

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



SOMMAIRE



3
Mot du Président



4
Conseil d'administration
et Assemblée générale 2024

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 2024

27
Profits et Pertes 2024

28
Annexes aux comptes 2024

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

Notre présent en devenir

En 2024, la demande de logements a été croissante. La pénurie également. Le constat est clair: notre pays traverse une période tendue. L'offre n'a pas suivi l'évolution du marché. Ces quatre dernières années, la vacance locative a grimpé sur le plan national de 38% pour atteindre un triste record de 1,08%. (*)

Il est vrai que la rareté des terrains, les problématiques de procédure ou encore certaines oppositions ont été – et restent – des facteurs qui pourraient entraver notre philosophie de développement au sein de notre coopérative. Même si l'équation est complexe, ne restons pas sur une note à connotation inquiétante et pensons aux solutions à trouver. **Regardons vers un avenir durable.**

Il nous tient à cœur d'assainir nos immeubles, de les rafraîchir, de les restaurer, de les rendre moins énergivores, de remodeler leurs aménagements extérieurs en privilégiant la biodiversité.

Nos projets de constructions et ceux en développement progressent de manière performante. Nous continuons à effectuer les ajustements et les suivis nécessaires. L'objectif reste de fournir des logements de qualité en maîtrisant les coûts et en respectant nos critères de durabilité environnementale.

Nous avons précisé et affirmé notre vision vers une transition énergétique de nos bâtiments, de ne pas uniquement penser au mot «construction» mais bien à celui visant «l'amélioration», en gardant toujours à l'esprit notre volonté d'offrir **des logements d'utilité publique à loyer modéré, adaptés avec accompagnement (Lada), subventionnés ou étudiantins.** Telle est notre mission, celle de dépasser les attentes et de proposer des habitations de qualité, synonymes de bien-être, aux coûts maîtrisés au sein d'une mixité sociale, intergénérationnelle et culturelle, dans un contexte sociétal et démographique en constante mouvance.



L'année 2025 marque les **30 ans** de notre coopérative. Un anniversaire qui nous permettra de mettre en lumière plus de 60 réalisations: elles ont jalonné, rythmé et ponctué trois décennies de réflexion, d'évolution, de considération et de remise en question. Une étape clé qui ouvre les portes et les perspectives d'un avenir, **notre présent en devenir.** Le vôtre également, vous qui nous accompagnez, membres du Comité exécutif, du Conseil d'administration, gérances, architectes, directeurs de travaux, ouvriers, collaborateurs, référentes et référent sociaux, communes, institutions de droit public, instances financières, autorités cantonales et municipales. Merci!

Joël Cornuz
Président

(*) Source : Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche www.wbf.admin.ch

CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2024

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

Tenue le 20 juin 2024 à la Maison de la Communication à Lausanne, 21 membres étaient présents.

L'Assemblée générale, après validation du procès-verbal du 22 juin 2023, a :

- adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2023;
- pris acte du renouvellement de M^e Séverine Berger au Conseil d'administration avec une signature collective à deux;
- pris acte du renouvellement du mandat de Fidal Fiduciaire Lambelet SA à Lausanne en sa qualité de réviseur des comptes.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à deux reprises en 2024. On peut relever qu'il a :

- validé les décisions des procès-verbaux des Comités exécutifs du 30 janvier, du 25 avril, du 22 août et du 5 décembre;
- reçu et validé le rapport d'activité 2023;
- obtenu les informations relatives aux immeubles construits et leurs rénovations;
- eu connaissance des projets à l'étude et en cours de développement;
- passé en revue les cas de contentieux;
- pris connaissance des comptes 2023 et les a validés;
- pris acte des prêts hypothécaires et des taux payés par la coopérative;
- analysé les risques encourus par la coopérative;
- pris acte des modifications des Membres du Conseil d'administration;
- préparé l'Assemblée générale.

Le procès-verbal de l'Assemblée générale du 20 juin 2024 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	

