

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

Vivre ensemble depuis 1995.

coopérative d'utilité publique
cité derrière

SOMMAIRE



3

Mot du Président

4

Conseil d'administration
et Assemblée générale 2022



5

Gouvernance & Contrôle

6

Compétences 360°

7

Recherche & Développement



8

Développement

14

Exploitation



20

Parc immobilier

22

Bilan au 31 décembre 2022

23

Profits et Pertes 2022



24

Annexes aux comptes 2022

25

Rapport de l'organe de révision



MOT DU PRÉSIDENT

Vivre ensemble depuis 1995.



© Studio Monochrome

|| **L'avenir est le présent en évolution, un miroir qui reflète une vision, celle que nous souhaitons garder et poursuivre. Préparons ensemble son devenir.** ||

L'avenir, le présent en évolution

L'année 2022 a suivi une trajectoire positive même si elle a été rythmée par un événement qui nous a tous et toutes attristé-e-s, le départ subi de Monsieur Philippe Diesbach, notre Président. Dans un esprit visionnaire, il avait défini une organisation qui s'est profilée en conséquence et par essence de manière réfléchie pour passer d'une direction opérationnelle monocéphale à une tricéphale : Joël Cornuz, Président et Administrateur depuis plus de 10 ans, Philippe Macchiaioli, Administrateur et Alain Juvet, Directeur financier.

Expérience, complémentarité et réciprocité

Expérience, complémentarité et réciprocité sont les signatures et les marques d'identité perçues par la nouvelle gouvernance. Nous souhaitons les faire rimer avec maturité, continuité, unité et solidarité en assurant un parfait équilibre envers nos coopérateurs-trices, nos partenaires et les Membres de nos différents conseils.

En dépit du contexte historique postpandémique, de la conjoncture économique et géopolitique et de la Guerre en Ukraine, nous avons réussi à amorcer le virage brutal mis

sur notre chemin en le redressant par une mobilité stratégique douce. Le constat général est bien présent : les coûts de la construction et des matières premières ont augmenté, l'inflation s'est emballée, le commerce national et international s'est altéré. Aucun domaine n'a été épargné.

Nous dynamiser avec objectivité

Cette situation complexe nous a donné l'opportunité de nous dynamiser avec objectivité en poursuivant trois projets importants entamés à Grancy, à Arnex-sur-Nyon et à Lancy, livrés cette année. À Lausanne, relevons au sein de l'Écoquartier des Plaines-du-Loup, notre réalisation Les Peupliers qui sera terminée en 2023.

Votre soutien, votre professionnalisme, votre écoute et vos conseils nous aident et nous permettent d'évoluer. En plus de votre savoir-faire, vous nous avez témoigné votre bienveillance. Nous remercions les Membres du Comité exécutif, du Conseil d'administration, les différentes gérances, architectes, directeurs de travaux, ouvriers, collaborateurs-trices, référent-e-s sociaux-ales, communes, institutions de droit public et instances financières, autorités cantonales et municipales toujours réceptives et proactives.

Joël Cornuz
Président

CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2022

En résumé

Assemblée générale

Tenue le 23 juin 2022 à l'Espace Dickens à Lausanne, 16 sociétaires étaient présents.

L'Assemblée générale (AG), après avoir validé le procès-verbal du 17 juin 2021, a :

- adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2021 ;
- pris acte de la radiation de M. Philippe Diesbach en qualité de Président suite à son décès ;
- pris acte des élections de :
 - M. Joël Cornuz en qualité de Président ;
 - M. Pascal Dunand en qualité de Vice-président ;
- pris acte des nominations de :
 - MM. Joël Cornuz et Philippe Macchiaioli au sein du Comité exécutif ;
- pris acte de l'attribution d'une signature collective à deux (sans restriction) à M. Joël Cornuz, M. Pascal Dunand, M. Philippe Macchiaioli et Me Séverine Berger ;
- pris acte de l'attribution d'une signature collective à deux (avec le Président ou le Vice-président) à M. Philippe Equey, M. Claude Paquier, M. Christian Perrin, M. Filip Uffer, M. François-Joseph Z'Graggen et M. Pierre Zwahlen ;
- pris acte du renouvellement du mandat de la 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 2022. On peut relever qu'il a :

- validé les décisions prises par le Comité exécutif qui s'est réuni quatre fois ;
- validé les décisions des procès-verbaux du 17 février 2022, du 10 mai 2022, du 1^{er} septembre 2022 ;
- reçu et validé le rapport d'activité 2021 ;
- 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 2021 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 23 juin 2022 est disponible en ligne à l'adresse suivante :

