune et chacun dans notre communication.



MOT DU PRÉSIDENT

30 ans: un engagement qui dure

L'année 2025 marque un jalon important pour la Coopérative Cité Derrière : trois décennies au service du logement d'utilité publique.

Des valeurs essentielles

Cette histoire s'est construite pas à pas, grâce à l'engagement des conseils successifs, des équipes, des partenaires et des collectivités publiques. Elle repose sur des valeurs de solidité, de pragmatisme, de vision à long terme et de responsabilité sociale, qui continuent aujourd'hui de structurer la mission de la coopérative.

Un rythme cadencé

Dans ce contexte anniversaire, l'année 2025 a été marquée par une activité soutenue. Deux projets ont été livrés à Gryon et Yens, illustrant la capacité de la coopérative à mener à bien des réalisations de qualité, répondant aux besoins locaux tout en respectant des exigences élevées en termes de conception, de réalisation et d'intégration territoriale.

Parallèlement, plusieurs projets ont franchi des étapes déterminantes. Les développements à Nyon, Satigny et Châtel-Saint-Denis confirment la dynamique de croissance maîtrisée de la coopérative dans les cantons de Vaud, Genève et Fribourg.

L'attribution de concours, entre autres à Morges en fin d'année, témoigne de la reconnaissance du savoir-faire de la coopérative par les collectivités publiques, dans un cadre exigeant où la qualité, la faisabilité et l'ancrage local restent prioritaires.



Une gestion innovante

L'année 2025 a également rappelé l'importance d'une gestion rigoureuse du parc existant. Certains événements techniques imprévus ont nécessité une mobilisation accrue des équipes. Ces situations ont été traitées avec sérieux, sens des responsabilités et dialogue, en plaçant en permanence l'intérêt des locataires et la continuité de l'exploitation au cœur des priorités.

Enfin, 2025 a été consacrée à une phase essentielle de préparation : celle des futures rénovations du parc immobilier. Ce travail de fond, stratégique, vise à anticiper les enjeux énergétiques et techniques des prochaines années, afin de garantir la pérennité du patrimoine et d'améliorer durablement la performance des bâtiments.

Trente ans après sa création, la Coopérative Cité Derrière continue d'assurer sa mission dans un cadre exigeant, en conciliant développement, gestion du parc et anticipation des enjeux futurs.

Joël Cornuz
Président

CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2025

En résumé

Fondée en 1995, la Coopérative Cité Derrière a pour mission de proposer des logements à prix coûtant, accessibles à tous. Engagée pour l'habitat durable et solidaire, elle œuvre dans un cadre non lucratif et répond aux besoins de logements de différentes populations en privilégiant la mixité sociale.

Assemblée générale

Séance tenue le 19 juin 2025 à la Maison de la Communication à Lausanne, en présence des sociétaires et des Membres de l'instance.

L'Assemblée générale, après validation du procès-verbal du 20 juin 2024, a :

- adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2024 ;
- pris acte de la nomination de M. François Armada, représentant de la Commune d'Yverdon-les-Bains sans signature ;
- pris acte du renouvellement du mandat de Fidal Fiduciaire Lambelet SA, à Lausanne, en sa qualité de réviseur des comptes.

Conseil d'administration

En 2025, le Conseil d'administration s'est réuni à deux reprises.

À ces occasions, il a notamment :

- validé les procès-verbaux des Comités exécutifs tenus les 28 février, 10 avril, 21 août et 4 décembre 2025 ;
- pris connaissance de l'état de situation des projets à l'étude, un concours remporté et des projets en cours de développement ;
- suivi l'avancement des immeubles livrés, des chantiers en cours et des projets en phase de planification ;
- examiné et validé la stratégie de rénovation du parc, incluant la planification des rénovations énergétiques et les priorités d'intervention ;
- traité les situations de contentieux et validé les mesures de suivi proposées ;
- pris connaissance et validé les comptes annuels ;
- analysé l'évolution des financements hypothécaires, des taux d'intérêt et la stratégie de financement de la coopérative ;
- passé en revue l'analyse des risques et validé le catalogue des risques ;
- pris acte des modifications au sein du Conseil d'administration ;
- préparé l'Assemblée générale.

**Le procès-verbal de l'Assemblée générale du 19 juin 2025 est disponible en ligne :
www.citederriere.ch/notre-cooperative**

GOVERNANCE & CONTRÔLE

Membres du Conseil d'administration

• Cornuz Joël *	Président
• Dunand Pascal *	Vice-président
• Berger Séverine *	Membre
• Dessiex Jacques	Membre
• Equey Philippe *	Membre
• Frésard Harold *	Membre
• Macchiaioli Philippe *	Membre
• Paquier Claude *	Membre
• Uffer Filip *	Membre
• Z'Graggen François-Joseph	Membre
• Zwahlen Pierre	Membre

* Membres du Comité exécutif

Communes représentées au Conseil d'administration

• Arnex-sur-Nyon	• Moudon
• Aigle	• Oron
• Borex	• Payerne
• Bussigny	• Prangins
• Gland	• Renens
• Gollion	• Saint-Prex
• Grancy	• Tolochenaz
• Lausanne	• Yverdon-les-Bains
• Morges	

