



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021

votre rêve, une réalité.

coopérative d'utilité publique
cité derrière

SOMMAIRE



3
Mot du président

4
Conseil d'administration
et Assemblée générale 2021



5
Gouvernance & contrôle

6
Compétences 360°

7
Recherche & développement



8
Développement

14
Exploitation

20
Parc immobilier



22
Bilan au 31 décembre 2021

23
Profits et pertes 2021



24
Annexes aux comptes 2021

25
Rapport de l'organe de révision

MOT DU PRÉSIDENT

2021 : UNE ANNÉE CLÉ

La pandémie toucherait-elle à sa fin ? Il serait temps ! Indépendamment de la crise sanitaire, que s'est-il passé pour notre coopérative d'utilité publique ? Comment a-t-elle évolué ?

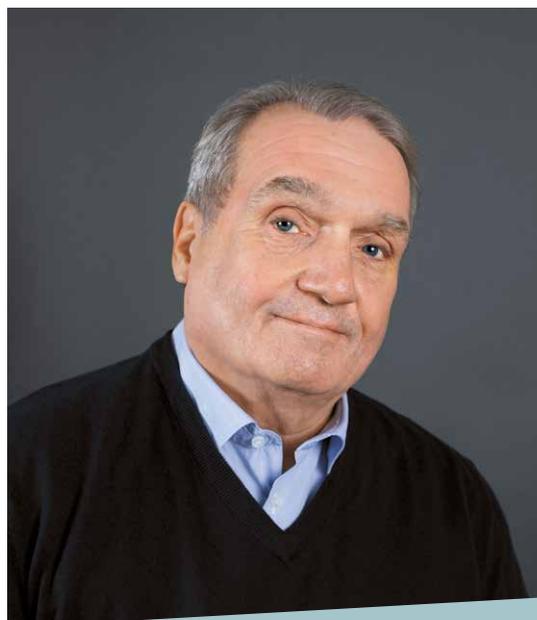
Au fil des mois, l'inflation s'est installée en Suisse de manière modérée, mais durablement, accompagnée d'une croissance économique ancrée, voire solide. De notre côté, nous avons réussi à conceptualiser, imaginer, créer, échafauder dans l'optique d'aboutir.

Trois mots puissants nous ont encouragé-e-s. **Construire**, l'opposé de détruire. **Optimisme** de pessimisme. **Courage** de faiblesse. Nous avons cru avec objectivité à l'expansion de nos logements protégés, subventionnés, estudiantins, à loyer abordable, à prix coûtant. La politique de cohésion sociale a poussé notre coopérative à progresser sans la moindre hésitation pour procurer à de futur-e-s locataires, jeunes, âgé-e-s ou à mobilité réduite, un logement pour

mieux vivre et bien vivre ensemble.

Mixité sociale, intergénérationnelle, culturelle, religieuse : l'esprit de partage a toujours été omniprésent dans nos réalisations cette année.

À l'image de l'équilibriste qui n'a droit à aucune suspension lorsqu'il avance sur le fil, nous avons sauté le pas pour nous maintenir au-dessus du vide avec souplesse, aplomb et dextérité, sans tomber. Conviction et pondération ont rythmé les acrobaties de nos projets pour obtenir les matériaux les plus probants indispensables à nos constructions et pour continuer à garantir les loyers les plus compétitifs.



Portrait : © Désirée Quagliara - Studio Monochrome

vos rêves, une réalité.

Dans ce message, vous avez lu à plusieurs reprises le pronom NOUS. Un NOUS qui s'adresse à VOUS, architectes, directeurs de travaux et ouvriers impliqués sur nos chantiers ; collaborateurs-trices consciencieux-se-s au sein de notre administration et de notre gestion ; référent-e-s sociaux-ales investi-e-s auprès des locataires de nos logements protégés ; autorités cantonales et communales proactives en matière de logements à loyer abordable ; institutions de droit public et instances financières, qui croyez en nous et nous soutenez.

Grâce à vous, la vision de notre coopérative est infinie, sans limite. Personne ne peut la mesurer. Captions-la ensemble !

Philippe Diesbach, président

1956-2022 Hommage

Mercredi 4 mai 2022, Monsieur Philippe Diesbach s'est éteint.

La coopérative et ses membres poursuivront son œuvre et son ouvrage dans le respect d'un tracé exemplaire guidé à son image par la motivation, l'engagement, la vision et la confiance.

Les rêves de notre président seront toujours au cœur de toutes les réalités, les vôtres également.

CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2021

En résumé

Assemblée générale

Tenue le 17 juin 2021 au restaurant Tibits à la gare de Lausanne, 11 sociétaires étaient présents.

L'Assemblée générale (AG), après avoir validé le procès-verbal du 23 septembre 2020, a :

- adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2020.
- pris acte des élections de :
 - M. Edouard Noverraz, représentant de la Commune de Payerne ;
 - M. David Guarna, représentant de la Commune de Morges ;
 - Mme Andréa Faucherre, représentante de la Commune de Lausanne ;
 - Mme Patricia Spack Isenrich, représentante de la Commune de Bussigny ;
 - Mme Caridad Perez Novo, représentante de la Commune de Tolochenaz ;
 - M. Stefano Porzi, représentant de la Commune de Saint-Prex ;
 - M. Igor Diakoff, représentant de la Commune de Prangins ;
 - Mme Francine Pache, représentante de la Commune de Gollion ;
 - M. Philippe Macchiaioli, en qualité de membre avec signature collective à deux avec le président ;
 - M. Salvatore Guarna, en qualité de représentant des locataires des immeubles de Tolochenaz.
- pris acte du renouvellement de MM. Dunand, Equey, Perrin, Uffer & Z'Graggen pour une durée de 5 ans ;
- pris acte des démissions de Mmes Chevalier, Müller, Robadey, Simon & MM. Bryand, Deriaz, Guarna, Küng, Mosini, Trpkovski & Genet ;
- pris acte du renouvellement du mandat de la Fiduciaire Lambelet Société Anonyme Fidal à Lausanne en sa qualité de réviseur des comptes.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à deux reprises en 2021. On peut relever qu'il a :

- validé les décisions prises par le Comité exécutif qui s'est réuni trois fois ;
- validé les décisions des procès-verbaux du 11 juin 2020 et du 6 mai 2021 ;
- reçu le fascicule concernant le rapport d'activité 2020 ;
- 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 2020 et les a validés ;
- pris acte des prêts hypothécaires et des taux payés par la coopérative ;
- analysé les risques encourus par la coopérative ;
- préparé l'Assemblée générale ;
- MM. Zwahlen & Z'Graggen interpellent la coopérative concernant l'utilisation des énergies fossiles et souhaitent l'intégration de matériaux plus respectueux de l'environnement tout en gardant la maîtrise des coûts.