www.citederriere.ch/notre-cooperative

GOURVERNANCE & CONTRÔLE

Membres du Conseil d'administration

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

*Membres du Comité exécutif

Communes représentées au Conseil d'administration

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

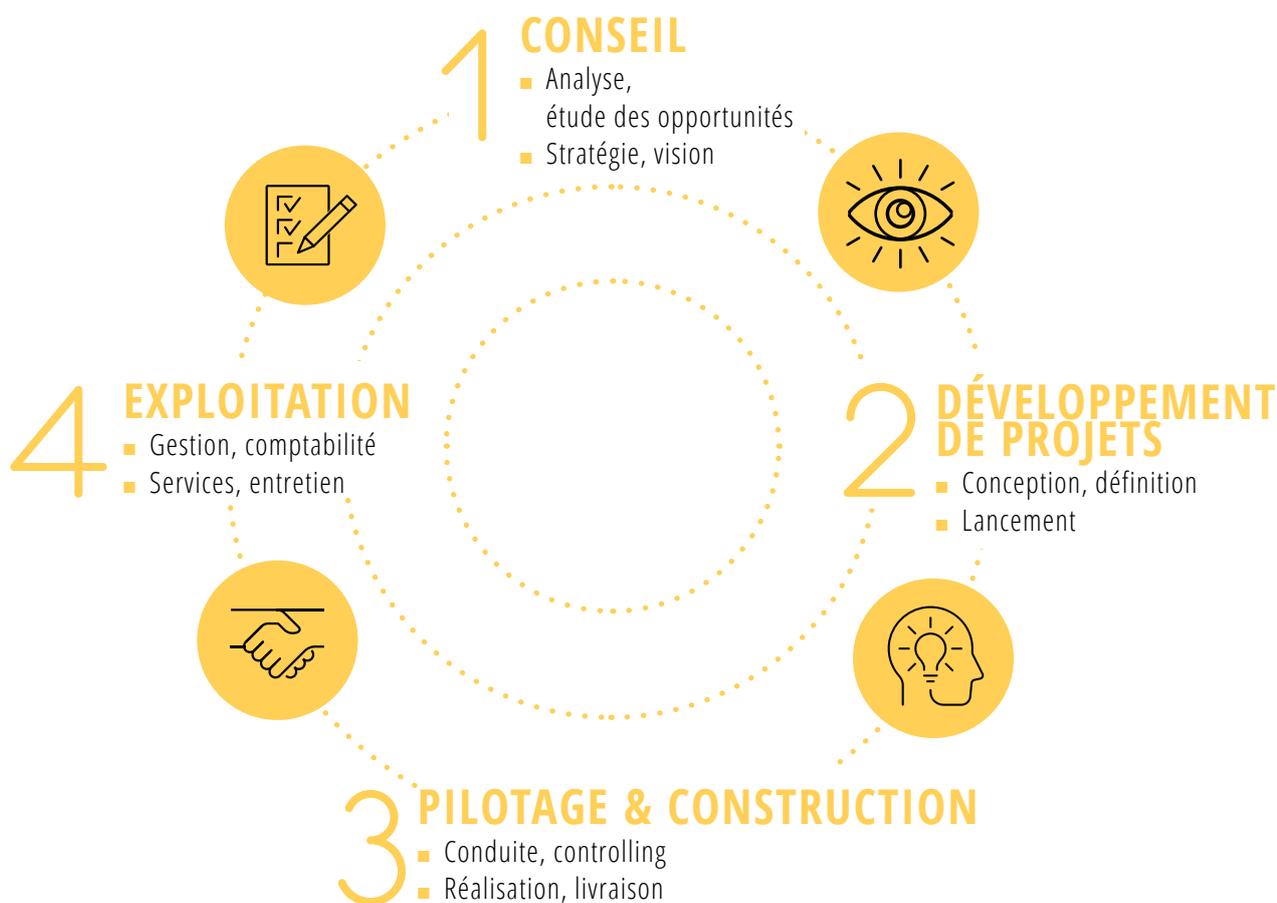
Organe de révision : Fidal Fiduciaire Lambelet SA à Lausanne

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.



|| En tant que partenaire, 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 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). 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 **2022**

JANVIER

MARS

AVRIL

FÉVRIER

MAI

JUIN

GRYON (VD)
Les Valérianes :
ouverture du chantier



ARNEX-SUR-NYON (VD)
Le Viez 1-2 :
remise des clés



En 2022, la coopérative est fière de ses événements marquants et de son évolution en pleine crise du logement : 89 appartements ont été livrés dans les cantons de Vaud et de Genève. Elle est impatiente de relever un nouveau défi, celui de continuer l'essor de ses futurs projets lors des années à venir.

Philippe Macchiaioli
Administrateur

JUILLET

SEPTEMBRE

NOVEMBRE

AOÛT

OCTOBRE

DÉCEMBRE

LAUSANNE (VD)
Plaines-du-Loup :
début de la
commercialisation des
logements protégés

YENS (VD)
Route de la Gare :
nouveau projet
de 9 logements
validé par la commune



LANCY (GE)
Ch. de l'Adret 8-10-12 :
livraison de
62 logements

GRANCY (VD) - La Ruelle :
livraison de
14 appartements

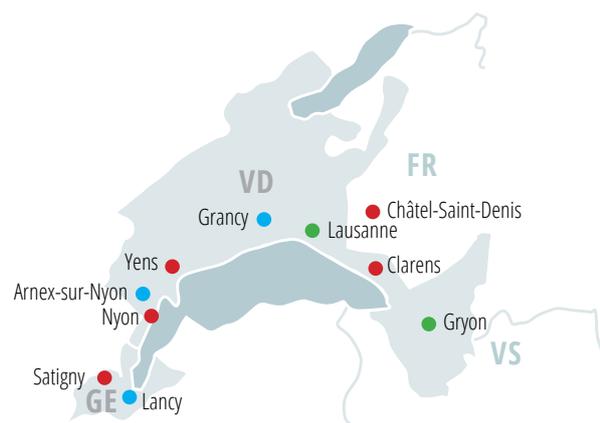


DÉVELOPPEMENT

Chantiers et projets en cours

Après deux ans d'incertitude liée à la crise sanitaire, la Coopérative Cité Derrière a fait face en 2022 à une crise géopolitique. La Guerre en Ukraine a eu son lot de conséquences : retards de livraison importants et hausses des coûts des matériaux ont rythmé le quotidien de la construction.