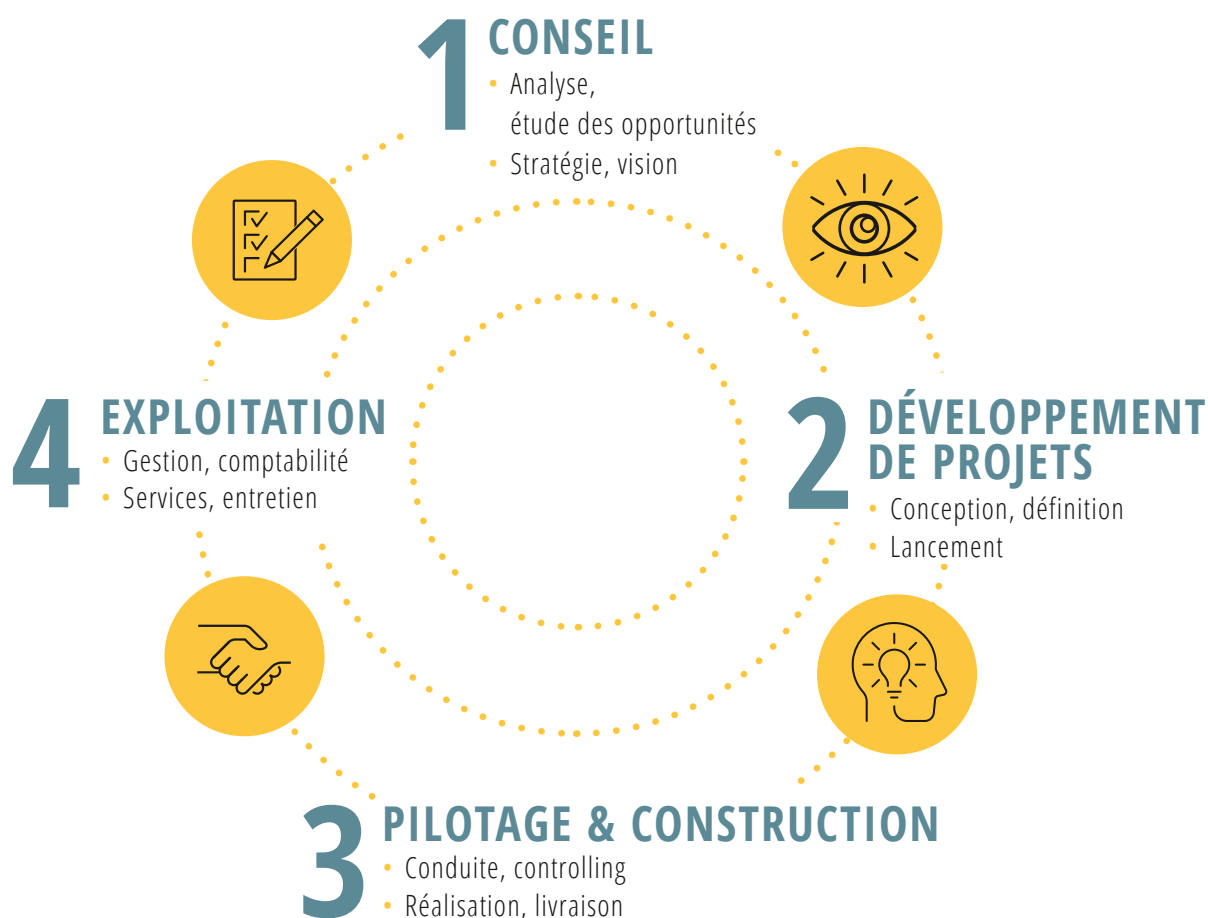
Organe de révision : Fidal Fiduciaire Lambelet SA à Lausanne

COMPÉTENCES 360°

La Coopérative Cité Derrière gère des développements immobiliers avec passion.

Sa mission

Offrir un appui à toutes les personnes désirant faire naître des opportunités immobilières d'utilité publique et aussi une expertise à la carte, par étape, ou de manière globale avec des partenaires spécialisés.



« Notre objectif est de proposer des solutions à chaque étape d'un projet immobilier. Avec nos compétences complémentaires, aussi bien dans le développement que dans l'exploitation, nous sommes enthousiastes et motivés à poursuivre et à entreprendre la réalisation de nouveaux logements. »

Joël Cornuz, Président
Philippe Macchiaioli, Administrateur

RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT

Vous êtes propriétaire? Une collectivité publique ou un privé?

Vous souhaitez proposer des logements à loyer modéré aux habitants de votre commune ou simplement rentabiliser votre terrain de manière éthique?

La Coopérative Cité Derrière, active depuis 1995, est à la recherche d'opportunités de développer des partenariats constructifs et pérennes.

Son savoir-faire et son expérience sont déployés pour mettre en œuvre des projets immobiliers répondant à sa mission d'offrir des logements neufs à loyer modéré.

La coopérative n'a pas l'obligation d'acheter un terrain pour réaliser ses projets. Elle offre au propriétaire du terrain de le conserver tout en le mettant « en location à très long terme ». Il s'agit d'un droit distinct et permanent de superficie, en abrégé DDP. La durée peut varier entre 30 et 99 ans. Il peut être renouvelé.

Les avantages du DDP sont variés : revenus sur le long terme, conservation de la maîtrise foncière ou possibilité pour le propriétaire foncier d'imposer ses conditions.

Les avantages pour les propriétaires fonciers d'un partenariat avec la coopérative



Place de droit dans le Conseil d'administration de la coopérative afin de garantir une parfaite transparence sur la gestion des affaires.



Un partenaire expérimenté et fiable pour mener à bien sa politique du logement avec:

- un mode de fonctionnement transparent;
- un maître d'ouvrage privé non assujéti à la loi sur les marchés publics.



La réalisation d'appartements à prix coûtant (pas de marge de promoteur). Les loyers échappent ainsi durablement à la spéculation.



La collaboration étroite avec la coopérative tout au long du projet. La coopérative n'est pas qu'un investisseur, mais aussi un partenaire.



La possibilité de constituer un règlement d'attribution des logements comprenant des critères fixés d'entente entre le propriétaire foncier et la coopérative.

DÉVELOPPEMENT

Les événements marquants de 2025

Le saviez-vous ?

En trois décennies, la Coopérative Cité Derrière a développé plus de **60 immeubles**, représentant plus de **1500 logements** en Suisse romande. Après une phase de croissance maîtrisée, la coopérative entre aujourd'hui dans une nouvelle étape, axée sur la rénovation du parc existant et la transition énergétique.

Mars	Nyon, chemin du Couchant 6 Ouverture du chantier de l'immeuble de 24 logements et d'une salle communautaire, construction réalisée principalement en bois.
Avril-Mai	Gryon, Les Valérianes Finalisation des travaux et préparation de la mise en location. Yens, route de la Gare Démarrage des aménagements extérieurs.
Été	Transition énergétique Poursuite des études et des démarches administratives en vue des premières rénovations énergétiques du parc immobilier, notamment à Bussigny. Yverdon-les-Bains (rue des Moulins 123) et Lausanne (chemin de la Prairie 22) Raccordement au chauffage à distance (CAD).
Automne	Yens, route de la Gare Livraison de l'immeuble et entrée des locataires. Gryon, Les Valérianes Mise en location progressive des logements.
Novembre	Morges, rue des Pâquis La Coopérative Cité Derrière remporte un concours pour un nouveau projet de logements d'utilité publique. Satigny, route d'Aire-la-Ville Délivrance du permis de construire.



© DR

« Les livraisons de Gryon et de Yens illustrent notre capacité de développer des projets à taille humaine, en étroite collaboration avec les communes. Ces réalisations témoignent d'un engagement constant en faveur de logements durables, adaptés aux besoins actuels et futurs. »

Philippe Macchiaioli, Administrateur

De gauche à droite : lors du bouquet de chantier de Yens, Cécile Zaugg, Charlotte Dagand et Floriane Robert (ARCADIE), Joël Cornuz (Cité Derrière), Jean-Luc André (Syndic de Yens), Philippe Macchiaioli (Cité Derrière), Stéphane Boss et Kurt Bühler (Municipaux).

Développement et projets en cours

Marché de la construction en 2025

L'année 2025 s'inscrit dans la continuité d'un contexte exigeant pour le secteur de la construction et du développement immobilier. Les conditions de réalisation des projets demeurent marquées par des contraintes techniques, réglementaires et organisationnelles qui requièrent une attention constante dans la planification et le suivi des opérations.