Le procès-verbal de l'Assemblée générale du 17 juin 2021 est disponible en ligne à l'adresse suivante :

www.citederriere.ch/notre-cooperative

GOURVERNANCE & CONTRÔLE

Membres du Conseil d'administration

■ DIESBACH Philippe*	Président
■ BERGER Séverine*	Membre
■ CORNUZ Joël	Membre
■ DESSIEX Jacques	Membre
■ DUNAND Pascal*	Membre
■ EQUEY Philippe*	Membre
■ MACCHIAIOLI Philippe	Membre
■ PAQUIER Claude*	Membre
■ PERRIN Christian	Membre
■ UFFER Filip*	Membre
■ Z'GRAGGEN François-Joseph	Membre
■ ZWAHLEN Pierre	Membre
■ OSWALD Margaux	Secrétaire générale

*Membres du Comité exécutif

Communes représentées au Conseil d'administration

■ Aigle	■ Orbe
■ Borex	■ Oron
■ Bussigny	■ Payerne
■ Gland	■ Prangins
■ Gollion	■ Renens
■ Lausanne	■ St-Prex
■ Morges	■ Tolochenaz
■ Moudon	■ Yverdon-les-Bains

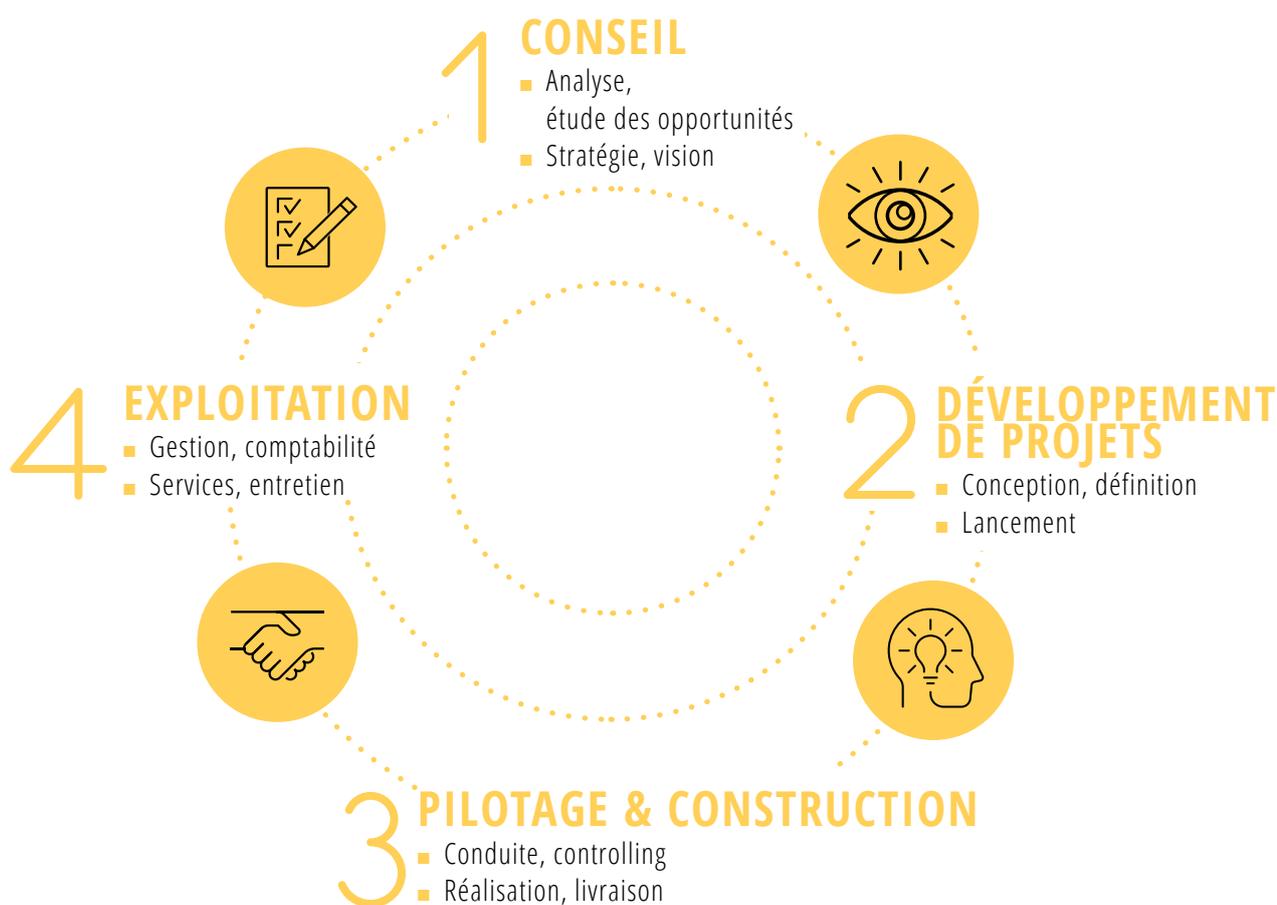
Organe de révision : Fiduciaire Lambelet Société Anonyme Fidal à Lausanne

COMPÉTENCES 360°

La Coopérative Cité Derrière gère des développements immobiliers avec passion.