Développer des projets nécessite de faire preuve d'ingéniosité afin de construire qualitativement et durablement tout en maintenant des coûts rationnels et réalistes. Ainsi, les étapes d'avant-projet avec des mandataires qualifiés sont essentielles pour optimiser les systèmes constructifs.



- En construction
- Projets terminés en 2022
- À l'étude



« Tout a été pensé de sorte à favoriser la mixité et le "bien vivre ensemble". Nous sommes très satisfait-e-s du résultat des projets livrés en 2022, à Arnex-sur-Nyon, Grancy et Lancy. Les appartements ont tous trouvé des preneurs-euses. D'autres projets d'envergure continuent à être développés et réalisés, ce qui permettra d'étendre notre offre et de répondre au besoin en termes de location. »

Sarah Durous
Développeuse immobilière

En septembre 2022, la coopérative a adressé à l'ensemble des communes vaudoises et à quelques communes romandes un dépliant intitulé "Vivre ensemble" présentant ses activités de manière ludique. Cette action a permis la création de différents contacts : la coopérative a été conviée à se présenter auprès de plusieurs communes et à échanger sur diverses opportunités de développement de projet. La Coopérative Cité Derrière a bon espoir de voir se concrétiser certains projets de construction et reste à la disposition des communes pour les accompagner dans leurs démarches d'étude de faisabilité.

Cette année, pratiquement 90 logements ont été mis sur le marché grâce à l'achèvement des chantiers d'Arnex-sur-Nyon, Grancy et Lancy. Le chantier des Peupliers à Lausanne (Plaines-du-Loup) a suivi son cours et celui de Gryon a démarré en septembre. En parallèle, les études et le développement de projets se poursuivent dans la perspective d'ouvrir des chantiers à moyen terme.

En décembre 2022, un projet de 9 logements à Yens, à proximité de Morges, a été accepté et sera mis à l'enquête en 2023. La coopérative se réjouit de cette collaboration.

L'inflation est en augmentation depuis la crise sanitaire puis géopolitique. Les taux d'intérêt ont aussi suivi cette tendance. La Banque nationale suisse (BNS) est passée de taux négatifs à des taux positifs qui ont augmenté à plusieurs reprises. Auparavant, la coopérative pouvait consolider des crédits à des taux d'intérêt de moins de 1 % pour une durée de 10 ans. En 2022 cela n'a plus été possible. La moyenne des taux sur 10 ans était plus proche des 2,5 %. Les projections pour les nouvelles affaires ont ainsi été revues à la hausse.

De plus en plus de communes demandent aux investisseurs de tendre vers de très hautes performances énergétiques. Cela implique de trouver le meilleur compromis entre la performance souhaitée et la construction de logements d'utilité publique (LUP). Il est nécessaire d'être à l'affût des méthodes et des matériaux les plus durables possible tout en ménageant le plan financier de l'opération. Nous nous entourons de spécialistes et restons attentif-ve-s aux nouveaux projets qui sont réalisés avec des techniques innovantes (par exemple : lors de réflexions sur des matérialités à l'étude : laine, bois, etc.). Face aux enjeux énergétiques, la coopérative est fière de confirmer que la totalité de ses nouvelles constructions atteint au minimum le standard Minergie® ou équivalent.

Projets livrés en 2022

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



Projet livré en avril 2022

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



© architectes.ch / Hélène Maria

Les premiers locataires ont emménagé dès mars 2022. Tous les logements ont trouvé des preneurs-euses. La salle polyvalente et le salon de coiffure ont été livrés en avril 2022. Les travaux se sont achevés sans encombre et les aménagements extérieurs ont été finalisés durant l'automne.

Les habitant-e-s du village auront la possibilité de louer la salle polyvalente pour organiser des événements privés et les élu-e-s pourront l'utiliser pour les réunions officielles.

(VD) Grancy - Sur la Route de Cottens



Projet livré en mai 2022

🏠 2 immeubles 🏠 14 logements à prix coûtant



© architectes.ch / Hélène Maria

Initiés fin 2020, les travaux de construction de ce projet ont perduré jusqu'au printemps 2022. Les locataires ont pu prendre possession de leur nouveau logement dès mi-juin 2022.

Ce nouveau quartier au centre du village attend encore de voir sa placette arborisée. À l'écoute des souhaits de la commune, la Coopérative Cité Derrière plantera un chêne des marais. Cet espace extérieur doit être aménagé afin d'inviter les habitant-e-s et les locataires à communiquer et faire vivre le quartier.