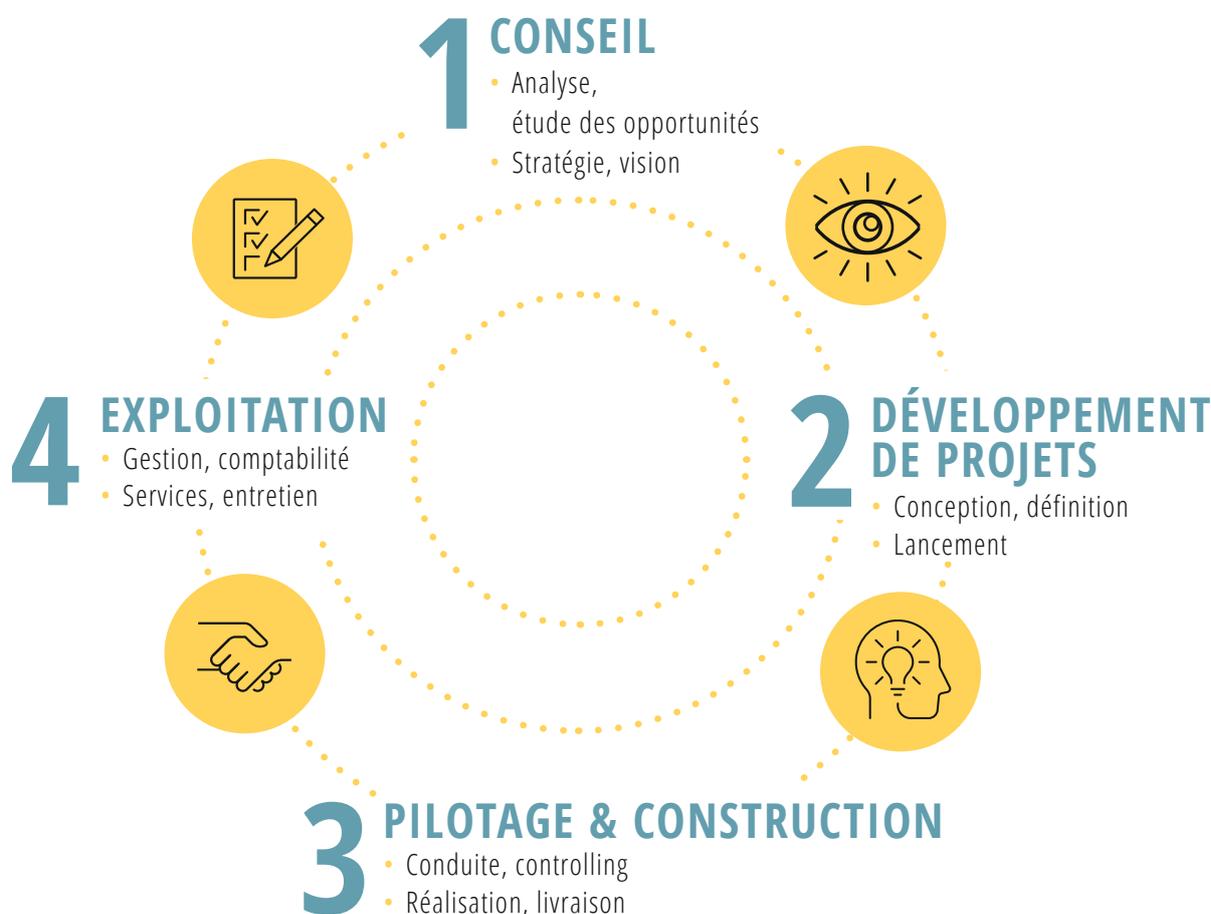
Organe de révision : Fidal Fiduciaire Lambelet SA à Lausanne

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 étapes, 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 et/ou protégés 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.

7

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 2024

Mai	Yens Route de la Gare (VD)	Ouverture du chantier à la Route de la Gare
Juin	Lausanne Les Peupliers – Plaines-du-Loup (VD)	Inauguration en présence des autorités cantonales et communales et des partenaires
Août	Lancy (GE)	Inauguration du quartier de Pont-Rouge
Septembre	Gryon Les Valérianes (VD)	Pose de la charpente réalisée
Novembre		Installation des compteurs ECCO ₂ dans la majorité du parc de la coopérative*
Décembre	Satigny Route d'Aire-la-Ville (GE)	Signature de la promesse de DDP*

*Lexique des abréviations disponible en p. 30



© Valdemar Verissimo

De gauche à droite:

Philippe Macchiaioli, Administrateur; Grégoire Junod, Syndic de la Ville de Lausanne; Rebecca Ruiz, Cheffe du Département de la Santé et de l'Action sociale du canton de Vaud; Joël Cornuz, Président.

« Avec l'inauguration des Peupliers, nous concrétisons une vision intergénérationnelle de l'habitat, où mixité sociale et qualité de vie s'entrelacent. Ce projet illustre notre engagement à créer des lieux de vie inclusifs, pensés pour le bien-être de toutes et de tous. Un grand merci à nos partenaires et nos mandataires pour cette belle réalisation. »

Philippe Macchiaioli, Administrateur

Logement adapté avec accompagnement (Lada)

Évolution des logements protégés vers les Lada*: répondre aux défis du vieillissement de la population

En 2024, le canton de Vaud a officiellement adopté la nouvelle appellation des «logements protégés», désormais désignés sous le nom de Logements adaptés avec accompagnement (Lada). Ce changement vise à mieux répondre aux besoins des personnes âgées ou à mobilité réduite en offrant un environnement sécurisé et un cadre de vie qui favorisent leur autonomie tout en assurant un accompagnement spécifique.

Les Lada ne sont pas simplement des logements; ce sont des espaces pensés pour accompagner les résidents dans leur quotidien tout en préservant leur indépendance. Ce modèle est crucial face aux défis du vieillissement de la population et aux besoins croissants en logements accessibles. Le canton de Vaud a ainsi identifié la nécessité de construire 1500 nouveaux logements Lada d'ici 2030 dans le cadre de sa stratégie «Vieillir 2030».

*Lexique des abréviations disponible en p.30

Cette stratégie cantonale, qui vise à garantir une qualité de vie optimale pour les seniors, repose sur plusieurs axes: l'accessibilité des logements, le soutien à l'autonomie des personnes âgées et la création de conditions favorables pour un vieillissement en bonne santé. Elle prévoit le développement de logements adaptés avec accompagnement tout en encourageant l'inclusion sociale et l'autonomie des seniors. Les projets portés par la coopérative s'inscrivent pleinement dans cette vision, contribuant de manière significative à la réalisation de ces objectifs ambitieux.