Dans ce cadre, la Coopérative Cité Derrière a poursuivi ses activités de développement avec une approche pragmatique, en veillant à la cohérence des projets engagés et à la qualité des processus. Le suivi des chantiers en cours et la préparation des étapes futures ont mobilisé des ressources importantes, en étroite collaboration avec les communes et les partenaires concernés.

Parallèlement au suivi des projets en cours, la coopérative a continué en 2025 l'analyse de nouveaux dossiers, a répondu à plusieurs concours et a remporté l'un d'entre eux, en lien avec des communes et des propriétaires publics ou privés. Ces démarches s'inscrivent dans une veille active, permettant d'identifier des opportunités cohérentes avec la mission et les capacités de développement de la coopérative.

Dans un contexte où le logement d'utilité publique représente environ 5% du parc de logements en Suisse, le rôle des coopératives demeure essentiel pour répondre aux besoins croissants en logements accessibles. Les projets portés et étudiés par la Coopérative Cité Derrière s'inscrivent dans cette dynamique, en relation avec les politiques communales et cantonales du logement.



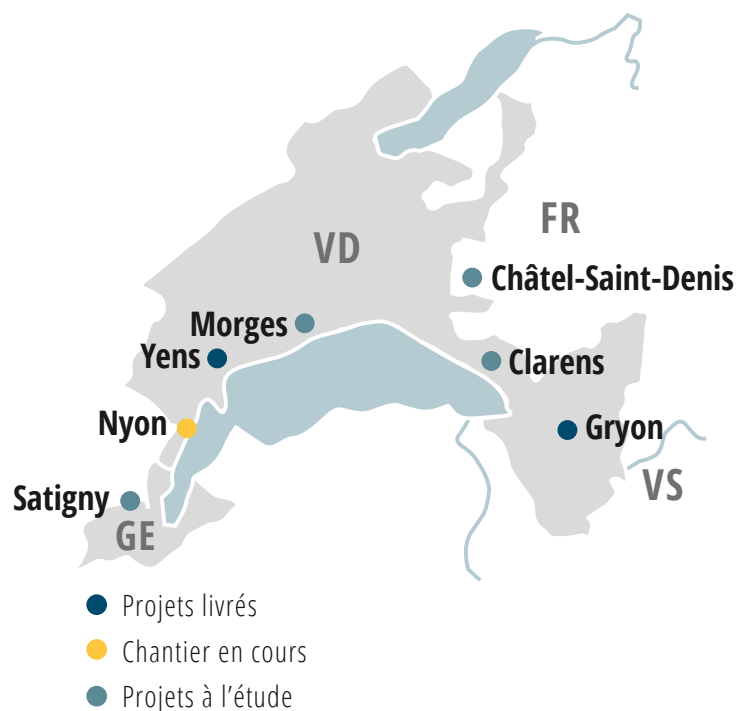
1
concours
a été remporté
à Morges

DÉVELOPPEMENT

1995 – 2025 : 30 ans d'engagement

Depuis sa création, la Coopérative Cité Derrière développe et gère des logements d'utilité publique en Suisse romande, avec une approche fondée sur l'ancrage local, la qualité des projets et une vision à long terme.

Quelques chiffres	<ul style="list-style-type: none">• 30 ans d'activité• + 60 immeubles développés• + 1500 logements• Présence dans 3 cantons : Vaud, Genève, Fribourg• Logements à loyers contrôlés, subventionnés, à prix coûtant
Trajectoire en 4 temps	<ul style="list-style-type: none">• 1995 à 2000 : naissance de la coopérative et de ses premières activités• 2000 à 2010 : croissance maîtrisée et diversification• 2010 à 2020 : ancrage territorial et mixité sociale• 2020 à 2025 : développement, rénovation et enjeux énergétiques
Valeurs restées constantes	<ul style="list-style-type: none">• Accessibilité financière• Qualité d'usage et durabilité• Mixité sociale• Responsabilité territoriale• Vision à long terme
Rétrospective dédiée	À l'occasion de ses 30 ans , la Coopérative Cité Derrière a réalisé une rétrospective retraçant les étapes clés de son développement et les projets qui ont marqué son histoire. Disponible en ligne sur le site de la coopérative : www.citederriere.ch



2025 : projets livrés

(VD) Gryon – Les Valérianes

- 1 immeuble
- 9 logements à prix coûtant, 1 UAPE* / 1 crèche + 1 parking communal



© architectes.ch / Adrien Barakat

Le projet des Valérianes a été livré durant le dernier trimestre 2025. Il comprend un immeuble de 9 logements répartis comme suit : 1 appartement de 2 pièces, 6 appartements de 3 pièces et 2 appartements de 4 pièces. Le bâtiment abrite également une crèche pouvant accueillir 24 enfants, une UAPE* d'une capacité de 48 places, ainsi qu'un parking public communal, dont une partie est réservée aux locataires.

La mise en location s'est déroulée progressivement et l'ensemble des logements est aujourd'hui occupé. Ce projet s'inscrit dans une démarche de partenariat étroit avec la commune, par le biais de la mise à disposition du terrain sous forme d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP*). Il répond à des besoins locaux identifiés, tant en matière de logement que d'accueil de la petite enfance.

(VD) Yens – Route de la Gare

- 1 immeuble
- 9 logements à loyer abordable (LLA*)



© architectes.ch / Adrien Barakat

L'immeuble de la Route de la Gare a été livré à l'automne 2025. Il comprend 9 logements à loyer abordable, réalisés sur un terrain communal octroyé via un DDP. Le projet a été mené en étroite collaboration avec la Commune de Yens et le bureau d'architectes ARCADIE.

La coordination entre les différents partenaires a permis d'assurer le bon déroulement du chantier et le respect des engagements pris. À la livraison, l'ensemble des logements a été attribué et est aujourd'hui occupé.

*Lexique des abréviations disponible en p. 30

DÉVELOPPEMENT

2025 : chantier en cours

(VD) Nyon – Chemin du Couchant 6

Développement

Construction



1 immeuble



24 appartements (50 % LLA* et 50 % LLM*)



© buma.ch

Le chantier du Chemin du Couchant 6 à Nyon a débuté au printemps 2025. Le projet prévoit la réalisation d'un immeuble de 24 logements ainsi que d'une salle communautaire, destinés à répondre aux besoins identifiés par la commune. La construction est réalisée majoritairement en bois.

Le bâtiment devrait être mis hors d'eau au cours de l'année 2026, pour une mise en service prévue début 2027.

2025 : projets à l'étude

(FR) Châtel-Saint-Denis – Sirius

Développement

Construction



1 immeuble



32 appartements (dont 31 logements à structure intermédiaire) + 1 salle communautaire



© Graber & Peter Architectes SArl

Le projet Sirius, situé à Châtel-Saint-Denis, est destiné à des logements pour seniors. Il prévoit la réalisation d'un immeuble adapté, avec une attention particulière portée à l'accessibilité et aux besoins spécifiques des futurs occupants. Les études techniques et les démarches administratives se poursuivent.