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



Projet livré en juillet 2022

🏠 1 immeuble 🏠 62 logements HM*



Dès le mois d'août 2022, les premiers locataires ont pris possession de leurs logements dans ce bâtiment à Très Haute Performance Énergétique (THPE). Parallèlement, les immeubles voisins ont été finalisés. Cette étape (lots D, E, L13) permet d'achever l'ensemble du quartier Adret Pont-Rouge dont les premiers chantiers ont débuté en 2017. Une association de quartier a été constituée pour faire vivre et animer l'ensemble. Une salle commune est aussi à disposition des locataires au rez-de-chaussée de l'immeuble.

*Lexique des abréviations disponible en p. 26

DÉVELOPPEMENT

Chantiers en cours

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

Développement

Construction

- 🏠 1 immeuble 🏠 87 logements subventionnés, protégés et à prix coûtant
+ 1 centre médico-social (CMS), 1 centre de santé (Unisanté) – 2 centres d'accueil temporaire



L'année 2022 a été consacrée aux travaux de gros œuvre. La structure en béton a été réalisée rapidement (une dalle d'étage toutes les 4 semaines). Les travaux des façades préfabriquées en bois et des menuiseries extérieures ont enchaîné, suivis de la pose des éléments préfabriqués en béton. En parallèle, les travaux intérieurs ont pu démarrer par le montage des cloisons en plâtre, la pose des techniques, le coulage des chapes, etc. Les habitant-e-s et les surfaces d'activités profiteront de cet immeuble dès septembre 2023. L'ensemble de l'Écoquartier des Plaines-du-Loup devrait être achevé d'ici fin 2024.

(VD) Gryon - Les Valérianes

Développement

Construction

- 🏠 1 immeuble 🏠 14 logements à prix coûtant
+ 1 parking communal (53 places)



© dijam-sa.ch

Les travaux de construction ont débuté au mois de mai 2022. D'importants travaux spéciaux ont été effectués, tels que la construction d'une paroi berlinoise et la pose de clous d'ancrage pour stabiliser le terrain. Les travaux devraient se poursuivre jusqu'en automne 2024. Le projet accueillera 14 logements et un parking public communal. Les locataires pourront louer leur place de parc en priorité auprès de la commune.

À l'étude

(FR) Châtel-Saint-Denis - Sirius

Développement

Construction

- 🏠 1 immeuble 🏠 31 logements à prix coûtant dont 28 LSI*
+ 1 parking souterrain + 1 surface d'activités



© graberpetter.ch

Les études d'avant-projet se sont poursuivies durant l'année 2022. Ce projet revêt une certaine complexité puisque la coopérative doit se coordonner avec le Réseau Santé et Social de la Veveyse (RSSV) pour construire son bâtiment et le parking commun. Dans le but de simplifier l'avancement du projet, le RSSV a mandaté la coopérative pour mener les études liées à son futur bâtiment.

*Lexique des abréviations disponible en p. 26

(VD) Yens - Route de la Gare

Développement Construction



1 immeuble 9 logements à loyer abordable (LLA)



© aradie.archi

L'année 2022 s'est clôturée sur une note positive puisque, lors de son Conseil communal de décembre, la commune a validé l'avant-projet de la coopérative. Le projet prévoit la construction d'un immeuble de 9 logements à loyer abordable (LLA). Pour ce faire, la commune cédera son terrain à la coopérative par un droit distinct et permanent de superficie (DDP). La demande d'autorisation sera déposée au printemps 2023.

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

Développement Construction



1 immeuble 10 logements ZDloc*



© amosarchitectes.ch

Après avoir déposé une demande d'autorisation préalable de construire, la coopérative a dû revoir son projet pour répondre aux besoins de la commune. Celui-ci comporte à présent 10 logements en location (ZDloc) de 3 à 5 pièces (typologie genevoise). La modification de ce dossier a été déposée en novembre 2022.

(VD) Nyon - Ch. du Couchant 6

Développement Construction



1 immeuble 23 appartements (50 % LLA* et 50 % LLM*)



© hung.ch

Depuis la demande d'autorisation de construire déposée en 2021, les oppositions formées contre le projet ont continué de le bloquer en 2022. Malgré plusieurs échanges avec les instances juridiques, il est nécessaire d'attendre la fin de la procédure pour démarrer le chantier. En vue de préparer le terrain, la coopérative a tout de même démolie l'ancienne école au printemps 2022.

(VD) Clarens - Les Fleurettes

Développement Construction



3 immeubles 51 logements en location à prix coûtant, dont 16 appartements protégés



© ferrari-architectes.ch

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

La coopérative reprendra l'étude de ce projet dès qu'un nouveau classement de zone interviendra.

*Lexique des abréviations disponible en p. 26

EXPLOITATION

Chiffres clés

Durant l'année écoulée, de nombreux secteurs de l'économie ont été impactés par l'environnement géopolitique.

Malgré ce contexte incertain, l'exercice 2022 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 **2022**

1 402

26 M_{IOS}

volume d'état
locatif
sous gestion



appartements
en gestion



100 %

tous les projets livrés
en 2022 sont
entièrement loués



|| La Coopérative Cité Derrière prouve en 2022 que la création de nouveaux logements d'utilité publique (LUP) correspond aux besoins de la population et que ce modèle d'habitation est plus que jamais nécessaire.