284
Logements
seniors



DÉVELOPPEMENT

Marché de la construction en 2024

L'année 2024 a été marquée par une persistance des défis dans le secteur de la construction, hérités des tensions économiques et géopolitiques mondiales. En effet, la hausse continue des coûts des matières premières et de l'énergie, ainsi que la fluctuation des taux hypothécaires, ont mis à rude épreuve les budgets des projets, nécessitant une adaptation constante des stratégies de planification et de financement. Ces facteurs ont accentué les difficultés pour les acteurs du secteur qui ont dû faire face à des incertitudes accrues et à des contraintes financières plus strictes.

La Coopérative Cité Derrière a su affronter ses obstacles en adoptant des mesures pragmatiques et innovantes. Elle a exploré des matériaux alternatifs pour atténuer les effets de l'inflation sur les coûts de construction et renforcer ses partenariats stratégiques dans le but de stabiliser certains postes budgétaires essentiels. Ces ajustements ont permis de préserver la continuité des projets en cours et d'assurer une gestion financière équilibrée malgré un contexte économique complexe.

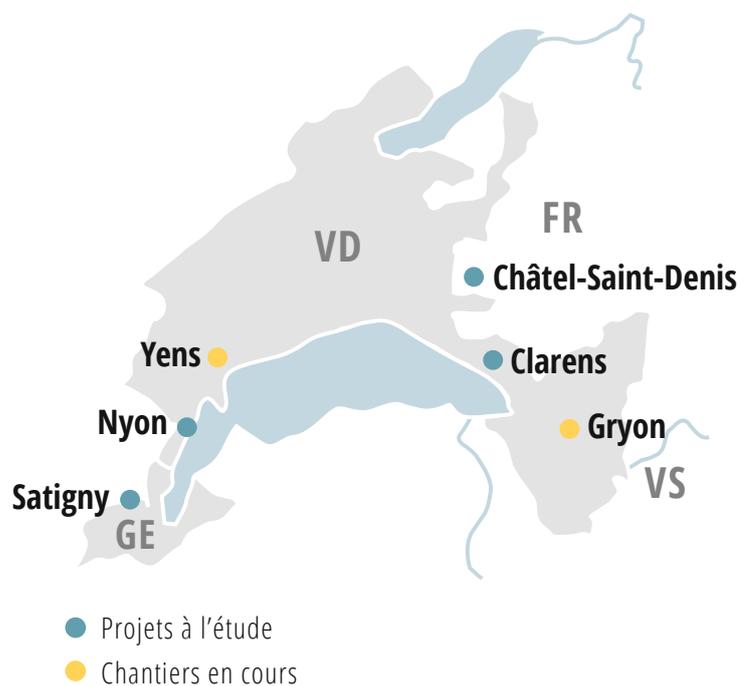
La hausse des taux d'intérêt, amorcée dès 2023, a continué d'influencer les conditions de financement tout au long de 2024. La coopérative a su anticiper et s'adapter au marché pour maintenir la viabilité de ses initiatives. Cette réactivité a limité les impacts de ces fluctuations sur la mise en œuvre des projets en garantissant leur pérennité.

Grâce à ces efforts et à une vision résolument tournée vers l'innovation et la durabilité, la Coopérative Cité Derrière a relevé les défis de 2024 avec succès, tout en consolidant son engagement envers des infrastructures accessibles et responsables.

> 20 dossiers étudiés

4
projets
à l'étude

2
chantiers
en cours



Chantiers en cours

(VD) Gryon – Les Valérianes

Développement

Construction

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



© diam-sa.ch



Le projet a franchi une étape déterminante en 2024 avec la pose de la charpente marquant ainsi la fin des travaux de gros œuvre. L'immeuble comprendra 9 logements répartis comme suit : 1 appartement de 2 pièces, 6 appartements de 3 pièces et 2 appartements de 4 pièces. Il abritera également une crèche pour 24 enfants, une UAPE* pouvant accueillir 48 enfants, ainsi qu'un parking public communal, dont une partie sera réservée aux locataires.

11

(VD) Yens – Route de la Gare

Développement

Construction

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



© arcade.archi



© Ingea

Lancé en mai 2024, ce chantier, réalisé sur un terrain communal octroyé via un DDP, respecte parfaitement le budget grâce à des appels d'offres rigoureux. La collaboration avec le bureau d'architectes Arcadie et la commune continue d'être exemplaire, assurant une coordination fluide et efficace. Ce projet incarne une démarche concertée et ambitieuse pour répondre aux besoins locaux en logements accessibles en respectant les engagements pris envers la municipalité.

*Lexique des abréviations disponible en p.30

DÉVELOPPEMENT

À l'étude

(VD) Nyon – Chemin du Couchant 6

Développement

Construction

-  1 immeuble
-  24 appartements (50 % LLA* et 50 % LLM*)



© bumq.ch

Ce projet prévoit la construction d'un immeuble de 24 logements répartis à parts égales entre loyers abordables (LLA) et loyers subventionnés (LLM). Une salle polyvalente, accessible aux acteurs locaux, enrichira l'offre. Respectueux des standards environnementaux (Minergie-ECO® et Standard Bâtiments 2011), le bâtiment sera réalisé en bois, réduisant ainsi l'énergie grise. Les modèles financiers, revus et validés en 2024, assurent la viabilité du projet. L'ouverture du chantier est prévue au premier trimestre 2025.