L'obtention du permis de construire est visée pour 2026, conditionnant la planification ultérieure du chantier.

*Lexique des abréviations disponible en p. 30

(GE) Satigny – Route d’Aire-la-Ville

Développement

Construction

 1 immeuble
 10 logements ZDloc*



© amosarchitectes.ch

Le projet de la Route d’Aire-la-Ville est développé sur un terrain appartenant à un propriétaire privé, en DDP. Il prévoit la réalisation de logements d’utilité publique, conçus dans une approche qualitative et durable. En 2025, le projet a franchi une étape déterminante avec l’obtention du permis de construire définitif et exécutoire.

Les phases préparatoires sont en cours pour démarrer un chantier prévu en 2026.

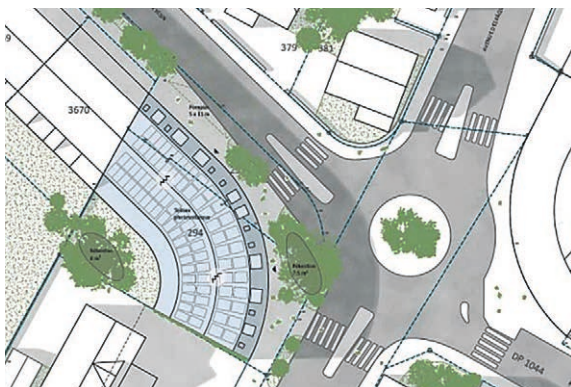
13

(VD) Morges – Avenue des Pâquis 5

Développement

Construction

 1 immeuble,
 env. 30 appartements LLA et à prix coûtant



© ARCADIE

La Coopérative Cité Derrière a remporté en 2025 un concours pour un projet de logements d’utilité publique à Morges. Le projet prévoit la réalisation d’un ensemble d’environ 30 logements, intégré dans un tissu urbain existant, avec une attention particulière portée aux matériaux et aux principes de durabilité.

Les études se poursuivent en 2026, avec un dépôt du projet à l’enquête publique envisagé dans le courant de l’année et la signature du DDP.

*Lexique des abréviations disponible en p. 30

EXPLOITATION

Chiffres clés

En 2025, l'immobilier suisse poursuit une phase d'ajustement progressif, marquée par une stabilisation relative des conditions de financement et une pénurie persistante de logements, en particulier dans le segment du logement d'utilité publique.

Dans ce contexte, la Coopérative Cité Derrière continue une gestion attentive de son parc immobilier, caractérisée par un faible taux de vacance et une demande soutenue.

Le volume de l'état locatif sous gestion évolue en lien avec les livraisons intervenues en 2025 et l'occupation complète des immeubles récemment mis en service. La gestion du parc reste stable, avec un niveau de contentieux limité et aucune procédure judiciaire en cours.

L'évolution en chiffres

1671
appartements
construits

24
appartements
en construction

18
appartements
livrés

100 %
appartements
loués

30 MCHF
volume d'état
locatif sous gestion



Dynamique du logement

Pénurie persistante et rôle du logement d'utilité publique

En 2025, la pénurie de logements demeure un enjeu majeur en Suisse, particulièrement pour les logements à loyer modéré.

Le logement d'utilité publique représente environ 5 % du parc de logements au niveau national, avec de fortes disparités régionales. Dans les centres urbains et les zones bien desservies, la demande excède largement l'offre disponible. Dans ce contexte, le rôle des coopératives reste central. Par leur ancrage local et leur collaboration étroite avec les autorités, elles contribuent à développer des logements accessibles et adaptés aux besoins actuels, tout en garantissant une gestion durable du parc immobilier.

La Coopérative Cité Derrière s'inscrit parfaitement dans cette dynamique, en poursuivant ses projets de développement, en répondant à des concours et en préparant les futures étapes de rénovation de son patrimoine existant.

Gestion courante du parc

En 2025, la gestion du parc immobilier s'est inscrite dans une logique de stabilité opérationnelle, avec une attention particulière portée à la continuité de l'exploitation, à la qualité de la relation avec les locataires et à l'anticipation des risques techniques liés à l'âge des bâtiments.

Sur le plan technique, plusieurs interventions ponctuelles ont été menées afin de garantir la sécurité, le confort et la pérennité des bâtiments, en particulier sur des éléments sensibles tels que l'étanchéité, les installations techniques et les équipements communs.



30 ans
au service
des logements
d'utilité
publique

EXPLOITATION

Événements marquants

L'année 2025 a également été marquée par plusieurs situations nécessitant un suivi renforcé.

Un incendie survenu dans un immeuble à Lausanne a fortement impacté plusieurs logements, entraînant des dégâts importants liés à la fumée, à la suie et aux installations techniques. Une prise en charge immédiate a été mise en place, incluant le relogement temporaire des locataires concernés, un accompagnement étroit dans les démarches d'assurance et un suivi technique régulier. La priorité a été donnée à la sécurité des occupants et à la remise en état progressive des logements.

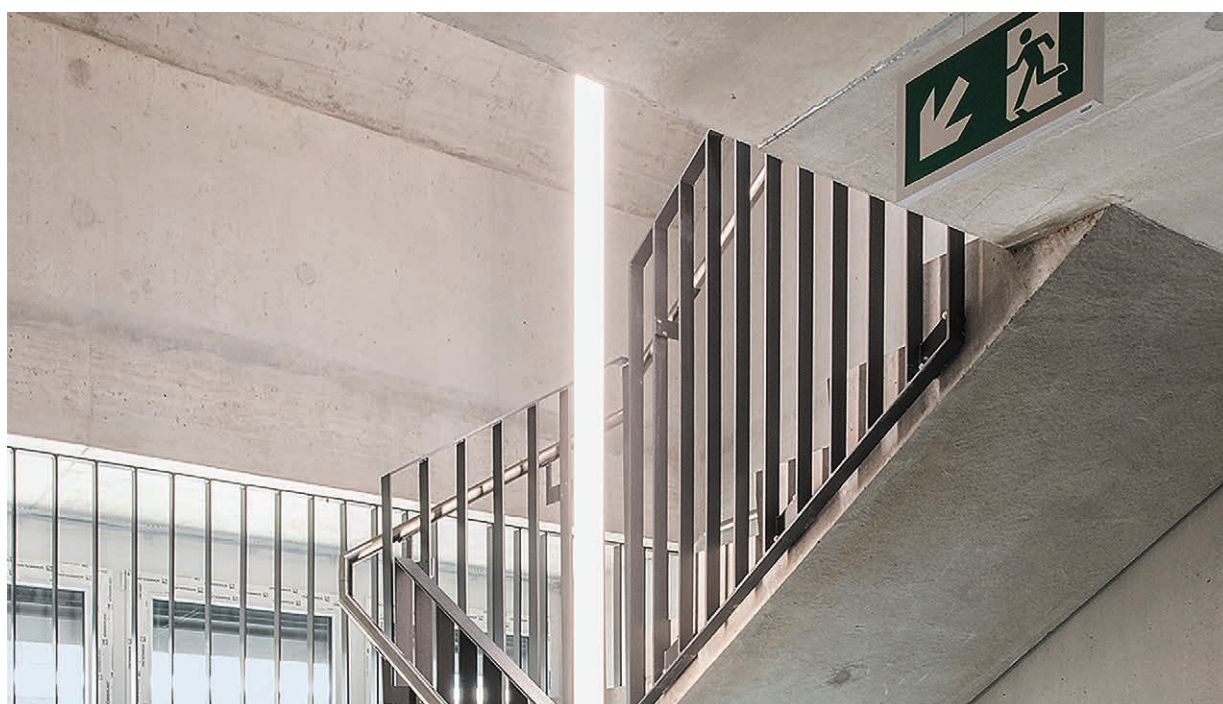
Par ailleurs, des problèmes d'infiltration et d'étanchéité ont été identifiés dans certains immeubles, nécessitant des investigations approfondies et la mise en œuvre de mesures préventives.