Sa mission

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



Depuis la création de la coopérative, nous sommes restés fidèles à notre philosophie : ensemble nous créons, développons et aménageons des espaces de vie pour aujourd'hui et demain. C'est avec plaisir que la coopérative se porte à votre disposition pour vous conseiller au mieux dans vos démarches.



Philippe Diesbach, président

RECHERCHE & DÉVELOPPEMENT

Vous êtes propriétaire ? Une collectivité publique ou un privé ?

Vous souhaitez proposer des logements à loyer modéré et/ou protégés aux habitant·e·s 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, possibilité pour le propriétaire foncier d'imposer ses conditions, etc.

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), par conséquent des loyers modérés. 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 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

Dates clés

La Coopérative Cité Derrière centralise son expertise en matière de développement immobilier, de l'idée initiale à l'ouvrage achevé.

Elle poursuit son engagement principal de promouvoir des logements neufs à loyer abordable.

Les 6 événements marquants de 2021

JANVIER

MARS

AVRIL

FÉVRIER

MAI

JUIN

GRANCY (VD) :
fin du gros-œuvre



LANCY (GE) :
fin du
gros-œuvre



LAUSANNE (VD) :
ouverture du chantier
des Plaines-du-Loup
(projet "Les Peupliers")





|| L'essentiel pour développer un projet immobilier pérenne est de placer les locataires au cœur des réflexions afin de garantir le meilleur confort de vie possible et de répondre à leurs besoins. ||

Nadine Carrel & Sarah Durous
Développeuses immobilières avec brevet fédéral

JUILLET

SEPTEMBRE

NOVEMBRE

AOÛT

OCTOBRE

DÉCEMBRE

9

CHÂTEL-SAINT-DENIS (FR) :
nomination de deux lauréats
des mandats d'étude
parallèles (MEP)



NYON (VD) :
obtention du permis
de démolir



ARNEX-SUR-NYON (VD) :
bouquet de chantier



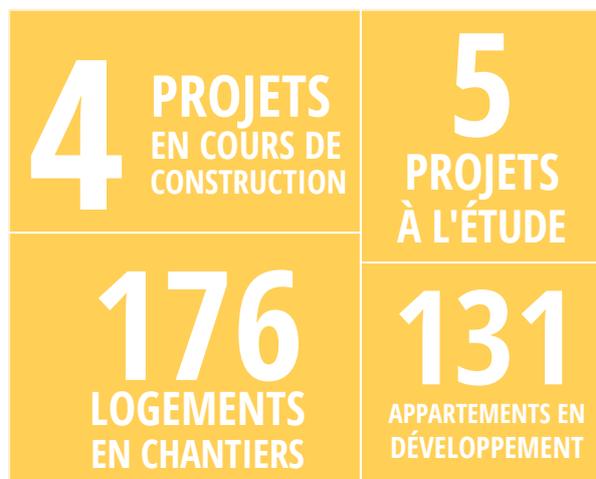
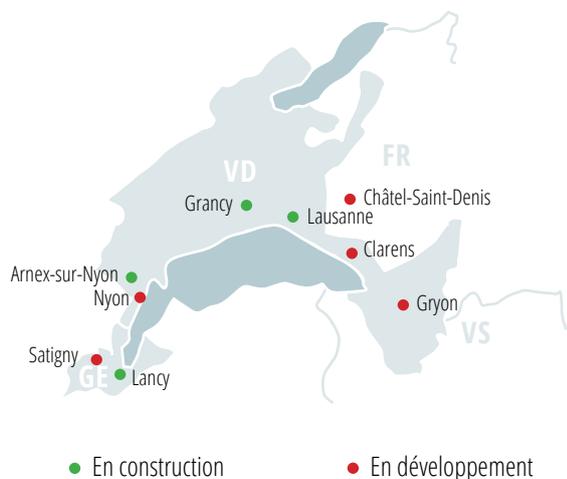
DÉVELOPPEMENT

Projets et chantiers en cours

Entre situation épidémiologique, retards de livraison de matériaux et volatilité des prix, l'exercice 2021 s'est le plus souvent apparenté à celui d'un équilibriste.

La Coopérative Cité Derrière ne s'est cependant jamais arrêtée de développer des projets. Bien au contraire.

Depuis quelques années, le portefeuille de la coopérative s'est étendu avec succès hors des frontières vaudoises, avec une présence notamment dans le Canton de Genève (Ch. de l'Adret à Lancy). Elle est également présente pour la première fois, dans le Canton de Fribourg, à Châtel-Saint-Denis.



Des typologies adaptées aux différents cycles de vie des ménages sont analysées avec les partenaires. La coopérative poursuit ainsi la démarche dans le but de proposer des solutions adaptées au logement de demain.

L'année 2021 marque à nouveau des taux d'emprunt hypothécaires favorables. La plupart des crédits de construction ont pu être consolidés en 2021 à des taux inférieurs à 1% pour 10 ans.

Les innovations développées au fil des années par la coopérative concernent aussi bien les matériaux que les techniques de construction.

A titre d'exemple, elle insiste sur la qualité thermique de l'enveloppe de ses bâtiments. En ce qui concerne la production de chaleur, le choix du mode de chauffage

d'un bâtiment est un élément crucial tant sur le plan environnemental qu'économique. Grâce aux conseils de spécialistes, la coopérative a recours à des solutions efficaces répondant aux spécificités des projets.

Il est important de relever la hausse des coûts de construction et les problèmes d'approvisionnement. Si la question d'approvisionnement a été résolue en fin d'année, les hausses se sont maintenues.

Il conviendra d'en tenir compte dans le développement des futurs projets et de suivre de près cette évolution.

