

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020



coopérative d'utilité publique
cité derrière

MOT DU PRÉSIDENT

Votre rêve, une réalité.

Le logement est un droit fondamental inscrit dans la Déclaration universelle des droits de l'homme depuis 1948. Avoir un chez soi, disposer d'un toit, vivre mieux sont des valeurs qui comptent au quotidien. Trouver un logement à prix abordable, à prix coûtant, protégé ou subventionné qui corresponde aux besoins de chacune et de chacun, est indispensable, essentiel et vital.

L'année particulière que nous avons vécue, due à la pandémie de coronavirus et à ses effets inattendus sur le plan sanitaire, économique et social, nous a fait réfléchir. La fièvre est montée. Elle n'est pas encore tombée. Sentiments de colère, de crainte, de résignation, de résilience mais, heureusement aussi d'optimisme, nous ont habité·e·s.

Depuis mars 2020, lors du premier confinement, notre coopérative d'utilité publique a bien avancé et évolué. Elle a continué à le faire au fil des mois en dépit de la situation épidémiologique. Nos projets se sont développés avec succès.

Nous le constatons, la vie d'aujourd'hui est faite d'incertitudes face à l'avenir. Nous devons vivre avec. Nous continuons à penser objectivement que le bien tient plus de place que le mal.

Ainsi, avons-nous imaginé pour le futur un nouveau slogan qui symbolise notre philosophie, notre approche et la concrétisation de nos réalisations :

Votre rêve, une réalité.

Un rêve qui devient réalité... c'est possible dans un esprit solidaire. Nous remercions sur nos chantiers les directeurs de travaux et les ouvriers impliqués ainsi que les architectes créatif·ves ; au sein de notre administration et de notre gestion les collaborateurs·trices engagé·e·s ; dans nos appartements protégés les référent·e·s sociaux·ales consciencieux·ses. Nous sommes reconnaissant·e·s à nos autorités cantonales et communales proactives en matière de logements à loyer abordable, aux communes, aux institutions de droit public et aux instances financières, qui croient en nous et nous soutiennent.

Notre coopérative d'utilité publique n'a pas eu le temps d'être en mode pause. Elle est plus que jamais l'avenir de l'habitat, le vôtre.

Ensemble, prenons nos rêves pour des réalités et croyons en la réalité de nos rêves.

Philippe Diesbach, président



vosre rêve, une réalité.

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2020 : EN RÉSUMÉ

Assemblée générale

Elle s'est tenue le 23 septembre 2020 à l'hôtel Mirabeau à Lausanne et 16 personnes étaient présentes.

L'Assemblée, après avoir adopté à l'unanimité la gestion et les comptes 2020, a :

- ✓ validé le procès-verbal du 27 juin 2019,
- ✓ pris acte de l'élection de Mme Maude Allora, représentante de la Commune d'Aigle,
- ✓ pris acte du renouvellement de MM. Diesbach, Zwahlen, Paquier et Cornuz pour une durée de 5 ans,
- ✓ pris acte du renouvellement du mandat de la Fiduciaire Lambelet SA Fidal à Lausanne en sa qualité de réviseur des comptes,
- ✓ pris note de la demande de locataires de notre immeuble de la rue Cité-Derrière 18-28 à Lausanne concernant l'espace commun et de la décision prise.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration s'est réuni à une reprise en 2020 en raison de la pandémie de la COVID-19.

On peut relever qu'il a :

- ✓ validé les décisions prises par le Comité exécutif qui s'est retrouvé quatre fois,
- ✓ validé les décisions du procès-verbal du 30 octobre 2019,
- ✓ reçu le fascicule concernant le rapport d'activité 2019,
- ✓ 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 2019 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,
- ✓ pris acte du litige en cours à Borex concernant les volets,
- ✓ reçu l'information du Syndic de Tolochenaz, M. Salvatore Garna, concernant l'énergie propre fournie par l'eau du lac.

L'Assemblée générale (AG) de 2021 fera l'objet d'une convocation séparée sous forme de courrier.

Le PV de l'AG du 23 septembre 2020 est disponible sur notre site internet à l'adresse suivante :

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

RAPPORT DE GESTION ET D'ACTIVITÉ 2020

En 2020, la Coopérative Cité Derrière a poursuivi son engagement pour offrir des logements neufs à prix abordable sur le marché en développant ses nombreux projets.

