

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2019



coopérative d'utilité publique
cité derrière

MOT DU PRÉSIDENT

État des lieux

Comprendre pour anticiper. Devancer pour avoir un coup d'avance. Le thème actuel est préoccupant : le changement climatique. Il ne concerne pas que la planète, mais tous ceux qui l'habitent, qui la font, nous. Plus nous attendons, plus l'équation sera difficile à résoudre. Agissons dès maintenant.

Les acteurs de la Coopérative Cité Derrière sont conscients de ce changement et de son évolution. L'adaptation des divers secteurs - qu'ils soient publics ou privés - est nécessaire, voire même rentable au niveau des coûts que nous pourrions éviter à présent et au futur. Pourquoi ne pas faire un **état des lieux** ?

Chacun d'entre nous peut apporter des nouveautés et des fluctuations dans sa manière de vivre, de penser, d'amorcer une problématique, d'étudier un projet, de le concrétiser, de l'aboutir et d'avoir envie de faire partie de **la** solution.

Dans une maison, dans un appartement, dans une pièce, le changement climatique et le développement durable sont des deux côtés. A l'intérieur comme à l'extérieur.

Un des grands défis que notre coopérative a pris et souhaite relever : poursuivre au fil des ans sa mission de mettre à disposition des logements à prix abordables. Nous devons toujours et encore réfléchir à des investissements très ciblés, à continuer à bâtir des immeubles aux normes précises en suivant le label Minergie® pour garantir le confort et l'efficacité énergétique ou le Minergie-P pour assurer les constructions à basse consommation ou encore le Minergie-A pour offrir une parfaite autonomie thermique. Selon les besoins, marions-les sans hésiter aux produits complémentaires ECO (santé et construction durable) et SQM (construction de haute qualité).

Mais concrètement, comment ? Par exemple en posant des fenêtres adéquates, en aménageant des aérations douces, en assurant une acoustique sans faille, en pensant à un rendement lumineux des éclairages, en nous préoccupant des systèmes de protection solaire et de ceux contre les intempéries, en habillant les portes pour renforcer l'enveloppe de construction de manière isolée et étanche... La liste pourrait être encore longue. En résumé, avançons sans restriction.

Terminons sur une note d'authenticité. Evoquons le respect et le devoir du citoyen pour la **collectivité**, soit le **civisme**. Un mot rigide, pourtant accueillant et bienveillant. Accompagné d'un peu de **civilité**, il ouvre la porte au bon voisinage, au partage, à la flexibilité, à la solidarité, au « savoir-vivre » et « savoir-faire », pour regarder le quotidien ensemble. D'ailleurs, les mots « savoir-vivre » et « savoir-faire » ne devraient-ils pas être réunis sous un même toit : « **savoir-être** » ?

Philippe Diesbach, président

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2019 : EN RÉSUMÉ

Assemblée générale

Elle s'est tenue le 27 juin 2019 à l'hôtel Mirabeau à Lausanne et 18 personnes étaient présentes.

L'Assemblée, après avoir adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2019, a :

- ✓ validé le procès-verbal du 28 juin 2018,
- ✓ pris acte de l'élection de Me Séverine Berger, avocate à Lausanne,
- ✓ pris acte du renouvellement du mandat de la Fiduciaire Lambelet SA Fidal à Lausanne en sa qualité de réviseur des comptes,
- ✓ pris note du courriel d'une locataire de notre immeuble de Begnins et de la réponse qui lui sera adressée,
- ✓ confirmé le désir de la Coopérative Cité Derrière de maintenir les immeubles, une fois sortis des subventions cantonales, sous le contrôle du Canton de Vaud.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à deux reprises en 2019. On peut relever qu'il a :

- ✓ validé les décisions prises par le Comité exécutif qui s'est retrouvé cinq fois,
- ✓ validé les décisions des procès-verbaux des 28 novembre 2018 et 8 mai 2019,
- ✓ reçu le fascicule concernant le rapport d'activité 2018,
- ✓ obtenu les informations relatives aux immeubles construits,
- ✓ eu connaissance des projets à l'étude et en cours de développement,
- ✓ passé en revue les cas de contentieux,
- ✓ pris connaissance des comptes 2018 et les a validés,
- ✓ pris acte des prêts hypothécaires et des taux payés par la Coopérative Cité Derrière,
- ✓ analysé les risques encourus par la Coopérative Cité Derrière,
- ✓ préparé l'Assemblée générale,
- ✓ reçu un commentaire relatif au rapport transmis par la Banque Cantonale Vaudoise,
- ✓ obtenu des renseignements au sujet du tableau de contrôle des produits et charges d'exploitation ainsi que de chauffage et d'eau chaude.