(FR) Châtel-Saint-Denis – Sirius

Développement

Construction

-  1 immeuble
-  1 logement à prix coûtant et 31 LSI*



© Graber & Peter Architekten Sàrl

Le projet Sirius à Châtel-St-Denis, visant à construire le premier immeuble de logements seniors de la commune, a dû faire face à des défis importants liés à la nature complexe du terrain. Le projet initial, risqué et difficilement approprié au site, a été réévalué et ajusté de manière réfléchie pour tenir compte des spécificités géologiques et topographiques. Ces adaptations ont permis de garantir la viabilité du projet, qui prévoit 32 logements répondant ainsi à un besoin local crucial. Le projet continue de progresser positivement.

*Lexique des abréviations disponible en p. 30

(GE) Satigny – Route d’Aire-la-Ville

Développement

Construction



1 immeuble

10 logements ZDloc*

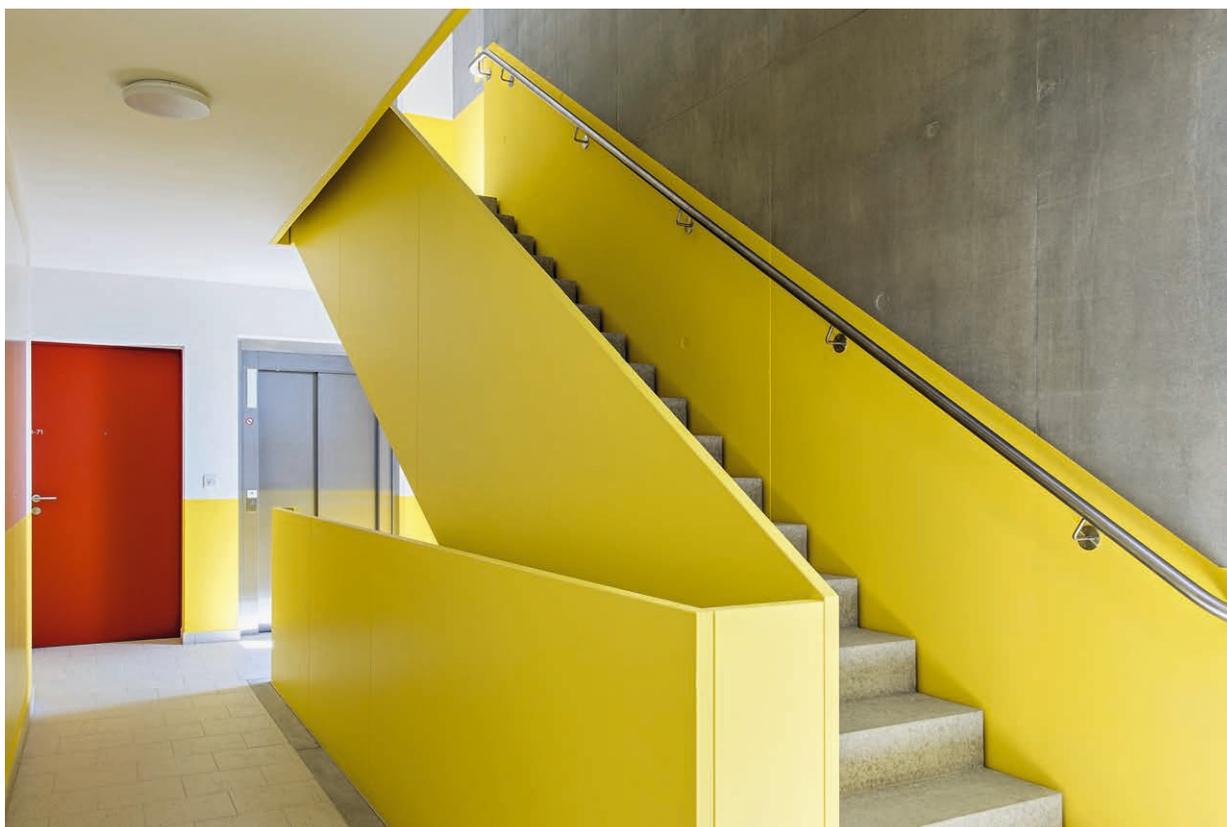


© amosarchitectes.ch

Le projet de la Route d’Aire-la-Ville à Satigny prévoit la construction d’un immeuble de 10 logements en location (ZDloc), proposant des configurations de 3 à 5 pièces adaptées aux typologies genevoises. Après avoir ajusté le projet pour répondre aux exigences de la commune, la coopérative a préparé un dossier présenté définitivement à l’automne 2024. Ce terrain appartient à un propriétaire privé. La promesse de DDP a été signée en décembre 2024. Ce projet avance étape par étape, dans le respect des contraintes locales et des besoins en logements abordables.

13

* Lexique des abréviations disponible en p. 30



© EDIDA SA – Architectes.ch / Hélène Maria

EXPLOITATION

Chiffres clés

En 2024, l'immobilier suisse poursuit son processus de réalignement, marqué par des ajustements aux nouvelles dynamiques du marché.

Le volume d'état locatif sous gestion de la Coopérative Cité Derrière s'élève désormais à CHF 31 millions, grâce entre autres à la gestion performante du parc immobilier et au faible taux de vacance, toujours inférieur à 1%.