Dans sa gestion, la coopérative examine tous les éléments susceptibles d'améliorer les performances énergétiques de son parc immobilier, en particulier dans le cadre de la production de chaleur et de ses alternatives. Une réflexion sur la stratégie de rénovation est en cours. ||

Joël Cornuz
Président

1.48 %

- 1 %

taux
hypothécaire moyen
des emprunts
de nos immeubles



- 1.50 %

contentieux
faible



taux
de vacance



EXPLOITATION

2022 en bref

Parmi les nombreux sujets qui ont préoccupé le secteur de la construction et du bâtiment figurent d'une part l'envol des prix des matières premières et d'autre part celui de l'énergie. Tous les deux ont été hautement volatiles.

Garants d'une mise en œuvre efficace, les Membres du Comité exécutif se sont réunis trimestriellement en 2022. Les processus de gestion définis, des analyses de marché et de nombreux échanges ont permis de contribuer à l'amélioration continue des prestations.

Ces échanges ont pu démontrer l'impact des actions menées jusqu'à présent et limiter les incidences négatives dans le cadre des développements et des rénovations.

Pour éviter des situations de contentieux ou des pressions sur les chantiers, le dialogue et la négociation avec les maîtres d'état ont été préconisés. La nature exceptionnelle de la situation a demandé bienveillance et raison à tous-tes les acteurs-trices du secteur.

Le Comité exécutif a également pu mettre en exergue l'ampleur de la tâche, relative aux énergies fossiles, qui reste à mettre en place d'ici 2030. Une vingtaine d'immeubles ont été identifiés et seront analysés.

En 2022, le volume d'état locatif sous gestion se monte à CHF 26 millions. Cette augmentation est rattachée à la livraison des trois projets de Arnex-sur-Nyon, de Grancy et de Lancy. Tous entièrement loués.

La Coopérative Cité Derrière remercie les acteurs-trices impliqués dans ces développements de l'Arc lémanique.

|| Au vu de la volatilité des taux, le refinancement de plusieurs immeubles a été anticipé pour 2023. Cette démarche proactive a permis à la coopérative de ne pas impacter les charges financières de manière significative.

Dans le cadre de la gestion des liquidités, la Coopérative Cité Derrière n'a été que très peu affectée par les taux négatifs. En effet, une analyse anticipative a toujours été étudiée avec les partenaires bancaires. ||

Alain Juvet
Directeur financier

Fin 2022 également, La Banque nationale suisse (BNS) a mis un point final à près de huit ans de taux négatifs. Elle a fait passer le taux directeur de -0,25 % à +0,50 %. Son but : lutter contre l'inflation.

Marché du logement

Le nombre de logements vacants a sensiblement diminué en 2022. Selon les chiffres publiés en décembre 2022 par l'Office Fédéral de la Statistique (OFS), actuellement 62'500 logements sont disponibles, ce qui représente 1,31 % du parc immobilier suisse.

Ce taux a ainsi chuté de 13,80 % par rapport à l'année précédente.

Le recul du nombre de logements vacants dans les nouvelles constructions est particulièrement frappant. En l'espace d'un an, il a diminué de plus de 2'200 unités, soit -31,20 %.

En 2023, les premières livraisons d'envergure aux Plaines-du-Loup à Lausanne, l'un des plus grands chantiers de Suisse romande, marqueront un jalon dans le développement des logements d'utilité publique. En effet, cet écoquartier pourrait agir comme un accélérateur du développement des coopératives d'habitation en Suisse romande répondant aux préoccupations environnementales, sociales et économiques actuelles.

La Coopérative Cité Derrière se réjouit de pouvoir offrir une première réponse à la crise du logement en offrant 87 logements et des surfaces d'activités en lien avec la santé.

Gestion

À la fin de l'été, le Conseil fédéral a décidé de proposer de nombreuses mesures pour que la Suisse puisse rapidement renforcer son approvisionnement énergétique en prévision de l'hiver. **L'objectif ?** Encourager la participation la plus large possible afin que la Suisse ne se retrouve pas dans une situation de pénurie.

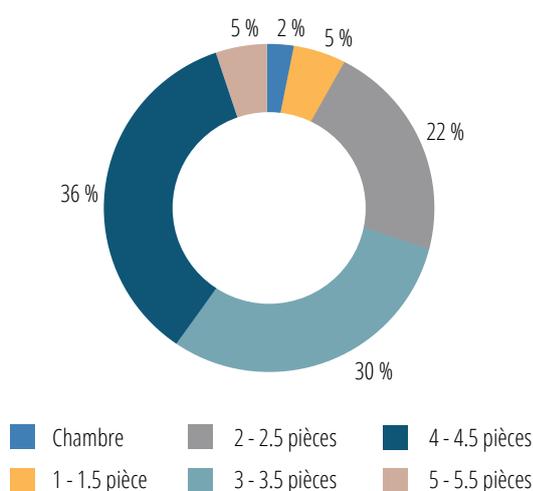
La campagne de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) lancée sous le slogan " L'énergie est limitée. Ne la gaspillons pas " a complété ce dispositif avec des recommandations faciles à mettre en œuvre.