L'Assemblée générale (AG) de 2020 fera l'objet d'une convocation séparée sous forme de courrier.

Le PV de l'AG du 27 juin 2019 est disponible sur notre site internet à l'adresse suivante :

<https://www.citederriere.ch/cooperative/>

RAPPORT DE GESTION ET D'ACTIVITÉ 2019

L'année 2019 a été particulièrement intense pour la Coopérative Cité Derrière en termes de développement de projets.

Elle a successivement ouvert des chantiers d'envergure et déposé des demandes d'autorisation de construire pour des projets qui se grefferont au planning 2020. La coopérative se réjouit d'autant plus que ces demandes d'autorisation annoncent la concrétisation de dossiers dont certains étaient en attente depuis plusieurs années.

La Coopérative Cité Derrière est également fière d'avoir remporté un concours d'investisseurs organisé par la Ville de Nyon en juin 2019. Ce concours visait à valoriser la parcelle n° 1519 sise au chemin du Couchant 6 à Nyon en construisant un immeuble composé à 50% de logements à loyers abordables (LLA) et à 50% de logements à loyers modérés (LLM). Une salle polyvalente de 160 m² sera également réalisée et mise à la disposition des locataires et des sociétés locales. Pour que ce projet naisse, la Commune de Nyon cédera sa parcelle à la coopérative en droit distinct et permanent de superficie (DDP) d'une durée de 90 ans.

Deux chantiers se sont poursuivis en 2019 :

Le Clos du Bourg - Aigle

Après deux ans de travaux, nous sommes à la veille de la livraison des deux immeubles. Les commerces et appartements seront mis à la disposition des locataires dès le printemps 2020.



Les finitions sont en cours d'exécution dans les appartements. Les commerces sont aménagés selon les besoins des futurs utilisateurs. A fin 2019, toutes les surfaces sont louées à l'exception d'une dont la location est en cours de discussion avec l'exploitant. Le bail sera sans aucun doute signé en début d'année prochaine.

Enfin, les discussions avec la Commune d'Aigle et l'ensemble des maîtres d'ouvrage ont permis de valider le système d'entrées et de sorties du futur parking public. Le matériel sera commandé début 2020 et le parking sera fonctionnel lors de la remise des appartements et commerces.



Le Jardin des Citadines - Morges

Cette année a permis de mettre le bâtiment du Jardin des Citadines hors d'eau et hors d'air, à savoir que les murs, dalles et toiture sont achevés et que les portes et fenêtres sont posées. Les chapes ont été coulées à fin décembre 2019.



La prochaine année sera entre autres destinée aux travaux de second œuvre, soit la pose du carrelage, les agencements des cuisines et l'installation des sanitaires qui se termineront par les finitions. Le planning prévoit de livrer les appartements (4 appartements en location à prix coûtant et 24 logements protégés) ainsi que la garderie en août 2020.

Un chantier a ouvert en 2019 :

Adret Pont-Rouge - Lancy

Le chantier de l'Adret Pont-Rouge a démarré en avril 2019. La fin du terrassement était en cours en décembre 2019 concernant le bâtiment de notre coopérative. Les travaux de gros-œuvre se poursuivront durant toute l'année 2020. Pour mémoire, le projet proposera 62 logements de 2 à 5 pièces (typologie genevoise). Le rez-de-chaussée accueillera une salle commune destinée aux locataires. La mise à disposition des appartements est prévue au printemps 2022.



Cinq projets ont été développés en 2019 :

Les Valérianes - Gryon



La Coopérative Cité Derrière et les opposants au projet ont signé en avril 2019 une convention qui détaille les mesures de sécurité à prendre par la coopérative pour lutter contre un éventuel glissement de terrain. Ainsi, des inclinomètres ont été installés dans différents endroits de la parcelle afin de mesurer régulièrement les mouvements de terre. La convention prévoit que le chantier pourrait ouvrir un an après les premières données récoltées, soit dans le courant 2020.

Avant l'ouverture du chantier, nous devons encore obtenir le financement du projet selon les mesures de protection du terrain adoptées et entreprendre diverses démarches administratives.

Naturellement, notre coopérative prendra les mesures nécessaires indiquées dans le rapport géotechnique suite aux reconnaissances réalisées.