Plusieurs chantiers importants se sont terminés durant l'année et plusieurs autres ont débuté.

Deux chantiers se sont terminés en 2020 :

Le Clos du Bourg - Aigle



Les travaux, qui ont duré deux ans, se sont achevés au printemps 2020. L'entrée des locataires s'est faite par étape entre l'été et l'automne.

A la fin de l'année, presque tous les appartements ont trouvé preneur. Les commerces ont également été loués et proposent différents services.

Cette réalisation de trois bâtiments réunissant 166 logements au total, dont 89 appartiennent à la Coopérative Cité Derrière, accueille un café-restaurant, un commerce alimentaire bio, des salles d'exposition de carrelage et de cuisine, un cabinet de psychothérapie, un toiletteur, un centre esthétique, un centre d'accueil temporaire (CAT) et une unité d'accueil pour écoliers (UAPE).



Le Jardin des Citadines - Morges



Cette réalisation d'envergure s'est également terminée durant l'été 2020. Les locataires des 28 logements protégés sont entrés dès le 1^{er} septembre dans leur nouvel appartement. La garderie sise au rez-de-chaussée a débuté son activité au 1^{er} janvier 2021.

Situé à deux pas de la gare de Morges, l'immeuble a un emplacement unique et privilégié, à proximité directe des commerces et des transports publics. Les quais du lac et des parcs de détente sont également tout proches du bâtiment.

Le Jardin des Citadines bénéficie d'un système de chauffage très innovant. En effet, le projet Morges-Lac est un projet hydro-thermique visant à la fois le rafraîchissement et la fourniture de chaleur au centre-ville de Morges avec le lac Léman comme source d'énergie. La Ville de Morges est associée à l'entreprise Romande Énergie pour développer cet important projet.



Le projet Morges-Lac a pour objectif de pomper l'eau du Léman, de la transporter et de la distribuer aux ouvrages inclus dans un périmètre prédéfini du centre-ville et du Parc des Sports de Morges. Les premiers bâtiments raccordés sont ceux de Morges Gare-Sud où se situe notre immeuble. Le développement durable est au cœur de nos préoccupations et nous sommes fiers d'être liés à des projets innovants de ce type.

Deux chantiers ont ouvert en 2020 :

Le Viez - Arnex-sur-Nyon



Les travaux de ce projet de deux immeubles totalisant 14 logements en location à prix coûtant et une salle communale ont débuté le 31 août 2020.

Les travaux de terrassement ont commencé par le bâtiment A. Ceux de maçonnerie ont suivi en novembre, tandis que le terrassement s'amorçait pour le bâtiment B.

Il est prévu que ces ouvrages se succèdent par bâtiment durant le chantier prévu jusqu'au printemps 2022.

La Ruelle - Grancy



Le chantier s'est ouvert en octobre 2020 par les travaux de démolition des anciens bâtiments sis sur la parcelle. Lors de la déconstruction, un soin particulier a été porté à la conservation du mur mitoyen au futur bâtiment B qui soutient un ancien corps de ferme toujours habité. Les travaux de gros-œuvre débuteront en 2021 et le chantier se terminera au printemps 2022.

Pour mémoire, le projet accueillera deux bâtiments totalisant 14 logements en location à prix coûtant.

Un chantier s'est poursuivi en 2020 :

Adret Pont-Rouge - Lancy

Les travaux de notre bâtiment ont démarré en avril 2019. Le gros-œuvre s'est poursuivi en 2020 pour se terminer au printemps 2021.

La Coopérative Cité Derrière a mandaté une gérance de la place qui commencera la mise en location des logements en automne 2021.

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 en juin 2022.



Quatre projets ont été développés en 2020 :

Les Valérianes - Gryon



Comme convenu dans la convention signée par les opposants du projet et la Coopérative Cité Derrière, les relevés de terrain ont été effectués durant le printemps 2020. Le projet a ensuite fait l'objet d'études concernant les travaux spéciaux à entreprendre et de modifications : la Commune de Gryon a émis le souhait de pouvoir disposer de deux logements pour les transformer en espace d'accueil de jour pour les seniors.

Les changements architecturaux ont été apportés au projet qui offrira désormais 12 logements en location à prix coûtant, une surface d'accueil de jour, un centre médical et un parking public de 52 places. L'objectif est d'ouvrir le chantier au printemps 2021.