Ces recommandations, ainsi qu'une information concernant l'application de la limitation du chauffage, ont été diffusées à l'attention de nos locataires durant l'automne 2022. Par ses communications régulières, la coopérative renforce ses bonnes pratiques menées jusqu'à présent.

D'un point de vue national, la Suisse a également décidé de procéder à l'harmonisation et à la transition numérique du trafic de ses paiements, effective à partir du 1^{er} octobre 2022. Dès lors, les traditionnels bulletins de versement orange (BVR) ont été remplacés par des QR-factures. Nos partenaires ont guidé nos locataires dans cette transition par le biais de plusieurs courriers d'information, d'un support et d'une écoute bienveillante.

Aucune rotation conséquente n'est à signaler en 2022. 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.

Répartitions des logements



Les concierges de la coopérative : jubilés

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

- Mme Irène Ferreira à Lausanne (Vanil 6) : 25 ans ;
- M. José Basalo à Lausanne (Couchirard 19-23 et Morges 60) : 20 ans ;
- Mme Bilijana Dinic à Yverdon-les-Bains (Payerne 3) : 15 ans ;
- Mme Hidajeta Husic à Lausanne (Montmeillan 6 / Vallon 17-19) : 15 ans ;
- Mme Leyla Ahmed à Aigle (Glariers 4 ABC) : 5 ans ;
- Mme Paula Domingues à Prangins (Bénex-Dessus 5) : 5 ans ;
- Mme et M. Skender-Nazife Berisha à Yverdon-les-Bains (Venel 146-150) : 5 ans ;
- M. Tome Atanasov à Senarclens (Cinquantenaire 11) : 5 ans ;

Entretien du parc immobilier

(VD) Lausanne, Figuiers 39

Des travaux intérieurs liés à la séparation du restaurant et du logement attenant ont été effectués pour un budget de CHF 90'000.-. Une cuisine entièrement aménagée a été créée, offrant un confort supplémentaire aux locataires.

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

Les rénovations de l'étanchéité des toitures sont prévues au printemps 2023 pour résorber les différents problèmes d'infiltration tant au niveau des toitures que des coursives et terrasses.

De nombreux travaux des aménagements extérieurs (bancs, place de jeux et peintures au sol) avaient été initiés en 2021 afin de redynamiser ce quartier en partenariat avec la Ville de Lausanne.

(VD) Lausanne, Vanil 6

Une remise en conformité de l'escalier extérieur avec main courante a été effectuée.

(VD) Yverdon-les-Bains, Venel 27-33

Deux ascenseurs ont été entièrement rénovés dans le but d'améliorer les espaces communs de ces immeubles. Le troisième sera installé en octobre 2023.

(VD) Moudon, Château-Sec 37

Une rénovation des façades a été validée fin 2022 et va démarrer au printemps 2023.

(VD) Tolochenaz, Petite-Caroline 9, Noyers 10-12

Un projet de raccordement au chauffage à distance (CAD) est en cours d'analyse. La construction d'une chaufferie et d'un réseau de distribution de la chaleur est actuellement à l'étude pour les 25 logements de la coopérative. L'objectif est de profiter du développement du CAD via le pompage de l'eau du lac pour raccorder les immeubles de Tolochenaz.

Avec le soutien de la
Loterie Romande

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.

(GE) LANCY, CH. DE L'ADRET 8-10-12

Projet mis en location en 2022

" Nombreuses sont les qualités du projet issues des contraintes. D'un contexte ferroviaire de prime abord hostile, le site a mué en un paysage largement arboré. D'une carapace fermée ont été générées des typologies de logements lumineuses. Des contraintes budgétaires et constructives ont germé une identité de couleurs et de matériaux. D'une diversité de maîtrises d'ouvrage est née l'unité d'un quartier. "

TRIBU architecture

" Après plusieurs années de travail entre les collaborateurs-trices de la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) et les représentant-e-s de la coopérative, nous pouvons confirmer que l'attribution d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) en faveur de la Coopérative Cité Derrière fut une bonne décision. En effet, nous avons eu le plaisir de travailler ensemble de manière constructive et professionnelle pour un résultat cohérent. "

Damien Clerc
Secrétaire général de la FPLC



" Notre Agence a été mandatée pour effectuer la mise en valeur et la gestion des immeubles construits. À l'occasion de plusieurs " portes ouvertes " nous avons été en mesure de rencontrer avant la signature du bail un très grand nombre de familles permettant ainsi un dialogue humain et indispensable pour assurer une saine gestion. Les rencontres ont été autant utiles à la visite des lieux qu'à la mise en place d'un certain esprit lié au " bien vivre ensemble ". Les visites ont également répondu aux différentes interrogations s'agissant de la vie en coopérative. "

Melanie Calle
Gérante d'immeubles auprès de l'Agence
Immobilière Rodolphe Burger SA

19

Ce projet ambitieux, livré durant l'été 2022, porte une attention particulière à la mobilité, la sécurité, l'énergie et l'environnement de l'ensemble du site.

Parmi les 13 partenaires, la Coopérative Cité Derrière compte 62 logements allant de 2 à 5 pièces (typologie genevoise) de type HM (habitation mixte). Pour rappel, l'État de Genève a mandaté la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif (FPLC) qui avait pour mission de coordonner ce projet immobilier d'envergure de plus de 600 logements.