Le Viez - Arnex-sur-Nyon

Cette année a été consacrée à la finalisation de l'avant-projet avec les architectes et les mandataires. La demande de permis de construire a été déposée auprès de la commune durant l'automne 2019 et l'enquête publique a débuté le 22 octobre 2019.

Les oppositions des voisins ayant été levées par la commune, nous espérons pouvoir rechercher le financement et ouvrir le chantier au printemps 2020. Le projet offrira deux immeubles totalisant 14 logements en location à prix coûtant et une salle communale.



Les Fleurettes - Clarens

Après plusieurs années de latence en attendant l'entrée en vigueur du nouveau plan général d'affectation (PGA) de Montreux, notre demande de permis de construire a finalement été déposée auprès de la commune en novembre 2019. L'enquête publique débutera courant janvier 2020. La commune et ses services ont d'ores et déjà validé le principe et le contenu de notre projet.



Dès lors, nous avons bon espoir d'ouvrir le chantier des Fleurettes durant l'été 2020. Pour mémoire, ce projet est le fruit d'une collaboration avec une hoirie réunie sous-seing d'une société simple. Le terrain de la société simple sera mis à la disposition de notre coopérative par l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) de 70 ans afin que nous réalisions trois immeubles : deux de logements en location à prix coûtant et un de logements protégés.

Le projet proposera 51 logements dont 19 pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

Les Peupliers - Lausanne (Plaines-du-Loup)



L'année 2019 a été consacrée à notre projet des Plaines-du-Loup, nouvellement nommé Les Peupliers, à la coordination avec les ingénieurs-mandataires et à la préparation du projet de DDP.

Le dossier de demande de permis de construire pour notre pièce urbaine a été déposé en juin auprès de la Municipalité de Lausanne.

Cette dernière a fait un certain nombre de remarques et demandé quelques modifications, ce qui nous a mené à déposer des compléments en décembre 2019. Nous espérons que l'enquête publique sera publiée début 2020 afin d'ouvrir le chantier à la fin de l'été 2020. Les travaux seront planifiés sur deux ans.

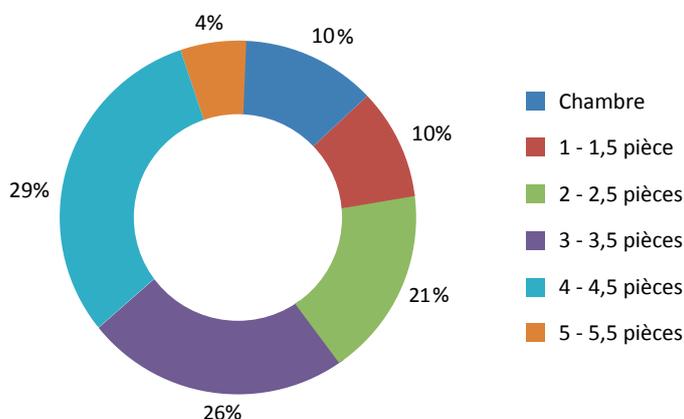
La Ruelle - Grancy

Notre coopérative a également déposé la demande d'autorisation de construire fin 2019. Préalablement, il a fallu déterminer avec la Commune de Grancy la façon la plus rationnelle de construire ce projet. Pour mémoire, la commune a contacté la Coopérative Cité Derrière afin de revaloriser le centre de son village qui accueille actuellement l'ancienne laiterie et d'anciens corps de bâtiments.

Les premiers échanges soulevaient l'opportunité de conserver les murs de l'ancienne laiterie et de développer le projet dans sa continuité. Après réflexion, nous avons décidé de démolir l'ancien bâtiment pour le remplacer par un projet entièrement neuf. Les contraintes de construction pour garder l'ancienne laiterie étaient trop importantes.