Les Fleurettes - Clarens (Montreux)

L'enquête publique relative à la demande d'autorisation du projet a commencé au début 2020. Toutefois, durant cette étape, le Tribunal Fédéral a annulé les décisions du Département cantonal et du Conseil communal de Montreux qui avaient permis l'entrée en vigueur partielle du plan général d'affectation de Montreux (PGA). Le nouveau PGA est ainsi devenu caduque et la demande d'autorisation n'a pas été traitée.

La coopérative attend un remaniement du PGA avec une entrée en force rapide afin de poursuivre le projet. Pour mémoire, ce projet prévoit trois bâtiments de 51 logements en location à prix coûtant dont 17 logements protégés destinés à des personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

Les Peupliers - Lausanne (Métamorphose)



En novembre 2020, la Coopérative Cité Derrière a reçu le permis de construire du projet Les Peupliers. De nombreuses démarches administratives sont encore nécessaires avant l'ouverture du chantier prévue en mars 2021.

Cette réalisation donnera naissance à un immeuble de logements protégés pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite, des logements subventionnés, un centre de soins et de santé, un centre médico-social et deux centres d'accueils temporaires. Les travaux sont planifiés sur deux ans.



Couchant 6 - Nyon

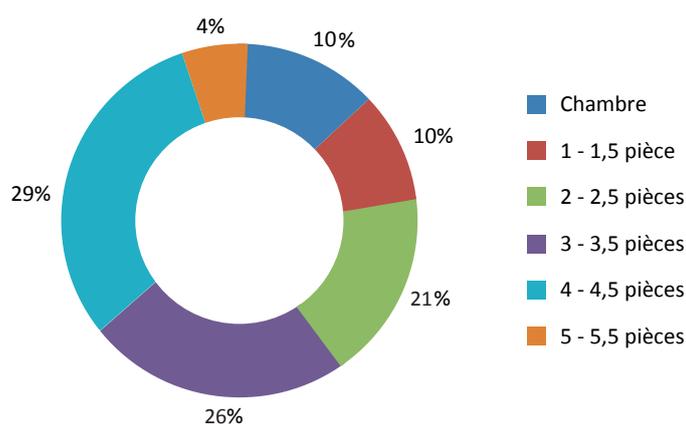


Suite au concours d'investisseurs remporté en fin d'année 2019, la Coopérative Cité Derrière a signé avec la commune une convention de réalisation en janvier 2020.

Un acte de droit distinct et permanent de superficie (DDP) a ensuite été conclu entre les parties en août 2020 pour une durée de 90 ans. Le projet, qui s'inscrit dans un concept de durabilité, répondra à des performances énergétiques accrues équivalentes au label Minergie-Eco®. La construction sera composée d'un noyau béton et d'une ossature bois.

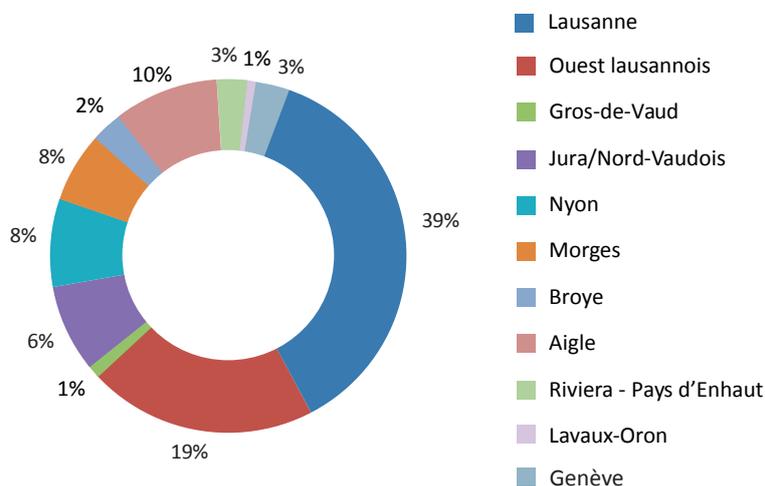
L'immeuble accueillera 23 appartements d'utilité publique, soit 50% de logements à loyer abordable (LLA) et 50% de logements à loyers modérés (LLM) ainsi qu'une salle communautaire. La demande de permis a été déposée en fin d'année. L'objectif : débiter les travaux en 2021.

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 2019, cette année aura été très favorable au niveau des taux d'emprunts hypothécaires. Nous avons obtenu d'excellentes conditions. La plupart des crédits de longue durée (10 ans) consolidés en 2020 ont pu l'être à des taux inférieurs à 1.5 %.