Ce chantier s'est déroulé dans des conditions excellentes. Un grand merci à tous les partenaires de la coopérative.

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) Figuiers 39	Lausanne	42	Location	35	2000	Oui	Non
(VD) Lausanne 44-48	Bussigny	26	Location	46	2001	Non	Non
(VD) Petite-Caroline 9	Tolochenaz	9	Location	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	59	Contrôlés	64	2002	Non	Non
(VD) Couchirard 19-23	Lausanne	41	Contrôlés	42	2002	Oui	Non
(VD) Les Oiseaux 6	Lausanne	18	Location	0	2004	Oui	Non
(VD) Industrie 20-22	Bussigny	22	Location	27	2004	Non	Non
(VD) Plaines-du-Loup 2 C-2 D	Lausanne	18	Location	0	2004	Oui	Non
(VD) Prairie 22	Lausanne	20	Location	29	2004	Non	Non
(VD) Venel 27-33	Yverdon-les-Bains	30	Location	39	2004	Non	Non
(VD) Venel 146-150	Yverdon-les-Bains	24	Location	27	2005	Non	Non
(VD) La Dame 28	Orbe	10	Location	11	2005	Non	Non
(VD) Colline 14-56	Lausanne	54	Location	78	2006	Oui	Non
(VD) Simplon 7 A-E	Renens	45	Location	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	Oui
(VD) Industrie 53	Bussigny	12	Subventionnés	12	2008	Non	Non
(VD) Guillermaux 2-4-6	Payerne	30	Subventionnés	38	2008	Non	Non
(VD) Chablais 30	Lausanne	39	Estudiantins	16	2009	Oui	Non
(VD) Bourgogne 1 ABC	Nyon	24	Subventionnés	26	2010	Oui	Non
(VD) Victor-Ruffly 57-61-63	Lausanne	46	PPE	26	2010	Oui	Éco
(VD) Victor-Ruffly 59	Lausanne	18	Location	15	2010	Oui	Éco
(VD) Petit-Record 1-3-5	Échallens	26	Protégés	71	2011	Oui	Oui
(VD) Jorat 44 ABC	Montblesson	18	PPE	18	2011	Oui	Éco
(VD) Jorat 190 A-H	Lausanne	61	Protégés	42	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	Protégés	60	2013	Non	Éco
(VD) Château-Sec 37	Moudon	18	Subventionnés	16	2013	Non	Non
(VD) Vuillerens 7	Gollion	17	Protégés	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	Oui

IMMEUBLES CONSTRUITS

IMMEUBLES	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE®
(VD) Morges 137	Lausanne	22	Subventionnés	9	2015	Oui	Éco
(VD) Morges 139	Lausanne	36	Protégés	6	2015	Oui	Éco
(VD) Couchirard 4	Lausanne	24	PPE	24	2015	Oui	Éco
(VD) Couchirard 6	Lausanne	22	Location	10	2015	Oui	Éco
(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	Subventionnés	18	2015	Oui	Oui
(VD) I. - Paderewski 34	Morges	13	Location	10	2015	Oui	Oui
(VD) I. - Paderewski 36	Morges	13	Protégés	10	2015	Oui	Oui
(VD) Chavanne 15	Gland	19	Protégés	14	2015	Oui	Oui
(VD) Scierie 5	Saint-Prex	17	Adaptés + 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 4 A	Aigle	19	Protégés	11	2017	Oui	Oui
(VD) Glariers 4 BC	Aigle	24	Subventionnés	20	2017	Oui	Oui
(VD) Fort 16-18	Begnins	10	Location	14	2018	Oui	Oui
(VD) Le Clos du Bourg	Aigle	89	Loc + Protégés	85	2020	Oui	Oui
(VD) Sablon 10	Morges	28	Protégés	0	2020	Oui	Oui
(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	Subventionnés	33	2022	Oui	P
Sous-total		1570		1472			
(VD) Rte Cantonale 33-39	Saint-Sulpice	301	Estudiantins	73	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	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE®
(VD) Les Peupliers - PDL*	Lausanne	87	Protégés + Subv + Loc	51	2023	Oui	P-Éco
(VD) Les Valérianes	Gryon	14	Location	53	2023	Oui	Non
Sous-total		101		104			

IMMEUBLES EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

IMMEUBLES	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE®
(FR) Sirius	Châtel-Saint-Denis	31	Protégés	17	2025	Oui	Oui
(VD) Route de la Gare	Yens	9	Location	10	2024	Oui	CECBA/A
(GE) Route d'Aire-la-Ville	Satigny	10	Location	7	2026	Oui	Oui
(VD) Les Fleurettes	Clarens	51	Protégés + Loc	43	-	Oui	Oui
(VD) Ch. du Couchant 6	Nyon	23	Subv + Loc	23	2024	Oui	Oui
Sous-total		124		100			

TOTAL

2096

1749

*Lexique des abréviations disponible en p. 26

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2022

(avec exercice précédent comparé)