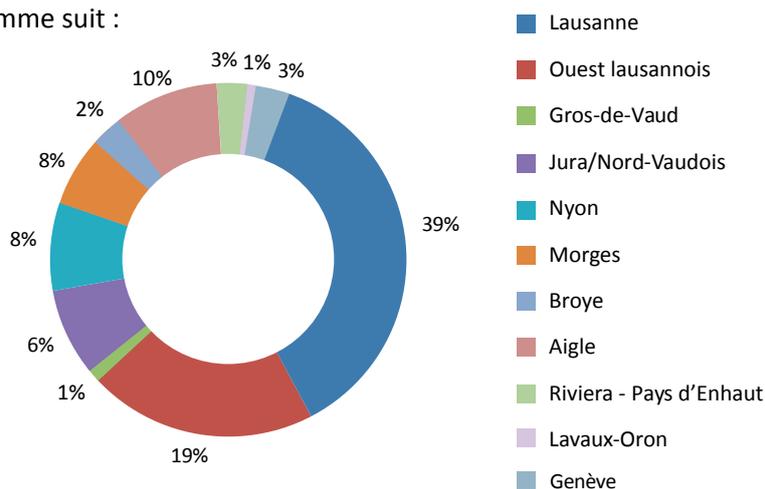


Aujourd'hui notre coopérative a réalisé ou réalise plus de 2'040 logements répartis de la manière suivante :



Notre particularité est d'investir sur l'ensemble de la Romandie, ce qui donne à notre coopérative une parfaite connaissance du marché immobilier vaudois et romand.

Notre parc se répartit comme suit :



A l'image de 2018, cette année aura été très favorable au niveau des taux d'emprunts hypothécaires. Nous avons obtenu d'excellentes conditions. La plupart des crédits consolidés en 2019 ont pu l'être à des taux inférieurs à 1.5% sur de longues durées (10 ans).

Notre coopérative joue également un rôle important au niveau du développement durable. Nos dernières réalisations bénéficient du label Minergie®. Nous continuons à nous engager dans les économies d'énergie.

EXPLOITATION

Taux de vacance locative

Nous avons ressenti une certaine détente du marché locatif dans le Chablais, ainsi que dans la Broye. Il est essentiel de maintenir des logements en parfait état et de rester attractif sur les loyers de nos appartements.

Appartements protégés

En plus des activités courantes tels que les lotos, la gymnastique douce, les ateliers divers et les sorties, des séances de prévention en collaboration avec la Police, la Gendarmerie ou les Pompiers ont été organisées cette année sur plusieurs de nos sites. La participation des locataires a été importante. Tous les référents sociaux d'Althys ont suivi les cours de répétition et obtenu le renouvellement de leur certificat de premiers secours (BLS) comprenant également la réanimation cardio-respiratoire.

A Lausanne, sur le site de Sirius, les locataires des logements protégés ont participé activement durant plusieurs semaines à la rédaction du journal Prélaz-Valency en insérant un article sur la vie du quartier ainsi que sur l'un de nos locataires. En plus de la diffusion locale de ce journal, ce rapprochement des différents locataires dans la vie du quartier a apporté une meilleure compréhension sur les attentes des uns et des autres. Des réunions régulières ont déjà été programmées dans la continuité de cette première démarche organisée par l'association de quartier de Prélaz-Valency. Nos locataires des logements protégés ont pu se rendre à plusieurs reprises à la Fondation Clémence pour participer notamment à des thés dansants.

Mise en location

Cette année a été tenue en haleine par la mise en valeur de nos commerces au Clos du Bourg à Aigle. Comme évoqué précédemment, nous avons trouvé une dizaine de commerçants afin d'animer et de rendre attractif ce futur quartier. La coopérative souhaitait privilégier des commerces de détails, qui répondent aux besoins de la population. Nous avons le plaisir de vous informer qu'une unité d'accueil pour les écoliers (UAPE), une épicerie bio, un tea-room, un cabinet médical ainsi que deux expositions de carrelage et de cuisines viendront animer ce quartier. D'autres petits commerces viendront compléter l'offre que nous avons souhaitée variée.

Nous avons également effectué un grand travail de publicité, organisé plusieurs portes ouvertes dans l'objectif de faire découvrir nos futurs logements à la population aiglonne et chablaisienne. Nous sommes ravis de constater que les appartements plaisent et trouvent preneur, plusieurs mois avant l'entrée en jouissance et la remise des clefs.

Ce chantier a été complexe sur plusieurs aspects lors de la mise en valeur. En effet, trois propriétaires se partagent les trois immeubles du Clos du Bourg. Les appartements sont destinés à une population variée : des appartements à prix coûtant, en marché libre, protégés, mais également des appartements en PPE. De plus, trois gérances ont été choisies pour la gestion de ces immeubles.

Les bâtiments seront livrés au cours du premier semestre 2020 et nous tenons à remercier tous les acteurs de ce projet pour leur disponibilité, leur ouverture et pour avoir mené ce projet à bien.