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

EXPLOITATION

Taux de vacance locative

La détente du marché locatif dans le Chablais et dans la Broye se confirme. Il est essentiel de maintenir des logements en parfait état et de rester attractifs sur les prix des appartements.

Bien que nous ayons dû faire face à la pandémie de la COVID-19 au cours de cette année 2020, nous avons gardé une bonne rotation dans nos logements et il n'y a pas eu de vacance locative liée à ce virus. Les gérances ont su faire preuve d'adaptation lors des états des lieux afin d'éviter les risques de contamination.

De plus, la coopérative a été attentive aux nombreuses restrictions liées à la pandémie et a fait un effort financier afin de soutenir ses locataires de locaux commerciaux lors des diverses fermetures. Au printemps, la coopérative a également signé la convention de l'Etat de Vaud limitant la charge du loyer pendant le premier confinement.

Appartements protégés

Dans nos immeubles, seule la pandémie a eu un impact sur la vie quotidienne de nos locataires.

Dans nos logements protégés, les espaces communautaires ont été, dans un premier temps, fermés lors du confinement de mars 2020. C'est pourquoi, nos référent·e·s sociaux·ales ont mis en place des aides pour les courses de la majorité de nos locataires, pour les paiements et pour assurer des visites régulières afin de garder le contact. Nos référent·e·s sociaux·ales ont accompli un travail exemplaire pour préserver un sentiment de sécurité au sein de nos immeubles. Une hotline téléphonique a également été mise en place. En cas d'absence de l'une ou l'autre de nos référent·e·s sociaux·ales, pour raison de quarantaine ou de confinement, un ou une remplaçant·e a toujours pris le relais afin de ne laisser personne de côté. Nous avons assuré l'approvisionnement des masques et du gel pour nos locataires.

L'été dernier a souligné une reprise des activités, comme par exemple le repas hebdomadaire et convivial tant attendu, mais en petit groupe de 5 personnes, dans les salles et masquées. Les résident·e·s ont en général bien respecté ces contraintes et sont reconnaissant·e·s du travail accompli.

Nous n'avons eu que très peu de cas de malades dans l'ensemble des immeubles, grâce notamment au travail supplémentaire effectué par nos services de conciergerie afin de désinfecter régulièrement toutes les surfaces susceptibles de contamination : rampes d'escalier, boutons d'ascenseur, poignées de porte, etc. En signe de reconnaissance, ils ont reçu une prime COVID-19 en fin d'année.

Malgré la pandémie et l'impossibilité d'organiser des portes ouvertes, nous avons réussi à respecter les délais pour l'entrée dans les immeubles du Jardin des Citadines à Morges et du Clos du Bourg à Aigle, qui sont entièrement occupés.

Sur le site de Sirius à Lausanne, des jardins potagers surélevés, accessibles à toutes et tous, ont été installés dans les espaces verts. Leur objectif ? Créer une interactivité entre les locataires des logements protégés, les locataires traditionnels et subventionnés ainsi que les copropriétaires. Le projet a été soumis par un groupe de copropriétaires.

Appartements en location

La mise en valeur de nos immeubles au Clos du Bourg à Aigle s'est poursuivie pendant cette année. L'ensemble de nos surfaces commerciales a trouvé preneur proposant une diversité intéressante de commerces pour nos habitants.

La location des appartements s'est bien déroulée. Au vu de l'offre dans la région et de la pandémie de la COVID-19, elle s'est effectuée sur plusieurs mois. Fin 2020, la quasi-totalité de nos logements est louée.

Contentieux

Le contentieux reste marginal pour notre coopérative, qui, malgré la pandémie de la COVID-19, ne déplore pas d'augmentation significative. Patrimogest SA reste à l'écoute des locataires qui auraient des difficultés de paiement et propose des solutions sur mesure afin qu'ils puissent rester dans leur logement.

Entretien

Un plan de rénovation a été mis sur pied dans le courant de l'année pour établir un échéancier des travaux. Certains immeubles commencent à montrer les signes du temps et le besoin d'entretien est plus conséquent.

Concierges

Avec la pandémie du COVID-19, la présence des concierges est importante dans nos immeubles. Ils ont été disponibles, ont effectué un travail supplémentaire en désinfectant régulièrement toutes les surfaces susceptibles de contamination. Ils ont été à l'écoute des locataires, parfois fragilisés par cette pandémie.