(VD) Arnex-sur-Nyon - Le Viez 1 & 2

Développement Construction

🏠 2 immeubles 🏠 13 logements à prix coûtant
+ 1 salle polyvalente, 1 salon de coiffure, 1 parking commun



La réalisation des finitions intérieures a rythmé l'année 2021. L'entrée des premiers locataires est prévue en mars 2022 et affiche déjà un grand succès. Les 13 appartements répartis sur 2 bâtiments répondent parfaitement aux besoins de densification de la commune. Ces nouveaux immeubles offriront également une salle polyvalente à l'usage des citoyen-ne-s du village. Pour donner suite à la demande d'une habitante de la commune, un studio a été transformé en salon de coiffure au rez-de-chaussée.

(VD) Grancy - La Ruelle

Développement Construction

🏠 2 immeubles 🏠 14 logements à prix coûtant



Au cours de l'année, les travaux concernant le terrassement et les canalisations ont été finalisés. Fin 2021, les travaux de charpente ont été presque terminés et les chapes ont été coulées pour le bâtiment A. Quant à l'immeuble B, les mêmes travaux seront aboutis début 2022. L'achèvement de l'ensemble des travaux est prévu pour mai 2022. L'ancienne laiterie a fait place à un nouveau lieu de vie, au cœur du village de Grancy. Une placette, logée entre les deux bâtiments, offrira un joli trait d'union permettant les échanges et le partage entre les habitant-e-s.

(GE) Lancy - Ch. de l'Adret 8-10-12

Développement Construction

🏠 1 immeuble 🏠 62 logements HM*
+ 1 parking commun



Dès le printemps 2021, les travaux du second-œuvre ont démarré. La remise des clés des 62 appartements subventionnés interviendra en été 2022. Les travaux de construction, qui ont débuté en avril 2019, se poursuivent conformément au planning prévu. Le nouveau quartier d'habitation Adret Pont-Rouge sera alimenté à 90% par des énergies renouvelables. Le projet servira d'exemple en matière de ressources, d'environnement et de mobilité.

*lexique des abréviations disponible en p. 26

DÉVELOPPEMENT

Projets et chantiers en cours

(VD) Lausanne - Plaines-du-Loup - Les Peupliers

Développement

Construction

1 immeuble 87 logements (55 LLM*, 27 LP*, 3 LLA*, 2 colocations seniors)
+ 1 CMS*, 1 centre de soins et de santé, 2 CAT*, 1 parking commun



En mars, la coopérative a initié son chantier situé dans la pièce urbaine A (PA 1). Ce démarrage a été conduit dans un environnement serein avec les voisins. Au préalable des premiers travaux, les Services industriels de Lausanne ont installé un système de chauffage avec des sondes géothermiques à 800 mètres de profondeur. Ce système est complété par la récupération de la chaleur des eaux usées. En 2021, il est encore difficile de s'imaginer les nouvelles constructions au beau milieu des 26 grues actives aux Plaines-du-Loup. Les premiers habitant·e·s emménageront dès l'été 2023.

(VD) Gryon - Les Valérianes

Développement

Construction

1 immeuble 12 logements à prix coûtant
+ 2 surfaces d'activités, 1 parking communal



Le chantier des Valérianes a été retardé et devrait s'ouvrir au printemps 2022. Des études complémentaires ont dû être effectuées afin de trouver la meilleure solution pour réaliser les travaux spéciaux. Pour rappel, ce projet de logements intégrera le parking public de la commune, totalisant 43 places. Les locataires auront la possibilité de louer leurs places auprès de la commune.

(VD) Nyon - Couchant 6

Développement

Construction

1 immeuble 23 logements (11 LLA* et 12 LLM*)



La publication du dossier d'enquête a été effectuée en avril 2021. Des oppositions ont été formulées, notamment pour des questions d'accessibilité et de trafic. Une médiation a été organisée entre la commune et les opposants. L'autorisation de construire devrait être délivrée en 2022. Toutefois, le permis de démolir a été reçu en novembre 2021. Dans le but de promouvoir le développement durable, la coopérative propose une réalisation en bois permettant de réduire significativement le bilan en énergie grise de la construction, d'obtenir le Label Minergie-ECO® et de tendre vers le Label Minergie P-ECO®.

*lexique des abréviations disponible en p. 26

(FR) Châtel-Saint-Denis - Sirius

Développement

Construction

🏠 1 immeuble 🏠 31 logements (28 LSI*, 3 à prix coûtant)

+ 1 parking souterrain



La ville de Châtel-Saint-Denis et la Coopérative Cité Derrière ont dévoilé lors d'une conférence de presse en septembre 2021 le consortium Hans-Peter Sacher et Graber & Petter architectes, tous deux lauréats des mandats d'étude parallèles (MEP) lancé au printemps 2021. Afin de respecter la pente naturelle du terrain, l'édifice jouera avec les différents niveaux du site pour faciliter l'accès au bâtiment. Le futur parking sera mutualisé avec le Réseau Santé et Social de la Veveyse (RSSV). La demande de permis sera déposée durant l'été 2022.

(GE) Satigny - Route d'Aire-la-Ville

Développement

Construction

🏠 1 immeuble 🏠 14 logements ZDloc*



La coopérative a été contactée par un propriétaire foncier privé qui possède une maison avec deux appartements. Celui-ci désire démolir le bâtiment et construire un immeuble de 14 logements en zone de développement.

La coopérative a déposé une demande d'autorisation préalable de construire en été 2021. Etant donné qu'il n'y a pas de plan de quartier sur cette zone, cette démarche permettra de vérifier la faisabilité du projet.

(VD) Clarens - Les Fleurettes

Développement

Construction

🏠 3 immeubles 🏠 51 logements (35 LLA* et 16 LP*)



La coopérative est toujours dans l'attente d'un nouveau plan général d'affectation (PGA). Dans cet intervalle, les parcelles concernées ont été classées en zone de réserve.

La coopérative reprendra ses études et son avant-projet dès qu'un nouveau classement de zone interviendra. Pour rappel, elle souhaite réaliser trois immeubles de logements en location à loyer abordable et protégés.