Contentieux

Le contentieux reste minime pour notre coopérative et nous restons très satisfaits des relations avec Patrimogest SA. Ces derniers sont proches de nos locataires et prennent en considération la situation personnelle, parfois très délicate, de ceux-ci. Nous avons à cœur de maintenir un dialogue et de trouver le meilleur compromis avec nos locataires.

Entretien

Les premiers immeubles de la coopérative ont vu le jour il y a plus de 20 ans. Nous avons décidé d'analyser leurs besoins afin de maintenir des logements de qualité à des loyers attractifs. Ainsi, nous avons demandé à l'ensemble de nos régies de nous informer sur les travaux d'entretien ou de rénovation qu'ils jugent importants d'entreprendre ces prochaines années. La synthèse est en cours d'élaboration et des dispositions vont être prises prochainement.



Rue Cité-Derrière 20-28, Lausanne. Construction 1997.

En parallèle, le Comité exécutif de la coopérative a souhaité faire un bilan sur la performance énergétique de nos immeubles. Grâce à une analyse des charges d'exploitation, des frais de chauffage et d'eau chaude portant sur les trois dernières années, nous pouvons nous assurer que nos immeubles ne sont ni en surcoût, ni en surconsommation. Ces indications très précieuses nous ont déjà permis d'effectuer des réglages et d'apporter des optimisations sur certains postes de charges.

Nous rappelons que les immeubles subventionnés bénéficient d'un fonds de régulation qui sert à absorber le coût de certains travaux de rénovation entrepris sous le régime de l'aide cantonale.

Concierges

Il est pour nous essentiel d'avoir un service de conciergerie habitant sur place aussi souvent que possible. Nous avons pu constater l'importance de sa présence, surtout dans les immeubles destinés à une population plus fragilisée (immeuble protégé). Cette présence rassurante et bienveillante est un atout indéniable à nos yeux.

Le ou la concierge peut aider à effectuer des menus travaux ou également être une personne de contact en cas de besoin. Nous tenons à le ou la remercier sincèrement de son travail et de son dévouement au quotidien.

Encore une fois, nous remercions chaleureusement la Loterie Romande de soutenir nos projets. Grâce à ses dons, elle permet aux locataires de bénéficier d'une salle communautaire parfaitement aménagée et confortable.

Avec le soutien de la
 Loterie Romande

ÉTAT DU PARC IMMOBILIER

IMMEUBLES CONSTRUITS

IMMEUBLE	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE *
Cité-Derrière 20-28	Lausanne	28	Location	0	1997	Oui	Non
Vanil 6	Lausanne	30	Location	30	1997	Non	Non
Noyers 10-12	Tolochenaz	16	Location	28	1998	Oui	Non
Cité-Derrière 18	Lausanne	7	Location	1	2000	Non	Non
Petite-Caroline 9	Tolochenaz	9	Location	15	2001	Oui	Non
Lausanne 44-48 (En Vnette)	Bussigny	26	Location	46	2001	Non	Non
Couchirard 19-23 (Prélaz)	Lausanne	41	Subventionné	42	2002	Oui	Non
Les Oiseaux 6	Lausanne	18	Subventionné	0	2004	Oui	Non
Industrie 20-22	Bussigny	22	Subventionné	27	2004	Non	Non
Prairie 22	Lausanne	20	Subventionné	29	2004	Non	Non
Venel 27-33	Yverdon-les-Bains	30	Subventionné	39	2004	Non	Non
Plaines-du-Loup 2C-2D	Lausanne	18	Subventionné	0	2004	Oui	Non
Venel 146-150 (Plaisance)	Yverdon-les-Bains	24	Subventionné	27	2005	Non	Non
Simplon 7A-E	Renens	45	Subventionné	58	2006	Non	Non
La Dame 28	Orbe	10	Subventionné	11	2006	Non	Non
Colline 14-56	Lausanne	54	Subventionné	78	2006	Oui	Non
Arche 24-30	Bex	32	Location	32	2006	Non	Non
Montmeillan 6 / Vallon 17-19	Lausanne	6	Subventionné	0	2007	Non	Non
Payerne 3	Yverdon-les-Bains	12	Subventionné	18	2007	Non	Non
Guillermaux 2-4-6	Payerne	30	Subventionné	38	2008	Non	Non
Industrie 53	Bussigny	12	Subventionné	12	2008	Non	Non
Chablais 30	Lausanne	39	Estudiantin	16	2009	Oui	Oui
Rte Cantonale 33-39 (Campus EPFL)	Saint-Sulpice	301	Estudiantin	73	2010	Oui	Non
Figuier 39	Lausanne	42	Location	35	2000	Oui	Non
Morges 60 - Jardins Prélaz 2-4	Lausanne	50	Subventionné	50	2002	Oui	Non
Moulins 123AB-125ABC	Yverdon-les-Bains	52	Location	64	2002	Non	Non
Victor-Ruffy 57-61-63	Lausanne	46	PPE	26	2010	Oui	Eco
Victor-Ruffy 59	Lausanne	18	Location	15	2010	Oui	Eco
Bourgogne 1ABC	Nyon	24	Subventionné	26	2010	Non	Non
Jorat 44ABC (Pra Bernard)	Montblésson	18	PPE	18	2011	Oui	Eco
Petit-Record 1-3-5	Echallens	26	Protégé	71	2011	Oui	Oui
Jorat 190A-H (Pra Roman)	Lausanne	61	Protégé	42	2011	Oui	Oui
Devin 38	Lausanne	3	PPE	3	2012	Oui	Eco
Vuillerens 7	Gollion	17	Protégé	9	2012	Non	Oui
Cordeires 18-20	Gollion	38	PPE	60	2013	Non	Oui
Benex-Dessus 5 (Les Papillons)	Prangins	12	Protégé	12	2012	Oui	Oui
Gare 5-7	Châtillens	16	Subventionné	25	2013	Non	Non
Château-Sec 37	Moudon	18	Subventionné	16	2013	Non	Non
Chenevières 2ABC	Le Sépey	24	Location	24	2014	Oui	Oui