Nous tenons à les remercier chaleureusement de leur travail et de leur dévouement au quotidien. Ils sont un relais essentiel entre les locataires et la gérance. MERCI à eux !

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.

ÉTAT DU PARC IMMOBILIER

IMMEUBLES CONSTRUITS

IMMEUBLES	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
Figuiers 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)	Montblesson	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

IMMEUBLES	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	Saint-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
Le Clos du Bourg	Aigle	89	Loc + Protégé	85	2020	Oui	Oui
Sablon 10	Morges	28	Protégé	0	2020	Oui	Oui
Sous-total		1782		1469			

IMMEUBLES EN COURS DE CONSTRUCTION

IMMEUBLES	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE *
Adret 8-10-12	Lancy	62	Subventionné	33	2022	Oui	P
Le Viez	Arnex-sur-Nyon	14	Location	24	2022	Oui	Non
La Ruelle	Grancy	14	Location	19	2022	Oui	Non
Sous-total		90		76			

IMMEUBLES EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

IMMEUBLES	LOCALITÉ	NBRE DE LOGEMENTS	TYPE DE LOGEMENTS	PLACES DE PARC	ANNÉE	DDP	MINERGIE *
Les Fleurettes	Clarens	51	Protégé + Loc	43	2022	Oui	Oui
Les Peupliers	Lausanne	87	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		175		131			

TOTAL

2047

1676

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020

(avec exercice précédent comparé)

31.12.20

31.12.19

ACTIF

Actifs circulants	12'959'780.79	13'442'875.60
<i>Actifs disponibles</i>	<i>12'124'388.79</i>	<i>10'333'676.02</i>
Banque, c/général	2'089'364.10	2'417'294.60
Banques, c/immeubles	10'035'024.69	7'916'381.42
<i>Actifs réalisables</i>	<i>402'192.05</i>	<i>86'884.68</i>
Gérançes, c/immeuble	402'192.05	86'884.68
Gérançes, c/chauffage	0.00	0.00
Loyers à recevoir	0.00	0.00
Subventions à recevoir	0.00	0.00
AFC, impôt anticipé à récupérer	0.00	0.00
<i>Actifs de régularisation</i>	<i>433'199.95</i>	<i>3'022'314.90</i>
Actifs transitoires	433'199.95	3'022'314.90
Actifs immobilisés	375'580'226.61	368'339'434.96
<i>Immobilisations financières</i>	<i>423'000.00</i>	<i>438'000.00</i>
Prêt Paroisse d'Aigle	398'000.00	413'000.00
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>7'803'517.80</i>	<i>13'444'919.65</i>
Banque, avance construction	3'499'797.00	11'044'452.50
Frais de souscription à amortir	66'230.00	61'190.00
Dépenses études nouvelles constructions	4'237'490.80	2'339'277.15
<i>Immeubles</i>	<i>367'353'708.81</i>	<i>354'456'515.31</i>
Immeubles en exploitation	356'326'556.33	356'323'898.78
Immeubles en construction / rénovation	58'708'969.58	41'259'297.73
./. Fonds d'amortissement des immeubles (subventionnés)	-40'950'118.25	-37'384'942.35
./. Fonds d'amortissement des immeubles (marché libre)	-5'825'983.50	-4'836'023.50
./. Fonds d'amortissement Victor-Ruffy	-905'715.35	-905'715.35
TOTAL DE L'ACTIF	388'540'007.40	381'782'310.56

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2020

(avec exercice précédent comparé)