Ces situations ont conduit à des expertises techniques complémentaires, menées en coordination avec les ingénieurs, les architectes et les assurances, afin de sécuriser les bâtiments et de définir les solutions pérennes à mettre en œuvre.

Ces événements ont confirmé l'importance :

- d'un suivi technique régulier du parc, en complément des projets de rénovation planifiés ;
- d'une coordination étroite entre la coopérative, les gérances, les assurances et les entreprises ;
- d'une gestion attentive des situations sensibles, plaçant la sécurité, l'accompagnement et le soutien des locataires au centre des priorités.

Ils ont également nourri les réflexions engagées dans le cadre de la stratégie globale de rénovation et de transition énergétique, en renforçant la nécessité d'une approche planifiée, progressive et financièrement maîtrisée.



Dix ans de L'Amandier à Gland

Un lieu de vie intergénérationnel

L'année 2025 marque les dix ans de L'Amandier à Gland, un immeuble qui s'est progressivement affirmé comme un véritable lieu de vie, au-delà de sa fonction résidentielle. Cet anniversaire a été célébré le 23 août 2025 lors d'un événement intergénérationnel organisé par la crèche du Colibri, implantée au sein du bâtiment. Les locataires, les familles de la crèche, le personnel éducatif et les partenaires du site ont été invités à partager ce moment convivial, ponctué de visites des espaces, d'un temps officiel avec les autorités communales et d'un moment festif. Cette célébration illustre concrètement la vocation sociale de l'immeuble, favorisant les rencontres et les usages partagés. Il souligne également l'importance accordée à la qualité de l'exploitation, au vivre ensemble et à l'ancrage local du parc immobilier.

L'Amandier à Gland est un site de 19 logements, dont 15 logements adaptés avec accompagnement (Lada), labellisé Minergie®. Destinée en priorité aux personnes seniors ou en situation de handicap, la résidence intègre une garderie au rez-de-chaussée, un espace communautaire et un accompagnement social régulier, favorisant les échanges et le vivre ensemble.

Des activités innovantes

En 2025, les équipes d'Alhys ont également mené plusieurs initiatives et activités extraordinaires sur différents sites, renforçant le lien social et l'innovation dans l'accompagnement. Parmi celles-ci : une collaboration avec Aoris (aoris.ch). Cette organisation permet aux apprenants de pratiquer les soins auprès des seniors sur le site de Sirius. Elle offre de nombreuses activités intergénérationnelles avec les crèches voisines (journée des métiers, ateliers pâtisserie, fêtes d'Halloween, de Noël et promenades de quartier).

Ces actions témoignent d'une approche active et humaine de l'exploitation, centrée sur les relations, l'apprentissage et la qualité de vie.



RÉNOVATION

2025 : année de structuration et de préparation

L'année 2025 a été consacrée à la structuration de la stratégie de rénovation du parc immobilier. Aucune intervention lourde n'a été engagée, l'objectif ayant été de consolider les bases techniques, financières et administratives nécessaires au lancement des premières rénovations dès 2026.

Les travaux menés ont principalement porté sur :

- l'analyse des performances énergétiques des immeubles concernés ;
- l'élaboration de scénarios de rénovations adaptés à chaque typologie de bâtiment ;
- l'estimation des coûts et l'évaluation des impacts financiers ;
- la planification des démarches administratives, notamment en vue des dépôts de permis de construire.

Les immeubles situés à Bussigny, Tolochenaz et Yverdon-les-Bains ont poursuivi leur phase d'étude d'observation ou de finalisation, selon l'état d'avancement propre à chaque site. Les projets à l'étude visent prioritairement le renforcement de l'enveloppe thermique (façades, toitures), l'optimisation des installations techniques et la sortie progressive des énergies fossiles, tout en veillant à la maîtrise des effets sur les loyers. À Yverdon-les-Bains (Rue des Moulins 123), les immeubles concernés ont d'ores et déjà été raccordés au chauffage à distance (CAD).

Simultanément, l'immeuble de Bex, Route de l'Arche 24-30, a fait l'objet d'une analyse spécifique en 2025. Les réflexions ont porté sur la réfection des salles de bains et des cuisines, l'assainissement énergétique du bâtiment ainsi que l'évaluation financière en vue de l'obtention d'un crédit complémentaire. Ce travail préparatoire permettra d'intégrer cet immeuble dans une phase ultérieure de la stratégie de rénovation, en fonction des priorités définies.

En parallèle de la planification des futures rénovations, des actions concrètes ont été mises en œuvre afin d'optimiser les installations existantes et d'améliorer la performance énergétique du parc. Dans ce cadre, des sondes de pilotage énergétique ECCO2* ont été déployées dans la majorité des immeubles. Ces outils permettent un réglage plus fin des installations de chauffage, contribuent à une réduction significative de la consommation énergétique et améliorent le confort des locataires. Cette démarche s'inscrit dans une vision à long terme, ayant pour objectif de préparer les interventions et à garantir la durabilité du patrimoine immobilier de la coopérative.

* Système de pilotage énergétique basé sur des sondes installées dans les logements.

« La transition énergétique du parc immobilier constitue un enjeu majeur pour la Coopérative Cité Derrière. Les démarches engagées visent à anticiper les évolutions réglementaires et à garantir la durabilité de notre patrimoine, tout en maintenant des logements accessibles pour nos locataires. »

Joël Cornuz, Président



6
immeubles
au programme
des rénovations

2
chantiers prévus
en 2026

RÉNOVATION

2026 : bascule opérationnelle et mise en œuvre des premières transitions énergétiques

L'année 2026 marquera la première étape de mise en œuvre opérationnelle de la stratégie de rénovation énergétique.