31.12.22

31.12.21

ACTIF

Actifs circulants	19'612'840.40	16'302'590.34
Actifs disponibles	18'595'762.70	16'068'172.29
Actifs réalisables	0.00	0.00
Actifs de régularisation	1'017'077.70	234'418.05
Actifs immobilisés	415'565'893.82	394'077'441.95
Immobilisations financières	393'000.00	408'000.00
Autres actifs immobilisés	2'544'029.12	3'045'067.50
Immeubles	412'628'864.70	390'624'374.45
Immeubles en exploitation	417'737'278.87	395'499'994.86
Immeubles en construction / rénovation	52'740'973.53	47'703'590.84
./. Fonds d'amortissement des immeubles (subventionnés)	-48'016'068.85	-44'388'852.40
./. Fonds d'amortissement des immeubles (marché libre)	-8'927'603.50	-7'284'643.50
./. Fonds d'amortissement Victor-Ruffy	-905'715.35	-905'715.35
TOTAL DE L'ACTIF	435'178'734.22	410'380'032.29

PASSIF

Fonds étrangers	397'855'023.17	375'659'274.30
Dettes à court terme	2'207'552.26	1'239'669.25
Passifs de régularisation	885'068.00	897'192.25
Dettes à long terme portant intérêts	370'811'821.44	351'003'440.54
Fonds	23'950'581.47	22'518'972.26
Fonds propres	37'323'711.05	34'720'757.99
<u>Capital social</u>	<u>35'159'450.00</u>	<u>33'268'750.00</u>
Parts sociales	35'159'450.00	33'268'750.00
<u>Profits et Pertes</u>	<u>2'164'261.05</u>	<u>1'452'007.99</u>
Report au 01.01	1'452'007.99	959'228.61
Résultat de l'exercice	712'253.06	492'779.38
TOTAL DU PASSIF	435'178'734.22	410'380'032.29

PROFITS ET PERTES 2022

(avec exercice précédent comparé)

31.12.22

31.12.21

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

23'439'774.77

22'423'993.80
-160'417.50
22'263'576.30
415'213.00
118'918.13
37'669.50
604'397.84

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

CHARGES

Charges d'exploitation

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

22'727'545.71

14'901'462.17
4'301'234.58
4'759'907.63
2'843'966.16
571'451.50
2'424'902.30

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

Amortissements

Amortissements travaux de rénovation
Amortissements immeubles (marché libre)

1'833'378.00

190'418.00
1'642'960.00

1'649'478.00

190'418.00
1'459'060.00

Attributions fonds

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

5'795'294.00

1'004'944.50
3'627'216.45
1'163'133.05

5'669'650.97

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

Frais généraux

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

83'665.04

83'665.04
0.00
0.00
0.00

84'394.40

84'394.40
0.00
0.00
0.00

Impôts

113'746.50

78'746.50

RÉSULTAT avant produits / charges exceptionnels

712'229.06

490'504.38

Produits exceptionnels

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

24.00

0.00
24.00

2'275.00

12'500.00
-10'225.00

Impôts des exercices précédents

0.00

0.00

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

712'253.06

492'779.38

ANNEXES AUX COMPTES 2022

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	31.12.22	31.12.21
Immeubles		
Valeur comptable immeubles	417'737'278.87	395'499'994.86
Valeur assurance incendie	393'435'840.80	340'807'418.00
Engagements hors bilan immeubles	420'641'200.00	404'394'700.00
Cédules hypothécaires en 1 ^{er} rang	366'784'200.00	350'537'700.00
Cédules hypothécaires en 2 ^e rang	47'788'000.00	47'788'000.00
Cédules hypothécaires en 3 ^e 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 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
- Monneresse 1-2-3-5-7 à Aigle
- Krafft 2-4-6 à Aigle
- Sablon 10 à Morges
- Le Viez 1-2 à Arnex-sur-Nyon
- La Ruelle 4-8 à Grancy

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 2022**.

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 11 mai 2023
RM / JV-RAPPORT-OR-12-0097

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 :

- CAT : centre d'accueil temporaire ;
- CMS : centre médico-social ;
- DDP : droit distinct et permanent de superficie ;
- HM : habitation mixte ;
- LLA : logements à loyer abordable ;
- LLM : logements à loyer modéré (subventionnés) ;
- LP : logements protégés ;
- LSI : logements à structure intermédiaire de l'État de Fribourg (seniors) ;
- PDL : Plaines-du-Loup (projet Métamorphose à Lausanne) ;
- PGA : plan général d'affectation ;
- PU : pièce urbaine ;
- UAPE : unité d'accueil pour écoliers ;
- ZDloc : zone de développement location à Genève ;
- CECB A/A : certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB).



NOUS SOMMES
LE PARTENAIRE
ADÉQUAT.

27

IMPRESSUM © COOPÉRATIVE CITÉ DERRIÈRE

Textes : Patrimob SA

Adaptations textes : Chantal-Anne Jacot, journaliste RP

Graphisme : Olivia Guérin Brochardière / Suite Créative

© Photographies : Architectes.ch, Studio Monochrome, schopfernicolas.ch

Impression et Lithographie : Groux arts graphiques SA

Certifications : Forest Stewardship Council (FSC)

Jardin des Citadines. Quartier des Halles à Morges. Inauguré en août 2022.
© Nicolas Schopfer - schopfernicolas.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