31 M_{IOS}
volume d'état
locatif
sous gestion





© EDIDA SA – Architectes.ch / Hélène Maria

1503

appartements
en gestion

< 1,5%

contentieux
faible

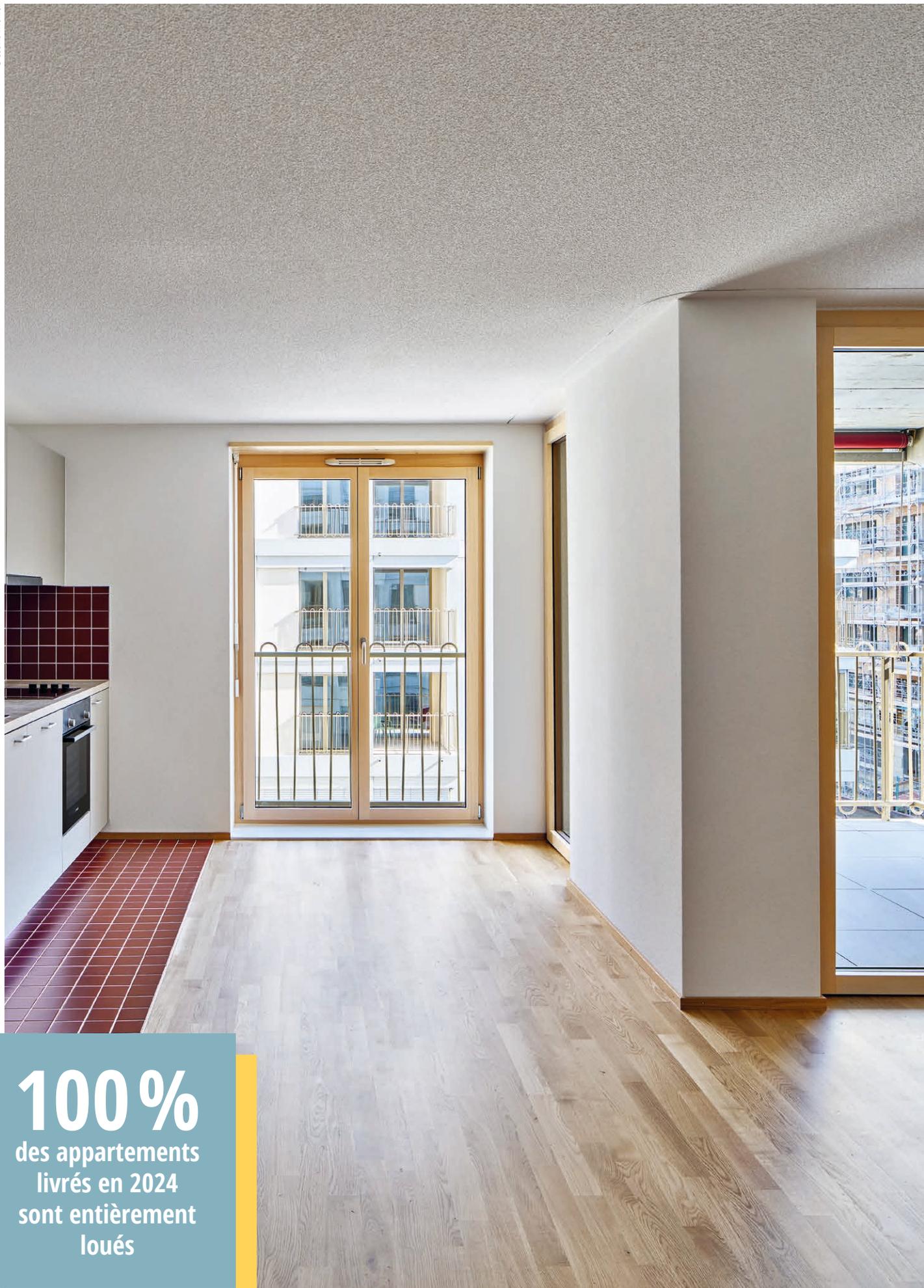
< 1,0%

taux
de vacance

1,5%

taux
hypothécaire
moyen
des emprunts
de nos immeubles

Aucune procédure
en cours
face aux tribunaux



100%
des appartements
livrés en 2024
sont entièrement
loués

EXPLOITATION

Dynamique du logement en 2024

Stabilité des taux et pénurie persistante

En 2024, la stabilité du taux hypothécaire de référence en Suisse, maintenue à 1,75% depuis 2023, a offert une certaine prévisibilité du marché immobilier. Ce taux, utilisé pour les ajustements de loyers, reste un facteur clé dans la gestion des revenus locatifs, permettant aux locataires de ne pas craindre des hausses soudaines. Cependant, une éventuelle diminution du taux d'intérêt pourrait entraîner des ajustements à la baisse des loyers, augmentant ainsi la pression financière sur les bailleurs.

Parallèlement, le marché immobilier suisse fait face à une pénurie de logements, en particulier pour les catégories à loyer modéré. Cette pénurie s'accroît avec une demande soutenue dans les grandes agglomérations, ce qui crée un déséquilibre entre l'offre et la demande. Cette situation entraîne des conséquences directes sur l'accessibilité au logement, exacerbant les difficultés des ménages à trouver un logement abordable.