Les projets préparés en amont entreront progressivement en phase de réalisation, avec le lancement des premières interventions sur les immeubles identifiés comme prioritaires.

Cette étape concrétisera le travail de planification mené en 2025 et constituera un jalon important dans la transition énergétique du parc immobilier de la coopérative.

Planification des rénovations

Adresses	Travaux prévus	Total des logements	Immeuble datant de
Bex Route de l'Arche 24-30	2026 / 2027	32 appartements	1986
Bussigny Route de Lausanne 44-46	2026 / 2027	17 appartements	2001
Bussigny Route de Lausanne 48	Dès 2027	9 appartements	2001
Tolochenaz Route de la Petite-Caroline 9	Dès 2027	9 appartements	2001
Tolochenaz Chemin des Noyers 10-12	Dès 2028	16 appartements	1998
Yverdon-les-Bains Rue des Moulins 123-125 ABC	Dès 2028	24 appartements	1998



Bex

Rénovation
énergétique globale /
cuisines, sanitaires /
Désamiantage

Bussigny

Rénovation énergétique
enveloppe bâtiment /
Raccordement
chauffage à distance

Bussigny

Rénovation énergétique
enveloppe bâtiment /
Raccordement
chauffage à distance

Tolochenaz

Transition énergétique

Tolochenaz

Transition énergétique

Yverdon-les-Bains

Transition énergétique /
Raccordement chauffage
à distance en cours

Accompagnement des locataires

La Coopérative Cité Derrière renforcera l'accompagnement des locataires concernés par les rénovations. Un guide des bonnes pratiques, destiné aux immeubles à haute performance énergétique, sera élaboré et mis à disposition. Il facilitera l'appropriation des nouvelles installations techniques, encouragera les gestes favorisant les économies d'énergie et optimisera l'efficacité des mesures appliquées.

Concierges de la coopérative: jubilés

Par ces quelques lignes, la Coopérative Cité Derrière souhaite remercier et féliciter, dans le cadre de leurs jubilés, les concierges cités ci-dessous, acteurs indispensables de la vie de quartier :

20 ans

- Madame Maria Fernandes et Monsieur José Manuel Caetano, à Nyon (Chemin d'Eysins 30-32).

15 ans

- Monsieur Agim Lekiqi, à Orbe (Chemin de la Dame 28).

10 ans

- Madame Fatima Henry, à Gland (Chemin de la Chavanne 15);
- Madame Zorica Aubort, à Gollion (Route de Vuillerens 7);
- Madame Claudia Mendes, à Lausanne (Avenue de Morges 137-139 et Rue Couchirard 6).

5 ans

- Monsieur Fernando Reis Lopes, à Aigle (Le Clos du Bourg B & C);
- Madame Mauriceia Augusto Vilete, à Morges (Le Jardin des Citadines).



Immeubles construits

Immeubles	Localités	Nb de logements	Types de logements	Places de parc	Année	DDP	Minergie®
(VD) Cité-Derrière 20-28	Lausanne	28	Contrôlés	0	1997	Oui	Non
(VD) Vanil 6	Lausanne	30	Contrôlés	30	1997	Non	Non
(VD) Noyers 10-12	Tolochenaz	16	Contrôlés	28	1998	Oui	Non
(VD) Cité-Derrière 18	Lausanne	7	Contrôlés	1	2000	Non	Non
(VD) Figuiers 39	Lausanne	44	Contrôlés	35	2000	Oui	Non
(VD) Lausanne 44-48	Bussigny	26	Contrôlés	46	2001	Non	Non
(VD) Petite-Caroline 9	Tolochenaz	9	Contrôlés	15	2001	Oui	Non
(VD) Morges 60 – Jardins Prélaz 2-4	Lausanne	50	Contrôlés	50	2002	Oui	Non
(VD) Moulins 123 AB-125 ABC	Yverdon-les-Bains	52	Contrôlés	64	2002	Non	Non
(VD) Couchirard 19-23	Lausanne	41	Contrôlés	41	2002	Oui	Non
(VD) Les Oiseaux 6	Lausanne	18	Contrôlés	0	2004	Oui	Non
(VD) Industrie 20-22	Bussigny	22	Contrôlés	27	2004	Non	Non
(VD) Plaines-du-Loup 2 C-2 D	Lausanne	18	Contrôlés	0	2004	Oui	Non
(VD) Prairie 22	Lausanne	20	Contrôlés	29	2004	Non	Non
(VD) Venel 27-33	Yverdon-les-Bains	30	Contrôlés	43	2004	Non	Non
(VD) Venel 146-150	Yverdon-les-Bains	24	Contrôlés	27	2005	Non	Non
(VD) La Dame 28	Orbe	10	Contrôlés	11	2005	Non	Non
(VD) Colline 14-56	Lausanne	54	Contrôlés	79	2006	Oui	Non
(VD) Simplon 7 A-E	Renens	45	Contrôlés	58	2006	Non	Non
(VD) Arche 24-30	Bex	32	Location	32	2006	Non	Non
(VD) Montmeillan 6 / Vallon 17-19	Lausanne	6	Location	0	2007	Non	Non
(VD) Payerne 3	Yverdon-les-Bains	12	Location	18	2007	Non	Non
(VD) Industrie 53	Bussigny	12	Subventionnés	12	2008	Non	Non
(VD) Guillermaux 2-4-6	Payerne	30	Subventionnés	56	2008	Non	Non
(VD) Chablais 30	Lausanne	39	Estudiantins	16	2009	Oui	Oui
(VD) Bourgogne 1 ABC	Nyon	24	Subventionnés	26	2010	Oui	Non
(VD) Victor-Ruffy 57-61-63	Lausanne	46	PPE	26	2010	Oui	Éco
(VD) Victor-Ruffy 59	Lausanne	18	Location	15	2010	Oui	Éco
(VD) Petit-Record 1-3-5	Échallens	26	Lada	71	2011	Oui	Oui
(VD) Jorat 44 ABC	Montblesson	18	PPE	18	2011	Oui	Éco
(VD) Jorat 190 A-H	Lausanne	62	Lada	57	2011	Oui	Oui
(VD) Bénex-Dessus 5	Prangins	12	Adaptés	12	2012	Oui	Oui
(VD) Devin 38	Lausanne	3	PPE	3	2012	Oui	Oui
(VD) Gare 5-7	Châtillens	16	Subventionnés	25	2013	Non	Non
(VD) Château-Sec 37	Moudon	18	Subventionnés	16	2013	Non	Non
(VD) Vuillerens 7	Gollion	18	Lada	9	2012	Non	Oui
(VD) Cordeires 18-20	Gollion	30	PPE + Location	60	2013	Non	Oui
(VD) Chenevières 2 ABC	Le Sépey	24	Location	24	2014	Oui	Non
(VD) Morges 137	Lausanne	22	Subventionnés	11	2015	Oui	Éco
(VD) Morges 139	Lausanne	37	Lada	6	2015	Oui	Éco
(VD) Couchirard 4	Lausanne	24	PPE	24	2015	Oui	Éco
(VD) Couchirard 6	Lausanne	22	Location	11	2015	Oui	Éco
(VD) Crassier 2 et 8	Borex	24	Location	41	2015	Oui	Oui
(VD) Crassier 4-6	Borex	29	PPE	41	2015	Oui	Oui
(VD) Crassier 10	Borex	18	Subventionnés	18	2015	Oui	Oui
(VD) I.-Paderewski 34	Morges	13	Location	10	2015	Oui	Oui