*lexique des abréviations disponible en p. 26

EXPLOITATION

Chiffres clés

Durant l'année écoulée, de nombreux secteurs de l'économie ont été impactés par la situation épidémiologique.

Malgré ce contexte incertain, l'exercice 2021 de la coopérative est une nouvelle fois très positif, tant au niveau de son état locatif qui affiche un taux de vacance en dessous de 1%, que dans la poursuite de maintien de l'état du parc construit.

L'évolution en chiffres de la
coopérative en **2021**

1'313

25 M_{IOS}

volume d'état
locatif
sous gestion



appartements
en gestion



100%

au 1^{er} mars 2021,
le projet du
Clos du Bourg
à Aigle
est 100% loué





|| L'entretien du parc immobilier en exploitation est un point important pour la longévité des immeubles. L'ambition est de proposer des constructions de bonne facture, en tenant compte de la prévention des dommages, de la sécurité et du confort des personnes, tout en gardant une politique de prix attractive face à la difficulté du marché actuel. ||

Joël Cornuz, administrateur

1.54%

taux
hypothécaire moyen
des emprunts
de nos immeubles



- 1%

taux
de vacance



- 0.5%

contentieux
faible



EXPLOITATION

2021 en bref

La coopérative reste attentive au marché et à son évolution. La détente n'est pas uniforme en Romandie. La tendance à rejoindre les villes est forte surtout lorsque des logements neufs sont réalisés.

Ainsi, la Broye, le Chablais et l'Ouest lausannois connaissent déjà une suroffre, alors que les villes de Lausanne, Morges et Nyon ont encore un vrai potentiel de construction.

Les taux d'intérêt vont probablement rester stables à moyen terme. Ceci a deux incidences, les ventes immobilières explosent et les prix deviennent déraisonnables. Les conséquences génèrent un surplus de logements surévalués.

Le marché des coopératives d'utilité publique, reste et restera attractif, tout comme les logements destinés aux seniors. De plus, il est important de prendre en considération qu'à l'horizon 2035, 25% de la population aura plus de 65 ans, selon l'Office fédéral de la statistique (OFS).

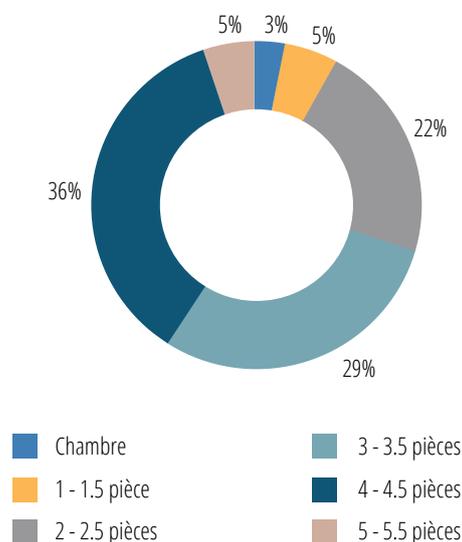
Aucune rotation conséquente n'est à signaler en 2021. Nos partenaires restent à l'écoute des locataires pour trouver des solutions sur mesure lors d'éventuelles difficultés à faire face au paiement du loyer. Cette question porte principalement sur les surfaces commerciales.

Pour l'année 2021 et grâce à notre partenaire Althys (althys.ch), il est important de mentionner l'intervention de l'équipe de vaccination mobile de la protection civile dans les immeubles destinés aux seniors. Concept élaboré par les spécialistes du service de la sécurité militaire et civile pour soutenir la division de la santé publique, responsable des vaccinations Covid.

Les nouveaux immeubles livrés en 2020 du Clos du Bourg à Aigle ont été inaugurés durant l'été 2021.

Une rétrospective sous la forme d'un film a été réalisée. Il est disponible sur le site internet de la coopérative : www.citederriere.ch/project/aigle-le-clos-du-bourg/.

Répartition totale des logements :



La croissance de la coopérative se poursuit avec la livraison des futurs logements actuellement à l'étude ou en cours de construction.

La Coopérative Cité Derrière maintient son parc à travers les différents projets d'optimisation, de densification et d'amélioration des performances énergétiques planifiées à court, moyen et long terme. Elle en améliore durablement sa qualité, grâce à la rénovation des enveloppes et des systèmes de chauffage.

Le financement est essentiellement assuré par l'augmentation d'endettement dans un contexte de taux d'intérêt bas. Il en est de même dans l'utilisation des différents fonds de rénovation et de régulation des loyers pour les immeubles subventionnés concernés.

Entretien du parc immobilier

(VD) Châtillens, Gare 5-7

Le Grenet, rivière bien connue des habitant-e-s de Châtillens, a été sécurisé par la création d'une digue, ainsi que d'une station de pompage pour la gestion des crues. Le coût des travaux a été réparti entre la commune et les propriétaires concernés.

(VD) Lausanne, Colline 14-56

Une réfection des joints de dilatation, la pose d'une ligne de vie sur la toiture et des travaux d'étanchéité sur les terrasses en attiques ont été effectués. Le confort des locataires a lui aussi été augmenté grâce à la remise en état des appartements touchés par les fissures de tassement de l'immeuble. L'enveloppe extérieure des immeubles 24-46, dotée de nouvelles couleurs, a également été restaurée.

(VD) Lausanne, Figuiers 39

Un assainissement de l'étanchéité des deux toitures est en cours. Les travaux du premier immeuble ont été effectués en 2021 et le second bâtiment sera terminé d'ici l'été 2022. Ces améliorations s'inscrivent dans la stratégie de la coopérative à maintenir des immeubles bien entretenus et attractifs.

(VD) Lausanne, Les Jardins-de-Prélaz 2-4

Le souhait des habitant·e·s d'améliorer la convivialité des lieux était au cœur des réflexions de la coopérative en 2021. Certains travaux de réaménagement ont été effectués : bancs, jeux peints au sol et végétation. Mais l'essentiel reste en suspens : repenser la place principale et le toit de la Coop. Un consensus est en discussion avec la Ville de Lausanne et les habitant·e·s afin de redynamiser ce quartier. Les travaux seront effectués en 2022.