Dans ce contexte, la coopérative maintient son engagement à fournir des logements accessibles tant financièrement que techniquement, contribuant ainsi à répondre aux besoins croissants de la population, en adaptant sa gestion aux fluctuations économiques et aux politiques de taux d'intérêt.



© Désirée Quagliara

«Dans un environnement marqué par des marchés financiers volatiles, il est essentiel pour les coopératives de maintenir un dialogue constant avec les institutions financières.

Des entretiens hebdomadaires sont menés avec les banques afin d'anticiper l'évolution des taux hypothécaires et de s'adapter aux besoins du parc immobilier. Cela permet aux coopératives de garantir une gestion optimale de leurs revenus locatifs répondant aux défis du marché, notamment en assurant l'accessibilité au logement pour leurs locataires.»

Alain Juvet, Directeur financier

17

Événements

Pour le bien-être et la convivialité des logements Lada*

Les résidents des immeubles Lada* (anciens logements protégés), mentionnés dans la section «Parc immobilier» en pages 24-25 du présent rapport, bénéficient d'activités variées. Elles sont réalisées en collaboration avec l'Association Althys et le service à la personne pour favoriser son bien-être. En lien avec la coordination de la gérance, les activités incluent des ateliers de bien-être (méditation, soins des mains), des sorties culturelles (restaurant, bateau, loto) et des événements communautaires, comme la création de potagers ou la fête des récoltes. Ces initiatives visent à renforcer le lien social et à améliorer la qualité de vie des seniors.

*Lexique des abréviations disponible en p.30

RÉNOVATION

Entretien du parc immobilier

L'entretien méticuleux des immeubles constitue un pilier fondamental de l'engagement envers la qualité et la durabilité de la Coopérative Cité Derrière. Une attention particulière est accordée à chaque détail afin d'assurer le bon fonctionnement des installations et le confort des locataires.

Transition énergétique : assainissements

En 2024, la Coopérative Cité Derrière poursuit son engagement en faveur de la transition énergétique avec la préparation des premières rénovations de son parc immobilier prévues pour 2026. Cette année est déterminante pour établir les bases solides de ces projets ambitieux. L'objectif est de réaliser une estimation précise des coûts liés à la transition énergétique, d'entamer les démarches administratives nécessaires (comme les demandes de permis) et de mettre en place une planification rigoureuse pour garantir la réussite des rénovations.

Installation des compteurs ECCO₂ dans nos immeubles

L'installation des compteurs ECCO₂ dans tous nos immeubles a été réalisée en 2024 dans le but de réduire l'utilisation des ressources et d'économiser de l'énergie. L'objectif principal est de renforcer la gestion énergétique et d'optimiser la consommation au sein des bâtiments. Grâce à ces nouveaux capteurs, la gérance peut désormais suivre en temps réel les consommations d'énergie, vérifier l'exactitude des données et gérer les ressources de manière plus précise. Cette transparence favorise l'adoption de solutions écologiques et économiques pour les résidents, contribuant ainsi à une gestion plus responsable et à une meilleure efficacité énergétique.

Critères de sélection et choix des bâtiments pour la rénovation

La Coopérative Cité Derrière s'engage à sortir des énergies fossiles. Dans cette démarche, chaque bâtiment est minutieusement étudié afin de déterminer les actions à entreprendre. Les rénovations viseront principalement le système de chauffage, l'isolation de l'enveloppe et, si nécessaire, le remplacement des fenêtres. Ces travaux permettront aux locataires de bénéficier d'une réduction des charges de chauffage grâce à l'installation de systèmes modernes et efficaces. Des Certificats énergétiques cantonaux des bâtiments (CECB) ont été commandés pour évaluer la situation énergétique actuelle de chaque immeuble et identifier les meilleures options à mettre en place.

Six immeubles ont été sélectionnés pour cette première phase de rénovations en raison de leur potentiel d'amélioration énergétique. Actuellement classés en note C et D selon les CECB, ces bâtiments sont dans une gamme énergétique meilleure que les catégories F et G. L'objectif de ces travaux est d'atteindre une note B en mettant l'accent sur l'installation de systèmes de chauffage neutres en carbone et l'optimisation de leur enveloppe. La coopérative devra également anticiper certains défis, tels que les problèmes d'approvisionnement en matériaux et la disponibilité de la main-d'œuvre. Un examen financier détaillé est prévu pour 2025 afin d'évaluer ces enjeux de manière plus précise.

Programme de rénovations

6

immeubles identifiés

Application et anticipation des évolutions réglementaires

Les critères ayant guidé la sélection de ces bâtiments sont stratégiques: l'âge des immeubles et le type de chauffage (mazout ou gaz) utilisé ont été des éléments clés dans l'évaluation de leur potentiel pour une transition vers des solutions énergétiques durables.

Dès 2023, la coopérative a amorcé une démarche proactive pour identifier les bâtiments à rénover, anticipant la nouvelle législation sur l'énergie. Bien que les détails de cette législation ne soient pas encore entièrement connus, la coopérative s'est engagée à se préparer à l'avance. Cela témoigne de sa volonté de moderniser son parc immobilier et de se conformer aux normes légales et environnementales futures.