Immeubles	Localités	Nb de logements	Types de logements	Places de parc	Année	DDP	Minergie®
(VD) I.-Paderewski 36	Morges	13	Lada	10	2015	Oui	Oui
(VD) Chavanne 15	Gland	19	Lada	12	2015	Oui	Oui
(VD) Scierie 5	Saint-Prex	17	Adaptés + Loc	31	2015	Oui	A
(VD) Bois-de-Vaux 40	Lausanne	61	Location	0	2016	Oui	Non
(VD) Cinquantenaire 11	Senarclens	9	Location	15	2017	Oui	Oui
(VD) Cinquantenaire 7-9	Senarclens	10	PPE	6	2017	Oui	Oui
(VD) Glariers 4 A	Aigle	19	Lada	12	2017	Oui	Oui
(VD) Glariers 4 BC	Aigle	24	Subventionnés	20	2017	Oui	Oui
(VD) Fort 16-18	Begnins	10	Location	12	2018	Oui	Oui
(VD) Le Clos du Bourg	Aigle	88	Loc + Lada	84	2020	Oui	Oui
(VD) Sablon 10	Morges	28	Lada	0	2020	Oui	Oui
(VD) Le Viez 1-2	Arnex-sur-Nyon	13	Location	31	2022	Oui	Non
(VD) La Ruelle	Grancy	14	Location	19	2022	Oui	Non
(GE) Adret 8-10-12	Lancy	62	Subventionnés	40	2022	Oui	THPE*
(VD) Les Peupliers – PDL*	Lausanne	87	Lada + Subv + Loc	51	2023	Oui	P-Éco
(VD) Les Valérianes	Gryon	9	Location	10	2025	Oui	Non
(VD) Route de la Gare	Yens	9	Location	10	2025	Oui	CECB A/A
Sous-total		1'671		1'605			

(VD) Route Cantonale 33-39 Saint-Sulpice **301** Estudiantins **95** 2010 Oui Non
Un projet initié par la Coopérative Cité Derrière. Construit par la Coopérative d'habitation Les Estudiantines.

Immeuble en cours de construction

Immeuble	Localité	Nb de logements	Types de logements	Places de parc	Année	DDP	Minergie®
(VD) Chemin du Couchant 6	Nyon	24	Subv + Loc	18	2027	Oui	Oui
Sous-total		24		18			

Immeubles en cours de développement

Immeubles	Localités	Nb de logements	Types de logements	Places de parc	Année	DDP	Minergie®
(FR) Sirius	Châtel-Saint-Denis	32	LSI*	13	2028	Oui	Oui
(GE) Route d'Aire-la-Ville	Satigny	10	Location	7	2027	Oui	Oui
(VD) Avenue des Pâquis 5	Morges	env. 30	Location	0	2028	Oui	Non
Sous-total		72		20			

TOTAL **2'068** **1'738**

*Lexique des abréviations disponible en p. 30

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2025

(avec exercice précédent comparé)

	31.12.2025	31.12.2024
Actif		
Actifs circulants	23'791'521.45	21'596'844.83
Actifs disponibles	23'011'530.84	20'675'608.48
Actifs réalisables	636'403.61	96.25
Actifs de régularisation	143'587.00	921'236.35
Actifs immobilisés	428'196'650.39	424'597'995.40
Immobilisations financières	318'000.00	348'000.00
Autres actifs immobilisés	1'729'577.25	2'565'520.12
Immeubles	426'149'073.14	421'684'475.28
Immeubles en exploitation	485'534'105.88	485'395'727.18
Immeubles en construction / rénovation	15'305'442.41	5'427'364.90
./. Fonds d'amortissement des immeubles (subventionnés)	– 58'803'276.30	– 55'269'377.95
./. Fonds d'amortissement des immeubles (marché libre)	– 14'981'483.50	– 12'963'523.50
./. Fonds d'amortissement Victor-Ruffy	– 905'715.35	– 905'715.35
TOTAL DE L'ACTIF	451'988'171.84	446'194'840.23

Passif		
Fonds étrangers	411'261'986.84	406'692'272.58
Dettes à court terme	5'794'519.68	6'106'128.80
Passifs de régularisation	554'238.95	359'666.30
Dettes à long terme portant intérêts	376'696'438.35	373'821'438.52
Fonds	28'216'789.86	26'405'038.96
Fonds propres	40'726'185.00	39'502'567.65
Capital social	37'072'300.00	36'459'300.00
Parts sociales	37'072'300.00	36'459'300.00
Profits et Pertes	3'653'885.00	3'043'267.65
Report au 01.01	3'043'267.65	2'628'600.20
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	610'617.35	414'667.45
TOTAL DU PASSIF	451'988'171.84	446'194'840.23

PROFITS ET PERTES 2025

(avec exercice précédent comparé)

	31.12.2025	31.12.2024
Produits	26'834'507.05	26'889'626.19
Loyers des immeubles (théoriques)	25'710'412.99	25'333'719.90
./. Vacants	- 245'312.00	- 245'422.50
Loyers des immeubles (encaissés)	25'465'100.99	25'088'297.40
Subventions publiques	646'030.00	666'210.00
Produits divers	216'207.77	129'299.57
Prélèvement fonds de régulation des loyers	390'766.50	618'375.00
Prélèvement fonds d'entretien, rénovation	116'401.79	387'444.22
Charges	26'200'797.50	26'475'543.74
Charges d'exploitation	17'656'018.62	18'300'673.91
Charges financières	5'363'740.70	5'633'100.82
Charges d'exploitation courante	5'311'093.64	5'490'391.84
Charges d'entretien périodique	3'730'225.06	4'009'403.68
Travaux exceptionnels	326'202.82	318'510.45
Droits de superficie	2'924'756.40	2'849'267.12
Amortissements	2'017'960.00	2'081'860.00
Amortissement travaux de rénovation	0.00	63'900.00
Amortissement immeubles (marché libre)	2'017'960.00	2'017'960.00
Attributions fonds	6'273'042.04	5'947'489.70
Fonds de régulation des loyers	385'185.00	530'357.00
Fonds d'amortissement des immeubles (subventionnés)	3'533'898.35	3'632'664.75
Fonds d'entretien, rénovation	2'353'958.69	1'784'467.95
Frais généraux	147'064.74	82'008.03
Frais de fonctionnement	147'064.74	82'008.03
Impôts	106'712.10	63'512.10
Impôts de l'exercice	106'712.10	63'512.10
RÉSULTAT avant produits / charges exceptionnels	633'709.55	414'082.45
Impôts des exercices précédents	23'092.20	- 585.00
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	610'617.35	414'667.45