(VD) Lausanne, Renens 13-15

Le problème des remontées d'humidité a été traité. Une réfection des pieds de façades a été nécessaire pour résoudre ce phénomène. Le maintien de l'attrait de cet immeuble au cœur de la capitale vaudoise a été assuré grâce aux travaux effectués durant l'exercice écoulé, notamment sur les aménagements extérieurs. Une partie des systèmes d'ascenseur installés dans les immeubles construits avant 2010 doit être modernisée.

La coopérative a réparti ces travaux sur plusieurs exercices. Au total trois ascenseurs installés dans les immeubles des Plaines-du-Loup 2 C & D (à Lausanne) et Petite-Caroline 9 (à Tolochenaz) ont été rénovés en 2021.

Les concierges, acteurs indispensables de la vie d'immeuble et de quartier, ont une fois de plus offert disponibilité, écoute et professionnalisme. La coopérative tient à les remercier pour leur travail et leur dévouement, notamment durant cette pandémie. Par ces quelques lignes la coopérative tient à féliciter les concierges suivants dans le cadre de leurs jubilés :

- Mme Qibrije Selmani pour les immeubles à la Colline 14-56 à Lausanne, qui fête ses 15 ans d'activité ;
- M. et Mme Giuseppe et Sandra Balestieri, pour les immeubles à Simplon 7 à Renens, qui fêtent également leurs 15 ans au service de la coopérative ;
- M. et Mme Alcino et Maria Da Conceicao fêtent leurs 20 ans d'activité dans les immeubles à Moulins 123 et 125 à Yverdon ;
- M. Sébastien Crottaz fête ses 10 ans de conciergerie à Petit-Record 1-3-5 à Echallens.

Finalement, la coopérative souhaite mettre en avant les logements situés au **Bois-de-Vaux 40** à Lausanne. Pour rappel, cet immeuble a été construit pour répondre à une demande de la Ville de Lausanne concernant des logements d'urgence en faveur de personnes vivant jusqu'à ce moment-là dans des appartements précaires. Depuis la remise de ses logements à la Ville de Lausanne, M. Yvan Schlechten est l'interlocuteur privilégié pour la gestion de ce bâtiment. Il est le répondant de la ville et s'occupe d'une main de maître de la gestion sur place de ces 62 appartements. Des remerciements chaleureux pour son professionnalisme et son implication lui sont ainsi rendus.

Encore une fois, nous tenons à remercier chaleureusement la Loterie Romande de soutenir les projets de la coopérative.

Grâce à ses dons, les locataires de nos immeubles bénéficient d'une salle communautaire parfaitement aménagée et confortable.

Avec le soutien de la



AIGLE, CLOS DU BOURG

Projet inauguré en 2021

"Les nombreuses portes ouvertes organisées les samedis matins à Aigle laissent à la gérance un souvenir inéluctable de très belles rencontres agrémentées de récits sur les différents parcours de vie des visiteurs et futurs locataires du site du Clos du Bourg. L'harmonie des lieux régnait déjà avant même les premiers emménagements !"

**Valérie Anglard,
directrice de la gérance RS Servim Sàrl**

"Le Clos du Bourg est aujourd'hui un quartier dynamique et moderne. Nous sommes enchantés de pouvoir bénéficier de locaux commerciaux situés au cœur de la Ville d'Aigle. Il s'agit d'une véritable opportunité de développement de nos activités dont nous sommes très reconnaissants."

Alban Sadiku, directeur de AS Carrelage Sàrl



"Depuis que j'ai intégré le poste de concierge, j'ai eu le plaisir d'observer, de vivre des moments conviviaux et bienveillants. Le quartier du Clos du Bourg est vivant, familial où il fait bon vivre."

Fernando Reis Lopes, concierge

Le projet du Clos du Bourg a été entièrement loué en mars 2021. Il répond à trois objectifs majeurs : remanier le cœur de la ville, offrir des logements mixtes (protégés et locations à prix coûtant) et intégrer des locaux commerciaux.

Livré en 2020, la Coopérative Cité Derrière a réalisé : 89 logements à prix coûtant dont 22 protégés, une Unité d'accueil pour écoliers (UAPE), 4 commerces, un cabinet médical, un café-bar et un Centre d'accueil temporaire (CAT).