31.12.20

31.12.19

PASSIF

Fonds étrangers	355'705'778.79	350'126'296.44
<i>Dettes à court terme</i>	<i>221'778.79</i>	<i>102'024.54</i>
Gérances, c/chauffage	142'707.69	68'447.84
Créanciers	22'276.00	28'945.60
Créanciers de construction	56'795.10	4'631.10
<i>Passifs de régularisation</i>	<i>1'134'821.95</i>	<i>462'022.25</i>
CCL, agio à amortir	0.00	4'064.30
Passifs transitoires	1'134'821.95	457'957.95
<i>Dettes à long terme portant intérêts</i>	<i>332'416'529.20</i>	<i>328'753'086.80</i>
Banques, crédit de construction	47'588'369.75	39'604'065.15
Coopératives d'habitation Suisse (anciennement ASH)	2'444'468.00	2'830'780.00
Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL)	20'000'000.00	20'000'000.00
Banques, c/crédits hypothécaires	259'312'046.20	263'169'353.90
Etat de Vaud / communes, prêts	3'071'645.25	3'148'887.75
<i>Fonds</i>	<i>21'932'648.85</i>	<i>20'809'162.85</i>
Fonds de régulation des loyers	4'630'487.00	4'443'236.50
Fonds d'entretien, rénovation et aménagement, divers	17'117'661.85	16'232'926.35
Provision pour pertes s/loyers	184'500.00	133'000.00
Fonds propres	32'834'228.61	31'656'014.12
<i>Capital social</i>	<i>31'875'000.00</i>	<i>30'856'500.00</i>
Parts sociales	31'875'000.00	30'856'500.00
<i>Profits et Pertes</i>	<i>959'228.61</i>	<i>799'514.12</i>
Report au 01.01	799'514.12	732'605.41
Résultat de l'exercice	159'714.49	66'908.71
TOTAL DU PASSIF	388'540'007.40	381'782'310.56

COMPTE DE PROFITS ET PERTES 2020

(avec exercice précédent comparé)

31.12.20

31.12.19

PRODUITS	20'690'549.11	20'180'255.60
Loyers des immeubles (théoriques)	20'397'915.80	18'942'198.65
./ Vacants	-872'330.50	-243'538.20
Loyers des immeubles (encaissés)	19'525'585.30	18'698'660.45
Subventions publiques	675'404.50	795'080.00
Produits divers	120'979.10	131'517.95
Intérêts créanciers	0.00	0.00
Dissolution fonds de régulation des loyers	136'079.00	113'005.50
Dissolution fonds d'entretien, rénovation	232'501.21	441'991.70
CHARGES	20'512'163.77	20'113'315.94
Charges d'exploitation	13'985'947.86	13'855'126.40
Charges financières	4'902'451.07	5'529'907.00
Charges d'exploitation courante	4'458'643.51	4'106'325.44
Charges d'entretien périodique	2'518'103.38	2'228'250.86
Travaux exceptionnels	80'571.15	78'307.60
Droits de superficie	2'026'178.75	1'912'335.50
Amortissements	1'180'378.00	1'180'378.00
Amortissement travaux de rénovation	190'418.00	190'418.00
Amortissement immeubles (marché libre)	989'960.00	989'960.00
Attributions fonds	5'256'651.61	4'978'567.07
Fonds de régulation des loyers	574'239.00	702'768.50
Fonds d'amortissement des immeubles (subventionnés)	3'565'175.90	3'588'715.65
Fonds d'entretien, rénovation	1'117'236.71	687'082.92
Frais généraux	63'270.10	87'497.97
Frais de fonctionnement	57'935.70	82'292.07
Frais de concours - nouveaux projets	0.00	0.00
Perte sur opérations PPE	5'334.40	5'205.90
Intérêts créanciers	0.00	0.00
Impôts	25'916.20	11'746.50
Impôts de l'exercice	25'916.20	11'746.50
RÉSULTAT avant produits/charges exceptionnels	178'385.34	66'939.66
Impôts des exercices précédents	18'670.85	30.95
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	159'714.49	66'908.71

ANNEXE AUX COMPTES 2020

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	31.12.20	31.12.19
Immeubles		
Valeur comptable immeubles	356'326'556.33	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



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

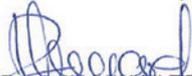
En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (*bilan, compte de résultat et annexe*) de la **Coopérative Cité Derrière** pour l'exercice arrêté au **31 décembre 2020**.

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 7 mai 2021
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 - 2020

DIESBACH Philippe*	Président
BERGER Séverine	Membre
CORNUZ Joël	Membre
DUNAND Pascal *	Membre
EQUEY Philippe *	Membre
PAQUIER Claude*	Membre
PERRIN Christian	Membre
UFFER Filip*	Membre
Z'GRAGGEN François-Joseph	Membre
ZWAHLEN Pierre	Membre

Membres représentant des communes - membres du Conseil d'administration - 2020

ALLORA Maude	Représentante de la Commune d'Aigle
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	Superficiel 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
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
NOVERRAZ Edouard	Représentant de la Commune de Payerne
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) - 2020

D'APICE Giuseppe	Représentant locataires, immeuble « Simplon 7A-7E » à Renens
SUON PRÊTRE Marie	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