IMMEUBLES CONSTRUITS

IMMEUBLE	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE *
Morges 137	Lausanne	22	Subventionné	9	2015	Oui	ECO
Morges 139	Lausanne	36	Protégé	6	2015	Oui	ECO
Couchirard 4	Lausanne	24	PPE	24	2015	Oui	ECO
Couchirard 6	Lausanne	22	Location	10	2015	Oui	ECO
Crassier 2-8	Borex	24	Location	35	2015	Oui	Oui
Crassier 4-6	Borex	29	PPE	41	2015	Oui	Oui
Crassier 10	Borex	18	Subventionné	18	2015	Oui	Oui
I. - Paderewski 34	Morges	13	Location	10	2015	Oui	Oui
I. - Paderewski 36	Morges	13	Protégé	10	2015	Oui	Oui
Chavanne 15	Gland	19	Protégé	14	2015	Oui	Oui
Scierie 5	St-Prex	17	Adapté + Loc	25	2015	Oui	P
Bois-de-Vaux 40	Lausanne	61	Location	0	2016	Oui	Non
Cinquantenaire 11	Senarclens	9	Location	15	2017	Oui	Oui
Cinquantenaire 7-9	Senarclens	10	PPE	6	2017	Oui	Oui
Glariers 4A	Aigle	19	Protégé	11	2017	Oui	Oui
Glariers 4BC	Aigle	24	Subventionné	20	2017	Oui	Oui
Fort 16-18	Begnins	10	Location	14	2018	Oui	Oui
Sous-total		1665		1384			

IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION

IMMEUBLE	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE *
Le Clos du Bourg	Aigle	89	Loc + Protégé	85	2020	Oui	Oui
Le Jardin des Citadines	Morges	28	Protégé	0	2020	Oui	Oui
Adret 8-10-12	Lancy	62	Subventionné	33	2022	Oui	P
Sous-total		179		118			

IMMEUBLES EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

IMMEUBLE	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE *
Le Viez	Arnex-sur-Nyon	14	Location	24	2022	Oui	Non
La Ruelle	Grancy	14	Location	19	2022	Oui	Non
Les Fleurettes	Clarens	51	Protégé + Loc	43	2022	Oui	Oui
Les Peupliers	Lausanne	86	Subv + Protégé	51	2022	Oui	P-Eco
Les Valérianes	Gryon	14	Location	14	2023	Oui	Non
Couchant 6	Nyon	23	Subv + Loc	23	2023	Oui	Oui
Sous-total		202		174			

TOTAL

2046

1676

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019

(avec exercice précédent comparé)