PARC IMMOBILIER

IMMEUBLES CONSTRUITS

IMMEUBLES	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE®
(VD) Cité-Derrière 20-28	Lausanne	28	Location	0	1997	Oui	Non
(VD) Vanil 6	Lausanne	30	Location	30	1997	Non	Non
(VD) Noyers 10-12	Tolochenaz	16	Location	28	1998	Oui	Non
(VD) Cité-Derrière 18	Lausanne	7	Location	1	2000	Non	Non
(VD) Petite-Caroline 9	Tolochenaz	9	Location	15	2001	Oui	Non
(VD) Lausanne 44-48	Bussigny	26	Location	46	2001	Non	Non
(VD) Couchirard 19-23	Lausanne	41	Subventionné	42	2002	Oui	Non
(VD) Les Oiseaux 6	Lausanne	18	Subventionné	0	2004	Oui	Non
(VD) Industrie 20-22	Bussigny	22	Subventionné	27	2004	Non	Non
(VD) Prairie 22	Lausanne	20	Subventionné	29	2004	Non	Non
(VD) Venel 27-33	Yverdon-les-Bains	30	Subventionné	39	2004	Non	Non
(VD) Plaines-du-Loup 2C-2D	Lausanne	18	Subventionné	0	2004	Oui	Non
(VD) Venel 146-150	Yverdon-les-Bains	24	Subventionné	27	2005	Non	Non
(VD) Simplon 7A-E	Renens	45	Subventionné	58	2006	Non	Non
(VD) La Dame 28	Orbe	10	Subventionné	11	2006	Non	Non
(VD) Colline 14-56	Lausanne	54	Subventionné	78	2006	Oui	Non
(VD) Arche 24-30	Bex	32	Location	32	2006	Non	Non
(VD) Montmeillan 6 / Vallon 17-19	Lausanne	6	Subventionné	0	2007	Non	Non
(VD) Payerne 3	Yverdon-les-Bains	12	Subventionné	18	2007	Non	Non
(VD) Guillermaux 2-4-6	Payerne	30	Subventionné	38	2008	Non	Non
(VD) Industrie 53	Bussigny	12	Subventionné	12	2008	Non	Non
(VD) Chablais 30	Lausanne	39	Estudiantin	16	2009	Oui	Oui
(VD) Figuiers 39	Lausanne	42	Location	35	2000	Oui	Non
(VD) Morges 60 - Jardins Prélaz 2-4	Lausanne	50	Subventionné	50	2002	Oui	Non
(VD) Moulins 123AB-125ABC	Yverdon-les-Bains	52	Location	64	2002	Non	Non
(VD) Victor-Ruffy 57-61-63	Lausanne	46	PPE	26	2010	Oui	Eco
(VD) Victor-Ruffy 59	Lausanne	18	Location	15	2010	Oui	Eco
(VD) Bourgogne 1ABC	Nyon	24	Subventionné	26	2010	Non	Non
(VD) Jorat 44ABC	Montblésson	18	PPE	18	2011	Oui	Eco
(VD) Petit-Record 1-3-5	Echallens	26	Protégé	71	2011	Oui	Oui
(VD) Jorat 190A-H	Lausanne	61	Protégé	42	2011	Oui	Oui
(VD) Devin 38	Lausanne	3	PPE	3	2012	Oui	Eco
(VD) Vuillerens 7	Gollion	17	Protégé	9	2012	Non	Oui
(VD) Cordeires 18-20	Gollion	38	PPE	60	2013	Non	Oui
(VD) Benex-Dessus 5	Prangins	12	Protégé	12	2012	Oui	Oui
(VD) Gare 5-7	Châtillens	16	Subventionné	25	2013	Non	Non
(VD) Château-Sec 37	Moudon	18	Subventionné	16	2013	Non	Non
(VD) Chenevières 2ABC	Le Sépey	24	Location	24	2014	Oui	Oui

IMMEUBLES CONSTRUITS

IMMEUBLES	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE®
(VD) Morges 137	Lausanne	22	Subventionné	9	2015	Oui	ECO
(VD) Morges 139	Lausanne	36	Protégé	6	2015	Oui	ECO
(VD) Couchirard 4	Lausanne	24	PPE	24	2015	Oui	ECO
(VD) Couchirard 6	Lausanne	22	Location	10	2015	Oui	ECO
(VD) Crassier 2-8	Borex	24	Location	35	2015	Oui	Oui
(VD) Crassier 4-6	Borex	29	PPE	41	2015	Oui	Oui
(VD) Crassier 10	Borex	18	Subventionné	18	2015	Oui	Oui
(VD) I. - Paderewski 34	Morges	13	Location	10	2015	Oui	Oui
(VD) I. - Paderewski 36	Morges	13	Protégé	10	2015	Oui	Oui
(VD) Chavanne 15	Gland	19	Protégé	14	2015	Oui	Oui
(VD) Scierie 5	Saint-Prex	17	Adapté + Loc	25	2015	Oui	P
(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 4A	Aigle	19	Protégé	11	2017	Oui	Oui
(VD) Glariers 4BC	Aigle	24	Subventionné	20	2017	Oui	Oui
(VD) Fort 16-18	Begnins	10	Location	14	2018	Oui	Oui
(VD) Le Clos du Bourg	Aigle	89	Loc + Protégé	85	2020	Oui	Oui
(VD) Sablon 10	Morges	28	Protégé	0	2020	Oui	Oui
Sous-total		1481		1396			
(VD) Rte Cantonale 33-39	Saint-Sulpice	301	Estudiantin	73	2010	Oui	Non

21

Un projet initié par la Coopérative Cité Derrière. Construit par la Coopérative d'habitation Les Estudiantines.

IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION

IMMEUBLES	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE®
(VD) Le Viez 1-2	Arnex-sur-Nyon	13	Location	24	2022	Oui	Non
(VD) La Ruelle	Grancy	14	Location	19	2022	Oui	Non
(GE) Adret 8-10-12	Lancy	62	Subventionné	33	2022	Oui	P
(VD) Les Peupliers - PDL*	Lausanne	87	Protégé + Subv + Loc	51	2023	Oui	P-Eco
Sous-total		176		127			

IMMEUBLES EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

IMMEUBLES	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE®
(VD) Les Valérianes	Gryon	12	Location	14	2023	Oui	Non
(VD) Couchant 6	Nyon	23	Subv + Loc	23	2023	Oui	Oui
(FR) Sirius	Châtel-St-Denis	31	Protégé	17	2024	Oui	Oui
(GE) Route d'Aire-la-Ville	Satigny	14	Location	0	2026	Oui	Oui
(VD) Les Fleurettes	Clarens	51	Protégé + Loc	43	-	Oui	Oui
Sous-total		131		97			

TOTAL

2089

1693

*lexique des abréviations disponible en p. 26

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2021

(avec exercice précédent comparé)

31.12.21

31.12.20

ACTIF

Actifs circulants	16'302'590.34	12'959'780.79
Actifs disponibles	16'068'172.29	12'124'388.79
Actifs réalisables	0.00	402'192.05
Actifs de régularisation	234'418.05	433'199.95
Actifs immobilisés	394'077'441.95	375'580'226.61
Immobilisations financières	408'000.00	423'000.00
Autres actifs immobilisés	3'045'067.50	7'803'517.80
Immeubles	390'624'374.45	367'353'708.81
Immeubles en exploitation	395'499'994.86	356'326'556.33
Immeubles en construction / rénovation	47'703'590.84	58'708'969.58
./. Fonds d'amortissement des immeubles (subventionnés)	-44'388'852.40	-40'950'118.25
./. Fonds d'amortissement des immeubles (marché libre)	-7'284'643.50	-5'825'983.50
./. Fonds d'amortissement Victor-Ruffy	-905'715.35	-905'715.35
TOTAL DE L'ACTIF	410'380'032.29	388'540'007.40