ANNEXES AUX COMPTES 2025

31.12.2025

31.12.2024

Actifs mis en gage

Immeubles

Valeur comptable immeubles	485'534'105.88	485'395'727.18
Valeur assurance incendie	508'313'263.37	508'313'263.37
Engagements hors bilan immeubles	481'631'258.00	481'631'258.00
Cédules hypothécaires en 1 ^{er} rang	384'264'900.00	384'264'900.00
Cédules hypothécaires en 2 ^e rang	90'961'400.00	90'961'400.00
Cédules hypothécaires en 3 ^e rang	6'404'958.00	6'404'958.00
Cautionnement de tiers immeubles construits	72'327'200.00	72'327'200.00

Principes comptables mis en application dans les comptes annuels

Les comptes annuels ont été établis conformément aux règles du CO, particulièrement les articles sur la comptabilité commerciale et la présentation des comptes (art. 957 à 962).

28

Autres engagements

Cession des loyers

Selon les conditions, toutes les créances provenant des locataires des immeubles sont cédées aux établissements bancaires en garantie des crédits octroyés.

Droits distincts et permanents de superficie accordés sur les immeubles suivants :

- Cité-Derrière 20-28 + 18 à Lausanne
- Noyers 10-12 à Tolochenaz
- Petite-Caroline 9 à Tolochenaz
- Couchirard 19-23 à Lausanne
- Oiseaux 6 à Lausanne
(gratuit pour une période de 20 ans)
- Plaines-du-Loup 2 C-2 D à Lausanne
- Colline 14-56 à Lausanne
- Victor-Ruffy 59 à Lausanne
- Chablais 30 à Lausanne
- Petit-Record 1-3-5 à Échallens
- Jorat 190 A-H à Lausanne
- Bénex-Dessus 5 à Prangins
- Figuiers 39 à Lausanne
- Prélaz 2-4 / Renens 13-15 / Morges 60 A à Lausanne
- Couchirard 6 / Morges 137 / Morges 139 à Lausanne
- Chenevières 2 ABC à Le Sépey
- Crassier 2-8-10 à Borex
- Chavanne 15 à Gland
- Paderewski 34-36 à Morges
- Scierie 5 à Saint-Prex
- Bois-de-Vaux 40 à Lausanne
- Cinquantenaire 11 à Senarclens
- Glariers 4 ABC à Aigle
- Fort 16-18 à Begnins
- Clos-du-Bourg à Aigle
- Sablon 10 à Morges
- Adret 8-12 à Lancy
- Le Viez 1-2 à Arnex-sur-Nyon
- La Ruelle 4-8 à Grancy
- Rue Elisabeth-Jeanne-de-Cerjat 6-18 à Lausanne
- Rabou 1-3 à Gryon
- Gare 48 à Yens
- Couchant 6 à Nyon

La société n'emploie pas de personnel. Aucune autre indication selon l'article 959c CO.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION



RAPPORT DE L'ORGANE DE REVISION SUR LE CONTROLE RESTREINT A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ASSOCIES DE LA COOPERATIVE CITE DERRIERE, A LAUSANNE


En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (*bilan, compte de résultat et annexe*) de la **Coopérative Cité Derrière** pour l'exercice arrêté au **31 décembre 2025**.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Conseil d'administration alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

Notre contrôle a été effectué selon la Norme suisse relative au contrôle restreint. Cette norme requiert de planifier et de réaliser le contrôle de manière telle que des anomalies significatives dans les comptes annuels puissent être constatées. Un contrôle restreint englobe principalement des auditions, des opérations de contrôle analytiques ainsi que des vérifications détaillées appropriées des documents disponibles dans l'entreprise contrôlée. En revanche, des vérifications des flux d'exploitation et du système de contrôle interne ainsi que des auditions et d'autres opérations de contrôle destinées à détecter des fraudes ou d'autres violations de la loi ne font pas partie de ce contrôle.

Lors de notre contrôle, nous n'avons pas rencontré d'élément nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice ne sont pas conformes à la loi suisse et aux statuts.

FIDUCIAIRE LAMBELET SOCIETE ANONYME
F I D A L


Raphaël MINGARD
Expert-réviseur agréé
(réviseur responsable)


Yves MENETREY
Expert-réviseur agréé

Lausanne, le 8 mai 2026

Annexes : comptes annuels (*bilan, compte de résultat et annexe*)
la proposition concernant l'emploi du bénéfice

Lexique des abréviations

Vous trouverez ci-dessous la liste des abréviations classées par ordre alphabétique.

Les termes qui sont suivis d'un astérisque* dans ce rapport ont été traités dans le présent lexique :

- CECB A/A Certificat énergétique cantonal des bâtiments;
- DDP Droit distinct et permanent de superficie;
- Lada Logement adapté avec accompagnement;
- LLA Logements à loyer abordable;
- LLM Logements à loyer modéré (subventionnés);
- LSI Logements à structure intermédiaire (seniors) – canton de Fribourg;
- PDL Plaines-du-Loup (projet Métamorphose à Lausanne);
- THPE Très Haute Performance Énergétique;
- UAPE Unité d'accueil pour écoliers;
- ZDloc Zone de développement location – canton de Genève.

Impressum

© Coopérative Cité Derrière

Textes : Patrimob SA

Adaptations textes : Chantal-Anne Jacot, journaliste RP

Maquette originale : Olivia Guérin Brochardière / Suite Créative

Remplissage 2026 : LL G-DA

Photographies : architectes.ch / Hélène Maria / Adrien Barakat,

Pierre Menoux, Désirée Quagliara, Cédric Widmer,

ESSC 2025 / Hugues Siegenthaler

Photographies de couverture : architectes.ch / Adrien Barakat

Impression et Lithographie : Groux arts graphiques SA

Certification : Forest Stewardship Council (FSC)

Remerciements

Nous souhaitons exprimer notre sincère gratitude à la Loterie Romande pour son soutien aux projets de la coopérative. Grâce à ses généreuses contributions, certains de nos immeubles bénéficient d'espaces communautaires aménagés avec soin et confort.



RETROUVEZ NOS
ACTUALITÉS SUR
WWW.CITEDERRIERE.CH



Coopérative Cité Derrière

Av. de la Gare 29 | Case postale 1180 | 1001 Lausanne | Tél. 021 613 08 70 | citederriere@patrimob.ch

www.citederriere.ch