31.12.19

31.12.18

ACTIF

Actifs circulants	13'442'875.60	14'056'088.56
<i>Actifs disponibles</i>	<i>13'013'676.02</i>	<i>13'350'087.55</i>
Banque, c/général	2'467'401.08	1'595'719.92
Banques, c/immeubles	10'546'274.94	11'754'367.63
<i>Actifs réalisables</i>	<i>86'884.68</i>	<i>419'496.16</i>
Gérances, c/immeuble	86'884.68	419'496.16
<i>Actifs de régularisation</i>	<i>342'314.90</i>	<i>286'504.85</i>
Actifs transitoires	342'314.90	286'504.85
Actifs immobilisés	368'339'434.96	352'959'291.48
<i>Immobilisations financières</i>	<i>438'000.00</i>	<i>453'000.00</i>
Prêt Paroisse d'Aigle	413'000.00	428'000.00
Titres de participation Raiffeisen	10'000.00	10'000.00
Titres de participation CCL	15'000.00	15'000.00
<i>Autres actifs immobilisés</i>	<i>13'444'919.65</i>	<i>13'692'514.97</i>
Banque, avance construction	11'044'452.50	11'437'015.32
Frais de souscription à amortir	61'190.00	68'790.00
Dépenses études nouvelles constructions	2'339'277.15	2'186'709.65
<i>Immeubles</i>	<i>354'456'515.31</i>	<i>338'813'776.51</i>
Immeubles en exploitation	356'323'898.78	356'324'436.78
Immeubles en construction / rénovation	41'259'297.73	21'037'345.28
./. Fonds d'amortissement des immeubles (subventionnés)	-37'384'942.35	-33'796'226.70
./. Fonds d'amortissement des immeubles (marché libre)	-4'836'023.50	-3'846'063.50
./. Fonds d'amortissement Victor-Ruffy	-905'715.35	-905'715.35
TOTAL DE L'ACTIF	381'782'310.56	367'015'380.04

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2019

(avec exercice précédent comparé)

31.12.19

31.12.18

PASSIF

Fonds étrangers	350'126'296.44	335'882'774.63
<i>Dettes à court terme</i>	<i>102'024.54</i>	<i>233'888.80</i>
Gérances, c/chauffage	68'447.84	63'221.80
Créanciers	28'945.60	25'363.35
Créanciers de construction	4'631.10	145'303.65
<i>Passifs de régularisation</i>	<i>462'022.25</i>	<i>516'908.30</i>
CCL, agio à amortir	4'064.30	12'190.90
Passifs transitoires	457'957.95	504'717.40
<i>Dettes à long terme portant intérêts</i>	<i>328'753'086.80</i>	<i>315'009'999.40</i>
Banques, crédit de construction	35'479'672.55	23'720'139.00
Coopératives d'habitation Suisse (anciennement ASH)	2'830'780.00	3'217'092.00
Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL)	20'000'000.00	20'000'000.00
Banques, c/crédits hypothécaires	267'293'746.50	266'779'078.15
Etat de Vaud / communes, prêts	3'148'887.75	1'293'690.25
<i>Fonds</i>	<i>20'809'162.85</i>	<i>20'121'978.13</i>
Fonds de régulation des loyers	4'443'236.50	3'990'443.00
Fonds d'entretien, rénovation et aménagement, divers	16'232'926.35	15'987'835.13
Provision pour pertes s/loyers	133'000.00	143'700.00
Fonds propres	31'656'014.12	31'132'605.41
<i>Capital social</i>	<i>30'856'500.00</i>	<i>30'400'000.00</i>
Parts sociales	30'856'500.00	30'400'000.00
<i>Profits et Pertes</i>	<i>799'514.12</i>	<i>732'605.41</i>
Report au 01.01	732'605.41	623'200.03
Résultat de l'exercice	66'908.71	109'405.38
TOTAL DU PASSIF	381'782'310.56	367'015'380.04