Ce plan de rénovation marque une première étape dans une stratégie à long terme pour pérenniser le patrimoine immobilier de la coopérative tout en respectant les objectifs environnementaux les plus stricts. Les travaux devraient être achevés d'ici 2026.

123
appartements
en rénovation
2023 – 2028



© Pierre Menoux

RÉNOVATION

Détails des projets de rénovation de la coopérative et actions concrètes

«Engagé dans une transition énergétique proactive, le Comité exécutif a sélectionné six immeubles en mettant l'accent sur l'état vieillissant des installations de chauffage. Anticipant la nouvelle législation sur l'énergie, cette initiative témoigne de l'engagement de la Coopérative Cité Derrière pour moderniser son patrimoine immobilier et répondre aux défis énergétiques futurs.»

Joël Cornuz, Président

Bussigny-près-Lausanne – Route de Lausanne 44-46

Nature des travaux	Transition énergétique – cahier des charges à définir
Volume d'investissement (CHF)	En cours d'étude
Total des logements	17 appartements
Immeuble datant de	2001
Sources énergétiques	En cours d'étude

Bussigny-près-Lausanne – Route de Lausanne 48

Nature des travaux	Transition énergétique – cahier des charges à définir
Volume d'investissement (CHF)	En cours d'étude
Total des logements	9 appartements
Immeuble datant de	2001
Sources énergétiques	En cours d'étude

Bex – Route de l'Arche 24-30

La rénovation de cet immeuble sera étudiée en 2025, dans le cadre de la stratégie de rénovation du parc immobilier de la coopérative, afin d'assurer sa durabilité et son efficacité énergétique à long terme.

Tolochenaz – Route de la Petite-Caroline 9

Nature des travaux	Transition énergétique – cahier des charges à définir
Volume d'investissement (CHF)	Montant à déterminer
Total des logements	9 appartements
Immeuble datant de	2001
Sources énergétiques	En cours d'étude

Tolochenaz – Chemin des Noyers 10-12

Nature des travaux	Transition énergétique – cahier des charges à définir
Volume d'investissement (CHF)	Montant à déterminer
Total des logements	16 appartements
Immeuble datant de	1998
Sources énergétiques	En cours d'étude

Yverdon-les-Bains – Rue des Moulins 123 ABC

Nature des travaux	Transition énergétique – cahier des charges à définir
Volume d'investissement (CHF)	En cours d'étude
Total des logements	24 appartements
Immeuble datant de	2001
Sources énergétiques	Chauffage à distance (CAD)
Ouverture du chantier	Été 2025
Remarque	Les rénovations liées à la transition énergétique suivront

Guide des bonnes pratiques

Pour les immeubles à Haute Performance Énergétique (HPE)

Dans le cadre de son développement, la Coopérative Cité Derrière établira un « guide des bonnes pratiques » qui sera mis à disposition de ses locataires. Ce document, remis à chaque résident, aura pour objectif de les familiariser avec les nouvelles installations techniques et d'expliquer en détail les démarches entreprises pour améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Le guide valorisera l'importance des gestes quotidiens des locataires, en soulignant leur rôle essentiel dans l'efficacité des rénovations. Des conseils pratiques seront fournis, incluant :

- optimiser l'utilisation du chauffage pour éviter le gaspillage d'énergie ;
- assurer une bonne ventilation tout en maintenant l'isolation thermique des logements ;
- utiliser les installations écoresponsables, telles que les panneaux photovoltaïques, pour réduire leur empreinte énergétique.

Cette initiative vise à impliquer activement les locataires dans la gestion durable de leur logement. En adoptant ces gestes simples, chacun pourra participer à la réduction de la consommation d'énergie en bénéficiant du confort accru offert par les rénovations. Le guide, en développement pour 2025, sera un outil essentiel pour accompagner les locataires dans la transition énergétique et maximiser les bénéfices des travaux réalisés.

Concierges de la coopérative

Jubilés

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

- Madame Sofija Sabedini à Bussigny (Rue de Lausanne 48) : 15 ans ;
- Madame Susana Filipa Conduto Guerreiro à Moudon (Chemin du Château-Sec 37) : 10 ans ;
- Madame Sylviane Haloui-Haddou à Bex (Route de l'Arche 30) : 10 ans ;
- Madame Maria Abuelo Silva à Lausanne (Rue Cité-Derrière 18, 20-28) : 5 ans ;
- Monsieur Mirvete Sejdiu à Payerne (Rue des Guillermaux 2) : 5 ans.



Immeubles construits

Immeubles	Localité	Nb de logements	Type 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	Localité	Nb de logements	Type de logements	Places de parc	Année	DDP	Minergie®
(VD) I.-Paderewski 36	Morges	13	Lada	10	2015	Oui	Oui
(VD) Chavanne 15	Gland	20	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
Sous-total		1'654		1'585			

(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.