PASSIF

Fonds étrangers	375'659'274.30	355'705'778.79
Dettes à court terme	1'239'669.25	221'778.79
Passifs de régularisation	897'192.25	1'134'821.95
Dettes à long terme portant intérêts	351'003'440.54	332'416'529.20
Fonds	22'518'972.26	21'932'648.85
Fonds propres	34'720'757.99	32'834'228.61
<u>Capital social</u>	<u>33'268'750.00</u>	<u>31'875'000.00</u>
Parts sociales	33'268'750.00	31'875'000.00
<u>Profits et Pertes</u>	<u>1'452'007.99</u>	<u>959'228.61</u>
Report au 01.01	959'228.61	799'514.12
Résultat de l'exercice	492'779.38	159'714.49
TOTAL DU PASSIF	410'380'032.29	388'540'007.40

PROFITS ET PERTES 2021

(avec exercice précédent comparé)

31.12.21

31.12.20

PRODUITS

Loyers des immeubles (théoriques)
./. Vacants
Loyers des immeubles (encaissés)
Subventions publiques
Produits divers
Dissolution fonds de régulation des loyers
Dissolution fonds d'entretien, rénovation

23'402'435.01

21'584'314.75
-367'829.75
21'216'485.00
581'492.00
288'939.60
16'983.50
1'298'534.91

20'690'549.11

20'397'915.80
-872'330.50
19'525'585.30
675'404.50
120'979.10
136'079.00
232'501.21

CHARGES

Charges d'exploitation

Charges financières
Charges d'exploitation courante
Charges d'entretien périodique
Travaux exceptionnels
Droits de superficie

22'911'930.63

15'429'660.76
4'485'958.73
4'576'781.38
2'930'262.15
1'082'492.25
2'354'166.25

20'512'163.77

13'985'947.86
4'902'451.07
4'458'643.51
2'518'103.38
80'571.15
2'026'178.75

Amortissements

Amortissements travaux de rénovation
Amortissements immeubles (marché libre)

1'649'478.00

190'418.00
1'459'060.00

1'180'378.00

190'418.00
989'960.00

Attributions fonds

Fonds de régulation des loyers
Fonds d'amortissement des immeubles (subventionnés)
Fonds d'entretien, rénovation

5'669'650.97

1'041'418.50
3'438'734.15
1'189'498.32

5'256'651.61

574'239.00
3'565'175.90
1'117'236.71

Frais généraux

Frais de fonctionnement
Frais de concours - nouveaux projets
Pertes sur opérations PPE
Intérêts créanciers

84'394.40

84'394.40
0.00
0.00
0.00

63'270.10

57'935.70
0.00
5'334.40
0.00

Impôts

78'746.50

25'916.20

RÉSULTAT avant produits/charges exceptionnels

490'504.38

178'385.34

Produits exceptionnels

Vente d'actifs (Aquabelle)
Valeur comptable des actifs vendus

2'275.00

12'500.00
-10'225.00

0.00

0.00
0.00

Impôts des exercices précédents

0.00

18'670.85

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

492'779.38

159'714.49

ANNEXES AUX COMPTES 2021

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).

Actifs mis en gage	31.12.21	31.12.20
Immeubles		
Valeur comptable immeubles	395'499'994.86	356'326'556.33
Valeur assurance incendie	340'807'418.00	340'807'418.00
Engagements hors bilan immeubles	404'394'700.00	389'962'300.00
Cédules hypothécaires en 1 ^{er} rang	350'537'700.00	336'105'300.00
Cédules hypothécaires en 2 ^{ème} rang	47'788'000.00	47'788'000.00
Cédules hypothécaires en 3 ^{ème} rang	6'069'000.00	6'069'000.00
Cautionnement de tiers immeubles construits	69'831'200.00	69'831'200.00

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 2C-2D à Lausanne
- Colline 14-56 à Lausanne
- Victor-Ruffy 59 à Lausanne
- Chablais 30 à Lausanne
- Petit-Record 1-3-5 à Echallens
- Jorat 190A-H à Lausanne
- Benex-Dessus 5 à Prangins
- Figuiers 39 à Lausanne
- Prélaz 2-4 / Renens 13-15 / Morges 60A à Lausanne
- Couchirard 6 / Morges 137 / Morges 139 à Lausanne
- Chenevières 2ABC à Le Sépey
- Crassier 2-8-10 à Borex
- Chavanne 15 à Gland
- Paderewski 34-36 à Morges
- Scierie 5 à St-Prex
- Bois-de-Vaux 40 à Lausanne
- Cinquantenaire 11 à Senarclens
- Glariers 4ABC à Aigle
- Fort 16-18 à Begnins
- Monneresse 1-2-3-5-7 à Aigle
- Krafft 2-4-6 à Aigle
- Sablon 10 à Morges

La société n'emploie pas de personnel.

Aucune autre indication selon l'article 959c CO.

RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION

fidal

Fiduciaire Lambelet SA

Fondée en 1925

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 2021**.

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 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 et aux statuts.

FIDUCIAIRE LAMBELET SOCIETE ANONYME
F I D A L


Raphaël MINGARD
Expert-réviseur agréé
(réviseur responsable)


Patrick CHENAUX
Administrateur

Lausanne, le 12 mai 2022
RM / JV-RAPPORT-OR-12-0097

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

NOUS SOMMES
LE PARTENAIRE
ADÉQUAT.

Lausanne, Plaines-du-Loup, Les Peupliers.



Coopérative Cité Derrière

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

www.citederriere.ch