COMPTE DE PROFITS ET PERTES 2019

(avec exercice précédent comparé) 31.12.19 31.12.18

PRODUITS	20'180'255.60	20'172'221.64
Loyers des immeubles (théoriques)	18'942'198.65	18'826'157.09
./ Vacants	-243'538.20	-195'924.80
Loyers des immeubles (encaissés)	18'698'660.45	18'630'232.29
Subventions publiques	795'080.00	926'810.50
Produits divers	131'517.95	128'149.01
Simplon 7 AE - litige ECA	0.00	140'000.00
Dissolution fonds de régulation des loyers	113'005.50	68'688.00
Dissolution fonds d'entretien, rénovation	441'991.70	278'341.84
CHARGES	20'113'315.94	20'054'966.26
Charges d'exploitation	13'855'126.40	13'458'415.88
Charges financières	5'529'907.00	5'732'299.79
Charges d'exploitation courante	4'106'325.44	3'613'884.17
Charges d'entretien périodique	2'228'250.86	2'085'895.17
Travaux exceptionnels	78'307.60	182'208.95
Droits de superficie	1'912'335.50	1'844'127.80
Amortissements	1'180'378.00	1'180'349.30
Amortissement travaux de rénovation	190'418.00	190'673.55
Amortissement immeubles (marché libre)	989'960.00	989'675.75
Attributions fonds	4'978'567.07	5'292'253.38
Fonds de régulation des loyers	702'768.50	677'685.50
Fonds d'amortissement des immeubles (subventionnés)	3'588'715.65	3'429'113.20
Fonds d'entretien, rénovation	687'082.92	1'185'454.68
Frais généraux	87'497.97	92'999.95
Frais de fonctionnement	82'292.07	79'963.95
Perte sur opérations PPE	5'205.90	13'036.00
Impôts	11'746.50	30'947.75
Impôts de l'exercice	11'746.50	30'947.75
RÉSULTAT avant produits/charges exceptionnels	66'939.66	117'255.38
Impôts des exercices précédents	30.95	7'850.00
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	66'908.71	109'405.38

ANNEXE AUX COMPTES 2019

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	31.12.19	31.12.18
Immeubles		
Valeur comptable immeubles	356'323'898.78	356'324'436.78
Valeur assurance incendie	340'807'418.00	340'807'418.00
Engagements hors bilan immeubles	389'962'300.00	372'594'700.00
Cédules hypothécaires en 1 ^{er} rang	336'105'300.00	318'737'700.00
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 190 AH 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 2 ABC 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 4 ABC à Aigle
- Fort 16-18 à Begnins

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 2019**

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)


Yves MENETREY
Expert-réviseur agréé

Lausanne, le 27 mai 2020
RM / JV-RAPPORT-OR-12-0097

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Membres du Conseil d'administration - 2019

DIESBACH Philippe*	Président, à réélire en 2020 pour 5 ans
BERGER Séverine	Membre, élue en 2019 pour 5 ans
CORNUZ Joël	Membre, à réélire en 2020 pour 5 ans
DUNAND Pascal *	Membre, élu en 2016 pour 5 ans
EQUEY Philippe *	Membre, élu en 2016 pour 5 ans
PAQUIER Claude*	Membre, à réélire en 2020 pour 5 ans
PERRIN Christian	Membre, élu en 2016 pour 5 ans
UFFER Filip*	Membre, élu en 2016 pour 5 ans
Z'GRAGGEN François-Joseph	Membre, élu en 2016 pour 5 ans
ZWAHLEN Pierre	Membre, à réélire en 2020 pour 5 ans

Membres représentant des communes - membres du Conseil d'administration - 2019

BRYAND François	Représentant de la Commune de Prangins
CHEVALIER Mary-Claude	Représentante de la Commune d'Orbe
DERIAZ Philippe	Représentant de la Commune de Morges
DESSIEX Jacques	Superficiant de nos immeubles à Begnins
DIVORNE Didier	Représentant de la Commune de Renens
FAUCHERRE Andréa	Représentante de la Commune de Lausanne, ad'interim
GUARNA Salvatore	Représentant de la Commune de Tolochenaz
KÜNG Eric	Représentant de la Commune de Payerne
MONNEY Isabelle	Représentante de la Commune de Gland
MOSINI Daniel	Représentant de la Commune de St-Prex
MÜLLER Germaine	Représentante de la Commune de Bussigny
ROBADEY Véronique	Représentante de la Commune de Gollion
RUCHET Jean-Claude	Représentant de la Commune d'Yverdon-les-Bains
SONNAY Daniel	Représentant de la Commune d'Oron
STECK Jean-Philippe	Représentant de la Commune de Moudon
VUAGNIAUX Jean-Luc	Représentant de la Commune de Borex

Représentants des locataires (non membres du Conseil d'administration) - 2019

D'APICE Giuseppe	Représentant locataires, immeuble « Simplon 7A-7E » à Renens
GENET Tim	Représentant locataires, immeubles « Cité-Derrière 18-28 » à Lausanne
TRPKOVSKI Donco	Représentant locataires, immeubles « Noyers 10-12 » à Tolochenaz

Organe de révision : Fiduciaire Lambelet Fidal SA à Lausanne

* Membres du Comité exécutif

20



coopérative d'utilité publique
cité derrière

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