Immeubles en cours de construction

Immeubles	Localité	Nb de logements	Type de logements	Places de parc	Année	DDP	Minergie®
(VD) Les Valérianes	Gryon	9	Location	10	2023	Oui	Non
(VD) Route de la Gare	Yens	9	Location	10	2024	Oui	CECBA/A
Sous-total		18		20			

Immeubles en cours de développement

Immeubles	Localité	Nb de logements	Type de logements	Places de parc	Année	DDP	Minergie®
(FR) Sirius	Châtel-Saint-Denis	32	LSI*	13	2025	Oui	Oui
(GE) Route d'Aire-la-Ville	Satigny	10	Location	7	2026	Oui	Oui
(VD) Chemin du Couchant 6	Nyon	24	Subv + Loc	18	2024	Oui	Oui
Sous-total		75		38			

TOTAL **2'039** **1'718**

*Lexique des abréviations disponible en p.30

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2024

(avec exercice précédent comparé)

	31.12.2024	31.12.2023
Actif		
Actifs circulants	21'596'844.83	21'564'628.47
Actifs disponibles	20'675'608.48	20'707'301.21
Actifs réalisables	–	106'621.69
Actifs de régularisation	921'236.35	750'705.57
Actifs immobilisés	424'597'995.40	422'393'611.84
Immobilisations financières	348'000.00	378'000.00
Autres actifs immobilisés	2'565'520.12	1'886'499.62
Immeubles	421'684'475.28	420'129'112.22
Immeubles en exploitation	485'395'727.18	442'961'525.20
Immeubles en construction / rénovation	5'427'364.90	40'655'579.07
./. Fonds d'amortissement des immeubles (subventionnés)	- 55'269'377.95	- 51'636'713.20
./. Fonds d'amortissement des immeubles (marché libre)	- 12'963'523.50	- 10'945'563.50
./. Fonds d'amortissement Victor-Ruffy	- 905'715.35	- 905'715.35
En cours de réalisation	0.00	0.00
TOTAL DE L'ACTIF	446'194'840.23	443'958'240.31

Passif		
Fonds étrangers	406'692'272.58	405'340'840.11
Dettes à court terme	6'106'128.80	5'864'688.42
Passifs de régularisation	359'666.30	782'026.35
Dettes à long terme portant intérêts	373'821'438.52	373'462'685.11
Fonds	26'405'038.96	25'231'440.23
Fonds propres	39'502'567.65	38'617'400.20
Capital social	36'459'300.00	35'988'800.00
Parts sociales	36'459'300.00	35'988'800.00
Profits et Pertes	3'043'267.65	2'628'600.20
Report au 01.01	2'628'600.20	2'164'261.05
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	414'667.45	464'339.15
TOTAL DU PASSIF	446'194'840.23	443'958'240.31

PROFITS ET PERTES 2024

(avec exercice précédent comparé)

	31.12.2024	31.12.2023
Produits	26'889'626,19	24'983'226.01
Loyers des immeubles (théoriques)	25'333'719.90	24'086'685.05
./. Vacants	-245'422.50	-471'782.50
Loyers des immeubles (encaissés)	25'088'297.40	23'614'902.55
Subventions publiques	666'210.00	435'340.00
Produits divers	129'299.57	189'198.64
Prélèvement fonds de régulation des loyers	618'375.00	304'290.00
Prélèvement fonds d'entretien, rénovation	387'444.22	439'494.82
Charges	26'475'543.74	24'518'886.86
Charges d'exploitation	18'300'673.91	16'405'282.19
Charges financières	5'633'100.82	5'258'685.28
Charges d'exploitation courante	5'490'391.84	5'037'927.38
Charges d'entretien périodique	4'009'403.68	3'051'877.00
Travaux exceptionnels	318'510.45	468'656.85
Droits de superficie	2'849'267.12	2'588'135.68
Amortissements	2'081'860.00	2'207'586.00
Amortissement travaux de rénovation	63'900.00	189'626.00
Amortissement immeubles (marché libre)	2'017'960.00	2'017'960.00
Attributions fonds	5'947'489.70	5'739'163.43
Fonds de régulation des loyers	530'357.00	759'844.50
Fonds d'amortissement des immeubles (subventionnés)	3'632'664.75	3'620'644.35
Fonds d'entretien, rénovation	1'784'467.95	1'358'674.58
Frais généraux	82'008.03	83'730.39
Frais de fonctionnement	82'008.03	83'730.39
Impôts	63'512.10	74'246.50
Impôts de l'exercice	63'512.10	74'246.50
RÉSULTAT avant produits / charges exceptionnels	414'082.45	473'217.50
Impôts des exercices précédents	- 585.00	8'878.35
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	414'667.45	464'339.15

ANNEXES AUX COMPTES 2024

31.12.2024

31.12.2023

Actifs mis en gage

Immeubles

Valeur comptable immeubles	485'395'727.18	442'961'525.20
Valeur assurance incendie	508'313'263.37	444'645'663.37
Engagements hors bilan immeubles	481'631'258.00	445'276'258.00
Cédules hypothécaires en 1 ^{er} rang	384'264'900.00	383'409'900.00
Cédules hypothécaires en 2 ^e rang	90'961'400.00	55'461'400.00
Cédules hypothécaires en 3 ^e rang	6'404'958.00	6'404'958.00
Cautionnement de tiers immeubles construits	72'327'200.00	69'831'200.00

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 (PDL*)

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

*Lexique des abréviations disponible en p. 30

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 2024**.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au Comité des associés 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 19 mai 2025
RM / JV-RAPPORT-OR-3-PDF-0097

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 2025 : LL G-DA

Photographies : EDIDA SA – Architectes.ch / Hélène Maria, Pierre Menoux, Désirée Quagliara, Valdemar Verissimo, Cédric Widmer

Photographies de couverture : Cédric Widmer

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